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 solt pendant 33 jours consécutifs.

Rapport d'enquête

&

Conclusions et avis Du commissaire enquêteur

Avril 2018

Pierre Yves NICOL commissaire enquêteur

### SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
.1 Présentation de la commune	4
.2 Rôle du commissaire enquêteur	4
II. PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE	6
II.1 Objet de la révision du PLU	6
II.2 Cadre juridique de l'enquête	7
II.3 Place de l'enquête dans la procédure de révision du PLU	7
II.4 Déroulement de l'enquête	8
II.5 Composition du dossier d'enquête	11
II.6 Tableau des avis des PPA	121
III. OBSERVATIONS DU PUBLIC	14
III.1 Participation du public	14
III.2 Présentation des observations du public	15
III. 3 Synthèse thématique	16
III. 4. Thème n°1, information, concertation	17
III.5. Thème n° 2, opposition globale au projet de PLU, aux 3 OAP, et aux 2 périmètres servitude	de 17
III.6. Thème n° 3, opposition à l'OAP sur le square Léon Maugé	20
III.7. Thème n°4, opposition à l'OAP sur le secteur Victor Hugo/Gabriel Péri/Ménoret	24
III.8. Thème n°5, opposition à l'OAP sur le secteur du Bua	27
III.9. <u>Thème n°6</u> , Opposition au périmètre de servitude du secteur boulevard du Maré Foch	échal 31
III.10. Thème n°7, opposition au périmètre d'étude de la ZAE des Petits Ruisseaux	37
(II. 11. Thème n°8, terrains urbanisables sur la commune. Modification de zones	54

Révision générale du PLU de Verrières-le-Buisson (91370)	Enquête nº 17000147/70
III.12. Thème n°9, avis favorables ou globalement favorables	72
III.13. Thème n°10, circulation et transports	72
III.14. Thème n°11, commerces	73
III. 15. Thème n°12, observations relatives au règlement	74
IV. COMMENTAIRES DE LA COMMUNE SUR MON RAPPOR SYNTHÈSE	RT VERBAL DE 83
IV. Objectifs du PLU	83
IV. Conclusion du PV de synthèse	85
V. CONCLUSION DU COMMISSAIRE SUR LE RAPPORT D'EI	NQUÊTE 88
VI. SIGLES ET ABRÉVIATIONS	89
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE EN	IOUÊTEUR

PIECES JOINTES

### I.PRÉAMBULE

#### 1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Verrières-le-Buisson se situe au nord du département de l'Essonne, en limite du département des Hauts de Seine et du « Grand Paris ». Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

La commune occupe une surface d'environ 1000 hectares. Elle est située géographiquement sur la rive gauche de la Bièvre. Trois unités composent le relief de la commune. La vallée côté sud-est qui concentre l'urbanisation de la commune, les coteaux faiblement urbanisés pour la partie ouest, et le plateau sur la partie nord-ouest de la commune recouvert par la forêt domaniale de Verrières.

Les zones urbaines ne couvrent que 39,2% du territoire. Elles comptaient une population de 15711 habitants en 2014.

La ville s'est urbanisée à partir du XIX ème siècle par le lotissement de grands domaines, puis après la seconde guerre en empiétant sur les parcelles de culture. Les zones urbaines comprennent 54% d'habitat pavillonnaire.

La commune est tangentée par de grands axes de circulation routière les voies A86 et N118 D444, D60, et par les lignes B et C du RER.

Verrières se trouve à proximité de bassins d'emplois importants comme Massy, premier pôle économique de l'Essonne, Le cluster de Paris-Saclay, Antony, Chatenay-Malabry, et Paris à 14 Km.

En l'absence de SCoT couvrant la commune, ses orientations en urbanisme sont régles par le SDRIF

### 1.2 RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter l'enquête relative à la révision du projet de PLU de la ville de Verrières-le-Buisson. Cette enquête a été ouverte à la Mairie de Verrières du lundi 22 janvier 2018 au vendredi 23 février inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Conformément au code de l'environnement, le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de l'Essonne, par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles, le 23 octobre 2017, à la demande de Monsieur le Maire de Verrières-le-Buisson, autorité organisatrice de l'enquête.

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention renvoyant à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur. Le code de l'environnement n'est guère plus explicite, la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques ; d'autres critères s'imposent à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert, et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice, dont le travail est strictement défini par les magistrats : celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres « papier », des courriels recueillis par internet, des courriers postaux, des observations recueillies sur le registre dématérialisé, et du mémoire en réponse de Monsieur le Maire en date du 27/03/2018 adressé en réponse à la réunion de présentation de son procès verbal de synthèse du 7/03/2018, le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## II.PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE

### II.1 OBJET DE LA RÉVISION DU PLU

La commune est couverte par un PLU datant du 22 septembre 2003, date de son approbation par le Conseil Municipal.

De 2003 à ce jour ce PLU a reçu 5 modifications, une modification simplifiée, une mise en compatibilité, et une révision simplifiée.

Par délibération du 26 janvier 2015, le Conseil Municipal a décidé de procéder à une révision de ce document compte tenu des évolutions législatives et réglementaires intervenues ces dernières années :

- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui entre autres visent à une meilleure protection des zones humides et de la continuité écologiques, (trames vertes et bleues), et renforcent la réglementation thermique des bâtiments.
- La loi ALUR (Amélioration pour l'Accès au logement et un Urbanisme Renforcé), publiée le 26 mars 2014, qui entre autres modifications supprime les COS et les surfaces minimum de terrains constructibles, et lutte contre l'étalement urbain.
- La loi Solidarité Renouvellement Urbain SRU du 13 décembre 2000, renforcée par la loi 2013-61 du 18 janvier 2013, (dite loi Duflot), portant le seuil minimum de logements sociaux de 20% à 25% dans les zones tendues.
- Le Schéma Directeur de la Région Parisienne SDRIF du 27 décembre 2013 qui impose entre autre une densification des espaces déjà urbanisés.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique SRCE du 21 octobre 2013
- Le Plan de Déplacements Urbains d'île de France PDUIF du 19 juin 2014
- Le Schéma Régional Climat Air Energie d'île de France SRCAE du 23 novembre 2012
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Bièvre, du 19 avril 2017

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.

### II.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Cette enquête est conduite en application des textes généraux régissant les enquêtes publiques, notamment:

- Titre V du code de l'urbanisme, notamment le chapitre 1<sup>er</sup> contenu des plans d'urbanisme : Articles L151-1 et suivants ; et les articles L.153-19 ; R153-8 et suivants sur les enquêtes publiques concernant les Plans Locaux d'Urbanisme.
- Les articles L.123.1 à L.123.19 et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, concernant les enquêtes publiques.

En outre elle est conduite en application de l'ensemble des textes cités dans l'arrêté du Maire du 18 décembre 2017, prescrivant l'enquête publique.

# II.3 PLACE DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU

- Prescription de la révision du PLU et définition de ses objectifs et des modalités de la concertation préalable, par délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2015.
- Instauration d'un périmètre d'étude sur la ZAE des Petits Ruisseaux, par délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2016.
- Débat portant sur les orientations générales du PADD, suivant délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2017.
- Instauration d'un périmètre d'étude sur le boulevard du Maréchal Foch, suivant délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2017.
- Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et bilan de la concertation, suivant délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017.
- Délibération prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme (PLU) le 18 décembre 2017.
- A la demande de M le maire de Verrières le Buisson, désignation de Monsieur Pierre Yves NICOL en tant que commissaire enquêteur par Madame la Présidente du tribunal Administratif de Versailles, décision n° 170000147/78 du 23/10/2017

- Ouverture de L'enquête publique par l'arrêté du Maire n° 2017/271 en date du 18 décembre 2017.
- Enquête publique du 22 janvier 2018 au 23 février 2018
- Remise du rapport avis et conclusion du commissaire enquêteur avril 2018.
- Levée des éventuelles réserves au projet de révision du PLU
- Délibération du Conseil Municipal pour approbation du PLU.
- Transmission au Préfet de l'Essonne pour contrôle de légalité

# Extraits de l'article 123-15 du code de l'environnement :

- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.
- Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.
- Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.
- L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

# Extrait de l'article 123-16 du code de l'environnement :

- Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.
- Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

#### II.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### Publicité de l'enquête

L'arrêté n° 2017/271 en date du 18 décembre 2017, prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), a été affiché sur les panneaux administratifs de la Mairie du 19 décembre 2017 au 12 mars 2018.

L'avis d'enquête publique au format réglementaire relatif au projet de révision du PLU a été affiché sur les panneaux administratifs de la Mairie du 5 janvier 2018 au 12 mars 2018.

Les certificats d'affichage signés par M le Maire figurent en annexe.

Annonces légales dans la presse :

- Le Parisien édition Essonne du 02/01/2018 et du 23/01/2018
- Le Républicain du 04/01/2018 et du 25/01/2018

La révision du PLU était annoncé depuis courant 2017 sur le site internet de la commune, et l'intégralité du dossier a été mis en ligne le 22/01/2018.

L'enquête publique était rappelée dans mensuel local « Verrières-le-Buisson » n°187 de janvier 2018.

Voir copies en annexe des annonces légales, d'extrait du site internet de la commune et de l'article sur le PLU dans le mensuel local.

L'enquête publique a été précédée de plusieurs réunions publiques :

- Diagnostic et état initial de l'environnement. Réunion publique le 22 mars 2016
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD\*. Organisation du Forum Ouvert le samedi 4 juin 2016 après-midi.
- Réunion publique le 20 septembre 2016
- Règlement et plan de zonage. Réunion publique le 29 mai 2017.
- Réunion d'information sur le périmètre BD Foch le 9 juin 2017
- Entretien entre le Maire et le Collectif des Petits Ruisseaux le 4 septembre 2017

# Réunion de présentation au commissaire enquêteur du dossier et de la commune

Réunion en Mairie le 22 novembre 2017, avec Mme Karine CASAL dit ESTEBAN, Maire adjointe à l'urbanisme; M CASIMIRO, DST; Mme Julie ROEHRICH chargée de mission Service Urbanisme et Patrimoine, pour présenter la commune et le projet de révision du PLU au commissaire enquêteur. Visite commentée de la ville suivie d'un entretien avec M Thomas JOLY, Maire de Verrières-le-Buisson, et M le DGS. Détermination lors de cette réunion des dates d'enquêtes et de permanences du commissaire enquêteur.

A l'occasion de chaque venue dans la commune de Verrières-le-Buisson, avant ou après la tenue d'une permanence, j'en ai profité pour effectuer une visite d'un ou plusieurs quartiers de la ville en fonction des observations précédentes du public.

#### Dates d'enquête publique

L'enquête était ouverte du lundi 22 janvier 2018, 8h30 au vendredi 23 février 2018, 18h00 soit pendant 33 jours consécutifs.

### Registre dématérialisé

Le registre dématérialisé était accessible sur le site de la commune 24h/24h durant toute la période d'ouverture de l'enquête publique. Ce service de registre dématérialisé était proposé en complément de la procédure habituelle de toute enquête publique, et il était ouvert à la population du Lundi 22 janvier 2018 à 08h30au Vendredi 23 février 2018 à 18h00.

#### Lieu de consultation

Le dossier de présentation du projet en version papier et/ou numérique ainsi qu'un registre d'enquête publique papier étaient disponibles à l'adresse suivante.

Hôtel de Ville, Place Charles de Gaulle, 91370 VERRIÈRES-LE-BUISSON

#### Horaires d'ouverture :

- Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- Le samedi de 8h30 à 12h00

### Recueil des observations du Public

Pendant la durée de l'enquête les observations du public pouvaient être consignées de la façon suivante :

- Sur le registre d'enquête aux heures d'ouverture de la Mairie
- Par écrit à l'attention de M le commissaire enquêteur Hôtel de ville de Verrières-le-Buisson
- Par courrier électronique à l'adresse : plu@verrieres-le-buisson.fr
- Sur le site internet dédié à l'adresse : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr:572">https://www.registre-dematerialise.fr:572</a> ou en passant par le site de la commune

### Dates des permanences :

Le commissaire enquêteur était présent en Mairie aux jours suivants afin de recueillir les observations, et apporter verbalement des renseignements et des précisions complémentaires sur le dossier mis en enquête publique. Permanences sans rendez-vous.

- Lundi 22 janvier 2018, de 13h30 à 18h
- Mercredi 07 février 2018, de 8h30 à 12h
- Samedi 10 février 2018, de 13h30 à 18h 8h3o a イ2 hoo
- Jeudi 15 février 2018, de 13h30 à 18h
- Vendredi 23 f février 2018, de 13h30 à 17h

#### Procès verbal de synthèse :

Remise du Procès verbal de synthèse le mercredi 7 mars en présence de M le Maire ; Mme Karine CASAL dit ESTEB Maire adjointe à l'urbanisme, M Axel MABRUE, secrétaire de cabinet du Maire; Mme Julie ROEHRICH chargée de mission Service Urbanisme et Patrimoine; et deux représentants du bureau d'étude Urballiance, rédacteur du projet.

### II. 5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- Arrêté n° 2017/271 en date du 18 décembre 2017, prescrivant l'enquête publique
- 0. Résumé non technique
- 1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables –PADD.
- 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP.
- 4. Règlement

Définitions, dispositions générales, dispositions par zone, annexes. Plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> Plan du patrimoine bâti et végétal à protéger au 1/5000<sup>ème</sup>

#### 5. Annexes

Plan des servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine
Plan des servitudes d'utilité publique relatives à certaines ressources et équipements
Plan des zones de bruit
Plans d'alignement
Plans eau potable
Plan d'assainissement

Registres des observations du public

Il est à noter que les registres papier n'étaient consultables par le public qu'en Mairie, et que le registre dématérialisé était consultable en ligne 24h/24H, ou en Mairie aux heures d'ouverture, où un poste informatique était mis à disposition du public.

#### Autres documents

Avis des PPA (voir détail en II.6)
Porter à connaissance
Mission Régionale d'autorité Environnementale – MRAE
Fiche d'examen transmis à la CDPENAF

Diagnostic et état initial de l'environnement Comptes rendus des réunions publiques

# II 6 TABLEAU DES AVIS DES PPA

PPA	AVIS
Préfecture de l'Essonne Direction Départementale des Territoires	Avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve expresse d'une meilleure explication des conditions qui permettraient de garantir la production de logements. Demande de création d'une OAP sur le site Dieudonné Demande de redéfinition des zones UL en STECAL
Préfecture de l'Essonne Service Economie Agricole CDPENAF	Avis favorable à la création de STECAL
Préfecture de l'Essonne Direction Régionale des Affaires Culturelles	Avis favorable
Agence Régionale de Santé	Pas d'observation particulière
Académie de Versailles	Pas d'observation particulière
Syndicat des eaux d'ile de France	Pas d'observation particulière
RTE	Préciser dans le règlement les contraintes (occupation et utilisations du sol interdites, hauteur maximum des constructions) suite à la traversée de la commune par des ouvrages à haute et très haute tension.
Communauté Paris-Saclay	Avis favorable
Vallée Sud Grand Paris	Pas d'observation
Commune de Bièvres	Avis favorable  Prescription : Renforcement des liaisons douces et de la tramverte
Ministère des Armées	Remplacer Ministère de la Défense par Ministère des Armées Mettre à jour dans le dossier et dans les plans quatre servitude

	radioélectriques.	
lle de France Mobilité	PLU partiellement compatible,  Revoir les normes de stationnement pour les PMR et le stationnement des vélos	
Chambre de Commerce Et d'Industrie de l'Essonne	La sous destination « artisanat et commerce de détail » n'est pas divisible.  Au regard des risques encourus sur le développement économique de la commune, l'avis de la CCI ne saurait être favorable qu'à condition de la remise en cause de la servitude sur la ZAE des Petits Ruisseaux relative à l'article L.151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme et de l'orientation 6 de l'axe 2 du PADD.	
	AVIS DES PPA ARRIVÉS HORS DÉLAIS LÉGAL DES 3 MOIS	
lle de France Conseil Régional	« Si l'objectif de répondre aux exigences législatives de la loi Duflot est à souligner, le document aurait toutefois gagné à préciser des données quantitatives en la matière sur les deux secteurs où est projetée la grande majorité de l'offre nouvelle et sur lesquels est instaurée une servitude au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme »	
Conseil Départemental	internation compression survisées sur	
Association La Coccinelle Verte	Avis favorable sur les zones N	
Direction Générale de L'Aviation Civile	Voir projet de plan des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles.  Pas d'autres observations	
GRT gaz	Plan des ouvrages situés sur la commune  Demande de consulter GRT gaz avant intervention près de leur ouvrages.  Autorisation des ouvrages GRT gaz dans le règlement;	

Les avis des PPA seront développés ci-après dans le rapport d'enquête et les conclusions motivées.

### PPA n'ayant pas répondu à la demande d'avis sur le PLU :

- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Chambre interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France.
- Direction des Routes Ile de France (DIRIF)
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile de France (DRIEE)
- Mairie de 92160 Antony
- Mairie de 92290 Chatenay-Malabry
- Mairie de 91300 Massy
- Mairie de 91430 Igny
- Office National des Forêts (ONF)
- Mme la Préfète de l'Essonne. Voir avis de la DDT
- M le Préfet de la Région Ile de France
- Société d'Aménagement Foncier et Rural d'île de France (SAFER)
- Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB)
- Syndicat Intercommunal de l'Amont de la Bièvre (SIAB)
- Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité (SIGEIF)
- Syndicat Mixte du Bassin de la Bièvre (SMBVB)
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)
- Syndicat Mixte de l'Yvette et de la Bièvre (SYB)
- Véolia
- Association « Les Ateliers de l'Environnement »
- Orange. Unité pilotage Réseau Ile de France
- SNCF Immobilier

A noter que deux réunions organisées par la Mairie, où étaient convoquées un certain nombre de ces PPA, ont eu lieu le 13/01/2016 et le 4/07/2016.

#### III OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### III. 1 PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public à l'enquête publique a été très nombreuse. Lors de mes 5 permanences j'ai reçu environ 60 personnes, couples ou groupes de personnes. J'ai dû prolonger plusieurs permanences pour recevoir des personnes arrivées juste avant l'heure

de clôture. Au total j'ai assuré 21 heures de permanence ce qui est nettement supérieur à ce qui se pratique couramment dans ce type d'enquête.

Les observations sont de 241 sur les 16 registres papier incluant les observations manuscrites, les courriers, et les observations émises par courriers électroniques, jointes au fur et à mesure aux registres.

Sur le registre dématérialisé il y a eu 4571 visiteurs, 8248 téléchargements, et 386 observations.

Soit au total 627 observations sur les deux modes de dépôt des observations,

Une pétition à l'initiative des Amoureux du Village de Verrières, (AVV), à recueilli 1434 signatures.

Deux personnes se sont plaintes de leur réception par le commissaire enquêteur. D'une part une personne demandant une précision sur un permis de construire en cours, donc hors du champ de l'enquête, et qui s'attardait dans ma permanence alors que de nombreuses personnes attendaient pour être reçues, et d'autre part un monsieur qui m'a adressé un courrier recommandé en Mairie pour me faire part de son « étonnement quant au déroulé de l'enquête publique » et pour me rappeler qu'au cours de sa visite il m'enjoignait de « prendre en note scrupuleusement les points exposés par ses interlocuteurs » ( alors que je l'informais que son argumentaire avait déjà été développé précédemment dans les mêmes termes par une dame qui m'avait remis des documents étayant son argumentaire). Dans son courrier ce monsieur rappelle également qu'il m'avait signalé « qu' (il) n'avait pas pour objectif de participer à une tartufferie. »

Mis à part ces deux personnes, les entretiens ont été cordiaux. Malheureusement, compte tenu de l'affluence lors des permanences le temps d'attente du public pour être reçu était long et certains s'en sont plaints. J'ai pu écouter les personnes qui se sont présentées, leurs apporter des éclaircissements et des précisions sur le dossier. J'ai recueilli leurs observations écrites et pris note de leurs observations orales qui m'ont parfois éclairé sur certains aspects du projet.

J'ai reçu le 19 février en dehors des dates de permanence, M Emmanuel MILLER, Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Essonne, accompagné de deux de ses collaborateurs et de deux représentants des entreprises de la ZAE des Petits Ruisseaux venus plaider le maintien en l'état de cette zone d'activité. Je reviendrai sur cette réunion dans mon rapport et mes conclusions motivées et avis.

### III.2. PRÉSENTATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La quasi-totalité des observations émanent d'habitants - pour la plupart propriétaires - de Verrières. Quelques observations proviennent de chefs d'entreprises de la ZAE des Petits Ruisseaux. Des personnes ont formulé des observations sur plusieurs des différents supports à leur disposition. Des courriers de personnes différentes sont des lettres types ou des copiéscollés d'observations déjà transmises.

Sur le registre dématérialisé il n'y a pas eu de propos malveillants, injurieux ou diffamatoires. En revanche près de 50% des observations sont anonymes. Ce sont surtout chez ces anonyme que l'on retrouve les oppositions les plus véhémentes.

Plusieurs observations émanent de personnes se réclamant d'une association déjà existante ou d'associations et de collectifs créée pour la circonstance :

- Les Amis du Village de Verrières AVV.
- Association des riverains du Square Léon Maugé
- Collectif Ménoret /Victor Hugo
- Les Amis du Bua.
- Les Amis de la Vallée de la Bièvre
- Collectif des Petits Ruisseaux

A part quelques rares exceptions la quasi-totalité des observations sont défavorables au Projet de Révision Générale du PLU. Certaines manifestent une opposition au projet d'urbanisation contraire à l'« esprit village » de Verrières, les riverains sont contre « la bétonisation » à proximité de leur habitat, ce qui créerait selon eux une dépréciation importante de leurs biens, et de façon sous-jacente une petite minorité s'oppose à la construction de logements sociaux sur la commune, ou notent qu'ils préfèreraient payer les pénalités que de respecter le quota de logements sociaux imposé par la loi SRU.

Des arguments plus pertinents qui m'ont éclairé dans mon enquête se retrouvent dans une grande partie des observations recueillies.

D'une façon générale les opposants au projet pointent que les problèmes de circulation et de stationnement sur la commune seraient amplifiés par un apport de population.

Le choix des sites constructibles est vivement contesté par les opposants au projet qui mettent en avant qu'il y a d'autres terrains sur la commune qui pourraient être urbanisés. Quelques uns citent des exemples et font des propositions. Les principales objections au projet de PLU se cristallisent donc sur les 5 sites qui font l'objet de la présente révision : Les 3 OAP et les 2 périmètres de servitudes.

Les observations peuvent être regroupées suivant les thèmes énumérés et synthétisés dans le sous chapitre suivant ; III.3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE

### III.3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE

Les différents points ci-dessous, résultant des observations du public, sont évoqués dans mon procès verbal de synthèse. Je les ai regroupés en 13 thèmes pour plus de clarté. Bien entendu de nombreuses observations portent sur plusieurs de ces thèmes : Thème n°1. Information et concertation

Thème n°2. Opposition globale au projet de PLU, aux 3 OAP, et aux 2 secteurs d'étude

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

# III.4 THÈME N°1 INFORMATION, CONSERTATION

A l'exception notable du forum ouvert de juin 2016 (mais il ne portait que sur les objectifs du PLU et non sur la programmation des opérations d'urbanisme envisagées), le processus correspond principalement à des actions d'information et non de concertation.

On notera une inexactitude : la réunion publique annoncée dans le mensuel n°183 de septembre 2017 et dans le rapport de présentation, sur les projets et OAP, ne s'est jamais tenue.

Les propriétaires de maisons individuelles incluses dans l'OAP du Ménoret, des propriétaires de maisons individuelles et d'établissements du périmètre de servitude du boulevard du Maréchal Foch, des emplacements réservés 1 et 3 rue du Lavoir, ainsi que 24 chefs d'entreprises de la ZAE des Petits Ruisseaux s'indignent de ne pas avoir été informés personnellement des restrictions de leur droit de propriété produites par ces projets.

# III.5 THÈME N°2. OPPOSITION GLOBALE AU PROJET DE PLU, AUX 3 OAP, ET AUX 2 SECTEURS D'ÉTUDE

Les auteurs de ces oppositions globales dénoncent le manque de concertation.

Ce sont des observations qui synthétisent l'ensemble des critiques sur la traduction de la stratégie d'aménagement et de développement durable du PADD. Elles pointent les modifications du zonage, dont principalement le passage de certaines zones urbaines en zones naturelles qui créent une diminution des surfaces constructibles, le choix des sites d'OAP et la pertinence des périmètres d'étude du boulevard Foch et de la ZAE des Petits Ruisseaux, qui entraînent les unes et les autres la destruction de pavillons.

Les 1434 signataires de la pétition d'AVV, sont à classer dans les opposants au projet de révision générale du PLU, mais aussi particulièrement au périmètre de la servitude du boulevard du Maréchal Foch.

Les termes employés pour critiquer ce projet sont sévères, exemple: « Le choix actuel des sites manque de sincérité et de transparence : [Des déclarations mensongères dans le rapport de présentation (page 152 du Rapport de Présentation « A noter qu'il n'existe pas, de parcelles encore vierges au sein du tissu urbain pouvant faire l'objet d'une densification »)]

Certaines observations soulignent la densité du trafic routier notamment sur l'axe boulevard Foch, boulevard du maréchal Juin qui traverse la ville en son milieu et qui serait aggravée par une augmentation de la population.

L'opportunité de créer une réserve foncière pour l'implantation de vigne n'est pas comprise par la population verriéroise..

Ces observations disent que le rapport de la MRAE a été fondé sur des données incomplètes.

Elles demandent au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable sur l'ensemble du projet de PLU.

### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

# Dépréciation des biens immobiliers au voisinage des opérations d'aménagement

Selon certaines observations, la réalisation de logements sur les cinq secteurs de projet envisagés dans le PLU arrêté créerait une dépréciation importante des biens des riverains, notamment due à la présence de logements sociaux au sein de chaque opération d'aménagement. Pourtant, au cours de la dernière décennie, plusieurs projets de construction ont vu le jour sur la commune, sans que pour autant les biens implantés à proximité immédiate ne s'en trouvent financièrement dévalorisés. C'est le cas de la ZAC des Justices, dernière opération immobilière réalisée par la commune, où un grand nombre de lots en accession privée ont été commercialisés. Les lots à bâtir situés à proximité de la résidence Le Clos du Potager, livrée en 2012 et comprenant une trentaine de logements sociaux, ont trouvé acquéreur sans plus de difficultés que les autres, et au prix du marché.

De même, lors de la réalisation par la Fondation des Amis de l'Atelier du Foyer l'Alliance, sis 1, route des Gâtines, accueillant des résidents souffrant de handicaps mentaux, de nombreuses inquiétudes sont nées parmi les riverains, qui ont craint de constater une dépréciation de leurs biens. Malgré la proximité de cet établissement à caractère social, ces craintes se sont avérées infondées. Verrières le-Buisson est en effet une commune très recherchée, où les biens immobiliers sont relativement rares et trouvent facilement preneur,

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je souscris au commentaire de la commune, veillant à rassurer les propriétaires de Verrières inquiets de la dépréciation de leurs biens due à la construction de logements sociaux à proximité. Du fait, d'une part, de la proximité de bassins d'emplois importants comprenant des sièges sociaux et des établissements de haute technologie, et d'autre part de son caractère majoritairement pavillonnaire de qualité, et à la présence de nombreux espaces verts, la commune est en mesure d'attirer en majorité, des cadres et professions intellectuelles supérieures - comme le montrent les statistiques du rapport de présentation, (p33) - ce qui fait de Verrières-le Buisson une commune très recherchée et maintient les cours des biens immobiliers à un haut niveau.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

# Pénalités financières pour les communes carencées en logements sociaux

Pour rappel, la commune de Verrières-le-Buisson, qui se situe dans le périmètre d'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), adoptée le 13 décembre 2000, présente un retard au regard des obligations de production de logements sociaux fixées par la loi. Au 1er janvier 2017, elle comptait 1 212 logements locatifs sociaux, soit 19,22 % des résidences principales. La loi 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, dite « loi Duflot », est venue renforcer le rythme et le contenu de l'obligation de rattrapage de logements locatifs sociaux en 2025, notamment en relevant le taux obligatoire de 20 à 25 % d'ici 2025 dans la majorité des communes.

Elle a en outre multiplié les pénalités dont devront s'acquitter les communes ne respectant pas leurs engagements triennaux. Verrières le Buisson, qui s'est astreinte à respecter ces derniers pour la période 2015/2017, mais aussi pour les périodes antérieures, a pourtant été assujettie à une amende de 118 000 € pour l'année 2017 en raison son retard en termes de production de logements sociaux. Ces pénalités pourraient être revues fortement à la hausse et au maximum quintuplées au cours des prochaines années si aucun projet de construction n'est réalisé sur la commune.

Ces dispositions ont été rappelées à plusieurs reprises à Monsieur le Maire par les services de l'État et Madame la Préfète de l'Essonne, notamment lors d'une réunion qui s'est tenue le 8 novembre 2017, au cours de laquelle Madame la Préfète à précisé qu'elle attendait les conditions de réalisation précises de logements, notamment sociaux, à Verrières-le Buisson, A terme, le risque encouru par la Ville ne se limite pas qu'à des aspects financiers puisque sa politique en matière d'urbanisme peut égaiement être impactée. L'État se réserve le droit, en cas de carence déclarée de la commune, de prendre la responsabilité de la délivrance des autorisations d'urbanisme afin de faire construire les logements sociaux manquants, de conventionner avec un bailleur social (ne travaillant pas sur la commune et non choisi par elle) afin de faire réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement et de faire supporter une contribution financière obligatoire à la commune.

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, il n'est tout simplement pas envisageable d'être dans l'illégalité en ne respectant pas les obligations de construction de logements sociaux sur la commune et de s'acquitter de pénalités financières dûment majorées. Il s'agit au contraire de s'attacher à réaliser ces derniers de manière réfléchie, en les répartissant sur l'ensemble du territoire communal, afin de poursuivre le parcours résidentiel sur la commune et faciliter l'installation de ménages aux revenus plus modestes, comme la Ville le fait depuis plus de 40 ans.

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune rappelle ci-dessus que Madame la Préfète a précisé qu'elle attendait les conditions de réalisation précises de logements, notamment sociaux à Verrières-le-Buisson, Il n'est donc pas envisageable pour la commune, d'être dans l'illégalité et de devoir s'acquitter de pénalités financières dûment majorées, ni de voir l'Etat prendre la responsabilité de la délivrance des autorisations d'urbanisme afin de faire construire les logements sociaux manquants.

Dans ces conditions, la commune doit rechercher, par un inventaire exhaustif, tous les terrains urbanisables sur son territoire, et d'examiner toutes les propositions émises par le public, dans ses observations.

# III.6 THÈME N°3. OPPOSITION À L'OAP SUR LE SQUARE LÉON MAUGÉ

Les opposants au projet d'OAP Léon Maugé avancent deux types d'argument.

1°) Le premier argument rappelle l'origine de la création du lotissement du Beau Site en 1929. Afin d'obtenir de la part de la municipalité de Verrières l'autorisation de lotir son domaine, le M le Vicomte de Perthuis, acceptait de céder 4000m² de ses terres à condition qu'elles soient consacrées à un square pour enfants.

L'argumentaire développé par les défenseurs du square, est accompagné d'un historique qui comprend des copies de la cession d'août 1929 du Conseil Municipal dans laquelle « M le Vicamte de Perthuis consentait à abandonner une surface de 4000 m² et indique l'emplacement qu'il offrait. La société (Générale Foncière) exprimait en outre le désir que le dit terrain soit consacré à un square pour enfants, de la transcription du 29 mars 1930 du cahier des charges du lotissement au Conservatoire des Hypothèques de Versailles, le règlement lui-même, une requête. Des propriétaires du 15 juin 1965, s'opposant à la construction d'un gymnase sur ce terrain.

Les opposants au projet de construction dans le cadre de l'OAP de « petits collectifs afin de densifier cet ilot de manière modérée(...) pour accueillir un programme d'habitation de 20 logements a minima comportant au moins 40% de logements sociaux », argumentent du fait

que le règlement initial du lotissement précise : « Il est interdit d'édifier d'autres genres de constructions que des villas, maisons de campagne ou habitations bourgeoises ».

L'« Association des riverains du square Léon Maugé » qui regroupe 172 pétitionnaires sur 251 propriétaires du lotissement affirme que nonobstant la loi ALUR traduite par les articles L. 442-9 et suivants du code de l'urbanisme qui prévoient que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager, que le cahier des charges du lotissement presentent un caractère IMPRESCRIPTIBLE. Selon les défenseurs du lotissement du Beau Site, le cahier des charges du lotissement interdit d'y construire toute habitation collective. Ce raisonnement est repris par les opposants à l'OAP rue Victor Hugo/avenue Gabriel Péri, dite aussi du Ménoret, qui est également incluse dans le lotissement du Beau Site.

Certaines observations font appel à l'affectif et « au devoir de mémoire par rapport à Léon Maugé (Maire de l'époque), obligeant de réserver ¼ de la surface du lotissement à un espace public », ou au « RESPECT de la mémoire du Légataire ».

Certaines observations soulignent que les rues autour du square Léon Maugé ne sont pas dimensionnées pour recevoir un afflux de circulation.

D'autres observations s'appuient sur la géologie du terrain. Le sous-sol du coteau de Verrières est constitué d'argile imperméable recouvert d'environ un mètre de débris d'érosion perméable qui est parcouru de nappes d'eau ayant pour origine le plateau. La construction de parking d'immeuble en sous-sol provoquerait des désordres dans les constructions voisines en détournant la circulation de ces eaux souterraines. Les pavillons de ce quartier sont déjà sujets à des dégâts dus au gonflement et retrait des argiles, d'où la crainte des riverains.

2°) Le second argument défend le maintien et la remise en état du plateau d'évolution, actuellement non entretenu - depuis qu'il a servi il y a quelques temps de base de chantier d'assainissement - sur lequel la municipalité envisage de construire un petit collectif dans le cadre de l'OAP, la partie végétalisée et arborée dite square Léon Maugé dans le projet de l'OAP étant légèrement agrandie et réhabilitée.

Les habitants font valoir que, bien que disposant de jardins où peuvent jouer les tous petits, les enfants du quartier ont besoin d'un espace pour l'apprentissage du vélo, du roller, du skateboard, et s'adonner aux jeux de ballon et de raquette. Ce terrain permet également de « Rétablir une relation conviviale de quartier où les gens ont plaisir à tisser des liens ».

Le collectif et l'Association square Léon Maugé dans son ensemble ont établi un projet de réhabilitation du Square Léon Maugé qui figure dans le registre des observations du public.

### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Absence d'autres espaces de jeux dans un rayon de 500 mètres

Des observations font remarquer qu'aucun autre espace de jeux ne se situerait dans un rayon de 500 mètres autour du square Léon Maugé. Cette allégation est erronée, puisque l'on retrouve un autre parc public dans ce rayon, lui aussi doté d'un espace de jeux : le parc Louise de Vilmorin. Ce parc, situé à environ 500 mètres à pied du square Léon Maugé, fait l'objet depuis l'an dernier d'une restauration complète, pour un coût d'investissement total d'environ 200 000 €. Il est intégré dans le programme « Plan parcs », qui vise à permettre la restauration et la modernisation de 9 parcs communaux, avec la mise en place d'un plan pluriannuel s'échelonnant sur quatre années. Les travaux, engagés sur ce parc à cheval sur les années 2017 et 2018, concernent le changement des clôtures, la réfection des chemins, la création d'une nouvelle aire de jeux à destination des enfants en raison de la proximité des écoles, la replantation de végétaux, etc.

En outre, la suppression totale du square Léon Maugé n'est pas envisagée dans le cadre de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Celle-ci dispose que la superficie du square actuel longeant l'avenue Léon Maugé, peu qualitatif, sera augmentée pour s'étendre sur environ la moitié de la parcelle cadastrée AR n°161 (soit environ 2000 m²), Il sera procédé à sa réhabilitation, sa modernisation et son embellissement en vue de satisfaire à différents usages, avec la création d'un véritable espace récréatif et de convivialité, accessible à toutes les générations, agrémenté de jeux pour enfants ainsi que d'agrès de sport. La réalisation de cette OAP vise ainsi à permettre la remise en état du square tout en permettant la construction de quelques logements s'intégrant dans leur environnement. La création de logements sur une partie de la parcelle permettra aussi à la Municipalité d'aménager une nouvelle aire de jeux à destination des enfants du secteur. En revanche, l'aire de jeux goudronnée actuelle, fortement dégradée, est effectivement vouée à être supprimée. Il convient néanmoins de rappeler que cette OAP se situe au coeur d'un quartier pavillonnaire, composé de nombreuses habitations avec Jardins. Nombre d'enfants de ce secteur ne fréquente pas ce square et privilégie les jardins privatifs du foyer

cœur de quartiers pavillonnaires sont relativement peu utilisés par les enfants.

Legs sur le lotissement du « Beau site », régi par un cahier des charges La parcelle cadastrée AR n° 161 se situe au sein du lotissement « Beau Site Jer groupe ». La commune est devenue propriétaire de ce terrain grâce à l'article 11 de la loi du 29 juillet La parcelle cadastrée AR n° 161 se situe au sein du lotissement « Beau Site Ler groupe ». La commune est devenue propriétaire de ce terrain grâce à l'article 11 de la loi du 29 juillet Dossier nº 17000147/78 Arrêté 2017/271 Révision générale du PLU de Verrières-le-Buisson 1924 qui permettait aux communes d'obtenir la réserve d'espaces libres au sein des lotissements équivalant au quart de la surface totale du lotissement (voies comprises). Ce dernier est régi par un cahier des charges, établi le 26 février 1930 et déterminant les rapports entre les colotis. Dans le cas du lotissement du Beau site, ce cahier des charges revêt une nature réglementaire, puisqu'il a été autorisé par la Préfecture de Seine et Oise le 8 novembre 1929.

familial. Ainsi, force est de constater qu'à Verrières-le-Buisson, les espaces verts localisés au

La loi ALUR, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée au journal Officiel le 26 mars 2014, a entendu permettre la caducité des règles et des cahiers des charges régissant les lotissements. L'article L.442-9 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme prévoit la caducité des clauses de nature réglementaire contenues dans les réglements et les cahiers des charges de lotissement. Elle dispose que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notomment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé

ou les clauses de nature réglementaire du cohier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent coduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de latir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ». Cette caducité doit permettre la densification des espaces au sein des lotissements, en écartant les règles du lotissement qui limitent les constructions, alors que la réglementation locale d'urbanisme pourrait autoriser ces constructions. Aussi, la commune étant dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme de nature réglementaire contenues dans les documents du lotissement seraient devenues caduques.

Toutefois, cette caducité n'est que relative, malgré l'entrée en vigueur de la loi ALUR. L'alinéa 5 de ce même article dispose que « les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les draits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. », La caducité valable pour les clauses de nature réglementaire contenues dans les cahiers des charges des lotissements n'a donc aucun effet sur les règles en vigueur entre les colotis. Ainsi, les dispositions contractuelles (droits et obligations des colotis) contenues dans le cahier des charges continuent donc de régir les relations entre les colotis.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments relatés ci-dessus et de la jurisprudence dans ce domaine, il convient d'adapter l'OAP dont fait l'objet le square Léon Maugé au cahier des charges du lotissement « Beau site Ler groupe », relatif à son morcellement. Celui ci stipule, dans son chapitre III « Constructions » article 15 « aspect général et matériaux autorisés », qu'il « est interdit d'édifier d'autres genres de construction que des villas, maisons de campagne ou habitations bourgeoises ». Les nouvelles constructions, d'une densité moins importante, seront donc édifiées en conformité avec les prescriptions du cahier des charges, et le terme « habitations bourgeoises » sera repris dans l'OAP, qui sera modifiée avant l'approbation du PLU. Un pourcentage minimum de logements sociaux au sein de l'opération sera conservé afin de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et à la loi Duflot. En outre, il convient de rappeler que les nouvelles constructions s'implanteront au cœur d'un secteur à dominante pavillonnaire tout en respectant les caractéristiques architecturales et paysagères de ce dernier. Ainsi, il est précisé dans le règlement du PLU que leur hauteur ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage (article UH10), soit celle des constructions voisines. Les règles de hauteur du sous-secteur UHa, qui caractérise l'OAP, sont identiques à celles de la zone UH, afin de garder une cohérence du tissu urbain

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Absence d'autres espaces de jeux dans un rayon de 500 mètres

Le parc Louise de Vilmorin se trouve à environ 350 mètres du square Léon Maugé et à proximité des écoles, la commune rappelle que le square actuel, c'est-à-dire de sa partie végétalisée sera agrandie et réhabilité. Ces arguments penchent en faveur du projet de l'OAP.

En revanche le fait que l'aire de jeux goudronnée actuelle soit fortement dégradée, n'est pas un argument recevable puisque la municipalité est responsable de l'absence de sa remise en état après que ce terrain ait servi d'aire de cantonnement de chantier et qu'il ait été rouvert au public à la fin du chantier.

Le fait que nombre d'enfants ne fréquentent pas ce square mais privilégient les jardins privatifs, ne l'est pas non plus. Les enfants ont besoin de se retrouver, de se rassembler et de pratiquer des jeux de ballon collectifs, et de faire l'apprentissage du vélo du roller, etc. Ces activités ne sont pas praticables dans un jardin décoratif. Il serait donc souhaitable qu'une aire multisports, comme il en existe plusieurs sur la commune, puisse être installée dans ce quartier.

Legs sur le lotissement du « Beau sité », régi par un cahier des charges

Je prends note des précisions apportées par la commune sur l'incidence de la loi ALUR sur les règlements de copropriété.

Je prends note également que les nouvelles constructions, d'une densité moins importante, seront donc 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 du PLU devra figurer dans le règlement en tête du chapitre Dispositions réglementaires applicables à la zone UH. Cette insertion aurait évité une partie des contestations concernant le règlement de cette 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 privatifs 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.

# III.7 THÈME N°4. OPPOSITION À L'OAP SUR LE SECTEUR VICTOR HUGO/GABRIEL PÉRI/MÉNORET

Des oppositions à la réalisation de logements dans cette OAP proviennent de riverains de l'avenue Gabriel Péri et de la rue Victor Hugo. Depuis la construction d'un immeuble à Massy en limite communale de cette OAP, ils se plaignent de nuisances de voisinage « problèmes d'insécurité, de circulation, de stationnement excessif et de désordres divers qui ne pourront que s'amplifier par ces nouveaux logements et cette augmentation de la population ».

Des propos hostiles à la création de logements sociaux émanent notamment d'un « Collectif Ménoret /Victor Hugo » : « La mixité de population n'a pas que des avantages et n'est pas un gage de sécurité pour les riverains (...) Une augmentation de la population n'entraine pas forcément une augmentation du pourcentage de gens malveillants, mais de fait augmente le nombre des personnes susceptibles de commettre des actes répréhensibles. »

La circulation et l'étroitesse de l'avenue Gabriel Péri sont évoquées, ainsi que l'entrée et la sortie des véhicules des nouveaux résidents.

La hauteur prévue des constructions, 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage est considérée comme trop importante à l'échelle des constructions pavillonnaires existantes, et le Collectif craint un « préjudice financier et moral », par rapport aux biens des propriétaires.

Le fait que cette opération se trouve incluse dans le lotissement du Beau site soumis à règlementation est de nouveau évoqué.

Les propriétaires des deux pavillons à l'angle des deux rues, et rue Victor Hugo qui sont inclus dans l'OAP se déclarent choqués par ce projet pour lequel ils n'ont pas été contactés par les élus personnellement, et se trouvent désemparés depuis qu'ils ont eu connaissance de ce projet.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Ce secteur, situé à l'extrême sud de la commune en limite de Massy, a été choisi par la Municipalité en vue d'y réaliser de l'habitat pour plusieurs raisons. En premier lieu, plusieurs commerces sont aujourd'hui implantés en façade (pizzeria, formation auto-moto, enseigne de fast-food et garage des Migneaux), dont certains ont récemment fait l'objet de plaintes de plusieurs riverains, car sources de nuisances sonores et de trafics illicites en tout genre. Deux tiers de la parcelle sont occupés par des box individuels de garage, loués à des particuliers. L'ensemble de ces commerces étant facilement relocalisable sur la commune de Verrières ou sur les communes alentours, et suite aux désagréments qu'ils engendrent pour les riverains, ce secteur est apparu propicé pour la production de nouveaux logements.

En outre, cette OAP se situe à proximité presque immédiate d'un ensemble de logements collectifs récemment réalisé sur la commune de Massy, de hauteur R+4. La réalisation de logements collectifs sur Verrières-le-Buisson s'opérerait donc en continuité avec l'opération immobilière réalisée sur Massy. Les hauteurs envisagées y seraient cependant plus modérées (R+3 au maximum), en raison de l'implantation du projet d'aménagement à proximité immédiate d'un quartier pavillonnaire.

Force est de constater que les logements collectifs de la commune de Massy n'ont soulevé aucune objection ni manifestation de la part des riverains verriérois de l'avenue Gabriel Péri lors de leur création, notamment dans le cadre de l'enquête publique relative à ce projet. Ce dernier est pourtant situé à proximité de leurs habitations, tout comme l'OAP envisagée dans le cadre de la révision du PLU.

A l'instar de l'OAP du Bua, le projet d'aménagement envisagé sur le secteur Victor Hugo / Gabriel Péri peut tout à fait être réalisé sur l'assiette foncière de la seule parcelle cadastrée AR n°290. Sa superficie est suffisamment importante pour être en capacité d'y développer un programme immobilier collectif, tout en maintenant des espaces extérieurs végétalisés et en permettant la création d'une ceinture verte en limites séparatives. Il a toutefois été décidé d'inclure également les parcelles cadastrées AR n°289 et 291, sur lesquelles sont implantées deux habitations individuelles. Celles-ci ont été intégrées afin de prolonger l'OAP jusqu'à la rue Victor Hugo et de laisser la possibilité à leurs propriétaires de céder leurs

pavillons, dans l'hypothèse où ils ne souhaiteraient pas cohabiter au voisinage de la future opération de logements qui sera réalisée.

Conformément à ce qui a été annoncé à plusieurs reprises aux Verriérois, notamment lors du Conseil municipal du 26 juin 2017, la commune n'envisage pas de recourir à des expropriations pour faciliter la réalisation de ses différents projets. Ainsi, dans l'hypothèse où les propriétaires des deux pavillons inclus dans l'OAP Victor Hugo / Gabriel Péri ne souhaiteraient pas céder leurs biens, la faisabilité de l'opération ne serait pas remisé en cause, et celle ci pourrait alors seulement être envisagée sur la parcelle cadastrée AR n°290, avec création d'un accès sur l'avenue Gabriel Péri.

Les deux propriétaires n'ont effectivement pas été contactés directement par la commune avant l'enquête publique, car il n'est pas d'usage, lors la mise en révision d'un PLU, et ce partout en France, de prévenir l'ensemble des propriétaires qui seraient impactés par des modifications. L'enquête publique, au cours de laquelle cinq permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, et durant laquelle le service Urbanisme se tenait à disposition de l'ensemble des Verrièrois aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, a permis à l'ensemble de la population de consulter le dossier d'enquête et le projet de PLU arrêté, de s'informer sur les changements à venir et de se renseigner sur l'avenir de leurs biens afin d'émettre un avis ou des contre-propositions. Il est donc d'usage, lors de la révision ou la modification d'un document d'urbanisme, qu'aucun particulier ne soit contacté directement en amont de l'enquête publique. Le Code de l'Urbanisme ne prévoit d'ailleurs pas cette disposition.

Enfin, afin d'impacter le moins possible les habitations voisines, un accès voiture sera créé sur l'avenue Gabriel Péri, de gabarit plus important que la rue Victor Hugo. La création d'un parking souterrain devrait permettre de limiter les problèmes de stationnement, puisqu'un nombre de place de stationnement défini dans le règlement du PLU sera exigé pour chaque logement créé (voir problématique sur le stationnement page 4).

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La parcelle qui correspond à l'ancienne ferme du Ménoret, présente une très faible densité d'occupation, et un caractère de vêtusté. Les commerçants 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.

En réponse à mon procès verbal La commune dit que les logements collectifs voisins de la commune de Verrières n'ont soulevé aucune objection de la part des riverains verriérois de l'avenue Gabriel Péri, dans le cadre de l'enquête publique relative à ce projet. D'une part les verriérois n'ont certainement pas été informés de ce projet sur une commune voisine, d'autre part, la construction de ces logements entre également dans le cadre des directives du SDRIF et de l'application de la loi SRU, et une éventuelle opposition massive des riverains, n'aurait pas pu faire obstacle à leur construction.

Les deux propriétaires des pavillons inclus dans l'OAP n'ont effectivement pas été contactés directement par la commune avant l'enquête publique, car il n'est pas d'usage, lors la mise en révision d'un PLU, et ce partout en France, de prévenir l'ensemble des propriétaires qui seraient impactés par des modifications. S'il n'y a pas d'obligation dans ce domaine, il n'y a pas non plus à ma connaissance d'interdiction. Cela dépend du type de relation que le Maire entend entretenir avec ses administrés. Je rappelle encore que la réunion prévue fin septembre au sujet des OAP n'a pas eu lieu.

Le résultat de l'enquête publique montre que les deux propriétaires des pavillons rue Victor Hugo se sont prononcés pour 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 indique en réponse qu'ellepeut réduire l'OAP à la parcelle AR.290

# III.8 THÈME N°5. OPPOSITION À L'OAP SUR LE SECTEUR DU BUA

L'association « Les amis du Bua » a fait appel à un cabinet d'avocats pour argumenter son opposition à cette OAP. D'autres riverains se sont exprimés individuellement. Les oppositions au projet peuvent être classées de la façon suivante :

### Information et concertation :

Les observations du public pointent le manque d'information et de concertation, ce projet d'OAP n'est pas désigné au PADD de septembre 2016, et n'a été annoncé qu'en réunion publique du 29 mai 2017.

Le Maire aurait dit à une riveraine lors d'une réunion le 29 janvier 2018 que la concertation sur le projet d'OPA du Bua commencerait après l'adoption du PLU.

### Incohérence quant à sa localisation :

Le terrain est enclavé et bordé de pavillons sur trois côtés et non localisé au croisement de la rue du Bua et de l'allée des Mésanges. De plus ce terrain figure dans la liste des équipements sportifs de la commune en tant que « Terrain d'évolution libre du Gros chêne » (p 98 du rapport de présentation), et dans le guide des sports et des loisirs 2017/2018.

### Incohérence quant à sa surface ;

La taille du terrain varie à la lecture des différents documents :

- 5.500 m² (p337 du rapport de présentation);
- 0.46 hectare ( p 350 du rapport de présentation)
- 5.556 m² ( p 15 de L'OAP)

Or selon le cabinet d'avocats LLC le terrain répond aux superficies suivantes :

Parcelles AH 03: 4885 m²;

- Parcelle AH41: 119 m²
- Ces surfaces, de 5.004 m² prennent en compte l'allée de 400m²

Selon une autre observation : « La surface de 5556 m² correspond en fait à la totalité de ces deux parcelles ajoutées à la surface d'un des pavillons condamné à être détruit et visiblement déjà désigné (et donc monnayé ?) ; Est il compliqué d'évaluer la surface d'un terrain ? Les différentes surfaces annoncées ant-elles pour objectif de surévaluer les droits à construire ? »

### Incohérence par rapport au PADD :

Selon les observations du public cette OAP est contraire aux objectifs du PADD qui sont :

- Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie des verriérois.
- Axe 2 ; pour une ville durable qui accompagne son développement.
- Axe 3. Pour un développement des équipements publics qui accompagne les besoins de la population.
- Axe 4. Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun, et pour cela une sécurisation des déambulations piétonnes.

La suppression de ce demi-terrain de foot, qui est le seul terrain synthétique permettant son usage toute l'année, et le seul endroit du quartier où les jeunes peuvent se réunir librement et qui crée du lien social, est contraire aux objectifs du PADD.

### Préservation du cadre de vie :

Qualité architecturale, nuisances visuelles d'un immeuble R+3+combles ou attiques (vis-àvis), nuisances sonores du fait de l'enclavement, nuisances par rapport à l'ensoleillement, sont les points qui reviennent dans les diverses observations.

### Incohérence du programme

Le rapport de présentation préliminaire indique : « Le secteur situé route de Bua (terrain dit du bua) qui accueillera un programme d'habitation comprenant entre 30 et 50 logements à minima comportant au moins 40% de logements sociaux ». Des observations soulignent l'incohérence de cette formulation.

### **Environnement:**

Des observations font part d'une imperméabilisation partielle du terrain suivant le règlement de la zone UCe, dans une zone classée « orange » pour le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique.

### Circulation, stationnement:

Cette opération apportera 60 à 100 voitures dans la rue de Bua qui aggraveront les conditions de circulation et de stationnement sauvage dans ce quartier à la voirie étroite et qui comporte des voies en impasse. Cette situation fera prendre des risques aux habitants du quartier et aux enfants qui fréquentent l'école maternelle des Gros chênes.

#### Enclavement de l'OAP :

Des observations font remarquer que ce terrain ne dispose actuellement d'aucun accès sur la route du Bua, et qu'il faudrait démolir un, voire deux pavillons pour créer un passage.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Hauteur des immeubles qui nuirait à l'ensoleillement et à l'intimité des riverains

L'article UC10 du règlement du PtU précise que la hauteur des constructions édifiées dans le sous-secteur UCe, qui correspond à l'OAP du Bua, ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Pour limiter leur impact, la commune a demandé au bureau d'étude en charge de la rédaction du PtU à ce que figurent dans l'OAP des prescriptions en faveur d'une meilleure intégration du projet dans son environnement et dans le secteur dans lequel il s'insère. Ainsi, l'un des principes d'aménagement de l'OAP dispose qu'il s'agit d' « assurer l'intégration des constructions dans le paysage en les incluant obligatoirement dans un écrin de verdure arboré ». Un travail important sera donc à réaliser sur la végétalisation du projet en limite de parcelle, afin de créer une zone tampon paysagère ontre les habitations voisines et les nouvelles constructions.

En outre, des marges de recul importantes ont été définies au sein du règlement. Conformément à l'article UC7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, « la nouvelle construction (devra) obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives. La marge de recul séparant une nouvelle construction des limites séparatives sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec unminimum de 8 mètres, si la façade comparte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, ou des baicons ou terrasses en surplamb situés à plus de 40 cm du sol. Cette distance se calcule à partir de n'importe quel point de la baie concernée et perpendiculairement à celle-ci. ». Les constructions ne pourront donc pas s'implanter en limite séparative des parcelles voisines, et seront séparées par un écran végétal. Leur implantation au centre de la parcelle devrait ainsi fortement limiter les impacts sur l'ensoleillement et l'Intimité des maisons voisines.

La Municipalité entend toutefois les inquiétudes des riverains, eu égard notamment à la proximité déjà avérée d'habitat vertical à proximité de leurs habitations : la résidence des Gros Chênes (R+10 au maximum), disposant déjà d'une vue plongeante sur leurs jardins, et la résidence du Clos. Les dispositions inscrites dans le projet de PLU veillent donc à protéger les habitants du quartier du Bua bien mieux que par le passé, à une époque où l'édification d'immeubles de grandes hauteurs à proximité de tissus pavillonnaires était autorisée par la réglementation.

Seul terrain de jeux accessible aux enfants du quartier

La concrétisation de l'OAP du Bua occasionnera inéluctablement la suppression de l'actuel terrain de jeux communal. Afin de compenser cette suppression, une aire de jeux sécurisée à destination des enfants en bas âge sera restituée dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement. Pour les adolescents et jeunes du quartier, le parc de la Noisette est à proximité et très facilement accessible à pied depuis la coulée verte ou en traversant l'avenue Georges Pompidou (présence d'un carrefour à feux et de plusieurs passages piétons

permettant aux enfants de traverser en toute sécurité). L'existence d'un terrain destiné entres autres à la pratique du football, avec l'installation de deux cages, situé à environ 400 mètres à pied, devrait permettre de déplacer facilement ces usages à une distance raisonnable.

Enclavement des parcelles et destruction de pavillon(s)

Les deux parcelles cadastrées AH n°41 et 103 faisant l'objet de l'OAP, situées à proximité de la route du Bua, ne sont nullement enclavées puisqu'elles restent accessibles par l'allée des Mésanges. Elles sont longées par un cheminement piéton reliant la crèche multi-accueil Louise de Vilmorin à l'école maternelle des Gros Chênes. Le projet d'aménagement envisagé pourrait tout à fait être réalisé sans la destruction obligatoire d'un ou plusieurs pavillons donnant sur la route du Bua. Pour cause, ces derniers ne sont pas inclus dans le périmètre de l'OAP. Un accès voiture élargi et calibré en fonction de la taille de l'opération depuis l'allée des Mésanges s'avère constituer l'une des solutions envisageables.

Toutefois, if ne s'agit pas de nier que la cession d'un pavillon le long de la route du Bua permettrait de rendre plus facilement accessible la parcelle et de faciliter la réalisation de l'opération, en créant un accès direct sur la route du Bua. Ainsi, conformément à l'article UC3 disposant que « les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 m et être aménagées afin de permettre le passage de deux files de voitures », l'acquisition d'un seul pavillon, de largeur supérieure à 8 mètres, pourrait permettre la création d'un accès direct sur la route du Bua et accroître la viabilité du terrain. La destruction d'un second pavillon n'est donc absolument pas nécessaire à la réalisation du projet.

Contrairement à ce que prétendent les riverains, le Maire de la commune de Verrières le-Buisson n'à à ce jour pris contact avec aucun des propriétaires de ces pavillons. Aucune tractation, ni aucun contact n'a donc eu lieu à propos de l'OAP du Bua et d'une possible cession de pavillon.

#### Nombre de logements fixé par l'OAP

En ce qui concerne le nombre de logements envisagés, l'OAP dispose que sera réalisé un « programme d'habitation de 30 logements a minima comportant au mains 40 % de logements sociaux », Le nombre maximum de logements n'a pas été indiqué, puisqu'il convient d'afficher uniquement le nombre minimum de logements dans les grands principes d'aménagement qui régissent une OAP. Toutefois, le nombre maximum de 50 logements a été mentionné dans la note de présentation accompagnant le projet de PLU, incluse dans le dossier d'enquête publique. En outre, en considérant que l'emprise au soi des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain (article UC9 du règlement), et conformément à l'ensemble des règles de la zone UCe, la création d'un nombre conséquent de logements ne serait pas réalisable.

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### Seul terrain de Jeux accessible aux enfants du quartier

Il existe bien un terrain de football dans la vaste plaine de jeux de l'autre côté de l'avenue Georges Pompidou à environ 400 mètres du terrain du Bua. Ce terrain convient à des adolescents qui possèdent une certaine autonomie, mais ne permet pas la surveillance ni une sécurité de cheminement suffisante pour de jeunes enfants.

### Hauteur des immeubles qui nuirait à l'ensoleillement et à l'intimité des riverains Nombre de logements fixé par l'OAP

En l'absence d'une esquisse avec un plan masse – ce qui n'est pas obligatoire dans l'établissement d'une OAP, et qui requière un certain avancement dans l'étude du projet – il n'est pas possible à quiconque, de visualiser l'impact des constructions par rapport aux limites séparatives et entre elles sur la parcelle, ainsi que du nombre de logements réalisables sur cette parcelle. La réponse de la commune n'apporte pas d'information concrète à l'interrogation des personnes sue ce projet qui inquiète.

### Enclavement des parcelles et destruction de pavillon(s)

L'emprise de cette OAP, qui occupe suivant 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 donne 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 mínimal. 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 desserte 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.

### III.9 THÈME N°6. OPPOSITION AU PÉRIMÈTRE DE LA SERVITUDE SECTEUR DU BOULEVARD FOCH

Ce périmètre soulève beaucoup d'opposition de la part des riverains inclus ou en limite de ce secteur, et d'une façon générale de nombreux habitants de Verrières. C'est pour ce secteur que l'on retrouve principalement les mots d'ordre de « non à la bétonisation du quartier »,

et « gardons l'esprit village de Verrières »... En outre le boulevard Foch est présenté comme un axe de circulation saturé matin et soir. La requalification des espaces occupés par l'intermarché, la Poste et éventuellement les autres bâtiments occupés par des commerces ou le notaire, est approuvée par de nombreuses observations. La construction de petits immeubles d'habitation avec commerces au rez-de-chaussée et parking en sous-sol semble convenir à une partie de verriérois. En revanche l'inclusion de 18 maisons individuelles dans ce périmètre d'étude, est unanimement réprouvée par les personnes qui se sont exprimées sur ce sujet. Elles ne comprennent pas pourquoi ont devrait détruire des pavillons en bon état pour construire des logements.

Quatre propriétaires inclus dans ce périmètre disent qu'ils n'ont pas été informés, ils s'opposent à ce projet et craignent d'être expropriés. C'est également le cas du notaire et de la responsable du cabinet médical. Cette dernière, proche de l'âge de la retraite, et le médecin associé qui lui l'a déjà dépassé, ne se sentent pas en mesure en cas d'expropriation, de réinstaller un nouvel équipement, pour former et accueillir de jeunes médecins qui prendront la relève.

Certains proposent que M le Maire organise une réunion de tous les propriétaires concernés.

Des riverains de l'immeuble rue M Giraud, face à la poste, s'opposent à la construction d'un immeuble de plusieurs niveaux et empiétant sur le parking actuel devant leur résidence.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Rappel de la définition d'un périmètre d'étude

Les abords du boulevard du Maréchal Foch, entre le rond-point Paul Fort et la rue de Paron, constituent l'un des secteurs ciblés par la Municipalité pour y développer de l'habitat, des commerces et des services, notamment du fait de son emplacement stratégique proche du centre-ville et des commodités urbaines, et de sa desserte par les transports en commun (lignes de bus RATP 196 et 294, ligne Paladin n°8).

Un périmètre d'étude a donc été institué sur ce secteur le 26 juin 2017, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Cet article permet à la commune de délimiter un secteur d'étude à l'intérieur duquel elle peut instaurer une servitude pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de la conduite des études nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement global et de son approbation. Il s'agit de se laisser le temps de la réflexion nécessaire pour définir un projet cohérent, en concertation avec les Verriérois. Cette décision cessera de produire ses effets si la réalisation d'une opération n'a pas été

engagée dans les cinq ans.

Ainsi, à ce jour, il ne s'agit que d'un périmètre d'étude, instauré et intégré dans le projet de PLU arrêté. Les parcelles qui le constituent restent classées en zones UH (habitat individuel) et UA (tissu de centre-ville), tout comme dans le PLU actuellement en vigueur, ne permettant pas la réalisation d'habitat collectif. Il conviendra donc de procéder ultérieurement à une modification du PLU afin notamment d'adapter le zonage et le contenu du réglement au projet retenu. Cette modification, tout comme la procédure de révision générale en cours, sera soumise à enquête publique, avec la désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Versailles, afin de recueillir l'avis des Verriérois sur le projet défini et leurs propositions concrètes. Le PLU, tel qu'il sera approuvé, ne permettra pas la réalisation de ce projet.

La commune a donc opté pour l'instauration de cette servitude afin de concerter la population ultérieurement par le biais d'une nouvelle enquête publique. Il convient de rappeler qu'elle aurait pu procéder à la modification du zonage du secteur et à l'instauration de nouvelles règles de constructibilité, dès à présent, dans le projet de PLU arrêté en cours de révision, mais qu'elle n'a pas privilègié cette option, pour faire oeuvre de transparence et permettre la concertation.

## Critères ayant déterminé le choix du secteur d'étude

L'instauration d'un périmètre d'étude aux abords du boulevard du Maréchal Foch résulte de multiples critères :

Le boulevard, véritable axe structurant de la commune, nécessite une requalification lourde pour en faire un boulevard urbain ;

gabarit important de ce dernier permettant plus aisément le développement d'immeubles collectifs sur ses abords et la création de plusieurs accès voiture menant vers des parkings souterrains ;

 entrée de centre-ville à valoriser (bâtiments architecturalement peu qualitatifs tels que l'Intermarché ou la Poste à repenser, création d'alignements d'arbres pour pallier l'absence de végétation le long du boulevard, axe de circulation dangereux à réaménager par la création de véritables traversées piétonnes sécurisées et une amélioration de sa structure, etc.);

 centralité géographique et stratégique du secteur, en continuité du centre-ville et de la présence de l'Intermarché au sein du périmètre, qui constitue une véritable polarité commerciale et un atout incontestable pour le développement de nouveaux logements à ses abords;

- redynamisation de l'image de la commune et de son attractivité ;

 amélioration de la liaison piétonne entre le centre historique et la partie sud/est de la commune;

préservation d'un tissu commercial et de services qualitatif en leur offrant de nouveaux locaux, en nombre au moins équivalent à ceux existants, au sein de l'opération : création d'un véritable linéaire commercial, superficies d'exploitation améliorées, locaux modernisés et accessibilité assurée ;

 arrivée d'une nouvelle clientèle pour les commerçants du boulevard du Maréchal Foch;
 mais aussi pour ceux du centre-ville, grâce à un apport de population qui devrait s'approvisionner sur la commune et favoriser les commerces de proximité;

 - tailles des parcelles intéressantes pour développer un programme immobilier collectif tout en maintenant des espaces extérieurs de qualité et des jardins privatifs (ceinture verte);

 proximité du périmètre avec d'autres secteurs à dominante d'habitat collectif : résidence du Manoir située en face de la Poste (R+3+C) et résidence du Clos. Une liaison pertinente pourrait être créée entre ces secteurs et le tissu pavillonnaire.

Conditions requises pour la réalisation du projet

Bien que l'aménagement de ces terrains, à l'instar des autres secteurs d'étude ciblés par la Municipalité, soit en cours d'étude et de réflexion, et qu'aucun projet n'ait été arrêté à ce jour et soumls à la concertation de la population, la commune a indiqué que plusieurs prérequis seraient imposés pour la réalisation d'une éventuelle opération d'aménagement sur ce périmètre :

 afin de favoriser la mixité sociale, les programmes de construction envisagés devront intégrer 50% de logements sociaux. Les logements restants seront réservés à l'accession

privée :

- afin d'exclure toute dévalorisation des biens limitrophes au périmètre et de limiter l'impact visuel des constructions depuis les parcelles voisines, une attention particulière sera portée à la végétalisation du projet le long du boulevard du Maréchal Foch, mais aussi en fonds de parcelles avec la création d'une ceinture verte,
- un soin particulier sera également porté à la qualité environnementale du bâti;
- les constructions devront s'éloigner au maximum des parcelles voisines, afin d'impacter le moins possible le voisinage de l'opération;
- des parkings souterrains devront être aménagés, à la fois pour les commerces et les habitations, afin d'exclure tout stationnement en surface, à l'exception de quelques stationnements de courte durée à destination des commerces si nécessaire;
- les constructions s'intégreront le mieux possible dans leur environnement et au sein du tissu pavillonnaire afin de préserver le cadre de vie verriérois;
- la hauteur des constructions, notamment à proximité des habitations voisines, devra rester modérée afin d'impacter le moins possible leur environnement proche ;
- afin de ne pénaliser aucune activité, la fermeture, aussi bien temporaire que définitive, des commerces, services et locaux médicaux intégrés dans le périmètre d'étude n'est aucunement envisagée. Les locaux commerciaux et de service seront démolis puis rélocalisés au sein des nouvelles constructions qui seront réalisées. Le projet d'aménagement retenu sera conçu par phases de travaux successives pour faciliter ces relocalisations et exclure toute interruption d'activités. Le notaire et le cabinet médical pourront être réintégrés dans le projet au sein de nouveaux locaux, avec la possibilité de disposer d'un petit jardin privatif pour le cabinet médical, comme c'est actuellement le cas.

Pour réaliser ce projet d'aménagement, la commune veillera à s'entourer d'architectes et d'urbanistes compétents, qui s'attacheront à ce que les intérêts des Verriérois et des riverains soient pleinement respectés.

Augmentation du nombre de véhicules

Un certain nombre d'habitants expriment également leurs inquiétudes quant à l'augmentation attendue du nombre de véhicules engendrée par la réalisation d'habitat collectif le long du boulevard, dans un secteur déjà impacté par une forte circulation automobile. Des études, complémentaires à celles réalisées en 2015, seront menées afin d'anticiper au mieux l'impact des différents flux, et pour limiter les nuisances engendrées. Il va de soi que la sécurité des personnes et la prévenance des nuisances constitueront l'une des priorités de la commune.

28.2

Inclusion de maisons individuelles dans le périmètre d'étude

Certains Verriérois ont indiqué ne pas comprendre pourquoi la commune envisageait de démolir des pavillons en bon état pour y construire des logements.

Pour rappel, l'espace urbain communal, totalisant 344,7 hectares, est composé à 69,4% par un habitat individuel se répartissant sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune (soit 239,1 hectares). Ce tissu pavillonnaire à été maintenu en très grande majorité en zones UN (habitat individuel peu dense) et UK (résidences pavillonnaires et lotissements), et entièrement préservé grâce à l'instauration de règles de constructibilité assez strictes au sein du règlement du PLU. Sur l'ensemble des habitations individuelles implantées sur la commune, seule une vingtaine est impactée par un secteur de projet : deux pavillons sur l'OAP du secteur Victor Mugo / Gabriel Péri, et 18 pavillons sur le périmètre d'étude du boulevard du Maréchal Foch. Dans l'intérêt général, la commune a donc veillé à répondre aux obligations assignées par l'Etat et la Région en termes de production de logements, y compris sociaux, en impactant le moins possible ce tissu pavillonnaire.

La Municipalité a tenté de restreindre au maximum l'étendue du périmètre d'étude, tout en assurant la viabilité de l'opération d'aménagement projetée. La délimitation du périmètre a été fortement conditionnée par la nécessité de reloger l'ensemble des commerces au sein du projet, sans nuire à leurs activités. Afin d'écarter toute fermeture de ces locaux commerciaux et de services, il sera nécessaire de trouver une emprise foncière suffisamment importante au sein du périmètre pour permettre l'édification prioritaire de nouveaux locaux en rez-de-chaussée des constructions, Les superficies importantes de l'intermarché et de la Poste, qui seront les plus complexes à déplacer, ont imposé d'étendre le périmètre sur 18 pavillons supplémentaires. Toutefols, sachant qu'il s'agit bien ici d'un périmètre d'étude, instauré pour laisser à la commune le temps de la réflexion nécessaire pour définir un projet cohérent, sa superficie pourra tout à fait être revue à la baisse une fois que des études approfondies auront pu être menées. La délimitation de ce dernier n'est en aucun cas définitive : il s'agit de l'assiette foncière totale qui sera étudiée en premier lieu pour mener des réflexions, mais pas forcément celle sur laquelle l'étendue du projet sera en définitive réalisée. Ainsi, la démolition de la totalité des 18 pavillons ne sera pas forcément nécessaire à la concrétisation de l'opération, et la délimitation du périmètre sera réexaminée plus finement par la suite.

Tout comme pour l'OAP Victor Hugo / Gabriel Péri, la commune n'envisage en aucun cas de recourir à des expropriations pour faciliter la réalisation de ce projet. L'expropriation est une procédure très complexe, spécifique et humainement lourde de conséquences, que la commune ne souhaite pas mettre en œuvre.

#### Concertation

Concernant le processus de concertation engagé, une première réunion d'information a été organisée le 9 juin 2017 en Mairie, à destination des propriétaires et locataires des habitations et des commerces, services et locaux médicaux inclus dans le périmètre d'étude. Cette réunion a également suscité l'intérêt de plusieurs Verriérois propriétaires de biens limitrophes au périmètre. Au total, une quarantaine de personnes s'est déplacée. Cette concertation sera bien évidemment poursuivie avec l'ensemble des Verriérois impactés par ce périmètre durant l'élaboration du projet, lorsque la Municipalité aura des propositions concrètes à leur soumettre.

Enfin, plus globalement, nombre de Verriérois, dont les résidents du boulevard du Maréchal Foch, ont indiqué regretter que la révision du PLU ait été menée en l'absence d'une véritable concertation. Trois réunions publiques ont pourtant été organisées (22 mars 2016, 20septembre 2016 et 29 mai 2017), ainsi qu'un forum ouvert le 4 juin 2016. Ce forum a

donné lieu à de multiples échanges riches et variés avec les Verriérois grâce à l'organisation d'ateliers participatifs thématiques qui ont permis de recueillir leurs avis et d'agrémenter le P.A.D.D. en cours d'élaboration. Plusieurs propositions développées par les concitoyens ont par ailleurs été étudiées et intégrées au document. Les thèmes des modalités de création des logements sociaux et de la densification avaient notamment été abordés plusieurs fois au cours de cette journée

### RÉPONSE DU COMMISSIRE ENQUÊTEUR

Du long commentaire de la commune sur la pertinence du périmètre d'étude je souligne les éléments sulvants :

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 attendrons 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.

Concernant le cabinet médical, suivant l'observation, de sa responsable, le problème du déplacement du cabinet ne se résume pas à la possibilité de disposer d'un petit jardin privatif, mais cette dernière, proche de l'âge de la retraite, ainsi que le médecin associé qui lui l'a déjà dépassé, ne se sentent pas la force, en cas de relocalisation de ce cabinet, de réinstaller un nouvel équipement, pour former et accueillir de jeunes médecins qui prendront la relève.

#### Concertation

La municipalité a organisé un nombre important de réunions d'information, auxquelles je n'étais pas présent. Je ne peux donc pas me rendre compte du contenu des informations transmises et des échanges avec les participants lors de ces réunions. Je ne peux que transmettre dans mon rapport, les observations du public qui dit déplorer un manque d'information et de concertation.

# III.10. THÈME N°7. OPPOSITION AU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DE LA ZAE DES PETITS RUISSEAUX

Le 19 février 2018, j'ai reçu en en Mairie, M Emmanuel MILLER, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du département accompagné de deux de ses collaborateurs MM Jean François GEYSSENS et Stephen GRIFFAUD, ainsi que deux représentants du collectif d'entrepreneurs de la zone.

La CCI et le collectif des entrepreneurs de la ZAE des Petits Ruisseaux contestent le diagnostic d'état d'abandon de la zone figurant dans le rapport de présentation de révision du PLU, et la création d'un périmètre de servitude et d'inconstructibilité de 5 ans.

Ils dénoncent la décision du conseil municipal du 25 janvier 2016 d'instaurer un périmètre d'étude sur la « ZAC des Petits Ruisseaux », afin de retarder de facto le transfert de cette zone d'activité à l'EPCI de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

M le Président de la CCI m'a remis ce jour les documents suivants :

 Document de 5 pages non daté (mais postérieurs au 02/02/2018) du Collectif de Petits Ruisseaux.

Ce document oppose aux arguments de la Mairie qui : « continue d'affirmer que la ZAE est en déshérence » et expose ses propres arguments pour le maintien de la ZAE des Petits Ruisseaux, et dénonce le contournement de la loi NOTRe par le conseil municipal. Il inclut un historique des démarches entreprises par ce collectif du 30/06 /2017, date de sa création au 02/02/2018. Il n'est pas possible de résumer ce document synthétique aussi je l'ai inclus inextenso ci-dessous à mon rapport.

- Copie du compte rendu du conseil municipal du 25/01/2016 adoptant l'instauration d'un périmètre d'étude sur la ZAC des Petits Ruisseaux.
- Lettre ouverte du collectif aux membres du conseil municipal précédant la séance du 25 septembre 2017 le sollicitant « afin que le travail en cours sur le nouveau PLU soit poursuivi et que vous n'arrêtiez celui-ci que lorsqu'il vous paraîtra répondre aux objectifs que vous vous étiez fixés lors du vote de sa révision soit poursuivi »
- Copies de trois courriers de PÉRICAUD ASSOCIÉS, Société Civile d'avocats, établi à la demande du collectif de la ZAE des Petits Ruisseaux, et adressés à la Mairie de Verrières le Buisson, à la Préfecture de l'Essonne, et à la Communauté d'Agglomération Paris Saclay.

Dans le courrier adressé à la Communauté d'Agglomération Paris Saclay, le cabinet d'avocats souligne que par délibération n° 2017-76 en date du 22 mars 2017, la Communauté d'Agglomération n'a pas intégré la ZAE des Petits Ruisseaux dans la liste des zones d'activités économiques qui devaient lui être transférées.

Pourtant la loi NOTRe du 7 août 2005 prévoit pourtant le transfert <u>obligatoire</u> de l'ensemble des zones d'activités économiques à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Depuis cette date il n'existe plus de différences entre les ZAE communales et les ZAE intercommunales, toutes les zones d'activités économiques sans exception, doivent être transférées aux EPCI.

Dans ces trois courriers après s'être référé au code de l'urbanisme, le cabinet d'avocat prétend que « la décision du conseil municipal du 25 janvier2016 apparaît comme illégale.»

 Copie du reportage de FR3 région du 26/09/2017 publié sur le net concernant l'objectif de 25% de logements sociaux à attendre en 2025, et « l'hypothèse la plus solide, la plus réalisable, concerne une zone de 9 hectares... sur laquelle est actuellement installée une zone industrielle qui génère aujourd'hui plus de 500 emplois. »

## Collectif de la ZAE des Petits Ruisseaux -91370 Verrières Le Buisson

# ZAE des Petits Ruisseaux – Contexte, historique et enjeux

#### Contexte:

- Suite à l'évolution des obligations administratives et au vieillissement du Plan Local d'Urbanisme actuel, le Conseil Municipal de Verrières le Buisson, dirigé par M. Thomas JOLY, a pris la décision en 2015 de modifier son PLU.
- Parmi toutes les nouvelles obligations, la ville doit, d'ici 2025, avoir un taux de logements sociaux à 25% (18.78% actuellement sur Verrières).
- Le Consell Municipal, par la voix du Maire, a pris la position de répondre à cette exigence pour éviter de payer des amendes tous les ans.
- Pour répondre à cette obligation, la ville doit construire 450 logements sociaux, qu'elle souhaite voir mixer avec de l'acquisition à la propriété, soit environ 900 logements au total.
- La ville a trouvé divers endroits pour construire environ 200 logements et a pris la décision, en janvier 2016, de « geler » la ZAE des Petits Ruisseaux en la plaçant dans un périmètre d'étude, en se référant à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
  L'application de cet article permet l'étude d'un projet pour décider de sa mise en application ou pas, mais la décision prise par le Conseil Municipal du 25/01/2016 n'a pas défini de projet clair.
  Plus de 2 ans plus tard, rien n'a changé.
- Cette décision à été prise sur la base d'informations erronées :
  - taux d'occupation faible, ce qui est faux. La ZAE est occupée à près de 100% ce qu'aurait pu aisément confirmer les chiffres de la CCI, sur simple demande.
  - Zone qui se meurt, ce qui est faux.
    - Des bâtiments ont été rénovés et d'autres sont en cours de rénovation,
    - Agrandissement et nouvelle construction de locaux industriels en cours (validés par la Mairie) avec tous les risques pris par les entrepreneurs dans le contexte d'incertitude qu'on leur impose avec ce périmètre d'étude.
      - Cependant, la Mairie continue d'affirmer que la ZAE est en déshérence.
  - Ce périmètre d'étude, posé de façon arbitraire, sans projet ciairement défini et sans aucune concertation avec les habitants et les acteurs économiques, a pour objet principal, avant ou après la validation du PLU, de modifier la destination de la ZAE des Petits Ruisseaux pour la transformer en zone d'habitations (réalisation d'un éco-quartier). De plus, de façon plus pernicieuse, il a pour objectif premier de contourner la loi NOTRe (applicable au 01/01/2017) en espérant retarder le rattachement de la ZAE à la Communauté de Paris-Saciay (voir le compte rendu du Conseil Municipal du 25/01/2016 page 8 où il est écrit « ... de par la loi, les zones d'activité sont transférées, mais en pasont ce périmètre d'étude, nous retardons le transfert de facto de cette zone ... »).
  - 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 2 points majeurs que sont la création de logements et la création de 517 emplois. La reprise des calculs indiqués dans le rapport de présentation le démentre aisément (voir page 371 du rapport de présentation) :

VE2018-02-08

## Collectif de la ZAE des Petits Ruisseaux -91370 Verrières Le Buisson THE PERSON NAMED IN

Le SDRIF fixe comme objectif une augmentation de 15% de la densité humaine pour la

La formule de calcul utilisée pour calculer cette augmentation de 15% de la densité humaine (nommée A) de la commune est la suivante (formule indiquée page 371 du rapport de présentation du PLU) :

- o Po=(habitants en 2012+emplois en 2012)/espace construit artificialisé (344 Ha actuellement)
- P<sub>1</sub>=(habitants en 2030+emplois en 2030)/espace construit artificialisé (sur une même base de 344 Ha)
- o A=(P1-P0)/P0=0.15

Ce qui nous donne ;

□ Po=(15612+3843)/344×56.56

La ville se donne comme objectif (page 371 et 372) de faire venir 2188 habitants supplémentaires (création de 915 logements sur la base d'une hypothèse d'environ 2.4 habitants par logement). Ceci permettrait à Verrières d'avoir 15612+2188=17800 habitants en 2030, en créant 915 logements d'environ 2.4 habitants par logement (dont 550 à 650 dans la ZAE soit les 2/3 des logements à créer). On voit très bien ici que le périmètre d'étude sur la ZAE des Petits Ruisseaux n'est plus au stade de l'étude, il est intégré par anticipation dans les calculs.

La ville se donne aussi comme objectif de répondre à la demande du SDRIF de création de S17 emplois (soit un total de 3843 emplois actuels + 517 emplois à créer=4960 emplois en 2030). Comment 7 Le PLU est tellement discret sur ce point que nous n'avons trouvé trace d'aucune explication à part en page 324 où l'arrivée de la fibre va permettre le développement du télétravail III

Et le document de continuer la démonstration suivante :

- Pi=(17800+4360)/344=64.42
- A=(64.42-56.56)/56.56=0.14 (arrondis à 0.15 dans le projet de PLU), soit 15%, correspondant à la densification demandée.

La démonstration est intéressante sauf qu'elle est fausse :

Pour créer les 915 logements, dont 550 à 650 dans la ZAE des Petits Ruisseaux, on supprime plus de 600 emplois et comme on n'explique pas comment on va créer les 517 emplois demander par le SDRIF, sans la participation active des entreprises de la ZAE des Petits Ruisseaux, la démonstration ne fonctionne plus et la formule

P1=(17800+3843-600)/344=61.17

A=(61.17-56.56)/56.56=0.082 solt 8.2% au lieu des 15% demandé (

Le projet de PLU ne répond pas aux objectifs qu'il s'étais fixé (à minime le respect des demandes du SDBIF) in il prévoit de détruire une ZAF de plus de 600 emplois, probablement en xonfauraint les Impositions d'une loi (NOTRe du 7/08/2015), tout en créent une mus agricole de 21 Ma. En l'état, southaitons qu'il reste un projet !!!

V7-2016-07-08

## Collectif de la ZAE des Patits Ruisseaux -91370 Vernères Le Buisson

#### Historique:

- Le 30/06/2017, création d'un collectif regroupant 49 entreprises de la ZAE des Petits Ruisseaux.
- Le 04/09/2017, un entretien entre le Maire et le collectif e eu lieu sins qu'aucun projet et planning n'aient pu nous être exposés par le Maire et son adjointe chargée de l'Urbanisme.
- Le 25/09/2017, nous adressons une lettre ouverte aux membres du Conseil Municipal pour les informer que le projet de PLU qui leur est proposé n'est pas conforme aux objectifs initialement définis, entre autre sur le nombre de logements à construire et sur le nombre d'emplois à créer. De plus, nous les avons informés des conséquences qu'aurait la suppression de la ZAE des Petits Ruisseaux sur l'emploi et qu'un moment de réflexion supplémentaire nous paraissait indispensable pour mener à bien ce projet.
- Le 25/09/2017, le PLU a été arrêté avec 24 volx pour. 4 voix contre et 3 abstentions (dont 2 dans la majorité).
- Le 26/09/2017, France 3 a diffusé un reportage réalisé sur notre zone le 21/09/2017 dans lequel le Maire s'est clairement exprimé sur la problématique qu'il a créée sur notre ZAE en la résumant à une opposition entre Logements sociaux et emplois.
- Lo 12/10/2017, nous avons été reçus, en Sous-Préfecture, par M. ADNOT, Secrétaire Général, qui a écouté notre point de vue et pris bonne note de nos inquiétudes.
- Le 20/10/2017, la CCI de l'Essonne, en tant que Personne Publique Associée (PPA), tance une consultation auprès des entreprises de la ZAE suite à l'arrêt du PtU de Verrières Le Buisson. Les réponses fournies sons nombreuses et font réagir le Président de la CCI qui répond favorablement à notre demande de rendez-vous pour faire un point.
- Le 09/11/2017, nous sommes reçus par le Président de la CCI et son équipe. Le Président est très attentif à nos explications et s'engage à mener des actions pour que cessent les nuisances qui nous sont imposées.
- Le 15/11/2017, nous adressons une lettre ouverte à l'ensemble des membres du Conseil Municipal pour les tenir informés des conséquences du projet de PtU qu'ils ont voté et de ce qui nous parait être illégal, le non rattachement de la ZAE à la Communauté d'agglomération comme la loi le demandait (loi NOTRe).
- Le 23/11/2017, la CCI adresse un courrier au Maire de Verrières pour exprimer son inquiétude sur la situation de la ZAE de Verrières Le Buisson.
- Le 01/12/2017, la CPS émet une note sur le PLU et précise en page 3 : « ... la commune n'a pus souhaité l'intégrer dans la liste des ZAE communautaires, compte-tenu de leur projet sur ce site ... » ce qui nous apparaît comme une confirmation du souhait de contourner la loi NOTRe. Cette même note reprend les argumentaires erronés sur la déshérence de la ZAE sans que personne ne prenne la petne de vérifier si les dires des occupants actuels de cette même ZAE des Petits Ruisseaux ne pourraient pas être fondés et récls III Plus surprenant, la CPS ne prend même pas le soin de vérifier si les données annoncées correspondent aux informations qu'elle met en libre accès dans son « Open data ».
- Décembre 2017, la revue Le Castor de la Bièvres (n°82) évoque le sujet du PLU de Verrières en constatant le coté non réaliste du projet concernant la ZAE des Petits Ruisseaux.
- Le 06/12/2017, une réunion publique, organisée par les élus de « Réussir Ensemble » avec l'aide d'un juriste, précise les points suivant ; « Le PLU doir être conforme au SDRIE (en région

V1/2018/02-08

# Collectif de la ZAE des Petits Ruisseaux-91370 Verrières Le Buisson

A STATE OF THE PARTY OF THE PAR

- Le 12/52/2017, des courriers sont envoyés à M. Le Maire de Verrières, M. Le Président de la CPS et Mme La Préfète, par notre conseil pour leur demander de se remettre en conformité avec la loi NOTRe en rattachant la ZAE à la CPS. Courriers restés sans réponse à ce jour (08/02/2018).
- Le 18/12/2017, publication de l'avis d'enquête publique.
- Le 19/12/2017, rencontre de notre Député, M. VILLAN) qui a pris bonne note de nos remarques
  et des conséquences de la mise en place de ce périmètre d'étude, depuis près de 2 années, sur
  la gestion quotidienne des entreprises de la ZAÉ des Petits Ruisseaux. Un engagement est pris de
  faire un point avec Le Maire de Vérrières, Le Pdt de la CPS et la Préfète.
- Le 20/12/2017, la CPS émet un avis favorable au PLU de Verrières le Buisson (délibération 2017-405) sans aucune réserve sur les logements à construire, les emplois à créer ou le projet de suppression de la ZAE des Petits Ruisseaux;
- Le 22/12/2017, la CCI de l'Essonne émet un avis réservé au projet de PLU, au regard des risques encourus sur le développement économique de la ville (destruction d'emplois).
- Le 01/01/2018, demande de rendez-vous avec l'enquêteur publique, M. NICOLL, sur le site de la Malcie.
- Le 05/03/2018, réponse de la Mairie. Pas de rendez-vous possible. Les jours et beures de permanences nous sont indiquées.
- Le 24/01/2018, demande de rendez-vous avec le Commissaire enquêteur, faite par le Président de la CCI pour défendre les intérêts économique de la ZAE des Petits Ruissoaux, au vu de l'analyse de ses propres dormées qui démontre le dynamisme de cette ZAE, en parfaite corrélation avec les chiffres annoncés par le Collectif de la ZAE des Petits Ruisseaux.
- Le 24/01/2018, démande de rendez-vous avec le Vice-Président de la CPS, faite par le Président de la CCI.
- Le 24/01/2018, information sur la situation faite à Mme la Préféte, par le Président de la CCI.
- Le 29/01/2018, réunion à la CPS. Prise en compte de nos remarques mais minimisation des conséquences immédiates sur nos activités.
- Le 30/01/2018. A la demande du Maire, réunion en Mairie avec M. Le Maire et son adjointe en charge du PLU, Mme CASAL-DIT-ESTEBAN. Echange apaisé ou chacun est venu et reparti en restant sur ses positions. Aucun souhait de la Mairie de se positionner clairement sur le devenir de la ZAE des Petits Ruisseaux.
- Le 02/02/2018, envoi d'une lettre ouverte au Président du Département de l'Essonne pour l'informer de la situation concernant la ZAE des Petits Ruisseaux.
- Le 02/02/2018, réponse d'un membre du Collectif de la ZAE des Petits Ruisseaux, au projet PACTE du Ministre de l'économie et des Finances, par une note sur la situation de la ZAE des Petits Ruisseaux.

A ser jour, soule la CEI de l'Essantis, par la vaix de seu frésident et de ver équipes, défend montrement nos souveprises pour le poids économique et les emplois qu'elles réprésentants

# Collectif de la ZAE des Petits Ruisseaux -91370 Verrières Le Buisson

#### Enleus:

Plus de 600 emplois.

La pérennité de plus de 60 entreprises dans ce contexte d'incertitude ?

- Devons-nous investir dans nos outils de production sur le site de Verrières ?
- Devons nous renouveler les baux des locataires qui nous font confiance ?
- Quelles entreprises seront concernées ?
- Pourrons-nous continuer nos activités actuelles à côté d'habitations si la ZAE devenalt partiellement constructible pour des legements?
- Devons-nous continuer à recruter pour nous entendre dire dans quelques jours, mois, années, que nous devrons partir ?
- Devons-nous informer nos salariés de l'incertitude qui pèse sur nos activités compte tenu de la décision du Conscil Municipal de Verrières (ville où certains sont domiciliés) ?
- Quid de la communication de la Mairie vis-à-vis des futurs locataires et des futurs propriétaires de la ZAE.
- La situation actuelle amène des réflexions sur le devenir d'un certain nombre d'entreprises qui ont des Implantations à l'étranger (Belgique, États-Unis, ...). Doivent-elles mener à terme ces réflexions ou devons-nous les inciter à se focaliser sur le développement de leurs activités actuelles ? Certaines continuent d'Investir pour ne pas dépérir, d'autres transfèrent des développements sur d'autres sites au lieu d'investir sur Verrières.

Conformément aux obligations précisées dans la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), et par délibération du 22/03/2017, le Communauté d'agglomérations Paris-Saclay a défini ce qu'était une ZAE et a précisé la liste des ZAE qui lui sont rattachées. Notre ZAE, qui rentre parfaitement dans tous les critères précisées, a été exclue de cette liste sans qu'aucune précision ne soit donnée sur les raisons de cette exclusion et sans qu'aucun texte (à notre connaissance) ne permette cette exclusion.

Quid de l'entretien de la ZAE, dont la Mairie n'assume pas l'entretien mais qui n'est pas rattachée à la Communauté d'Agglomération ?

And any opinion and transfer of the publication operant clair storts devents the factor data for example, où siles assecont leurs activités, pour continuer à être des acteurs économiques responsables on development tours ectivitée et les amplois qu'elles générant.

VY-2018 02-08

Les entreprises qui se sont déclarées opposées à la reconversion de la ZAE des Petits Ruisseaux, en réponse au questionnaire diffusé par la CCI qui m'a été transmis lors de cette réunion, ou leurs observations du public reçues par courrier ou courriel dans le cadre de l'enquête publique sont les suivantes :

ENTREPRISES	ADRESSE	spécialité	Date d'Installation
Lamidey Nourt Médical	3,4 r des Petits R	Bistouris électriques Dispositifs électro chirurgicaux	1981
SCI le Plateau	5 r des Petits R	commercialisation de locaux	
ENGIGAZ SA	5 r des Petits R	Appareils à pression pour gaz de pétrole	1979
FULL METAL MELTING	5 r des Petits R	Soudures alu, inox	
SCI MASENI	11 r des Petits R	Stores et fermetures	2015
SCI GGLD	13 r des Petits R	Location de locaux, entreprises de bâtiment, ERP, salle de sport, salle événementielle	1980
Groupe STEM SAS	4 rue de la Viorme	Propreté	2016
Terrascapers	17 r des Petits R	Design végétal	2017
Max Pollâne	21 r des Petits R	Boulangerie industrielle	2012
Europe Médical System	25 r des Petits R	Maintenance des dispositifs médicaux	
CETEM acoustique	25 r des Petits R	Ingénierie	2011
Eco'NOT	25 r des Petits R	Impression numérique	
SAS Di Murro	27 r des Petits R	Maçonnerie, location à SNCF, 3 locaux commerciaux, 1 resto	2005
Jules Di Murro	27 r des Petits R	Restaurant	2018
Julin et fils	29 r des Petits R	menuiserie	2014
SCI La Feuille ,Blanche	31 r des Petits R	Location de locaux	1980
Solprojet; Solaxial	35 r des Petits R	Ingénierie géotechnique, Reconnaissance des sols.	2017
Rimoldi		Ancienne entreprise de maçonnerie	1965
Sci SCI Immob des Buissons Sci Immob des buissons		A CANADA	
Castolin		Chaudronnerie	- 37.00
Desjonquères Paysages	15 rue Marius Hué	Paysagiste	2003
DIPAN France	4 rue de la Viorme	Traitement des réseaux d'air et d'eau à l'intérieur des bâtiments	
STEM Multiservice	4 rue de la Viorme	Holding animatrice	
ENCOREP et STEM PROPRETÉ	15 rue des Petite Ruisseaux	Nettoyage des bâtiments	2017

Ces entreprises font observer que le seul élément vétuste de la zone est la voirie, dont l'entretien incombe à la commune.

Dans cette zone sont présentes des entreprises de haute technologie ou qui demandent une infrastructure importante pour fonctionner et ne pourraient se réimplanter sans d'importants nouveaux investissements. D'autres entrepreneurs investissent, maintiennent ou créent des emplois, ou louent des locaux permettant à de jeunes entrepreneurs de s'installer. C'est le cas de celles mentionnées ci-dessous qui se sont exprimées pour défendre leur implantation dans la ZAE:

LAMIDEY-NOURY. Son activité est la conception et la fabrication de dispositifs médicaux et notamment l'électrochirurgie et la robotique chirurgicale.

« Les installations de Verrières ont été qualifiées par le GMDE, organisme de notification dans le domaine des dispositifs médicaux. Le déménagement implique pour LAMIDEY NOURY de requalifier totalement des installations ainsi que des process de fabrication et s'accompagnera inéluctablement de pertes de salariés et de compétences très difficiles à remplacer. »

ENGIGAZ SAS. Fabriquant d'appareils à pression pour les gaz de pétrole.

« Notre société ne peut en aucun cas déménager, cela serait la fin de nos aménagements spécifiques (pont roulant) et le non suivi de nos employés. En effet le remontage de notre société dans un autre endroit ne serait pas envisageable car sa mise en œuvre est bien trop contraignante. En effet il faudrait déjà trouver un bâtiment avec un pont roulant ou pouvant y être adapté et à moins de le faire construire cela est peu probable. Par ailleurs cela impliquerait un temps de mise en œuvre extrêmement long donc une perte financière dont notre société ne pourrait se remettre ; Par ailleurs notre personnel venant déjà de la région nord, je ne me vois pas lui demander d'aller encore plus loin pour nous accompagner. »

FULL METAL MELTING. Soudures en tout genre, aluminium, acier inox, avec licence sur les deux derniers sur appareils à pression et structures métalliques.

« Mon entreprise ne serait pas capable de supporter un déménagement, en effet actuellement on met à ma disposition des outils qui me sont indispensables pour démarrer et fidéliser ma clientèle (pont roulant, poste à souder, gaz inerte, etc.) cela serait sa fin ou un très grand coup d'arrêt si je devais déménager. Pour moi le local où je suis actuellement est une opportunité. Pour un auto-entrepreneur c'est une chance incroyable, importante, et c'est une sorte de pépinière d'entreprises mais pour activité. »

CETEM ACOUSTIQUE Bureau d'études et fournitures de traitements acoustiques et antivibratiles

« Nous avons créé cette entreprise en avril 2011 et sommes venus nous installer dans cette zone d'activité par rapport à son implantation géographique qui est un point stratégique par

rapport à nos clients; Nous sommes en évolution constante avec une politique de développement et de recrutement. Les collaborateurs que nous avons recrutés et formés par rapport au métier spécifique que nous exerçons résident dans le périmètre proche des locaux, et nous n'envisageons pas de changer de collaborateurs. Un éventuel déménagement de notre entreprise n'est pas à l'ordre du jour et aurait inévitablement un impact financier important ».

#### CASTOLIN France Chaudronnerie spéciale

« Notre activité sur le site de Verrières est en progression constante depuis 2008. Une première estimation du coût pour le déménagement « technique» de notre entité basée à Verrières ressort à 700 K€, hors perte d'exploitation pendant la phase transitoire et hors charges de licenciement/recrutement.»

#### SCI DES BUISSONS Bailleur des locaux de CASTOLIN

Soutient son locataire CASTOLIN et souligne que « les limites d'extension de (leur) établissement à 30m² rend improbable toute vente ou location d'un bâtiment avec « menace » que cela puisse durer 5 ans.»

#### JULIEN DI MUREAU Restaurant

Ouverture du restaurant le 12/03/2018 Craintes pour la suite de son activité.

GROUPE STEM SAS propreté et services associés, et ses filiales STEM PROPRETE, ENCOREP et DIPAN Traitement des réseaux d'air et d'eau à l'intérieur des bâtiments

Le siège du groupe, qui emploie 34 salariés, ainsi que ses filiales STEM PRPRETE qui emploie 49 salariés, ENCOREP qui emploie 11 salariés, et DIPAN, qui emploie 35 salariés, sont situés au 4 rue de la Viorme et au 15 rue des Petits Ruisseaux.

« En juin nous n'avions pas connaissance de ce périmètre d'étude et nous avons fait l'acquisition d'un bâtiment 15 rue des Petits Ruisseaux, toujours dans la ZAE pour résoudre un problème de place et pouvoir poursuivre notre croissance. Entre l'achat de ce bâtiment et la rénovation, l'investissement a été de 2.4 M€.(...) Un projet d'étude d'un éventuel écoquartier dans la ZAE des Petits Ruisseaux s'étalant sur plusieurs années est un vrai frein à notre activité :

- Devons-nous continuer à embaucher sur la ZAE alors qu'en cas de déménagement, nous serions dans l'obligation de licencier les salariés ne voulant pas suivre ?
- Devons nous effectuer des travaux de rénovation sur le Bâtiment de la rue de la Viorme (isolation complémentaire de la toiture et panneaux solaires);
- Quelle communication devons-nous faire auprès des salariés inquiets et du personnel en cours de recrutement?

 Devons-nous commencer à chercher de nouveaux locaux dès aujourd'hui afin de continuer notre développement ? Quid de nos investissements ?

### EUROPE MEDICAL SYSTEM maintenance de dispositifs médicaux

« A ce jour un investissement de plus de 38000 € a été effectué pour la simplification de retrait de documents clients via une plateforme internet qui est inexploitée pour cause de débit internet trop faible.

Nous avons une proposition commerciale afin de remplacer nos véhicules thermiques en véhicules électriques en attente, car, au vu de ce changement, des devis de travaux de mise en place de bornes de rechargement sont également en attente suite à l'incertitude de la zone.

Nous avons effectué plus de 50.000 € de travaux en 2014 pour la création d'un sol totalement antistatique et de nouveaux bureaux pour accueillir nos nouveaux collaborateurs, afin de pouvoir satisfaire les différentes demandes de nos clients.

Nous avons un projet de développement de nos plateformes virtuelles qui engagerait un coût de 250.000 €, afin de développer notre chiffre d'affaire, qui à ce jour ne peut être mis en place.

Cette situation a-t-elle pour vocation de nous faire partir ou de nous faire mourir ? »

## MAX POILÂNE Boulangerie industrielle

« Nous avons acquis le bâtiment situé 21 rue des Petits Ruisseaux fin 2012 afin d'y installer notre entreprise. Le lieu a été soigneusement choisi après des années de recherche sur la base d'un cahier des charges très précis(...) Le Maire et ses adjoints ont alors manifesté un grand enthousiasme à accueillir notre entreprise dans la commune. Nous étions loin d'imaginer que l'avenir proche serait moins positif. Le projet était-il déjà en gestation ?(...)

Nous avons réalisé de lourds investissements en travaux et passé beaucoup de temps et d'énergie à équiper, rénover, adapter ce local afin d'y voir notre activité perdurer sur plusieurs décennies.

Afin de nous développer, et donc en conséquence embaucher, des investissements complémentaires sont nécessaires, mais dans le contexte actuel de totale incertitude, ces projets sont suspendus; nous sommes pris au piège; pourtant, comme chacun sait, toute entreprise doit continuer à investir pour avancer. »

### TERRASCAPERS Design végétal

« Je représente une jeune société dans le domaine du design végétal (aquarium, terrarium, paludarium, murs végétaux, wabikuza, cascades etc.) Je suis arrivé dans les locaux en 2017, j'y fait de nombreux travaux, création d'un showroom, remise en état des locaux et j'ai

repensé et remis à neuf l'atelier pour mon activité. Tout cela m'a pris un temps fou, et je n'aurais clairement plus le temps ni l'argent aujourd'hul de refaire la même chose dans un autre local si je devais changer d'adresse;

Je suis en pleine activité, et j'ai de gros projets qui demandent une logistique lourde s'ils sont déplacés prématurément.

Si nous devions quitter notre local, cela signerait très probablement la fin de notre activité. »

#### **DESJONQUERES PAYSAGES Paysagiste**

Cet emplacement à Verrières correspond à leur lieu de chalandise, avec en plus l'image de Verrières ville proche de la nature et au passé horticole, et clients verriérois très attachés à faire travailler des entreprises de la commune .Depuis son implantation en 2003 l'entreprise a investi 260 000 € dans son outil de production. Ce projet met en péril la pérénité de l'entreprise.

SCI KASHMEHE Location de locaux, SOLPROJET Ingénierie Géotechnique et d'environnement, SOLAXIAL Reconnaissance des sols et d'environnement

SCI KASHMEHE: « Propriétaire du lieu depuis le 21 octobre 2016, avec un emprunt bancaire de 690 000 € obtenu en 2016, ainsi qu'avoir payé près de 71 000 € de frais d'agence et d'enregistrement chez le notaire en octobre 2016. »

SOLPROJET: « Entreprise spécialisée en ingénierie géotechnique et d'environnement, premier locataire de ce lieu, et installée sur le site depuis le mois de février 2017 après avoir dépensé près e 105 000 € de coût de rénovation absolument totale de la partie bureautique et de la mise en conformité; »

SOLAXIAL : « Entreprise spécialisée dans les sondages et forages de reconnaissance de sols et d'environnement, deuxième locataire de ce lieu et installée sur ce site depuis le mois de décembre 2016 après avoir dépensé près de 90 000€ de coût de rénovation absolument totale de la partie hangar, des espaces attenants et extérieur et de la mise en conformité. »

#### SCI LA FEUILLE BLANCHE location de locaux

« Nous avons un bâtiment de 1200m² dans la ZAE depuis 1980 (...) notre locataire a eu un incendie en 1998 et nous avons reconstruit un nouveau bâtiment en 1999.

C'est un bâtiment élégant, avec une façade vitrée qui n' rien à voir avec les mentions de vétusté et de vieillissement figurant dans le PADD. Nous y avons depuis plus de 10 ans trois locataires (baux renouvelés) qui ont fait des investissements importants pour leur installation : atelier conditionné pour usinage de précision, piscine avec déshumidification de l'air, vestiaires et sanitaires. Nos locataires qui emploient une trentaine de personnes et participent à l'essor de Verrières ne comprennent pas que cette zone d'activité florissante puisse être rayée de la carte (...) Le développement et la prospérité de nos entreprises nécessitent une confiance à long terme que le projet de PLU met en danger. »

#### SCI GGLD Location de locaux

Location à des entreprises de : Electricité ; plomberie, travaux publics, association avec professeurs de coaching de haut niveau, Une SAS de pilate et massage, une académie d'arts martiaux et de maîtrise d'individus où viennent travailler le RAID, le GIGN, l'Administration pénitentiaire, une salle polyvalente de 600m² pouvant recevoir jusqu'à 500 personnes.

DI MURRO Entreprise de maçonnerie, Location de locaux.

« J'ai investi en 2014 dans un bâtiment industriel loué à la SNCF. A ce jour je viens de terminer la construction d'un bâtiment de 4 locaux commerciaux dont un restaurant qui va encore plus dynamiser notre zone industrielle.»

#### GJULIEN ET FILS SAS Menuiserie

« Nous sommes désormais à un tournant crucial de notre activité, l'évolution des moyens de conception et de réalisation nous oblige dans les 2 prochaines années à modifier notre bâtiment et à embaucher.

Les contraintes nouvelles liées aux blocages des permis de construire (tout au moins à la limitation de surface) mettent en danger la pérennité de notre structure, le projet de PLU est une nécessité probablement, mais cela ne peut se faire au détriment d'un tissu d'entreprises qui collent aux besoins des clients qui nous entourent.

Nous ne goûtons guère une certaine désinvolture et le manque de considération dans la manière dont les choses ont été présentées, informations, volontairement, erronées sur l'activité de notre zone, et sur la prétendue déshérence.

Notre zone est très dynamique, et le collectif, dont nous faisons partie, va se transformer en association grandement représentative de notre ZAE, pour défendre nos intérêts vis-à-vis de tous les acteurs administratifs locaux. »

### MADAME RIMOLDI Résidente, (ancienne entreprise de maçonnerie)

Par l'intermédiaire du cabinet d'avocats ALMA MONCEAU, Mme RIMOLDI déclare qu'elle n'envisage pas de céder sa propriété. Le cabinet ALMA MONCEAU développe des arguments juridiques et jurisprudentiels démontrant que : « l'incohérence entre les documents constitutifs du PLU est sanctionnée. L'insuffisance de motivation d'un document d'urbanisme est susceptible d'entraîner son annulation ou l'annulation de la délibération approuvant le PLU dans son ensemble. »

ECO'NOT Impression numérique et offset de documents à destination des notaires

« (La direction), s'interroge fortement sur l'investissement sur site existant, et ce compte tenu du contexte (PLU). En effet les machines offset permettant la réalisation de son activité étant des machines lourdes doivent-elles être réalisées dans ce contexte, le coût que représenterait leur déplacement serait très coûteux pour la structure sans compter les mutations sur un autre site des collaborateurs. Quid de la perte de collaborateurs qui décideront de ne pas suivre ? Là encore un coût important.

Devons nous renouveler les baux des locataires qui nous font confiance ? (...)

Quelles entreprises seront concernées ? Pourrons-nous continuer nos activités actuelles à côté d'habitations si la ZAE devenait partiellement constructible pour des logements?

Devons nous continuer à recruter pour nous entendre dire dans quelques jours, mois, années, que nous devons partir ?

Quid de la communication de la Mairie vis-à-vis des futurs locataires et des futurs propriétaires de la ZAE des petits Ruisseaux, cette situation est insoutenable et contraire au bon développement de nos structures. Les préjudices sont déjà palpables.

Conformément aux obligations précisées dans la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), et par délibération du 22/03/2017, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay a défini ce qu'était une ZAE et a précisé la liste des ZAE qui lui sont rattachées. Notre ZAE, qui rentre parfaitement dans tous les critères précisés, a été exclue de cette liste sans qu'aucune précision ne soit donnée sur les raisons de cette exclusion et sans qu'aucun texte (à notre connaissance) ne permette cette exclusion.

Quid de la maintenance de la ZAE, dont la Mairie n'assure pas l'entretien mais qui n'est pas rattachée à la Communauté d'Agglomération ?

Nos entreprises ont besoin d'un positionnement clair sur le devenir de la ZAE des Petits Ruisseaux, où elles exercent leurs activités, pour continuer à être acteurs économiques responsables en développant leurs activités et les emplois qu'elles génèrent.»

#### Autres observations:

Un certain nombre de personnes n'étant pas directement concernées par la création du périmètre de la servitude sur le secteur de la ZAE des Petits Ruisseaux se sont prononcées contre la reconversion de cette zone.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Contestation de l'état des lieux de la ZAE dans le diagnostic du PLU

En premier lieu, l'affirmation avancée selon taquelle cette zone concentre à elle seule 65% des locaux d'activités vacants sur la commune, est issue des données transmises par l'ancienne Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB) au bureau d'étude Urbaillance. Ces données ont été communiquées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU, à la suite d'une réunion interne organisée sur le thème économique et à laquelle la Communauté d'agglomération a été conviée. Datées d'août 2015, elles concernaient l'ensemble des zones d'activités de la commune, et ont été réintégrées dans le diagnostic du PLU. Ainsi, aux prémices de sa révision en 2015, les informations portées à la connaissance de la commune par l'ancienne Communauté d'agglomération reflétaient une vacance importante de cette ZAE. Cet état pourrait être le fait d'un environnement très concurrentiel, avec une offre de bureaux déjà très développée au sein des communes limitrophes et qui continue de s'enrichir, notamment sur les communes de Châtenay-Malabry et de Massy.

En outre, des mutations récentes sur ce secteur laissent entrevoir une transformation progressive de sa vocation initiale et de l'usage des bâtiments. Une zone d'activités économiques n'a en effet pas pour objectif premier d'accueillir des activités à vocation non économique.

En raison des éléments évoqués ci-dessus, il a semblé judicieux pour la Municipalité de profiter de la révision du PLU pour repenser l'aménagement de ce secteur. Verrières-le-Buisson n'est d'ailleurs pas la seule commune de la Communauté Paris Saclay qui envisagerait la reconversion totale ou partielle d'une zone d'activité afin d'y réaliser de habitat.

Phrase extraite du chapitre des commentaires de la commune : Objectifs de création de 500 nouveaux emplois sur la commune d'ici 2030 (SDRIF) :

(...)En outre, malgré l'hypothèse seion laquelle certains emplois seraient déplacés si le projet d'écoquartier sur la ZAE des Petits Ruisseaux était amené à se concrétiser avec le déménagement d'entreprises, la commune sera en capacité de développer de nouveaux emplois sur cette zone. Lorsque l'on regarde de près les statistiques de l'INSEE (voir rapport de présentation du PLU), il semblerait que le nombre de 600 salariés présents sur cette ZAE ait été surestimé. En effet, ces dernières indiquent que 45 activités sont présentes sur la ZAE, et que 75% des entreprises de Verrières n'emploient aucun salarié. En outre, 19% emploient entre 1 et 9 salariés, et seulement 0,7% plus de 50 salariés.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En réponse aux commentaires de la commune :

Le chiffre annoncé de 65% des locaux d'activité vacants sur la commune sont concentrés sur la ZAE des Petits Ruisseaux, ne donne en soi aucune information sur le taux de vacance de locaux dans l'emprise de la zone.

- La ZAE des Petits Ruisseaux couvre 9 ha
- La ZAE de la Noisette couvre 2 ha
- ZAE des Gardes couvre 6ha

La ZAE des petits ruisseaux représente donc 9:17 = 53% des surfaces des ZAE

Les autres ZAE représentent donc

8: 17 = 47% des surfaces des ZAE

Le taux de vacance à l'hectare dans la ZAE des Petits Ruisseaux par rapport au taux de vacances total sur la commune est donc de

65%: 9 ha = 7.2%

Le taux de vacance à l'hectare dans les autres ZAE par rapport au taux de vacances total sur la commune est donc de

35%:8 ha = 4.3%

Si ces données sont exactes et toujours d'actualité, le taux de vacance des locaux dans la ZAE des Petits Ruisseaux est donc supérieur à celui des autres ZAE de la commune.

Mais il serait plus précis de donner le nombre et la surface de locaux vacants par rapport au nombre et à la surface de locaux présents sur la zone.

La décision de créer un périmètre de servitude qui impacte sur l'activité économique, doit être prise en fonction de données précises.

Dans le chapitre des commentaires de la commune : Objectifs de création de 500 nouveaux emplois sur la commune d'ici 2030 (SDRIF), la commune met en doute qu'il y airait 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 implicité de la commune cela voudrait dire que :

45 x 75% = 34 entreprises de la ZAE n'emploient aucun salarié.

On voit bien que ce raisonnement ne s'appule sur aucune logique. Les entreprise 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.

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

 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.

### Choix de l'Instauration d'un périmètre d'étude

Tout comme aux abords du boulevard du Maréchal Foch, l'instauration d'un périmètre d'étude permet à la commune de réfléchir pendant 5 ans au maximum au réaménagement à long terme qui pourrait être envisagé sur cette zone d'activités économiques. Aucun projet n'a été arrêté à ce jour. Il conviendra donc de procéder à une modification ultérieure du PLU afin notamment d'adapter le zonage et le contenu du règlement au projet retenu. Cette modification, tout comme la procédure de révision générale en cours, sera soumise à enquête publique, avec la désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Versailles, afin de requeillir l'avis des entreprises et des Verriérois sur le projet défini. En outre, si aucune réflexion n'aboutit, ce périmètre pourra tout à fait être retiré, ou remodelé.

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). Depuis l'instauration du périmètre d'étude en janvier 2016, le Maire de la commune n'a pas systématiquement fait usage de son droit d'opposer un sursis à statuer aux autorisations d'urbanisme déposées en Mairie : un restaurant a notamment ouvert ses portes ce mois-ci, et une entreprise a pu réaliser une extension de son local d'activités.

Le devenir de ce secteur constitue donc un enjeu majeur pour la commune, qui est en effet dans l'obligation, dans le respect des évolutions législatives et des documents supra communaux tel que le SDRIF, de densifier son territoire à hauteur de 15% d'ici 2030, et d'atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux sur son territoire d'ici 2025. L'instauration de ce périmètre d'étude vise ainsi à ne pas compromettre la faisabilité de l'éventuelle opération de renouvellement de ce secteur.

Dans le cadre du changement de destination souhaité par la commune, la création d'un écoquartier est envisagée sur ce secteur. Ce projet d'aménagement s'engagerait à respecter les principes du développement durable (préservation de l'environnement, maintien en partie d'une activité économique et équité sociale) et permettrait d'accueillir des logements basse consommation. Des aménagements tels que la récupération des eaux pluviales et la promotion des modes de circulation doux pourraient être développés. La création d'un écoquartier privilégierait un urbanisme équilibré mélant social, accession à la propriété et constructions privées, tout en préservant la possibilité de créer des espaces verts et des sièges d'entreprises favorisant la création ou le maintien de certains emplois sur place. La commune a parfaitement conscience des enjeux importants cristallisés sur ce périmètre d'étude, et des difficultés que cela créé pour les chefs d'entreprises de la ZAE et leur visibilité, notamment quant aux investissements à moyen et long termes qu'ils souhaiteralent réaliser. La commune s'engage donc à mettre tout en œuvre pour approfondir ses réflexions dans un laps de temps le plus court possible, afin de juger de la pertinence de ce périmètre et du réaménagement qui pourrait être fait.

#### Réimplantation des entreprises

A l'échelle supra communale, Verrières-le-Buisson s'insère dans un territoire économiquement dense, facilement accessible et déjà très développé. Trois communes limitrophes - Massy, Antony et Châtenay-Malabry - représentent des pôles économiques d'envergure importante. Parmi les autres communes géographiquement proches, Palaiseau, Villebon, Villejust et Les Ulis portent également l'activité économique du secteur. De fait, Verrières-le-Buisson se situe dans un contexte économique très favorable.

Dans l'hypothèse où certaines entreprises venaient à être délocalisées pour favoriser la réalisation du projet, plusieurs secteurs d'activités situés sur le territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay pourraient donc les accueillir, dont certaines situées à une distance de moins de cinq kilomètres de la ZAE des Petits Ruisseaux. Tout déménagement dans le cadre de la réalisation du projet sera bien évidemment indemnisé financièrement à hauteur du préjudice subi.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune répond qu'en raison des éléments évoqués ci-dessus, il a semblé judicieux pour la Municipalité de profiter de la révision du PLU pour repenser l'aménagement de ce secteur et que Verrières-le-Buisson n'est d'ailleurs pas la seule commune de la Communauté Paris Saclay qui envisagerait la reconversion totale ou partielle d'une zones d'activités afin d'y réaliser de 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.

### II.11 THÈME N° 8. TERRAINS URBANISABLES, MODIFICATIONS DE ZONAGE

De nombreuses observations classées dans le thème n°2 opposition globale au projet de PLU font état de terrains urbanisables sur la commune qui sont classés dans le projet de révision en zone N. Certaines se contentent d'évoquer qu'il existe d'autres terrains sur la commune, ce qui éviterait de densifier l'habitat près de leur domicile.

Certaines observations notent que la phrase du rapport de présentation (p152) « 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 », n'est pas justifiée, et citent des parcelles urbanisables. Certaines de ces parcelles reviennent de façon récurrente dans les observations du public.

La liste des sites alternatifs établie par l'association « Les Amoureux du Village de Verrières », se présente comme non exhaustive, mais elle est la plus complète parmi les observations du public, et plus complète que celle que j'ai énuméré dans mon procès verbal de synthèse du 07/03/2018. Elle sert donc de trame à l'énumération des parcelles urbanisables, à laquelle d'autres parcelles ont été rajoutées suite à d'autres observations:

J'ai aussi inclus dans ce thème les demandes de modifications de zonage de particuliers par rapport à leurs parcelles.

#### TERRAIN DIEUDONNE

D'une surface 11000 m². Ce terrain figure dans le PADD par une pastille rouge qui symbolise « Développer l'offre d'habitat sur plusieurs sites de projets », mais est absent de la liste des OAP.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

La parcelle cadastrée AD n°309 a toujours fait l'objet de convoitises de par sa situation géographique stratégique, idéalement située en cœur de ville, et de par l'étendue de sa superficie (environ 11 000 m²). Elle est d'ailleurs mentionnée au sein du PADD parmi les sites de projet à l'étude pour y réaliser de l'habitat, notamment social.

Ses propriétaires indivis ont par ailleurs émis le souhait de céder celle-ci à un aménageur privé, afin notamment d'y réaliser de l'habitat. Dans ce but, plusieurs propositions d'aménagement ont été soumises à la Municipalité courant 2017, à condition qu'y soit réalisé un certain pourcentage de logements sociaux : réalisation d'une maison de retraite, création d'une résidence étudiante, création d'habitat collectif comprenant une centaine de logements, etc. En effet, en raison de la forte valeur financière de ce terrain, les projets d'habitat collectif envisagés par les aménageurs ne parvenaient à s'équilibrer qu'à la condition d'y réaliser au minimum 96 logements. Toutes ces propositions ont été très minutieusement étudiées, mais n'ont pu être retenues :

- nombre suffisant de maisons de retraite sur la commune, qui en possède déjà cinq ; très faible demande de logements à destination d'une population étudiante, de par l'éloignement de la commune des centres estudiantins;
- existence d'un seul d'accès à la parcelle, donnant sur la rue Jean Jaurès. Cette voie, très étroite et où la circulation s'opère à sens unique, ne pourrait absorber un important flux de circulation supplémentaire, induit par la réalisation d'une centaine de logements. En outre, la rue Jean Jaurès se déverse dans la voie de Châtenay, l'une des artères les plus encombrées de la commune, notamment aux heures de pointe.

Toutefois, en raison de sa localisation et de son potentiel foncier, du fait du souhait des propriétaires actuels de la céder à un aménageur privé, et afin de répondre à la demande de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (voir avis du 29 décembre 2017) et

de certains Verriérois, une OAP sera instaurée sur ce secteur avant l'approbation définitive du PLU. Celle-ci s'attachera à respecter la densité et le caractère des zones UH et UA qui la jouxtent, et portera une attention toute particulière aux contraintes évoquées précédemment, notamment celle de l'existence d'un accès unique à cette parcelle depuis la rue Jean Jaurès. Cette OAP permettra d'encadrer et de maîtriser l'urbanisation qui pourrait être envisagée sur ce secteur de plus d'un hectare, en veillant notamment à ce que le nombre de logements reste adapté au secteur et à la configuration de la rue Jean Jaurès.

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'urbanisation du site Dieudonné (11 000 m²) a fait l'objet de nombreuses suggestions du public demandant son urbanisation.

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

#### CARREFOUR DE L'EUROPE

Ce terrain municipal d'une surface de 4500 m² classé en ULa dans le PLU et UL dans de projet de révision du PLU.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

#### Construction de logements sur les parcelles AE 189 et 190

Bien que ne faisant pas l'objet d'une OAP ou d'un périmètre d'étude, la réalisation de logements au niveau du carrefour de l'Europe reste envisagée par la commune. Il n'est toutefois pas souhaitable de réaliser ces derniers sur les parcelles cadastrées AE n°189 et 190, qui constituent une entité visuelle verte forte lorsque l'on pénètre dans la commune de Verrières. Il ne convient pas de transformer cette entrée de ville végétalisée en procédant à son urbanisation. En outre, ces deux parcelles accueillent durant l'année la fête foraine, très fortement fréquentée par les Verriérois. Place des fêtes de la commune, elle accueille également les associations, le cinéma en plein air

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les parcelles 189 et 190 ne sont pas végétalisées, ce sont des terrains vagues. Elles ne figurent pas sur la carte des zones naturelles page 345 du Rapport de présentation. Le parc Régnier est présenté p 95 du rapport de présentation comme « site principal d'accueil d'évènements communaux. » Le terrain place de l'Europe n'est pas cité dans ce chapitre dans la liste des parcs de la commune.

La réalisation d'immeubles de logements de bonne qualité architecturale avec leur pendant au 7 bis boulevard du Maréchal Juin constituerait une belle entrée de ville cernée d'espaces verts : L'arborétum, la parcelle 152, le cheminement vert de l'avenue de la république et audelà, le parc Régnier et la partie boisée du Clos de Verrières.

### **BOULEVARD DU MARÉCHAL JUIN**

Certaines observations suggèrent que l'immeuble sous-occupé du 7 bis boulevard du Maréchal Juin laisse place à un immeuble d'habitation.

Les propriétaires de cet immeuble demandent dans un courrier commun la modification de l'affectation de cette parcelle, et de l'inscrire en zone UC, secteur à vocation de logements collectifs.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE

L'urbanisation de la parcelle cadastrée AF n°151, sise 7, boulevard du Maréchal Juin, qui accueille actuellement une agence immobilière et un immeuble de bureaux, est envisagée par la Municipalité, sans toutefois faire l'objet d'une OAP. Lors de l'enquête publique, les copropriétaires de cet immeuble ont porté à la connaissance de la commune leur intention de céder cette parcelle à un aménageur privé pour y réaliser du logement. La commune est donc prête à rendre cette parcelle constructible pour l'accueil de logements, notamment sociaux.

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je prends acte de cette décision qui contribuera à la création de logements sur la commune.

#### URBANISATION DU MAIL RUE D'ESTIENNES D'ORVES

Surface 5000  $m^2$ . Terrain classé en UCF (habitat collectif) dans le PLU. Cette zone témoigne de la diminution des surfaces à urbaniser. La zone est devenue zone naturelle — N — dans le projet de PLU.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE

L'urbanisation de la parcelle cadastrée AD n°196, longeant l'Arboretum Roger de Vilmorin, n'a pas été privilégiée par la commune pour y réaliser du logement. De nombreux immeubles d'habitat collectif sont déjà implantés sur ce secteur, autour des squares des Muses, des Ecrivains, et des Poètes. En outre, cette parcelle est identifiée en tant que « sous-trame herbacée » dans le document de la Trame Verte et Bleue. L'urbanisation de cette dernière serait donc contraire à ce dernier, auquel le PLU se doit pourtant d'être compatible. Les éléments figurés sur la carte de la TVB (voir p. 289 du diagnostic) constituent en outre des entités à valoriser dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, schéma supra-communal qui s'impose au PLU. La parcelle cadastrée AD

n°196 constitue une entité paysagée verte en milieu urbain, et un point d'accroche qui permet d'établir une liaison entre la forêt de Verrières et la Vallée de la Bièvre.

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

On est ici dans un exemple de double contrainte entre les objectifs d'une part de densification humaine et de bâti de 15% et d'attendre 25% de logements sociaux, et d'autre part de respecter les trames vertes et bleues présentes sur la commune. Cette parcelle proche du centre ville pourrait n'être que partiellement urbanisée.

#### LE CLOS DE VERRIÈRES

Surface 9000m2. Zone du PLU actuel UCb, zone dans le projet de PLU UC (Habitat collectif).

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce parc boisé où est implanté des immeubles de grande hauteur, compte de nombreux sujets aux essences variées et aux belles dimensions. Ils sont donc protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 13 du règlement de la zone UC dans laquelle ce secteur se situe, et dans la liste des espaces paysagers remarquables à préserver au niveau du végétal, incluse dans ce règlement.

#### JARDINS FAMILIAUX

Ce terrain municipal d'une surface d'environ 8500 m² est classé en ULb dans le PLU actuel et Nj dans le projet de révision du PLU.

Cette zone témoigne de la diminution de zones à urbaniser, la zone est devenue naturelle dans le projet de PLU. De plus cette zone est bien plus grande que l'OAP « Bua » située juste à côté. Les jardins familiaux pourraient avantageusement être déplacés dans la zone agricole de la Vallée de la Dame.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

#### Urbanisation des jardins familiaux

L'urbanisation des jardins familiaux n'est pas apparue pertinente à la commune, pour plusieurs raisons :

- la création d'un nouvel accès débouchant directement sur l'avenue Georges Pompidou, artère très fréquentée de la commune permettant de rejoindre l'A86, ne serait pas autorisée par le Conseil Départemental pour des raisons de sécurité évidentes. Une alternative permettrait la création d'un accès sur la route du Bua, mais obligerait à supprimer le parking en impasse;
- la réalisation de logements le long de l'avenue Georges Pompidou créerait de nombreuses nuisances sonores pour les habitants en raison d'une circulation importante sur cet axe, ce

que corrobore le Plan d'Exposition au Bruit de l'ancienne Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre ;

- les nouveaux logements seraient à proximité immédiate de la déchèterie;
- le déplacement des jardins familiaux engendrerait un coût très important pour la commune, avec la nécessité de trouver une superficie identique d'un seul tenant d'environ 8 500 m² ailleurs sur la commune, sur des terres de qualité agranomique compatible;
- enfin, au sein des orientations réglementaires du SDRIF, que l'on peut visualiser sur la carte annexée, les jardins familiaux figurent parmi les espaces verts et de loisirs à préserver et à valoriser. Ils sont intégrés à une seule et même entité végétale, qui inclut également le parc Régnier, le parc de la Noisette, la promenade de Swanley et une partie de la coulée verte. Ainsi, en raison de l'obligation de compatibilité du PLU de la commune de Verrières-le-Buisson avec les documents et schémas qui lui sont supérleurs, dont le SDRIF, l'urbanisation des jardins familiaux, qui occasionnerait la suppression d'un élément de la trame végétale du SDRIF, apparaît compliquée. Les Personnes Publiques Associées s'y seraient d'ailleurs très certainement opposées;
- parmi les adhérents verriérois de l'association gestionnaire des jardins familiaux, un certain nombre réside au sein de la résidence des Gros Chênes située à proximité. Ces jardins participent donc tout à fait à l'animation du quartier puisque nombre de ses adhérents l'habitent. Ces derniers ne seraient certainement pas favorables à leur déplacement sur la Vallée à la Dame.

Voir document annexe : la carte de destination du SDRIF

#### Gestion supposée opaque des jardins familiaux

Les jardins familiaux sont gérés par l'association « les Jardins de Vedrariae », créée en 1984. Cette association a été signataire en 2015 de la charte de la vie associative, qui définit des engagements de bonne gouvernance de la part des associations. Il s'agit d'un partenaire important de la vie locale et environnementale. La gestion des jardins familiaux, suivie de près par la Ville depuis sa création dans une démarche d'accompagnement, est parfaitement saine et transparente. La commune a par ailleurs investi environ 8 000 euros l'an dernier pour maintenir l'infrastructure en l'état.

42 adhérents cultivent une parcelle de terrain dans ces jardins ; seulement quatre ne sont pas Verriérois (mais il s'agit d'anciens habitants ou de personnes travaillant sur la commune). Une dizaine de personnes par an est sur liste d'attente pour que leur soit attribuée une parcelle de terrain.

En outre, des portes-ouvertes sont régulièrement programmées depuis plusieurs années dans le cadre des « *lardins secrets en Essonne* », et des visites sont organisées à l'attention des jeunes du Centre de loisirs, des personnes du 3ème âge via le CCAS, et des enfants de l'école maternelle des Gros Chènes.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Aux arguments de la commune défavorables à l'urbanisation des jardins familiaux, d'autres peuvent leurs êtres opposés.

La création d'un nouvel accès par la route du Bua peut être envisagé 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 côté Verrières c'est-à-dire au sud-ouest.

Le long de la RN7 ou de la 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 pencheralent pour l'urbanisation des terrains des jardins familiaux.

Je soumets au public la lecture des explications données par la commune sur la gestion des jardins familiaux

#### TERRAINS DE L'HEXAGONE, VOIE DE CHATENAY

Surface 6000 m<sup>2</sup>. Terrain municipal. Zone dans le PLU actuel UCd (habitat collectif), dans le projet de PLU : Np (Naturel Parc). Cette zone témoigne de la diminution des superficies à urbaniser, elle est transformée en zone naturelle dans le projet de PLU. Possibilité de construire à hauteur réduite en front de rue.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Cette parcelle, classée en zone UCd dans le PLU actuel, a été reclassée en zone N dans le projet de PLU arrêté. Elle accueille en effet le parc de l'Hexagone, seul espace vert de loisirs situé dans cette partie de la commune. De nombreuses résidences d'habitat collectif jouxtent ce parc, assidument fréquenté par leurs habitants. Sa préservation est donc essentielle pour les Verriérois résidant au nord de la commune, tout comme pour celle des jardins familiaux (voir page 19).

Ce parc, à l'instar du parc Louise de Vilmorin cité précédemment, est intégré dans le programme « Plan parcs », qui vise à permettre la restauration et la modernisation de 9 parcs communaux. Courant 2017, cet ancien verger a ainsi été entièrement réaménagé, pour un coût d'investissement total de 103 000 € : création d'une nouvelle aire de jeux pour enfants, création d'un terrain multisports, implantation d'un nouveau kiosque, replantation d'arbres fruitiers, changement des clôtures, etc.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pour défendre l'intégrité du parc de l'Hexagone, la commune développe un argument contraire à celui employé pour supprimer le plateau d'évolution du square Léon Maugé et le terrain de sport du Bua. Pour ces deux derniers, la commune invoque la présence d'aires de jeux à moins de 500 mètres, ce qui autoriserait leur suppression. 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. Dans la proposition des AVV, il n'est nullement question de construire sur la totalité de l'espace vert de l'Hexagone, mais uniquement de bâtir un petit immeuble le long de la rue de Chatenay, et de conserver le reste de la parcelle en espace vert.

Je considère que cette proposition mérite d'être étudiée, la recherche de terrains constructibles étant primordiale pour la commune. Dans cette hypothèse le terrain multisports et une grande partie de la pelouse seraient conservés, soit plus des deux tiers de la surface actuelle du terrain.

#### MAISON FOURNIER

Surface 1200 m<sup>2</sup>. Terrain municipal. Zone dans le PLU actuel UAc (urbain dense), zone dans le projet de PLU : la maison en UAa urbain dense, le jardin de NP (Naturel Parc). La maison Fournier achetée il y a 6 ans par la Mairie est toujours inoccupée. Cette zone témoigne de la diminution des surfaces à urbaniser, elle est transformée en zone naturelle dans le projet de PLU.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

La commune a fait l'acquisition de la propriété située au 64, rue d'Estienne d'Orves, dité maison Fournier, en octobre 2012. Elle est composée d'un terrain d'une surface de 1 338 m² et d'une maison d'environ 200 m² de surface habitable sur trois niveaux. Cette acquisition répondait à un triple enjeu :

1) Un enjeu patrimonial

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. Ancien relais de Poste, la propriété entière s'étendait anciennement de la rue de Paris (aujourd'hui rue d'Estienne d'Orves) au cimetière situé à l'époque à l'emplacement de la Place de l'église actuelle. Elle a conservé son caractère intime, avec son porche qui donne accès à une cour pavée, puis à un jardin arboré.

2) Un enjeu environnemental

Cette propriété jouxte la Maison Vaillant, l'Orangerie et son parc. Depuis le jardin arboré de 1 200 m² environ, qui abrite plusieurs essences d'arbres remarquables, il est directement possible de rejoindre le parc de la Maison Vaillant. La préservation de ce cœur d'ilot vert permet de conforter la présence du végétal en cœur de Ville. Avec le parc de la Maison Didler (3 685 m²), le Parc Régnier (11 615 m²) et celui de la Maison Vaillant (7 148 m²), c'est au total plus de 23 648 m² qui sont préservés et ouverts au public en plein centre de Verrières. Ils participent au cadre de vie exceptionnel de la commune, auquel les Verriérois sont très attachés, comme le reflète l'enquête publique.

3) Un enjeu d'intérêt public

Avec la volonté de préserver ce patrimoine historique et végétal de Verrières-le-Buisson par son acquisition, la Ville entendait poursuivre sa politique en faveur d'une urbanisation raisonnée et maîtrisée. La maîtrise foncière publique de cette propriété a permis, comme pour la Maison Vaillant, d'éviter une densification incontrôlée de ce secteur historique. La commune avait en effet eu vent de projets privés d'immeubles pouvant entraîner la destruction de la maison et des espaces boisés.

Afin de valoriser ce bien tout en préservant son caractère, et ainsi répondre aux objectifs rappelés ci-dessus, un premier projet de restauration avait été envisagé en 2012 (restaurant gastronomique). Ce dernier n'a pas abouti. La conclusion d'un nouveau bail commercial avec un restaurateur est à l'étude depuis plusieurs mois, à un stade avancé, toujours dans l'objectif d'y accueillir un commerce de bouche, mais également un logement de fonction à destination du restaurateur. D'importants travaux de mise aux normes du bâtiment vont être réalisés prochainement.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je prends notre des explications de la commune. Actuellement la maison Fournier n'est pas classée dans la liste du patrimoine bâti à préserver, et il n'y a pas d'arbre remarquable protégé dans son jardin.

#### PMI D'ESTIENNE D'ORVES

Surface 600m<sup>2</sup>. Zone dans le PLU actuel UAd (urbanisation dense), Dans le projet de PLU, zone UAa (Urbanisation dense). La PMI est fermée depuis début 2016 et les locaux ne servent à rien.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

La crèche familiale (PMI), située en cœur de ville au 72, rue d'Estienne d'Orves, est une propriété communale. Il s'agit d'une ancienne école, qui date pour sa partie en meulière des années 1885, avec deux ailes plus récentes sur l'arrière. Le bâti actuel possède une surface habitable de 636 m² et abritait le Centre de Protection infantile et une crèche familiale.

En raison de la désaffection des familles pour ce type de structure (garde des enfants au domicile d'assistantes maternelles dans le cadre d'une crèche) et des travaux conséquents à réaliser compte-tenu de l'activité proposée (mise aux normes d'accessibilité), la Ville a pris la décision de fermer cet établissement en 2016, au sein duquel seulement 8 enfants étaient accueillis. Tous les enfants et le personnel encadrant ont été intégrés dans les autres structures de la Ville.

Il n'est pas envisagé à ce jour de créer quelques logements au sein de ce bâtiment. Pour cause, durant les travaux de réhabilitation du centre culturel André Malraux, qui débuteront à partir de 2020, les associations devront être relogées. Ainsi, à compter de 2019, la création de locaux temporaires au sein de la PMI est nécessaire.

La création de logements au sein de ce bâtiment communal pourra donc être envisagée uniquement à moyen terme, une fois la réhabilitation du centre culture! André Malraux achevée. En raison de l'échéance proche de 2025 pour la comptabilisation des 25% de logements sociaux sur la commune, cette solution n'a pas été intégrée au PLU.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je note que la création de logements dans l'ancienne PMI pourra être envisagée après qu'elle ait servie à reloger provisoirement des associations pendant les travaux de réhabilitation du centre culturel André Malraux.

#### **CENTRE VILLE**

Certaines observations m'ont informé qu'un projet de réhabilitation de l'ilot avenue Groussin/passage du village avait été étudié. Le projet de révision du PLU n'en fait pas part.

Une observation signale par ailleurs que des actions auprès des propriétaires bailleurs pour la requalification de bâtiments plus ou moins abandonnés en vue de les louer à des tarifs conventionnés devrait être développée, (dispositifs Anah par exemple). Ce développement pourrait se conduire en maintenant et en requalifiant le tissu urbain existant.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

La commune a veillé à ce que le régiement du PEU, et notamment celui de la zone UA (centre-ville et hameau d'Ambiainvilliers), facilite la réhabilitation des logements existants et la densification de ces deux cœurs de ville, en instaurant des règles de constructibilité plus souples que pour le tissu pavillonnaire. En ce sens, des démarches ont été initiées, en association avec les bailleurs sociaux déjà présents sur le cœur de ville, afin d'étudier les possibilités de développement endogène de leur parc de logements sociaux. La commune reste vigilante quant à ces mutations et mêne également des réflexions sur certains petits collectifs qui pourraient être réhabilités, notamment en cédant leur gérance à un bailleur social. Ces mutations constituent donc des solutions à envisager pour y réaliser de l'habitat, en menant une analyse fine du bâti vacant et du tissu urbain qui pourrait être amené à évoluer, notamment par l'utilisation des arrière cours.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je note que la commune a entrepris une action pour favoriser la réhabilitation des logements existants dans les centres anciens. Je rappelle que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) peut aider les décideurs publics à développer un parc privé à vocation sociale, si la démarche n'a pas déjà été engagée.

## TERRAIN CHEMIN DU GRENIER À NEIGE/CHEMIN DE LA COURONELLE

Surface constructible d'environ 4400 m². Zone dans le PLU actuel AUH, dans le Projet de PLU : zone N.

Les propriétaires en indivision considèrent être d'une certaine façon spoliés de leur bien, et demandent en conséquence le maintien de la partie urbanisable (actuellement zone AUh dans le PLU 2003) dans la zone AU du nouveau PLU. (voir pages 150 et 151 du rapport de présentation).

### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Les parcelles en question ont été classées en zone AUH (à urbaniser) lors de l'élaboration du PLU en 2003, afin de permettre leur urbanisation à long terme. Afin de satisfaire à la requête des propriétaires indivis, examinée au cours de la procédure de révision, qui souhaitaient que ces parcelles restent constructibles, leur urbanisation a êté dans un premier temps maintenue dans le futur PLU, et aucune modification n'a été apportée par rapport au document en vigueur.

Le futur plan de zonage a été présenté, dans sa version provisoire, aux Personnes Publiques Associées à la révision du PLU, le 22 mai 2017. Au cours de cette réunion, le maintien du classement d'une partie du terrain en zone à urbaniser n'a fait l'objet d'aucune remarque particulière. Néanmoins, la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne a pris contact avec le service Urbanisme de la commune en août 2017, après analyse plus attentive du plan de zonage qui lui avait été transmis. Elle lui a alors demandé de reclasser la totalité du terrain en zone naturelle, en raison de sa proximité immédiate avec la forêt domaniale de Verrières. Pour toute justification, la DDT a évoqué le fait qu'un classement en « AU » d'une portion de ce terrain rendrait le futur PLU incompatible avec le SDRIF, qui l'identifie comme un espace boisé inconstructible. Afin d'éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels, celui-ci dispose que l'urbanisation des territoires ne peut porter atteinte aux espaces boisés et à leurs lisières. En vu d'accèder à la requête de la DDT, la commune n'a eu d'autre choix que de reclasser la totalité du terrain en zone naturelle inconstructible.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce terrain constitue une avancée dans la zone urbaine de la commune au-delà de la bande des 50 mètres, de la zone naturelle constituée par la forêt. Ces parcelles sont viabilisables. Cette demande de la DDT va à l'encontre des directives de Madame la Préfète qui attend la réalisation de logements sur la commune. Nous sommes encore dans un cas de doubles contraintes qui pèsent sur la commune. Mais si la demande de la DDT de classer ces terrains en zone N n'est pas négociable, il ne reste plus qu'à la respecter.

#### PIERRE CURIE

Surface 2700 m<sup>2</sup>. Zone dans le PLU actuel UAa, dans le projet de PLU, zone UA. On peut construire un ou deux petits immeubles en gardant le terrain de sport.

## ILOT RUE DE LA VOIE VERTE/RUE PIERRE BROSSOLETTE/ AV CARNOT/ AV DU GÉNÉRAL LECLERC

Une observation signale que ce cœur d'ilot présentait une opportunité d'urbanisation.

#### RUE DU PRÉ AU VINS

Une observation signale, que sa maison, cadastrée au numéro 122 bâtie est bâtie sur un terrain d'environ 1000 m². Il (lui) semble possible de construire plusieurs appartements sur ce type de terrain. (...)De même le 8 rue du Pré au vins (n) 117), est à l'abandon depuis des années. Le terrain semble avoir aussi une taille d'environ 1000 m². (...)Je suis convaincu qu'il existe à VLB un gisement non négligeable de terrains devant permettre de répondre de façon moins technocratique et disruptive aux contraintes démocratiques, légales et autres qui motivent le projet.

### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÉTEUR

Je transmets ces trois informations à la municipalité

## ZONE AUL PRÈS DU NOUVEAU CIMETIÈRE

Surface 2600 m². Terrain municipal conservé en classement AUL dans le projet de PLU.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Lors de la présentation du plan de zonage aux Personnes Publiques Associées en mai 2017, celles-ci se sont montrées vigilantes sur le fait que la commune préserve l'ensemble de ses zones naturelles, et se sont opposées à toute urbanisation de ces espaces. La DDT a également exigé de la commune, en amont de l'arrêt du PLU, de reclasser en zone N la parcelle actuellement classée AUH, chemin de la Couronnelle (voir explications pages 25 et 26 de la présente note), ainsi que la parcelle cadastrée AP n°82, classée AUL dans le PLU actuellement en vigueur, destinée à l'extension du cimetière paysager. Seule cette parcelle a finalement été autorisée à conserver sa vocation « à urbaniser », à condition d'y réaliser exclusivement l'extension du cimetière paysager. Ainsi, force est de constater qu'il est impossible de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la révision d'un PLU suns justifier d'une absolue nécessité.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je prends acte de la décision de la DDT

#### **TERRAIN RUE MARIUS HUE**

Surface 2200 m². Classé zone ULa dans le PLU actuel et UCb (habitat collectif) dans le projet de PLU.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans le projet de révision du PLU ce terrain passe de la zone Ula à UCb. Il est donc dédié à l'habitat collectif, avec une emprise au sol maximum de 40%, et une hauteur maximum de 18 m au faitage, ce qui correspond à une densité de construction relativement importante. Il est à noter que le règlement de la zone n'impose pas un pourcentage minimum de logements sociaux.

#### QUARTIER DU MOULIN DU GRAIS

### Emplacements réservés :

Madame la propriétaire des emplacements réservés (2) pour réalisation d'un jardin public et (3) pour création d'un équipement public, et ses deux enfants ont écrit pour s'y opposer, (observations registre papier n°188, 189 et 213, observations registre dématérialisé n°238 et 278).

## Leurs arguments sont les suivants :

Méthode employée: La famille se plaint de ne pas avoir été contactée par la Mairie de l'établissement de ce projet d'emplacement réservé, et de ne l'avoir appris incidemment qu'en cours d'enquête. Lors d'une réunion qu'elle a eu avec M le Maire cette dame dit « M le Maire m'assure que le but est de nous protéger, que l'on ne touchera pas à la maison de mon vivant, ce que j'ose encore croire, (cette dame a 90 ans), mais qu'en adviendra-t-il pour mes enfants ?(...) Il ne faut pas parler de préemption ni d'expropriation, que dire alors ? ». Selon cette personne M le Maire aurait parlé d'achat au prix du marché, et Mme l'adjointe à l'urbanisme de prix fixés par les domaines.

Historique de la famille : Cette famille d'agriculteur se serait installée à verrières depuis les années 1840 et déjà 7 générations, et aurait déjà été expropriée de ses terres.

Donation: Les deux parcelles côté avenue des Princes ont fait l'objet d'une donation (aux deux enfants), pour laquelle un métrage a été effectué par un géomètre et des frais ont été réglés chez un notaire, ne sont pas des terrains vagues, ils sont clôturés et viabilisés, et possèdent deux portes avec abaissement de trottoirs.

#### Résidence du Moulin de Grais :

Une observation de Mme Jessica KLEIN, de la Direction du Développement et de la maitrise d'Ouvrage, Service Renouvellement Urbain et Construction, d'EMMAUS-HABITAT informe le CE qu'un projet de réhabilitation de la résidence est en cours. Elle demande une modification de l'article UC4 du règlement, (voir détails au thème 12. Observations relatives au règlement). Une observation me confirme ce projet de réhabilitation.

Sur le « vivre ensemble », et « la mixité urbaine » dans ce quartier, les quelques points de vue de locataires divergent.

## Terrain de Jeux angle rue du Lavoir/avenue des princes :

Une seule observation de locataire et une autre d'un riverain s'élèvent contre la suppression du terrain de jeux à l'angle de la résidence. « Le soutien scolaire du quartier, la bibliothèque, les activités au Moulin de Grais et surtout le terrain de jeux, angle rue du lavoir et de l'avenue des Princes, participent à l'équilibre (de la résidence) courtois mais fragile. »

### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Suppression du terrain multisports de la résidence de Grais

En raison du projet de réhabilitation de la résidence de Grais, ayant fait l'objet d'une réunion publique organisée par Emmaüs Habitat le 19 février 2018 dernier, l'espace de loisirs de Grais, situé à l'angle de l'avenue des Princes et de la rue du Lavoir sur la parcelle cadastrée AR n°01, a été reclassé en zone UC, à destination de logements collectifs. Il s'agissait de faciliter la réalisation du projet et de permettre un éventuel développement endogène de logements sociaux par le bailleur gestionnaire du site. Toutefois, en accord avec la commune qui souhaite conserver ce terrain multisports très fréquenté, le projet proposé par Emmaüs Habitat s'implantera uniquement sur la partie basse de la parcelle cadastré AR n°05. Après étude, il a en effet été démontré que la suppression du terrain multisports n'était pas indispensable à la réhabilitation de la résidence de Grais.

Emplacements réservés n°2 et 3 du PLU

Plusieurs parcelles situées en face du Moulin de Grais font effectivement l'objet de deux emplacements réservés :

- Emplacement réservé n°2 sur les parcelles cadastrées AR n°623 et 624, avec pour affectation la réalisation d'un jardin public;
- Emplacement réserve n°3 sur les parcelles cadastrées AR n°625, 626 et 627, avec pour affectation la création d'un équipement public.

La création de ces deux outils résulte de la volonté communale de protéger et de préserver l'ancienne ferme Breuillet, qui fait partie du patrimoine historique de Verrières. Ainsi, dans l'hypothèse où les copropriétaires de la ferme souhaiteraient un jour céder ces parcelles, la commune serait prioritaire pour son rachat, afin d'éviter qu'elle ne soit vouée à la démolition et remplacée par un projet immobilier. Cette mesure vise donc simplement à assurer la protection de ce patrimoine.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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.

## PAVILLON INCENDIÉ JOUXANT LA BIBLIOTHÈQUE DE GRAIS

Parcelle signalée par une observation comme pouvant permettre la construction de logements.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je transmets cette information à M le Maire.

# AVENUE DE LA CROIX PASQUIER/VALLÉE DE LA DAME/LES RINSOLES

Surface 23215 m². Passage de zone N à zone A dans le projet de PLU.

La mairie veut faire de cette zone un vignoble pour produire 15 000 bouteilles.

On pourrait prendre une partie de cette zone pour construire un ensemble de logements et de commerces qui font défaut dans cette partie éloignée du centre de Verrières, le reste pourrait accueillir les jardins familiaux qui y seraient déplacés.

Observation des AVV : Avenue de la Croix Pasquier, une surface 2000 m², zone AULb dans le PLU actuel, classée en zone Nh dans le projet de PLU. Cette zone témoigne de la diminution des superficies à urbaniser.

## COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

## Suppression des secteurs constructibles en zone N

Le PLU actuellement en vigueur comporte plusieurs polygones de constructibilité en zone N, notamment le long de la route de Bièvres, de la rue de Paris et du chemin du Salvert, ainsi que sur l'emprise des bâtiments de la Fondation « La Vie au Grand Air », du Chalet du Petit Vaupéreux et du Château de Marienthal.

Lors de son élaboration en 2003, la délimitation de STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) était encore autorisée au sein des zones inconstructibles classées naturelles (N) ou agricoles (A), où des constructions pouvaient être édifiées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La loi ALUR (2014) est venue supprimer ce dispositif, et autoriser « à utre exceptionnel » la délimitation de secteurs constructibles en zones N et A. Par conséquent, les polygones de constructibilité situés le long de la route de Bièvres et de la rue de Paris ont dû être supprimés dans le nouveau PLU en cours de révision. Seuls les bâtiments du SIAVB et de la Maison des Arbres et des Oiseaux, 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.

## Parcelle reclassée en UR rue du Moulin

La parcelle cadastrée À n°142, en limite d'Igny, qui accueille 3 constructions, à été déclassée de la zone N pour être reclassée en zone UR (habitations individuelles implantées isolément). Ces constructions étant implantées dans le prolongement de celles de la rue du Moulin, et davantage intégrées au tissu urbain de la commune d'Igny, il est apparu judicieux de redonner des droits à construire à cette parcelle.

## Réflexion sur l'urbanisation de certaines parcelles en N et A

La commune de Verrières-le-Buisson est assujettie à une double contrainte : produire 1455 nouveaux logements d'ici 2030 tout en préservant ses espaçes naturels et forestiers. Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, elle a eu l'ambition de ne toucher à presqu'aucune zone naturelle de son territoire, hormis le basculement en zone urbaine UL, réservée aux équipements, des bâtiments du SIAVB et de la Maison des Arbres et des Oiseaux (MAO). Ces deux reclassements visent à faciliter, à terme, leurs éventuelles extensions/rénovations. Pour preuve qu'il est extrêmement complexe de revenir sur la constructibilité des zones naturelles, la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, dans l'avis qu'elle a adressé à la commune le 29 décembre 2017 sur son projet de PLU arrêté, a opposé des réserves à ce reclassement, en exigeant « la redéfinition des zones UL en STECAL ».

En outre, lors de la présentation du plan de zonage aux Personnes Publiques Associées en mai 2017, celles-ci se sont montrées vigilantes sur le fait que la commune préserve l'ensemble de ses zones naturelles, et se sont opposées à toute urbanisation de ces espaces. La DDT a également exigé de la commune, en amont de l'arrêt du PLU, de reclasser en zone N la parcelle actuellement classée AUH, chemin de la Couronnelle (voir explications pages 25 et 26 de la présente note), ainsi que la parcelle cadastrée AP n'82, classée AUL dans le PLU actuellement en vigueur, destinée à l'extension du cimetière paysager. Seule cette parcelle a finalement été autorisée à conserver sa vocation « à urbaniser », à condition d'y réaliser exclusivement l'extension du cimetière paysager. Ainsi, force est de constater qu'il est impossible de consummer des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la révision d'un PLU sans justifier d'une absolue nécessité.

En outre, la majorité des espaces naturels des secteurs des Rinsolles et de la Vallée à la Dame figurent, au sein des orientations réglementaires du SDRIF, parmi les espaces boisés et naturels à préserver et à valoriser. Tout comme pour les jardins familiaux, en raison du degré de compatibilité qui lie le PLU de la commune avec les documents et schémas qui lui sont supérieurs, l'urbanisation de ces secteurs ne peut être envisagée.

Au cours de l'enquête publique qui vient de s'achever, nombre de Verriérois se sont notamment prononcés sur l'opportunité de réaliser des logements sur le terrain Merlin, situé au carrefour de la Croix-Pasquier. Ce terrain, situé en zone naturelle dans l'actuel PLU, mais aussi dans le périmètre de protection du site classé de la Vallée de la Bièvre, ne peut être rendu constructible sans que les services de l'Etat, et notamment l'Architecte des Bătiments de France, ne s'y oppose fermement. Du fait de son inconstructibilité, la commune envisage d'y restaurer une activité agricole en développant la plantation de vignes, autrefols présentes sur le territoire verriérois, et ce dans un but pédagogique (ou de toute autre activité agricole).

C'est pour l'ensemble de ces raisons qu'aucune réflexion particulière sur l'urbanisation éventuelle des zones naturelles n'a été menée dans le cadre de la révision du PLU.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je confirme que l'application de la loi ALUR, et la DDT qui veille scrupuleusement à son application rendent très difficile le passage en zone U de parcelles actuellement classés en

zone N ou A. De plus la vallée de la Dame et les Rinsoles appartiennent au site classé de la Vallée de la Bièvre. Ils constituent un corridor écologique pour le déplacement d'espèces principalement terrestres. Il n'est donc pas possible d'en employer une partie pour faire des logements et des commerces.

Le souhait de M le Maire de planter des vignes vallée de la Dame, à l'ouest du carrefour de la Croix Pasquier, ne semble pas avoir l'assentiment de la population. Les verriérois s'étonnent de cette décision à laquelle ils n'ont pas étés associés.

Le classement en zone UR de la parcelle An\* 142 rue du Moulin, est justifiée par le fait que cette parcelle est enclavée dans une zone urbaine de la commune d'Igny.

## HAMEAU D'AMBLAINVILLIERS

Observation mail n° 32 Un habitant s'interroge concernant les parcelles 426 et 135 situées à Amblainvilliers, qui sont « à cheval » sur des zones UH et N sur le projet de PLU. Il apparait qu'il y a une différence de traitement. En effet la zone construite des parcelles 426 et 421, prolongée sur la parcelle 135 donne une zone constructible située à plutôt 45 m qu'à 20 m comme le propose la révision du PLU.

La construction sur cette bande de 45 m, compte tenu des règles édictées par ailleurs, ne remettrait pas en question les objectifs décidés par le PLU.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

Le passage en zone urbaine de la partie nord de cette 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.

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ CHEMIN DU PARON

Des observations posent la question de l'existence de cet emplacement réservé n° 4 pour création d'un musée ou d'une salle d'exposition.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Certaines personnes semblent ne pas avoir reçu d'information à ce sujet.

# II.12. THÈME N°9. AVIS FAVORABLES OU GLOBALEMENT FAVORABLE

J'ai n'ai recensé que cinq avis explicitement favorables au projet de révision du PLU, cependant dans les avis plutôt favorables, des nuances sont présentes contre la destruction de pavillons boulevard Foch, et la destruction d'emplois dans la zone d'activité des Petits Ruisseaux.

## II.13. THÈMES N°10. CIRCULATION ET TRANSPORT

Le thème des problèmes de circulation sur la commune reviennent notamment à propos des projets d'urbanisation boulevard Foch et avenue Gabriel Péri. Dans de nombreuses observations des verriérois se plaignent de la saturation actuelle de ces axes matin et soir, ce qui n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique. En revanche ils soulignent que la création de nouveaux logements aggravera cette situation.

Les opposants à l'OAP Victor Hugo/Gabriel Péri se plaignent du stationnement des véhicules de résidents des immeubles de Massy en limite communale dans leur quartier, et disent que le projet d'OAP aggravera cette situation. Les habitants du lotissement du Beau Site, disent que les rues étroites de leur quartier ne peuvent pas accueillir un afflux de véhicules supplémentaires en circulation et en stationnement.

## COMMENTAIRE DE LA COMMUNE

# Problèmes de circulation et de stationnement induits par un apport de population

Afin d'endiguer les problèmes de stationnement qui pourraient être induits par un apport de population d'ici à l'horizon 2030, la commune est en capacité d'imposer dans chaque opération qui sera réalisée la création de parkings souterrains, de manière à lutter contre l'occupation sauvage de l'espace public. De fait, un nombre de place de stationnement défini dans le règlement du PLU sera demandé pour chaque logement créé (il sera par exemple exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement dans la zone UC dédiée à l'habitat collectif).

En vue de lutter contre une occupation partielle de ces parkings, notamment dans le cas de logements sociaux, la commune veillera à ce que les coûts de location du stationnement restent accessibles pour l'ensemble des ménages. Un faible coût permettrait de convaincre la majorité d'entre eux de stationner leur véhicule en toute sécurité au sein d'un parking privatif, plutôt que sur la voie publique. Ce dispositif a déjà été engagé par la commune dans le cadre de la réhabilitation du foyer de travailleurs migrants ADEF et de sa transformation en résidence sociale, dont les travaux seront prochainement entamés, afin que le bailleur social puisse proposer la location de ses places de stationnement à un coût modéré.

En outre, une étude anticipant la révision du PLU et relative au plan de circulation et à l'aménagement des voiries de la commune, réalisée en juin 2015 sur la base de comptages et de visites de terrain, a mis en évidence qu'en heures de pointe du matin et du soir, les

difficultés de circulation étaient concentrées d'une part sur la RD60 (avenue Georges Pompidou), et d'autre part en périphérie nord de la commune, aux carrefours à feux boulevard du Maréchal Juin / avenue Georges Pompidou, voie de Châtenay / avenue Georges Pompidou et avenue de la République / avenue Georges Pompidou. Ailleurs, la circulation est globalement fluide. Cette étude a permis de démontrer qu'il existait un écart important entre le ressenti des automobilistes et la réalité de terrain. Enfin, la commune de Verrières-le-Buisson n'est pas plus impactée par les problèmes de stationnement et de circulation que les communes environnantes, le sujet étant d'ampleur régionale. La commune restera très vigilante face à ces problématiques.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je prends note des commentaires de la commune sur les problèmes de circulation et de transport.

Je souligne que la commune prend de bonnes mesures en instituant un coût modéré de location des places de stationnement pour les logements sociaux.

Je rappelle à la commune que de nombreuses observations font état des mouvements de terrain du sol argileux de son territoire, et des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. La construction de parkings souterrains risquerait selon ces observations de provoquer des désordres dans les fondations des constructions avoisinantes, par détournement des eaux souterraines.

#### III.14. THÈME N°11. COMMERCES

Certaines observations sont favorables à la création d'immeubles boulevard Foch avec réimplantation de commerces et de l'Intermarché au rez-de-chaussée avec construction de parking souterrains pour la clientèle, (certaines remarquent que la construction de ces parkings créerait des désordres dans le sous-sol du à la présence de nappes phréatiques D'autres remarquent que le commerce dans le centre ville est déjà en déclin et que la création de commerces boulevard Foch accélèrerait ce processus.

La création de commerces dans le secteur d'Amblainvilliers est demandée dans un certain nombre d'observations.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je transmets ces observations à la commune ;

Je note qu'aucune observation n'a souligné le fait que l'augmentation de la population, apporterait plus de clientèle aux commerces de la commune.

## III.15. THÈME N°12. OBSERVATIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT

Il est à noter que les observations relatives aux modifications du règlement ont été proportionnellement peu nombreuses dans cette enquête. Ce chapitre peut être divisé selon les sous-thèmes suivants :

#### ARTISANAT ET COMMERCES Article 1

#### Observations dématérialisées n°77

En UA.1 les constructions liées à l'artisanat son interdites. Se référer à la NAFA, (Nomenclature d'Activité Française de l'Artisanat).

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La CCI note dans sa réponse aux PPA que le nouveau décret du 28 décembre 2015, précisé par un arrêté du 10 novembre 2016 que la sous-destination « artisanat et commerce de détail » n'est pas divisible et qu'il n'est pas possible d'interdire les constructions liées à l'artisanat, comme cela est proposé par exemple dans le règlement de la zone UA.

#### **REMBLAIS Article 2**

#### Observations dématérialisées n°22 et n°343

Des propriétaires demandent de revoir, les hauteurs de remblais et e dalle maximum sur les terrains très en pente. Se pose aussi les problèmes des rampes de garages trop pentues.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

le transmets ces observations à M le Maire.

#### DIVISION PARCELLAIRE Article 5

#### Observation papier n° 79 et n° 122 :

« Le rapport de présentation indique clairement la volonté de laisser la libre possibilité de division parcellaire afin de permettre une densification en fond de parcelle. Ce paragraphe est contraire à l'affirmation du Maire prétendant vouloir grâce à cette révision du PLU limiter la division parcellaire et au règlement de la zone UH. En effet l'analyse de la zone UH laisse apparaître des contradictions entre la volonté annoncée dans le rapport de présentation et la réalité des contraintes réglementaires dans le règlement du PLU.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Entre d'une part les contraintes du SDRIF d'optimiser la densification de l'existant de 15%, la suppression des tailles minimum de parcelles et du COS depuis la loi ALUR, et d'autre part la limitation de la surface et de la continuité des espaces imperméabilisés, la mise en valeurde l'environnement naturel et urbain, également dans les objectifs du SDRIF, et le maintien des trames vertes à l'intérieur des zones urbaines, le respect des réglementations constitue une double contrainte à laquelle le projet de révision du PLU tente de répondre.

En limitant l'emprise au sol à 40% dans la plupart des zones UC, UH et UK, en imposant 40% ou 50% de l'unité foncière en espaces libres et plantation, et en imposant des règles d'implantation des bâtiments dans le cas d'une division parcellaire, ce projet de PLU apporte une solution à cette situation paradoxale.

## Observation papier n° 41 Quartier du lac Cambacérès

En fond de parcelle, si le projet de PLU est adopté, on ne pourra pas construire en fond de parcelle si le terrain a une largeur inférieure à 20 m; la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 3 mètres par rapport au terrain naturel (la limite actuelle est de 5 m) les fenêtres devront être à au moins 10 m du voisinage (actuellement cette limite est de 8m) et le Cos ne pourra plus être invoqué pour limiter les droits à construire, on demande quand même que la surface construite n'excède pas 40% de la surface du terrain, Etc. En vérité, les particuliers ne pourront plus faire grand-chose. Toutes ces restrictions sont liberticides et sclérosantes.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La parcelle à l'origine de cette observation est située en zone UH qui correspond à une zone d'habitat individuel peu dense avec jardin. Elle se situe également dans le quartier du lac Cambacèrès, qui comprend des espaces verts privés de qualité. L'ensemble des végétaux du bâti et des clôtures présents dans ce secteur sont protégés. Il est donc logique que des contraintes du droit à construire s'appliquent sur de telles parcelles.

#### Observation papier n°42

Je suis d'accord sur le fait qu'il convient d'assouplir les règles de division parcellaire. Il existe un flou concernant le »patrimoine végétal protégé » et « l'espace paysagé protégé ». Ce flou est de nature à empêcher toute construction dans le secteur concerné, (rue du Moulin Migneaux), et qu'il pourrait ne pas avoir d'autre alternative que le maintien en l'état de cet espace paysager. Une conséquence possible en serait l'interdiction de toute nouvelle construction dans ce secteur sous prétexte de préserver le milieu végétal.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les contraintes liées à la préservation du végétal dans le secteur du Lac de Cambacérès dans le cadre des espaces paysagers remarquables à protéger sont exposées en annexe 3 page 201 et 202 du règlement. La liste des arbres remarquables avec leur adresse figure dans les pages suivantes ainsi que dans le plan du patrimoine bâti et végétal à protéger au 1/5000 enne. Il s'agit donc d'un inventaire très précis. Mais ces règles provoquent effectivement des contraintes pour le droit à bâtir sur les parcelles concernées.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Articles 6 ; 7 ; et 8

#### Observation papier n°20

Habitant allée des Aubépines, nous souhaiterions voir évoluer la contrainte de 8 m dans la rubrique UK6 paragraphe 2, vers 5 m. Aucune justification de cette distance de 8 m n'étant apportée dans le règlement, nous proposons donc une distance ne bloquant pas les projets d'extension pour véranda, de 5 mètres d toute baie d'habitation.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans la zone UK qui accueille les résidences pavillonnaires issues de permis de construire groupés, de permis d'aménager et de lotissement, compte tenu que les voies de desserte peuvent être étroites, réduites à 3.50 m lorsqu'elles desservent une ou deux habitations individuelles, et à 5 m lorsqu'elles désertent au plus quatre habitations individuelles, la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au lieu de se baser sur l'alignement de la voie coté de la parcelle, se base sur une distance d'au moins 8 m mesurée à partir de la limite de la sente ou du sentier. Cette mesure évite les vis-à-vis trop rapprochés sans pénaliser les riverains.

#### **TOITURES article 11**

#### Observation dématérialisée n°167 :

Végétalisation des toitures terrasses par 50cm de pleine terre, en toiture terrasse on utilise le plus souvent des bacs végétalisés de 8 cm d'épaisseur, ce procédé est moins lourd que 50 cm de terre végétale.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'article 11 du règlement autorise les toitures terrasses mais n'imposent pas qu'elles soient végétalisées, et l'article 13, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ne prend en compte que les espaces de pleine terre pour le pourcentage des espaces végétalisés.

#### Observation dématérialisée n°185 :

Une observation propose de remplacer les dispositions de l'article 11 par un aménagement de la toiture pour autoriser non plus un nombre d'unité mais que les unités implantées en toiture terrasse ne dépassent pas une surface totale de 35%. Cette proposition permet d'introduire de la flexibilité, d'apporter de la lumière et de la chaleur dans les pièces réduisant d'autant le besoin en énergie en respect des orientations voulues et nécessaires.

Cette proposition est présente dans les communes voisines

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je transmets cette observation à M le Maire.

#### MUR EN MEULIÈRE Article 11

#### Observations dématérialisées n°62 et n° 320

Ces observations font état des clôtures en meulières des propriétés soumises à servitude.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette disposition est prise dans le règlement de nombreuses communes de l'Essonne, dans le but de protéger le patrimoine bâti, et de conserver l'aspect « village » des anciens bourgs.

Cet article devrait cependant préciser que la création d'ouvertures pour l'accès des piétons et des véhicules dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux sont autorisés.

## PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Article 15

### Observation dématérialisée n°167 :

« Toute construction nouvelle devra être passive ou positive » ; Cet article très ambitieux me parait un peu en avance sur son temps (RT2020 oi 2022) et risque d'avoir un effet très négatif sur le développement de notre commune (par expérience, il faut compter environ 15% du budget supplémentaire pour une maison passive et 20% pour une maison positive...)

Le BBC obligatoire n'est-il pas suffisant pour le moment, sachant que la réglementation évolue d'elle-même en 2020 ou 2022 ?

#### Observation dématérialisée n°77

Il s'avère que l'article R111-21 du code de la construction défini ce qu'est une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique, faisant preuve d'exemplarité environnementale ou réputée à énergétique positive mais ne fait pas mention d'énergie passive. Il eu été sans doute plus judicieux de s'en tenir au respect des dispositions réglementaire en vigueur (ex; RT 2012) et donner un bonus de constructibilité aux projets vertueux en application de l'article L.151-28. Le représentant de l'Etat mentionne par ailleurs l'impact éventuel en terme de production et de nature de logements en raison de surcoût financier de telles dispositions.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

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, seront modifiées, 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). Toutefois, la commune veillera à ce que les nouvelles constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique, en anticipant la très prochaine entrée en vigueur de la nouvelle Réglementation Thermique 2020, soit dans 20 mois.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'article 15, pour lequel il n'y a eu qu'une seule observation est effectivement très ambitieux. Verrières est une commune très recherchée, bien que le coût du foncier y soit élevé. Les constructions nouvelles y sont souvent « de standing » et ce surcoût pour les quelques années à venir ne devait pas avoir un aspect négatif sur le développement de la commune. Le bâtiment est l'enjeu majeur d'un Plan Climat, et celui de la CA Paris Saclay lancé le 9 novembre 2017, est en cours d'élaboration. L'application de ce règlement aurait nécessité pour la commune une politique d'accompagnement des futurs propriétaires et des mesures dérogatoires pour la construction de logements sociaux pour être appliqué.

Je note que ces dispositions du règlement seront modifiées dans la rédaction définitive du PLU, suite à la réserve émise par la DDT, mais que la commune veillera à ce que les nouvelles constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique, en anticipant la très prochaine entrée en vigueur de la nouvelle Règlementation Thermique 2020, soit dans 20 mois.

#### ZONE UCC MOULIN DE GRAIS

Une observation de Mme Jessica KLEIN, de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, service Renouvellement Urbain et Construction, d'EMMAÜS-HABITAT informe le CE qu'un projet de réhabilitation de la résidence est en cours pour intervenir de manière ambitieuse sur les performances thermiques du clos et couvert afin de réduire les besoins en chauffage des locataires, et créer une offre locative supplémentaire venant diversifier l'offre existante.

Elle demande une modification de l'article UCc13 du règlement, pour une diminution des espaces de pleine terre de 40% à hauteur d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière, compte tenu que les terrains présentent à leur emplacement des abords très végétalisés, cela pourrait compenser une diminution très ponctuelle de surfaces de pleine terre, en termes de ressenti, (les préconisations de l'article UC4 – desserte par les réseaux – étant en revanche maintenues telles que proposées);

Par ailleurs, la hauteur au faîtage est précisée (article UC10), est-il possible d'indiquer une hauteur pour l'acrotère ?

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je remercie EMMAÜS HABITAT de m'avoir informé de ce projet. Je suis favorable à la diminution des espaces de pleine terre de 40% à 20% compte tenu du ressenti des espaces verts dans ce quartier. Cela me paraît acceptable, mais à condition de conserver l'aire de jeux actuellement classée en zone N et que la révision du PLU projette de classer en zone UCc.

L'article UC10 manque de précision. La hauteur à l'acrotère est-elle assimilée à celle de l'égout du toit, comme pour l'article UH10, ou au faîtage ? La rédaction de cet l'article 10 est à compléter.

## FOYER DE VIE L'ALIANCE, CHANGEMENT DE ZONE

Sulte aux conseils de M Joly, Maire de Verrières, la Directrice de la FONDATION DES AMIS DE l'ATELIER demande de classer dans le cadre de la révision du PLU, les 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.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette demande me semble justifiée. Je la transmets à M le Maire avec avis favorable.

## LISIÈRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

## Observations papier n°185 et n°35 et 165

nº 185 Les deux dernières parcelles d'une propriété rue des Charbonniers ont fait l'objet d'un arrêté en date du 28 juillet 2016 autorisant une division parcellaire. Les constructions envisagées s'intègrent dans un site urbain constitué et ne progressent donc pas vers le massif. Aussi nous vous demandons d'en tenir compte dans le tracé de l'espace lisière.

N°35 L'espace lisière indiqué sur le plan coupe en deux ma parcelle et ne suit pas la lisière du bois. Je demande à ce que ceci soit corrigé, la moitié de ma parcelle deviendrait inconstructible lNota: La lisière du bois doit suivre le sentier du trou à l'âne, comme cela l'a toujours été; En fait lors des premiers POS, la zone dite « NAUH » était délimitée par le grillage entourant mon jardin.

n°165 Un propriétaire demande de reculer vers le bois l'espace lisière pour ne pas gêner la constructibilité de sa parcelle chemin des vaux Mourants.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### Rappel du règlement du SDRIF concernant les lisières des espaces boisés :

« L'intégrité des bois et forêts doit être assurée pour les massifs boisés de plus de 1 hectare. Dans le cœur d'agglomération, cela s'applique aux bois de plus de 0,5 hectare. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées : en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à une distance de moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts représentées sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. La vocation multifonctionnelle de la forêt doit être favorisée. »

N°185 Suivant le SDRIF, en lle de France une bande de 50 m à partir de la lisière des massifs forestiers est inconstructible, et dans le cadre de la révision, cette règle à été incluse dans le projet de PLU et donc impacte ces parcelles.

N° 35 La partie construite de la parcelle 237 a été exclue de la bande des 50 mètres, en tant que « site urbain constitué ». Elle aurait du y être incluse si elle n'avait pas déjà été bâtie. Vous avez déjà bénéficié d'une dérogation, alors que votre parcelle est vraiment enclavée dans le massif forestier.

Nº 165 Le tracé de cette bande des 50 m coupe en deux le terrain et la maison qui s'y trouve.
Il est donc toujours possible de construire une extension à cette maison dans la partie sud non impactée par la bande des 50 m.

#### **CIRCULATIONS DOUCES**

#### Observations mail n° 154 et 202

Des riverains s'opposent à la réouverture au public de la sente des Guenettes pour cause d'incivilité des promeneurs.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'objectif de la commune, est conforme au Plan de Déplacement Urbain d'île de France qui est de faire de la marche et du vélo, des modes de déplacement au quotidien. Le rapport de présentation traite page 128 des liaisons douces sur la commune. La sente des Guenettes fait partie des emplacements réservés pour favoriser ces cheminements.

#### Observation dématérialisée n° 201

Le PADD prévoit de favoriser les mobilités douces, et notamment rendre plus sûr et plus agréable les déplacements à pied et à vélo. Ce principe ne trouve pas de réponse dans le PLU. Actuellement les piétons utilisent certains trottoirs avec des revêtements en mauvais état, des largeurs entravées par des haies qui débordent sur l'espace public (...) Les solutions spécifiques mises en œuvre pour la circulation des vélos le long des voies principales ne répondent pas vraiment aux besoins de sécurité.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ces observations entrent pour partie dans le cadre de révision du PLU. Je les transmets à M le Maire.

#### PARCELLES DANS LE ZAE DES PETITS RUISSEAUX

La parcelle 2080-2081 en limite de la ZAE et qui contient un pavillon pourrait être détachée de la ZAE à la demande des propriétaires et intégrée en zone UH.

Le magasin Carrefour, ancien magasin DIA, à l'entrée de la ZAE des Petits Ruisseaux est menacé de fermeture. Bien qu'aucune observation n'en fasse part, 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.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Tout en restant au sein du périmètre d'étude, qui englobe la totalité de la ZAE pour davantage de cohérence, il est envisageable d'intégrer le pavillon, situé sur la parcelle cadastrée AI n°81, en zone UH, tout comme les deux autres pavillons implantés sur les parcelles cadastrées AI n°152 et 155. La commune restera attentive au devenir de ces habitations individuelles dans l'hypothèse où un projet d'aménagement pourrait être réalisé sur la ZAE.

En ce qui concerne le magasin Carrefour, ce dernier a vocation à rester intégré au sein de la zone UI, s'agissant d'une activité économique. Néanmoins, s'il devait fermer, et si la ZAE devait être réaménagée sur le long terme, le classement de ce dernier en zone UC (habitat collectif) s'avèrerait alors tout à fait pertinent, dans le cadre d'une simple modification du PEU.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les parcelles citées ci-dessus sont situées en périphérie de la ZAE. Elles pourraient donc être reclassées de zone UI à la zone UH pour la première et UC pour les autres sans nuire à l'intégrité de la zone d'activités.

#### DIVERS

#### VUES SUR L'ÉGLISE Observation papier n° 34

Je n'ai pas pu avoir des informations sur l'évolution du PLU par rapport à la protection des vues sur l'église. Je souhaiterais avoir ces informations.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La hauteur des constructions définie à l'article UA 11 correspondant à la conservation du caractère de centre ville dense, et fixant les hauteurs limites sur la largeur des voies, permet de conserver les vues sur l'église. J'ajoute que si le projet de révision du PLU est voté en l'état, le passage du terrain de la maison Fournier en zone N dégagera un cône de vue important sur cet édifice.

## IMMEUBLES EN ZONE UH Observation papier n°12

Nous avons eu la proposition d'achat d'un promoteur pour la construction d'un petit immeuble sur notre parcelle 140 rue d'Estienne d'Orves. Ce projet a été refusé par la Mairie.

De part et d'autre de notre maison nous avons deux immeubles

- Au 138 de la rue, il a été autorisé la destruction d'un hôtel particulier qui a été remplacé par un immeuble en 2015.
- Au 142, une société a eu l'autorisation de s'installer avec tous les inconvénients que cela comporte.
- Face à notre maison au 103 rue d'Estienne d'Orves se tient un petit immeuble avec la boulangerie et le libraire.

Nous demandons de revoir ce PLU dans notre quartier,

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'immeuble au 138 correspond à une maison de retraite, et celui du 142 à une entreprise de plomberie. Cette parcelle est effectivement enclavée entre ces deux propriétés voisines. Je transmets cette demande à la commune.

## CONSTRUCTION 4 ALLÉE DE CHARTRES Observation papier n°199

Construction non règlementaire 4 allée de Chartres

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur un permis de construire déjà délivré.

# LISTE DES TERRAINS URBANISABLES ET DES TERRAINS PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE

Des observations demandent que soit publié à l'attention du public :

- La liste exhaustive des terrains urbanisables
- La liste des terrains et bâtiments propriété de la commune

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

Une carte des parcelles urbanisables sera jointe au PLU avant son approbation. De même, la liste des terrains et hâtiments dont la commune est propriétaire est communicable par le service Urbanisme de la Ville. Celle-ci a notamment été transmise à l'association « Les amis du Buo » le 20 février dernier, à leur demande.

## RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je prends acte de cette réponse de la commune.

#### RAPPORT DE LA MRAE

Certaines observations contestent la décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAE, (Mission régionale d'Autorité Environnementale), sur le projet de révision du PLU. Ils estiment que ce rapport a été fondé sur des remarques incomplètes.

#### RÉPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La réponse de la MRAE, du 4 septembre 2017, à la demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la révision du Plu n'appelle pas de ma part de remarques particulières, excepté que la MRAE considère que « La révision du PLU de Verrières-le-Buisson envisage la reconversion de la zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux en écoquartier et qu'il conviendra de s'assurer de la comptabilité des sols avec les usages projetés. »

# IV COMMENTAIRES DE LA COMMUNE SUR MON PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE, ET CONCLUSION DU RAPPORT.

Dans mon procès verbal de synthèse je faisais état à la municipalité d'observations personnelles qui implicitement provenaient d'interrogations des verriérois. Cela m'a conduit à approfondir l'étude du dossier et à m'interroger sur la faisabilité de réalisation des objectifs du SDRIF et de la loi SRU, dans le cadre de révision général du PLU soumis à enquête publique. Je reprends donc ici la dernière partie de mon procès verbal, accompagnée d'importantes observations en retour, formulées par la commune.

#### IV. 1. OBJECTIFS DU PLU

Certaines observations présument que les objectifs du SDRIF de construire d'ici 2030 environ 915 résidences pour accueillir 2188 habitants supplémentaires et répondre aux objectifs d'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, de créer simultanément 500 nouveaux emplois sur la commune, et d'atteindre le seuil de 25% de logements sociaux pour répondant aux objectifs de la loi « Duflot » d'ici 2025, ne pourront pas être atteints.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

## Objectif de création de 915 nouveaux logements d'ici 2030 (SDRIF)

Le SDRIF, approuvé en décembre 2013, est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il détermine notamment la localisation préférentielle des extensions urbaines, et se fixe, à l'horizon 2030, des objectifs pour améliorer la vie quotidienne des franciliens en termes de construction de logements et de création d'emplois.

En raison de la proximité des gares de Massy-Verrières et d'Igny, dont le rayonnement de 500 mètres autour de ces dernières empiète sur le territoire communal, le nouveau PLU devra permettre une augmentation globale minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur l'ensemble du territoire communal. Ces objectifs sont clairement affichés dans le document n°3 du SDRIF (« Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire »), dans la partie Z,2 (« les espaces urbanisés ») : « Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine [...], de la densité moyenne des espaces d'habitat. ».

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 rayonnement 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.

De par la réalisation des 5 secteurs de projet définis dans son PLU (3 Orientations d'Aménagement et de Programmation et 2 périmètres d'études), et la volonté affichée de favoriser la mutation de son tissu urbain existant, la commune sera en capacité d'atteindre ces objectifs de construction d'ici 2030.

Atteinte du seuil de 25% de logements sociaux d'ici 2025

Pour rappel, au 1er janvier 2017, la Ville comptait 1 212 logements locatifs sociaux, soit 19,22 % de son parc de résidences principales. Avec différents partenaires, elle souhaite accroître son parc de logement social, notamment à travers le conventionnement de plusieurs chambres au sein des maisons de retraite, mais aussi la création de 108 nouveaux logements au niveau de l'ancien foyer ADEF situé Voie de l'Aulne, suite à sa transformation en résidence sociale, dont les travaux devraient prochaînement être entamés. Avec cette réalisation, la ville comptabilisera alors 20,57 % de logements sociaux, et il lui restera 284

logements à réaliser (à l'instant I).

Un pourcentage minimum de logements sociaux a été défini au sein de chaque secteur de projet envisagé par la Municipalité (40% a minima sur les 3 OAP par exemple), afin de favoriser la mixité sociale et de les répartir le plus uniformément possible sur l'ensemble du territoire, à l'instar de ce qui a été fait récemment sur le quartier des Justices. A la demande de la DDT, dans son courrier du 29 décembre 2017, un pourcentage minimum sera également défini pour les deux périmètres d'étude. En outre, comme indiqué précédemment, des démarches ont été initiées, en association avec les bailleurs sociaux déjà présents sur le coeur de ville, afin d'étudier les possibilités de développement endogène de leur parc de logements sociaux. Le taux de 25% de logements sociaux sera donc bien atteint d'ici 2025, afin de se soustraire au paiement annuel de très fortes pénalités.

(8 Objectif de création de 500 nouveaux emplois d'ici 2030 (SDRIF)

Verrières-le-Buisson se situe dans un contexte économique très favorable. Comme cela est explicité dans le rapport de présentation du PLU, le nombre d'entreprises et d'auto-entrepreneurs présents sur la commune est en constante augmentation puisqu'il a progressé de plus de 63% entre 2005 et 2015, passant de 644 structures en 2005 à 1 052 structures en 2014. Verrières-le-Buisson compte une part prépondérante d'entreprises de services (71%) avec une forte représentativité des activités d'aide et de conseil aux personnes et aux entreprises.

Fort de l'analyse du développement de ce type d'activités, et afin de respecter les objectifs qui lui sont assignés en termes d'emploi, la commune a rendu possible leur déploiement sur la majorité du territoire, et notamment dans la zone UH. Le réglement du PLU autorise dans la plupart des zones l'implantation d'activités de bureaux et de commerce, afin de poursuivre la croissance de ces dernières années. Le plus fort taux de développement de l'emploi se situe donc au niveau du tissu pavillonnaire, et non des zones d'activités.

En outre, malgré l'hypothèse selon laquelle certains emplois seratent déplacés si le projet d'écoquartier sur la ZAE des Petits Ruisseaux était amené à se concrétiser avec le déménagement d'entreprises, la commune sera en capacité de développer de nouveaux emplois sur cette zone. Lorsque l'on régarde de près les statistiques de l'INSEE (voir rapport de présentation du PLU), il semblerait que le nombre de 600 salariés présents sur cette ZAE ait été surestimé. En effet, ces dernières indiquent que 45 activités sont présentes sur la ZAE, et que 75% des entreprises de Verrières n'emploient aucun salarié. En outre, 19% emploient entre 1 et 9 salariés, et seulement 0,7% plus de 50 salariés.

## IV. 2. CONCLUSION DU PV DE SYNTHÈSE

Ce projet de révision du PLU à ce stade de l'examen du dossier comprend de nombreux points de désaccord avec la population de Verrières-le-Buisson qui remet en question les objectifs de cette révision et les choix effectués par la municipalité.

- Choix des 5 secteurs retenus en l'absence d'un inventaire des parcelles urbanisables.
- Informations tardives sur l'existence de ces 5 zones choisies. Les propriétaires de parcelles impactées n'ont pas été directement contactées.
- Décision de classer en zone N des parcelles actuellement situées en zone urbaine.
- Absence de diagnostic fiable sur l'occupation de la ZAE des Petits Ruisseaux, et sur la situation des entreprises sur le secteur des Petits Ruisseaux.
- Incompréhension sur le fait que la ZAE ait été exclue des zones d'activités gérées par la C A PARIS SACLAY
- Décision de détruire des logements individuels apparemment en bon état pour construire des logements collectifs non comprise par les habitants de Verrières.
- M le Maire a affirmé à des verriérois qu'il ne procéderait pas à des expropriations pour mettre en œuvre ces projets. Dans ces conditions à quel horizon espère-t-il acquérir la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation de chaque opération ?
- La commune de Verrières-le-Buisson ne fait pas partie des communes de la C A PARIS SACLAY pour lesquelles une exemption de construction de logements sociaux a été demandée par délibération n°2017-183, portant l'objectif d'atteindre le seuil des 25%.
- Selon le SDRiF la densification supplémentaire sur la commune devrait être de 15% à proximité des gares, et de 10% sur le reste des zones urbaines de la commune. Le rapport de présentation devrait identifier clairement ces zones. A noter que le quartier du lac de Cambacérès constitue une part importante du secteur situé dans un rayon de un kilomètre de la gare de Massy-Verrières.
- De nombreux PLU imposent un pourcentage de logements sociaux dans toute opération immobilière. Cette règle n'est pas reprise dans le projet de révision du PLU de Verrières.

#### COMMENTAIRE DE LA COMMUNE :

M Absence d'un inventaire des parcelles urbanisables Une carte des parcelles urbanisables sera jointe au PLU avant son approbation.

## Il informations tardives sur l'existence des 5 secteurs de projet

La révision générale d'un PLU est un processus long et constructif qui s'opère étape après étape. En ce qui concerne celui de la commune de Verrières-le-Buisson, il s'est écoulé presque trois années entre la prescription de sa révision en janvier 2015 et l'arrêt du document en septembre 2017. Ce n'est qu'à la suite de la réalisation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et en fonction de leurs conclusions, que la commune a pu engager à partir de fin 2016 /courant 2017 des réflexions poussées sur la définition des cinq secteurs de projets qui lui permettraient d'atteindre ses objectifs. Ces informations ont pu être présentées en mai 2017 à la population au cours

d'une réunion publique. Il convient toutefois de rappeler que la localisation de ces secteurs de projet avait déjà été évoquée au cours de la réunion publique de septembre 2016, relative à la présentation du PADD, aux prémices du stade des réflexions de la Municipalité.

Horizon au bout duquel la commune souhaite acquérir la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation de chaque opération

La Ville n'a pas vocation à se rendre propriétaire des parcelles situées au sein des secteurs de projet, mais seulement à leur donner, dans le cadre de la révision générale de son PLU, une valeur rendant possible la réalisation de ces opérations d'aménagement. Elle s'attachera à répondre et à réspecter les objectifs et les échéances fixées par l'Etat et la Région Ile-de-France, afin d'être en capacité d'accueillir dès 2025-25% de logements sociaux, et 1 455 nouveaux logements dès 2030. Aucun calendrier prévisionnel pour la réalisation de ces projets n'a à ce stade encore été défini.

El Densification supplémentaire de 15% à proximité des gares et de 10% sur le reste des zones urbaines de la commune

Comme explicité précédemment (voir page 30 de la présente note), les affirmations selon lesquelles la commune aurait la possibilité de densifier uniquement à hauteur de 15% les quartiers situés dans un rayonnement de 500 mètres autour des gares, et de 10% le reste du territoire communal sont erronées. Il n'est donc pas possible d'identifier clairement ces zones dans le rapport de présentation. Néanmoins, le rayonnement de 500 mètres autour des gares de Massy-Verrières et d'Igny figure sur le plan de zonage du PLU arrêté.

## Il Pourcentage de logements sociaux imposé dans toute opération immobilière

La DDT de l'Essonne a également émis des réserves à ce sujet, dans son courrier du 29 décembre 2017. La commune a toujours porté une attention particulière quant à la protection de son tissu pavillonnaire au travers du PLU, et donc craint que la production d'une minorité de logements sociaux soit trop complexe à gérer. Il est en effet difficile de trouver un bailleur social qui accepte de conventionner une quantité minime de logements sociaux au sein d'une petite opération de logements, pour des raisons évidentes de gestion. Néanmoins, la commune s'engage à mettre en oeuvre ce dispositif dans le PLU avant son approbation. Un pourcentage minimum de logements sociaux pourrait être imposé pour les opérations immobilières de plus de 10 logements.

#### CONCLUSION DE LA COMMUNE

La commune de Verrières-le-Buisson est soumise à une situation de double contrainte de densification des zones urbaines et de protection de ses espaces naturels. Or, les zones naturelles et agricoles représentent 60,74 % du territoire communal, ce qui a la particularité d'offrir un cadre de vie agréable à sa population. Mais c'est donc dans un périmètre contraint que la Ville a l'obligation de satisfaire aux exigences de l'Etat. Elle a instauré 5 secteurs de projets (3 OAP et 2 périmètres d'étude), auxquels il faudra en ajouter un 6ème sur la parcelle Dieudonné.

La dynamique née du processus de révision du PLU a fait prendre à la commune un certain nombre d'initiatives, dont une conférence des bailleurs sociaux qui s'est tenue le 22 septembre 2016. Tous les bailleurs présents sur la commune y ont participé, et cela devrait donner naissance à des projets de réalisation et d'élaboration de logements sociaux initiés par les bailleurs (notamment Emmaüs Habitat, SOGEMAC et Logement Francillen). Cette révision a également permis à des particuliers d'envisager l'évolution de leurs biens. Aussi, certains se sont-ils rapprochés de la Municipalité pour proposer la mutation de leur parcelle (carrefour de l'Europe).

Ainsi, la commune sera en capacité d'atteindre ses objectifs de construction d'ici 2030. Tout en favorisant la préservation de son tissu pavillonnaire et de son environnement de qualité, la commune fait aussi le choix de favoriser la mixité sociale, commé elle l'a toujours fait, en cherchant à intégrer au mieux les nouvelles populations dans des secteurs stratégiques, à proximité des commerces et des équipements publics.

L'équipe municipale et son Maire sont pleinement conscients des nombreuses inquiétudes que cristalise la révision du PLU pour la population. Cette révision ne peut être que difficilement accueillie dans la mesure où tout changement fait peur, et où nombre de facteurs sont amenés à évoluer avec la révision du PLU. Il était toutefois nécessaire de procéder à une refonte générale du document d'urbanisme communal afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat et la Région Ile-de-France. Ces obligations ont été rappelées à plusieurs reprises à Monsieur le Maire par les services de l'Etat et Madame la Préfète de l'Essonne, qui lui a précisé qu'elle attendait les conditions de réalisation précises de logements, notamment sociaux, à Verrières-le-Buisson (voir courrier annexé à la présente note). Une première phase de concertation avec la population a eu lieu, au travers de plusieurs réunions publiques et d'un forum ouvert. Une nouvelle phase s'ouvrira en vue de la réalisation des futurs projets.

# V. CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE RAPPORT D'ENQUÈTE

La commune a répondu à la plupart des observations du public.

Ses réponses à ces observations m'ont amené parfois à les commenter, et de ce fait à anticiper partiellement sur mes avis et conclusions sur divers aspects du dossier d'enquête.

J'espère dans ce rapport avoir retransmis et résumé fidèlement l'ensemble de ces nombreuses observations, et qu'il aura permis à la commune de réaliser que ce projet de révision générale du PLU provoque beaucoup d'interrogations et d'inquiétudes de la part des verrièrois.

Breuillet le 7 avril 2017

Le commissairejenquêteur

Pierre Ives NICOL

Page 88 sur 90

#### SIGLES ET ABREVIATIONS

Agence des Espaces Verts AEV

Association « Les Amis du Bua » ADB

Loi d'Amélioration pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ALUR

Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne AMAP

Agence Nationale de L'Habitat Anha Agence Régionale de Santé ARS

Association d'esq. Amis de la Vallée de la Bièvre AVB Association des « Amis du Village de Verrières » AVV Communauté d'Agglomération Paris-Saclay CAPS

Chambre de Commerce et de l'Industrie CCI

Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers COPENAF

Coefficient d'Occupation des Sols COS Droit de Préemption Urbain DPU

Direction Régionale de l'Action Culturelle DRAC

Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie DRIEE

Espace Boisé Classé EBC

Loi d'Engagement National pour l'Environnement ENE

**Espace Naturel Sensible** EN5

Etablissement Public de Coopération Intercommunale EPIC

Mode d'Occupation des Sols MOS

Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAE Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP Plan d'Aménagement et de Développement Durable PADD

Permis de Construire PC Plan Local d'Urbanisme PLU

Plan de Déplacement Urbain D'Ile de France PDUIF

Personnes Publiques Associées PPA

Plan de Prévention des Risques d'Inondation PPRI

Réseau de Transport d'Electricité RTE

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE

Schéma de Cohérence Territoriale SCoT

Schéma Directeur de la Région Ile de France SDRIF Schéma Régional Climat Energie d'Ile de France SRCAE Schéma Régional des Cohérences Ecologiques SRCE Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain SRU

Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée STECAL

Syndicat de l'Yvette et de la Bièvre **SYB** 

Trame Verte et Bleue TVB

Zone d'Activité Economique ZAE

Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ZPNAF