

ENQUETE PUBLIQUE

du 12 septembre 2024 au 12 octobre 2024

RELATIVE

**A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Première partie :

RAPPORT DU COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

[Pages 2 à 85]

Deuxième partie :

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR**

[Pages 86 à 90]

*Le 12 Novembre 2024
Michel LANGUILLE
Commissaire Enquêteur*

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

Commune de VERRIERES LE BUISSON (Essonne)

ENQUETE PUBLIQUE

du 12 Septembre 2024 au 12 Octobre 2024

RELATIVE

**A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Première partie :

RAPPORT DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR

*Le 12 Novembre 2024
Michel LANGUILLE
Commissaire Enquêteur*

1	GENERALITES	6
1.1	Préambule	6
1.2	Objet de l'enquête	7
1.3	Cadre juridique	8
1.4	Examen du dossier d'enquête	8
1.4.1	Pourquoi une modification du PLU ?	8
1.4.2	Ce que contenait le dossier mis à l'enquête	8
1.4.2.1	L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la séance du 31 mai 2023	8
1.4.2.2	Le bilan de la concertation	9
1.4.2.3	L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 18 décembre 2023	12
1.4.2.4	L'arrêté municipal du 23 août 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique	12
1.4.2.5	Le dossier de modification	12
1.4.2.5.1	Additif au rapport de présentation	12
1.4.2.5.2	Complément du diagnostic du rapport de présentation	23
1.4.2.5.3	Le règlement	30
1.4.2.5.4	Plan de zonage au 1/ 5000 ème	31
1.4.2.5.5	Plan des secteurs de protections au 1/5000 ème	31
1.4.2.5.6	Mise à jour des SUP	31
1.4.2.5.7	Classement sonore du réseau ferré	32
1.4.2.6	Evaluation environnementale	32
1.4.2.6.1	Préambule	32
1.4.2.6.2	Etat initial de l'Environnement	32
1.4.2.6.3	Evaluation environnementale	36
1.4.2.7	Résumé non technique de l'évaluation environnementale	38
1.4.2.8	Avis de l'autorité environnementale	39
1.4.2.9	Avis des PPA	39
1.4.2.10	Tableau de mémoire en réponse à l'avis de la MRAE	39
1.4.2.11	Tableau de mémoire en réponse aux avis des PPA	39
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	39
2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	39
2.2	Modalité de l'enquête	39
2.2.1	Organisation de l'enquête - contact préalable	40
2.2.2	Rencontre avec la municipalité	40
2.2.3	Visite des lieux	40
2.2.4	Permanences	40
2.3	Information effective du public	41
2.3.1	La publicité légale	41
2.3.2	Les informations communales	41
2.3.3	Les documents mis à la disposition du public	41
2.3.4	Les documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur	41
2.4	Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre	42
2.5	Examen de la procédure	42
2.6	Relation comptable des observations	42
3	EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES	42
3.1	Préambule	42
3.2	Les observations individuelles	43
3.2.1	Madame DENIOT Réjane 19 Allée des Fraisiers	43
3.2.2	Monsieur BARTHEMY Maxime	43

3.2.3 ASL La Closeraie de Verrières Allée des Fraisiers.....	43
3.2.4 Madame THIEBERT	44
3.2.5 Monsieur THIEBAUT	44
3.2.6 Monsieur DEFRANCE 10 Allée du Moulin de Migneaux à Verrières	44
3.2.7 Monsieur TREMONG François.....	45
3.2.8 Madame TIEBERT Madeleine 72 rue d'Amblain	45
3.2.9 Monsieur et Madame VAN DEN HEUVEL 13 chemin des Cœurs à Verrières le Buisson	45
3.2.10 Madame ALBEROLA Laetitia 7 Place Charles de Gaulle à Verrière	46
3.2.11 Monsieur LASSAUX Gérard 8 impasse de la Gerbe à Verrières	46
3.2.12 Madame LAURENT Sandrine 17 rue Marie et Pierre Curie à Verrières	47
3.2.13 Madame CANLER Ariane 26 rue de Verdun à Verrières.....	47
3.2.14 Madame GOUPIL de BOUILLE Isabelle 9 Avenue A.Carteron à Verrières	47
3.2.15 Monsieur BRUN Bernard 21 rue de Verdun à Verrières	48
3.2.16 Madame CHANDRE Pauline 25 rue Marie et Pierre Curie à Verrières.....	48
3.2.17 Monsieur CHARLOT François 21 rue de la Marne à Verrières	48
3.2.18 Monsieur CANLER Didier 26 rue de Verdun à Verrières.....	48
3.2.19 Monsieur SARKISSIAN Alain 23 rue de Verdun à Verrières	49
3.2.20 Monsieur SAADA Arnaud 19 rue Marie et Pierre Curie à Verrières	49
3.2.21 Madame LEDAIN Bénédicte 12 rue Marie et Pierre Curie	49
3.2.22 AGNOLA Bozena 13 rue Aristide Briand	49
3.2.23 Monsieur THIEBAUT Jérôme Cité de la Tournelle.....	50
3.2.24 Monsieur LUCAS Erwan 4 Allée de Verdun à Verrières	50
3.2.25 Madame DUFOURD Catherine 2 venelle du Vieux Noyer à Verrières.....	50
3.2.26 Monsieur CHARLOT Alexandre 2 Venelle du Vieux Noyer à Verrières	51
3.2.27 Monsieur CHARLOT Maxime 21 rue de la Marne à Verrières	51
3.2.28 Monsieur AGNOLA Frédéric 12 rue Marie et Pierre Curie à Verrières	51
3.2.29 Monsieur LUCAS Alain 4 rue de Verdun à Verrières.....	51
3.2.30 Monsieur PAYN Alain 65 Rue Pierre Brossolette	51
3.2.31 Madame MOUMDJIAN Brigitte Verrières - le - Buisson	52
3.2.32 Monsieur FEVRIET JP Verrières - le - Buisson.....	52
3.3.33 Monsieur MARTEAU Thomas 53 route de Bièvres Verrières – le- Buisson	52
3.3.34 Madame SAADA Marilyn 19 rue Marie et Pierre Curie.....	53
3.3.35 Monsieur FAVOT Lionel 49 boulevard du Maréchal Foch à Verrières.....	53
3.2.36 Monsieur CHANDRE Stéphane 25 rue Marie et Pierre Curie à Verrières	53
3.2.37 Madame BRUN Corinne 14 rue de Verdun à Verrières	54
3.2.38 GUHA Amal 26 rue de Verdun à Verrières	54
3.2.39 Madame LUCAS Gwenaëlle 4 rue de Verdun à Verrières	54
3.2.40 Monsieur ALEXANDRE Bernard à Verrières le Buisson.....	54
3.2.41 Madame GAMBIER Corinne 14 rue Marie et Pierre Curie à Verrières	54
3.2.42 Madame BOULEY Myriam 20 rue de Verdun	55
3.2.43 Monsieur BLANC Thierry 20 rue de Verdun à Verrières	55
3.2.44 Madame GRELLAT Véronique 26 rue de la Marne à Verrières.....	55
3.2.45 Madame LUCAS Marie-Thérèse 4 rue de Verdun à Verrières.....	55
3.2.46 Madame GUHA Iris 25 rue de Verdun à Verrières.....	56
3.2.47 Madame GUHA Claire 25 rue de Verdun à Verrières	56
3.2.48 Monsieur DELORME Géraud 45 rue d'Estienne d'Orves	56
3.2.49 Monsieur PENELON Stéphane 60 rue Pierre Brossolette à Verrières	56
3.2.50 Madame BENOIST Catherine 21 rue Marie et Pierre Curie à Verrières	57
3.2.51 Madame OTIN Nadine 17 rue de la Marne Verrières.....	57
3.2.52 Monsieur DESCUSSES Jean-Marie 37 rue Marie et Pierre Curie à Verrières	57
3.2.53 Madame DESCUSSES Martine 37 rue Marie et Pierre Curie à Verrières.....	57
3.2.54 Madame BERRUER Anne Laure résidence Tournelle à Verrières	58

3.2.55	PAROUNAKIAN Etvarta 23 rue de Verdun à Verrières.....	58
3.2.56	Madame DANIEL-CASIMIRO Sandrine 18 rue de Verdun à Verrières.....	21
3.2.57	Monsieur LE SCAO Loïck 48 rue d'Estienne d'Orves à Verrières	21
3.2.58	Madame ARGENCE Marie 48 rue d'Estienne d'Orves à Verrières	58
3.2.59	Madame LE SCAO Françoise 121 rue d'Estienne d'Orves à Verrières	59
3.2.60	BOGAERT Notwenn 121 rue d'Estienne d'Orves	59
3.2.61	Madame BOURLITIO Elodie 12 rue Blin à Verrières	59
3.2.62	Monsieur SIFFREDI Clément à Verrières	59
3.2.63	Madame AUBOUEIX Françoise 45 Bld Foch à Verrières	60
3.2.64	Monsieur SAINTHERANT Yves 6 Allée des Mésanges à Verrières	60
3.2.65	Monsieur KEHRINGER Emmanuel résidence la Tournelle à Verrières	61
3.2.66	Monsieur CHAUVEL Jean – Marc 8 rue des châtaigniers à Verrières	61
3.2.67	Monsieur CASIMIRO Ghislain 18 rue de Verdun Verrières le Buisson	61
3.2.68	Famille HUPFER 14 Allée sous les Bois Verrières le Buisson	64
3.2.69	Monsieur BRAUD François "Atmos avocats"	65
3.2.70	Monsieur PETTEX Jean Louis 71 C voie de Châtenay à Verrières- le- Buisson	66
3.2.71	Association Les Voisins du Pré	67
3.2.72	Le collectif inter - associatif	69
3.2.73	Monsieur LEMOINE Philippe	70
3.2.74	Monsieur TEMPLIER Alain 12 rue du BUA à Verrières – le - Buisson	70
3.2.75	Monsieur KLEIN Jean – Michel 3 Square des Cèdres à Verrières	71
3.2.76	Monsieur GENESTIER Philippe 33 Voie de Châtenay à Verrières	71
3.2.77	Monsieur DUBOIS Laurent – Transitions - 2 Allée de la Hêtrerie à Verrières- le- Buisson.....	71
3.2.78	Madame DAVEAU Marie Laure 9 rue des prés aux Vins	72
3.2.79	Madame BRION	73
3.2.80	Madame FOUCAULT Caroline.....	73
3.2.82	Madame VANIER Isabelle	73
3.2.83	Monsieur MEUNIER Michel.....	74
3.3	Observations du commissaire enquêteur.....	76
3.3.1	Remarques relatives au dossier	76
3.3.2	Demande d'informations.....	76
4	BILAN DES OBSERVATIONS.....	76
5	AVIS de la MRAE.....	76
6	AVIS des PPA.....	81
6.1	Direction générale de l'aviation civile (DGAC).....	81
6.2	Ile de France Mobilités.....	81
6.3	Chambre d'agriculture de Région Ile de France.....	82
6.4	VEOLIA.....	82
6.5	Rte	82
6.6	Commune de Bièvres.....	82
6.7	Commune de Châtenay – Malabry.....	82
6.8	Département de l'Essonne.....	82
6.9	SNCF IMMOBILIER.....	83
7	BILAN DES AVIS.....	83
8	APPRECIATION GENERALE.....	84
9	ANNEXES.....	85
	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	86

1 GENERALITES

1.1 Préambule

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur, chargé de procéder à l'enquête relative à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Verrières le Buisson.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Versailles à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence Monsieur le maire de Verrières le Buisson, enregistrée le 2-08-2024.

Une copie de la décision du 5 août 2024 est jointe en annexe 1.

Il a été choisi sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement, conformément à la loi .L'article L123-5 du Code de l' Environnement précise que :

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que 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, le décret n°2011-1326 du 4 octobre 2011 relatif à l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur indique :

« La commission arrête la liste des commissaire enquêteurs choisis en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence » (Article R123-41 du Code de l' Environnement).

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, également 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 et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis personnel motivé.

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 ressort 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.

S'agissant de la conduite de l'enquête, l'article L123-13 du Code de l'Environnement précise :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Il peut recevoir toute information et,

s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public ,demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public.. »

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 : Chenu, est également clair sur ce point :

« considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête ».

L'article L123-15 du Code de l'Environnement précise :

« Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont rendus publics.Le rapport doit faire état de contre propositions qui auront été produites durant l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.... »

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, à partir des observations relevées dans le registre, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu des informations complémentaires de la commune de Verrières le Buisson sur les observations faites par le public et sur les avis des personnes publiques associées le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1.2 Objet de l'enquête

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 mars 2019.Les modifications présentées dans la délibération du 24 juin 2021 et réitérées par la délibération du 31 mai 2023 portent sur l'intégration de nouvelles réglementations,la possibilité de réaliser des opérations mixtes (mixité fonctionnelles logements,activités,commerces), la préservation des secteurs pavillonnaires et de leurs espaces verts, des ajustements réglementaires pour préciser et supprimer certaines dispositions,suite aux retours d'expérience,le renforcement du caractère écologique et environnemental du PLU.

Ces modifications relèvent de la procédure de modification de droit commun. Elles n'ont pas pour effet :

- 1) de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- 2) de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 3) de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites,des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution
- 4) d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui,dans les six ans suivant sa création,n'a pas été ouverte à l'urbanisme ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent,directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- 5) de créer des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal lors de la séance du 31 mai 2023 constitue la pièce n°1 du dossier soumis à l'enquête publique.

La commune a lancé la procédure correspondante qui passe par une enquête publique.

Le présent rapport rend compte de cette enquête publique qui porte sur le projet de modification de droit commun N°1 du PLU de la commune de Verrières le Buisson.

L'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet modificatif n°1 du PLU sont aussi fournis et font l'objet d'un document indépendant du rapport.

Il en sera de même des annexes au rapport qui font l'objet d'un troisième document indépendant.

1.3 Cadre juridique

La modification du PLU se situe dans le cadre :

- du code général des collectivités territoriales,
- du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement des articles L153-6 à 153-44 et R153-8
- du Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 et suivants

La procédure d'élaboration prévue semble avoir été respectée.

- consultation des personnes publiques associées : 35 se reporter à l'annexe 2

1.4 Examen du dossier d'enquête

1.4.1 Pourquoi une modification du PLU?

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme stipule qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement Durable,
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L153-41 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces dispositions sont respectées par la présente modification. En effet son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

De plus des ajustements mineurs du PLU en vigueur sont nécessaires.

Les différentes conditions sont respectées par la modification. En effet la modification envisagée:

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- ne réduit des espaces boisés classés, ni des zones agricoles, naturelles et forestières ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les évolutions possibles du PLU induisent des possibilités de construire ou une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles du plan.

La modification porte principalement sur la mise à jour, la prise en compte de certaines pièces au sein du PLU et la modification du règlement écrit et graphique du PLU.

1.4.2 Ce que contenait le dossier mis à l'enquête

Le dossier de « Modification de droit commun n°1 du PLU de Verrières le Buisson » contient les pièces suivantes :

1.4.2.1 L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la séance du 31 mai 2023 au cours duquel il a été décidé à l'unanimité notamment de retirer la délibération du conseil municipal du 24 juin 2021 et de prescrire la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

1.4.2.2 Le bilan de la concertation, document de 98 pages, qui relate les points suivants :

1.4.2.2.1 Préambule

Obligation de concertation dans les PLU : la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du Projet de PLU. La présente procédure de modification de droit commun du PLU de Verrières-le Buisson est soumise aux mêmes obligations. Il est mentionné les articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisées et à l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan qui on est joint au dossier de l'enquête.

1.4.2.2.2 La concertation dans le cadre de la modification de droit commun du PLU :

Mise en œuvre des modalités de concertation : conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2023 qui fixe les modalités de concertation durant toute la durée de la procédure a été mise en œuvre. Il est précisé que la MRAe sera saisie afin de rendre son avis relatif à l'évaluation environnementale,

Les moyens d'information suivants ont été mis en œuvre :

- La création d'une page internet dédiée à la procédure,
- La présentation de la modification sous forme d'exposition itinérante avec l'utilisation de panneaux,
- Une publication dans le magazine municipal permettant aux habitants de la commune de prendre connaissance du dossier.

Les moyens d'expression

- Organisation d'une réunion publique, le support de la présentation était disponible
- La possibilité d'adresser leurs remarques via un recueil d'observations en ligne afin de permettre à la population de donner son avis de façon dématérialisée,
- La mise à disposition d'un registre de la concertation à l'Hôtel de ville. Des remarques ont été envoyées par courrier postal ou par mail au service urbanisme de la commune

L'analyse des remarques au regard du projet de modification de droit commun du PLU : les remarques émises depuis le recueil d'observations en ligne, par courrier et mail sont consignées et analysées dans un tableau comprenant les trois colonnes suivantes :

- thématique : densité/urbanisation, patrimoine, règlement écrit, environnement/ cadre de vie, urbanisation/densification, mobilités, commerce, règlement de zonage,
- Observations/questionnement sur la modification du PLU : dans cette colonne les observations sont mentionnées,
- Analyse au regard de la procédure de modification de droit commun du PLU : dans cette colonne figurent les réponses et commentaires apportés par la municipalité.

Le bilan de la concertation : l'ensemble du dispositif de concertation a fonctionné dans le respect de ce que les élus avaient souhaité au lancement de la procédure. La commune s'est prononcée sur les choix opérés et a finalisé la procédure de modification de droit commun en tenant compte de l'ensemble des remarques. Le bilan favorable de la concertation a été dressé.

Tableaux récapitulatifs des éléments modifiés dans le cadre de cette procédure de modification : ils comprennent deux colonnes décrivant pour l'une la situation avant la modification et l'autre après la modification. Les modifications concernent :

1) Les définitions relatives aux thèmes suivants :

- Abri de jardin,
- Accès,
- Affouillement et exhaussement de sol,
- Ajouré,
- Alignement,
- Annexe,
- Artificialisation,
- Châssis de toit,
- Egout de toit,
- Emprise au sol,
- Espaces libres de construction,
- Extension,
- Façade,
- Faîtage,
- Fenêtre de toit,
- Festonnage,
- Limites séparatives,
- Piscine,
- Point d'apport volontaire,
- Aire de ramassage des ordures ménagères et encombrants,
- Remblai et déblai de terre,
- Surface perméable,
- Voies ou emprises publiques,
- Zones humides.

2) Titre 1 : dispositions générales : article 6 protection, risque et nuisance :

- Risques d'inondation de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan,
- Classement sonore des infrastructures ferroviaires en Essonne.

3) Modifications portant sur les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique : elles concernent les articles suivants :

- UA15, UC15, UH15, UI15, UA15 et UR 15 : performances énergétiques et environnementales.

4) Modifications portant sur les règles concernant l'accessibilité des toitures terrasse dans l'ensemble des zones urbaines : elles concernent les articles suivants :

- UA11, UC11, UH11, UK11 et UR11 : aspect des constructions (toitures),

5) Modifications portant sur les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de hauteur des piscines couvertes ou non couvertes : elles concernent les articles suivants :

- AU7, UC7, UH7, UK7 et UR7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- 6) Modifications portant sur les règles pour les installations techniques afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines : elles concernent les zones suivantes :
 - UA, UC, UH, UK et UR : titre 2 dispositions applicables aux zones urbaines Article 11 : aspect des constructions
- 7) Modifications portant sur les règles pour permettre l'intégration de logements sociaux au sein de certaines opérations : elles concernent les articles suivants :
 - UA2, UC2, UH2, UK2 et UL2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions
- 8) Modifications portant sur les règles concernant le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs : elles concernent les articles suivants :
 - UA4, UC4, UH4, UK4, UR4, UI4 et UL4 : desserte par les réseaux
- 9) Modifications portant sur les règles afin d'autoriser les commerces et activités en rez - de - chaussée des immeubles : elles concernent les articles suivants :
 - UA2, UA10, UA12, UC1, UC2 et UL1 : occupations et utilisation du sol interdites
- 10) Modifications portant sur les règles relatives aux châssis de toit et les linéaires de velux par toiture : elles concernent les articles suivants :
 - UA11, UK11 et UR11 : aspect des constructions (toitures)
- 11) Modifications portant sur les règles concernant les remblais et déblais autorisés en fonction de la pente existante : elles concernent les articles suivants :
 - UA2, UC2, UH2, UI2, UK2 et UR2 : occupation et utilisation du sol soumise à condition
- 12) Modifications portant sur les règles intégrant une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements : elles concernent les articles suivants :
 - UH10, UK10 et UR10 : hauteur maximale des constructions
- 13) Modifications portant sur les règles permettant d'intégrer une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements : elles concernent les articles suivants :
 - UH9, UK9 et UR9 : emprise au sol
- 14) Modifications des règles concernant la zone UL : les articles modifiés sont les suivants :
 - UL1 : occupations et utilisations du sol interdit,
 - UL2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions,
 - UL9 : emprise au sol,
 - UL10 : hauteur maximum des constructions
- 15) Modifications des règles concernant les clôtures et portails : elles concernent les articles suivants :
 - UA1, UC11, UH11, UK11, UL11 et UR11 : aspect des constructions
- 16) Modifications concernant les obligations de se raccorder au chauffage urbain : elles concernent les articles suivants :
 - UA4, UC4, UH4, UI4, UK4, UL4, UR4, A4 et N4,
- 17) Modifications permettant d'adapter la grille de stationnement en fonction de la localisation et du type d'opérations : elles concernent :
 - Titre 1 : dispositions générales - 7 stationnement
 - Les articles suivants : UA12, UC12, UH12, UI12, UK12, UL12 et UR12 : stationnement,

18) Modifications permettant d'intégrer des cœurs d'îlots verts à protéger et un coefficient de biotope en ville : elles concernent les articles suivants :

- UA13, UC13, UH13, UI13, UK13, UL13 et UR13 : espaces libres et plantations,

19) Intégrer les secteurs soumis au PPRI dans le zonage avec deux cartes communales, l'une avant la modification et l'autre après la modification du PLU.

20) Corriger des erreurs matérielles ponctuelles, à savoir :

- Intégration d'une annexe (rue de Paris) dans la même zone que l'habitation principale, avec deux cartes : avant et après modification
- Intégration du terrain de pétanque, city stade rue Marie et Pierre Curie au sein de la zone dédiée aux équipements publics (UL), avec deux cartes : avant et après modification
- Intégration du parking Malraux situé entre la rue d'Antony et la rue d'Estienne d'Orves au sein de la zone dédiée aux équipements publics mixte (Ulm), avec deux cartes : avant et après modification,
- Suppression de la protection au titre du Code de l'Urbanisme (L151-19 du Code de l'Urbanisme) d'un bâtiment (foyer russe) rue d'Estienne d'Orves, avec cartes et textes : avant et après modification,
- Intégrer des secteurs à densifier au sein de la zone UA avec deux cartes : avant et après modification,
- Permettre la réalisation d'une maison de santé en zone UL avec deux cartes : avant et après modification,
- Intégrer les sous-secteurs mixtes au sein de la zone UL avec deux cartes : avant et après modification,
- Intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver avec deux cartes : avant et après modification,
- Intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver avec deux cartes : avant et après modification.

1.4.2.3 L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 18 décembre 2023 dans lequel il est mentionné :

- a) que les modalités de concertation ont été strictement respectées, à savoir une réunion publique de présentation le 17 octobre 2023, une présentation des grandes lignes de la modification dans le mensuel municipal, une présentation sur le site internet de la commune, une exposition sur panneaux, un registre de recueil des remarques et observations, un formulaire accessible sur le site internet de la commune ou sur simple demande à l'accueil de l'Hôtel de Ville qui a permis de réunir 90 avis,
- b) qu'un tableau est annexé à la délibération faisant état de l'intégralité des modifications par zones et par articles du PLU,
- c) après en avoir délibéré, à l'unanimité, il est pris acte du bilan de la concertation et des modifications proposées.

1.4.2.4 L'arrêté municipal du 23 août 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 de droit commun du PLU.

1.4.2.5 Le dossier de modification comprenant les pièces suivantes :

1.4.2.5.1 Additif au rapport de Présentation, document de 145 pages, traitant des points suivants :

1.4.2.5.1.1 Préambule

1) introduction : les points suivants sont traités :

- présentation du contexte communal : la commune avec une population de 14888 habitants (recensement 2019) se classe à la 27^{ème} places des communes les plus peuplées sur les 194 qui

composent le département avec une densité de 1526 habitants/km². La commune est la huitième commune la plus peuplée de l'inter-communauté Paris - Saclay qui regroupe 27 communes et 313794 habitants en 2019. La commune s'organise autour de deux grandes entités bien distinctes : la forêt et la vallée de la Bièvre d'une part et un tissu pavillonnaire d'autre part. Sur le plan économique la commune se caractérise par son côté fortement résidentiel et depuis 2005 la commune est au cœur de l'opération d'Intérêt National de Massy Palaiseau Saclay Versailles

- présentation du contexte communautaire : la commune appartient à la communauté d'Agglomération Paris – Saclay avec 318000 habitants, 27 communes, 180000 emplois, 25500 entreprises, 60 parcs d'activités et est classée 8^{ème} cluster scientifique et technologique au monde. Les compétences sont déclinées dans l'ordre prévu par le Code Général des Collectivités Territoriales. Avec ses 180000 emplois habitants elle est la première agglomération de l'Essonne en termes d'emplois. La communauté s'insère dans un cadre de vie préservé marqué par 60% d'espaces naturels et ouverts et elle est un élément important de la ceinture verte de l'Île de France. Le territoire constitue l'espace agricole le plus proche de Paris tourné vers la grande culture céréalière en agriculture conventionnelle.

2) présentation de la procédure : les points suivants sont traités :

- historique du PLU : le PLU originel a été approuvé le 22 septembre 2003 par le conseil municipal. Les enjeux mis en avant dans le diagnostic du PLU ont mis en avant les orientations suivantes exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
 - axe 1 Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois avec 8 objectifs
 - axe 2 Pour une ville durable qui accompagne son développement avec 8 objectifs
 - axe 3 Pour un développement des équipements publics qui accompagnent les besoins de la population avec quatre objectifs
 - axe 4 Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun et pour une sécurisation des déambulations piétonnes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu le 26 juin 2017. Ses orientations guident le développement de la commune pour les 10 à 15 années futures, l'ensemble des projets devant être réalisés en totale compatibilité. Par délibération du Conseil municipal du 18 mars 2019 le nouveau PLU a été approuvé et est en vigueur depuis le 21 avril 2019.

- conditions préalables à la modification du PLU et choix de la procédure : il est fait référence aux articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précise qu'une procédure de modification de droit commun est menée lorsqu'elle a pour conséquence :
 - soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Le Code de l'Urbanisme encadre le champ des évolutions possible du PLU. Les évolutions souhaitées n'entraînent pas la révision générale du PLU car elles ne conduisent pas :

- ni à la réduction/ extension d'un espace boisé classé,
- ni à la réduction/extension d'une zone agricole ou d'une zone naturelle ou forestière,
- ni à la réduction extension d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de nature à induire de graves risques de nuisances,

- ni l'ouverture d'une zone à urbaniser.

Cependant elles induisent des possibilités de construire ou une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles du plan. Elles conduisent à une modification de droit commun soumise à enquête publique. L'ensemble des règles apportées aux pièces réglementaires entraîne une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans certaines zones. Elles diminuent également les possibilités de construire dans d'autres zones de la commune. L'évolution du PLU doit donc respecter le cadre de la procédure de droit commun selon les articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique le projet modifié sera approuvé par délibération du conseil municipal. Le PLU n'étant pas couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale, il deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet et accomplissement des formalités de publicité.

- Objets de la modification de droit commun du PLU : la présente procédure vise à adapter le PLU afin de :
 - Mettre à jour et prendre en compte certaines pièces au sein du PLU,
 - Modifier le règlement écrit du PLU,
 - Modifier le règlement graphique du PLU ;

1.4.2.5.1.2 Modification des différentes pièces et justification de la procédure :

1) mise à jour et prise en compte de certaines pièces au sein du PLU :

- Vérifier la bonne prise en compte des documents supra – communaux (SAGE, PLH....),
 - a) Objet de la modification,
 - b) justification de la compatibilité/prise en compte : le PLU s'inscrit en compatibilité avec trois thématiques clés du Schéma Directeur d'Ile de France – SDRIF – Environnemental à savoir :

A Le Schéma Directeur d'Ile de France Environnemental objectif 2040

- objectif Zéro Artificialisation Nette des sols fixé à 2050 par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en s'appuyant sur sa déclinaison dans les documents d'urbanisme qui se traduit au sein du PADD : axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois objectif 1 : assurer un développement communal non - consommateur d'espace naturel,
- objectif Zéro Emission Nette fixé par la loi Energie – Climat du 8 novembre 2019 à l'horizon 2050 qui trouve un relais francilien dans la stratégie énergie climat de la Région adoptée en juillet 2018 qui se traduit au sein du PADD : axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.
 - axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois objectif 2 : préserver les espaces boisés et objectif 5 : affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain,
 - axe 4 pour un développement des liaisons douces et des transports en commun et pour une sécurisation des déambulations piétonnes objectif 2 : favoriser les mobilités douces.
- objectif de l'économie circulaire fixé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) de 2015 renforcée par la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire dite AGEC .La région Ile de France a intégré l'économie circulaire dans une diversité de dispositifs comme le Plan régional de prévention et gestion des déchets approuvé en 2019 et la Stratégie régionale économie circulaire votée en 2020 qui se traduit au sein du PADD :

- axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

B Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Bièvre

La Commission Locale de l'Eau DE LA Bièvre, par délibération du 24 septembre 2021 a décidé de mettre en révision partielle le SAGE de la Bièvre afin de préciser et consolider les deux objectifs suivants :

- o La gestion à la source des eaux pluviales,
- o la protection des zones humides qui se traduisent au sein du PADD :
 - Axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 6 : préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel et objectif 8 : prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain.

C Le plan de gestion des risques d'inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PCRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par arrêté le 3 mars 2022 avec mise en application le 8 avril 2022. Le PCRI fixe pour 6 ans les objectifs pour réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie ainsi que les mesures à mettre en oeuvre pour les atteindre qui se traduisent au sein du PADD :

- Axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 3 conforter les continuités économiques entre trames verte et bleue et objectifs 8 prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain.

D Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhalla

Ce plan a été approuvé le 10 mars 2020 et a pour objectif de préserver les zones naturelles d'expansion des crues en y interdisant toute construction. Il concerne 9 communes des Yvelines et de l'Essonne dont Verrières - le -Buisson et il se traduit au sein du PADD, à savoir :

- Axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 8 : prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain. En l'absence de finalisation du PPRI au moment de l'approbation du PLU en mars 2019 et afin de préserver la commune de tout contentieux il est important de faire figurer les cartes du PPRI concernant la commune.

E Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CA Paris -Saclay

Ce programme 2019-2024 a été approuvé le 18 décembre 2019 et définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat, précise les orientations stratégiques retenues et détaille les actions prioritaires. Il s'articule autour de cinq axes et se décline en dix-huit actions et fixe un objectif total de 546 logements pour la commune de Verrières-le - Buisson dont 38% de logements privés et le reste en logements sociaux ce qui se traduit au sein du PADD par :

- Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 3 : prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communale et objectif 3 : poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés.

c) pièces du PLU modifiées

L'ensemble des pièces du PLU et notamment le Projet d'Aménagement Durable (PADD) s'inscrivent en compatibilité avec les documents de norme supra - communale. Cependant, afin

d'éviter tout contentieux, il s'agit de faire apparaître les cartographies réglementaires des zones du PPRI au niveau du règlement graphique du PLU en faisant référence aux dispositions applicables au sein du règlement écrit.

- Mettre à jour le diagnostic (analyse foncière, environnementale et paysagère)

L'état initial de l'environnement du PLU en vigueur a été mis à jour. L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbanisée a permis de recenser une quarantaine de terrains potentiellement densifiables. Seul le rapport de présentation du PLU est modifié dans le cadre de la mise à jour du diagnostic.

- Mettre à jour les limites communales avec la commune de Bièvres : elle fait suite à l'arrêté du 26 octobre 2020 portant modification des limites territoriales entre les communes de Bièvres et Verrières - le - Buisson et seul le règlement graphique du PLU est modifié dans le cadre de cette mise à jour.
- Mettre à jour différentes annexes du PLU :
 - 1) l'intégration des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières et ferroviaires au sein des annexes du PLU en cohérence avec le PADD en vigueur et qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions,
 - 2) la mise en place d'un droit de préemption « renforcé » se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 3 : poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés,
 - 3) l'instauration d'un droit de préemption commercial par la commune permet de répondre à un objectif du PADD qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 8 : poursuivre la revitalisation du commerce de proximité verriérois, préserver et accroître son attractivité.

2) Modifications portant sur le règlement écrit du PLU

- Modifier le lexique (cahier des définitions) permettant d'explicitier les notions utilisées par les auteurs du PLU. Un tableau renseigne les définitions avant et après la modification et concerne :
 - L'abri de jardin,
 - L'accès,
 - L'affouillement et exhaussement de sol,
 - Ajoure,
 - Alignement
 - Annexe des constructions à usage d'habitation,
 - Arbre,
 - Artificialisation,
 - Châssis de toit,
 - Egout du toit,
 - Emprise au sol,
 - Espaces libres de construction,
 - Extension,

- Façade,
 - Faîtage,
 - Fenêtre de toit,
 - Festonnage,
 - Limite séparative,
 - Piscine,
 - Point d'apport volontaire,
 - Aire de ramassage des ordures ménagères et encombrants,
 - Remblai et déblai de terre,
 - Surface perméable,
 - Voie publique,
 - Zones humides
- Modifier les règles afin de tenir compte du risque lié au Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) et au classement sonore du réseau ferré d'Essonne qui se traduisent au sein du PADD par :
 - Axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 8 : prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain,
 - Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne :

- titre 1 : dispositions Générales- article 6 : protection, risque et nuisance
- Modifier les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique qui se traduit au sein du PADD par :
 - Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles:

- UA16, UC15, UH15, UK15, UL15, UR15 : performances énergétiques et environnementales.
- Revoir la règle concernant l'accessibilité des toitures terrasses dans l'ensemble des zones urbaines qui se traduit au sein du PADD par :
 - Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 2 permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable.... , objectif 4 : encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant et objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

- UA11, UC11, UH11, UK11, UH11, UK11, UR11 : aspect des constructions.
- Préciser les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de hauteur des piscines couvertes ou non couvertes qui se traduit au sein du PADD par :
 - Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

- UA7, UC7, UH7, UK7, UR7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Prévoir une prescription spécifique pour les installations techniques afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines qui se traduit au sein du PADD par :
 - Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

 - titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines (UA, UC, UH, UK et UR) ,
 - article 11 : aspect des constructions.
- Permettre l'intégration de logements sociaux au sein de certaines opérations qui se traduit au sein du PADD par :
 - Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 3 : poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

 - UA2, UC2, UH2, UK2, UL2 et UR2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions.
- Intégrer des règles concernant le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

 - définitions : point d'apport volontaire et aire de ramassage des ordures ménagères et encombrants,
 - UA4, UC4, UH4, UK4, UI4, UL4 et UR4 : desserte par les réseaux.
- Autoriser les commerces et activités en rez de chaussée des immeubles dans les zones de mixité fonctionnelle qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 8 : poursuivre la revitalisation du commerce de proximité verriérois, préserver et accroître son attractivité.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

 - UA2 et UC2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions,
 - UA12 : stationnement,
 - UC1 et UL1 : occupations et utilisations du sol interdites.
- Modifier les règles relatives aux châssis de toit et les linéaires de velux par toiture qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

 - définitions : châssis de toit,
 - UA11, UH11, UK11 et UR11 : aspect des constructions.

- Modifier les règles concernant les remblais et déblais autorisés en fonction de la pente existante qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 2 : permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable, objectif 4 : encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant et objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale de s constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après la modification et concerne les articles :

 - UA2, UC2, UH7, UI2, UK2 et UR2 : occupations et utilisation du sol soumises à conditions.
- Intégrer une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 2 : permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable, objectif 4 : encadre les opérations immobilières afin de les intégrer au milieu dans le tissu urbain existant et objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

 - UH10, UK10 et UR10 : hauteurs maximum des constructions.
- Intégrer une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 2 : permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée douce et durable, objectif 4 : encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant et objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

 - UH, UK9 et UR9 : emprise au sol.
- Modifier les règles concernant la zone UL qui se traduit au sein du PADD par :
 - Axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 1 : assurer un développement communal non - consommateur d'espace naturel
 - Axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 1 : prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales, objectif 2 : permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable, objectif 3 : poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés, objectif 4 : encadre les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant et objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles

 - Dispositions réglementaires applicables à la zone UL,
 - UL1 : occupations et utilisations du sol interdites,
 - UL2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions,
 - UL9 : emprise au sol,

- UL10 : hauteur maximum des constructions.

- Modifier les règles concernant les clôtures et portails qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 3 : conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue.
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

- UA11, UC11, UH11, UK11, UL11 et UR11 : aspect des constructions.

- Obligation de se raccorder au chauffage urbain qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

- UA4, UC4, UH4, UI4, UK4, UL4 et UR4 : desserte par les réseaux.

- Adapter la grille de stationnement en fonction de la localisation de la localisation et du type d'opérations qui se traduit au sein du PADD par :
 - Axe 2, objectif 7 : donner place à un espace public renouvelé et de qualité pour une ville encore plus accueillante,
 - Axe 4 pour un développement des liaisons douces et des transports en commun et pour une sécurisation des déambulations piétonnes, objectif 1 : favoriser les mobilités douces et objectif 3 : poursuivre la sécurisation des déambulations piétonnes par des aménagements adaptés de la voirie.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

- titre 1 : dispositions générales : 7 stationnement,

- UA12, UC12, UH12, UL12, UK12, UL12 et UR12 : stationnement.

- Intégrer des cœurs d'îlots verts à protéger et un coefficient de biotope en ville qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 1 : assurer un développement communal non consommateur d'espace naturel, objectif 2 : préserver les espaces boisés, objectif 3 : conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue, objectif 5 : affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain, objectif 6 : préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel et objectif 8 : prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain.

Un tableau présente le règlement écrit avant et après modification et concerne les articles :

- UA13, UC13, UH13, UI13, UK13, UL13 et UR13 : espaces libres et plantations.

3) Modifications portant sur le règlement graphique du PLU

- Intégrer les secteurs soumis au PPRI dans le zonage qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 8 : prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain,

- axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

Le règlement graphique (création annexe au règlement 43- Plan des secteurs de protection) du PLU est modifié. Des cartes sont jointes, l'une avant et l'autre après la modification

- Corriger des erreurs matérielles ponctuelles, à savoir :
 - intégration d'une annexe (rue de Paris) dans la même zone que l'habitation principale,
 - intégration du city stade et du boulodrome en zone d'équipements UL au niveau de la rue de Verdun et de la rue de Bir Hakeim,
 - intégration du parking Malraux situé entre la rue d'Antony et la rue d'Estienne d'Orves au sein de la zone dédiée aux équipements publics mixte Ulm,
 - suppression de la protection au titre du Code de l'Urbanisme d'un bâtiment (foyer russe) n'ayant aucun caractère architectural UL.

Le règlement graphique (4.1 plan de zonage et 4.2 plan du patrimoine bâti et végétal) et le règlement écrit (annexe 4 – liste du patrimoine bâti à préserver) du PLU sont modifiés. Des plans avant et après modification sont mentionnés.

- Intégrer des secteurs à densifier au sein de la zone UA, à savoir :
 - du numéro 68 au numéro 108 rue d'Estienne d'Orves classé en zone UAa,
 - du numéro 35 au numéro 62 boulevard du Maréchal Foch classé en zone UH,

qui se traduit au sein du PADD par :

- axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 2 : permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétale, douce et durable et objectif 8 : poursuivre la revitalisation du commerce de proximité verriérois, préserver et accroître son attractivité.

Le règlement graphique (4.1 du plan de zonage) est modifié. Deux cartes avant et après modification figurent au document

- permettre la réalisation d'une maison de santé en zone UL qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 3 pour un développement des équipements publics qui accompagne les besoins de la population, objectif 3 : favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité. Un plan et une vue de la maison médicale des Prés – Hauts située au 5 voie de l'Aulne figurent au document. La structure est une conception 100% verriéroise.

Le règlement graphique (4.1 plan de zonage) du PLU est modifié. Deux cartes, l'une avant et l'autre après la modification figurent au document.

- Intégrer des sous-secteurs mixtes au sein de la zone UL qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 1 : assurer un développement communal non - consommateur d'espace naturel,
 - axe 2 pour une ville durable qui accompagne son développement, objectif 1 : prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales, objectif 2 : permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable, objectif 3 : poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés, objectif 4 : encadre les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain

existant et objectif 5 : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Le règlement graphique (4.1 plan de zonage) du PLU est modifié. Deux cartes, l'une avant et l'autre après modification figurent au document.

- Intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 1 : pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 1 : assurer un développement communal no – consommateur d'espace naturel, objectif 3 : conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue, objectif 6 : préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel, objectif 8 : prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain.

Le règlement graphique (création annexe au règlement 4-3 secteurs protégés) du PLU est modifié. Deux cartes, l'une avant et l'autre après la modification figurent au document.

- Intégrer des prescriptions graphiques sur les zones humides qui se traduit au sein du PADD par :
 - axe 1 pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois, objectif 3 : conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue et objectif 8 : prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain.

Le règlement graphique (création annexe au règlement 4.3 secteurs protégés) du PLU est modifié. Deux cartes l'une avant et l'autre après modification ainsi que les définitions de cinq classes figurent au document.

- Tableaux récapitulatifs de l'évolution surfacique des zones du PLU (avant, après modification et évolution)

Tableau des évolutions

ZONE	EVOLUTION EN ha
N	- 0,5
UA	+ 3,3
UAa	-3,0
UCa	-0,2
UH	-0,6
UL	-13,73
ULb	+0,3
ULm	+13,7
U	+0,3

Soit un total 999,3 ha avant modification et 999,1 ha après modification soit une évolution de -0,2 ha

4) La prise en compte des enjeux environnementaux

- Natura 2000 : la modification de droit commun du PLU n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 les plus proches et leur fonctionnement,
- Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique : une ZNIEFF de type II s'inscrit sur le territoire, la Forêt domaniale de Verrières,
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) : le territoire communal est couvert par des Espaces Naturels Sensibles. Les enjeux environnementaux liés à la modification de droit commun n°1 du PLU apparaissent limités, voire inexistantes. Les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les milieux naturels. Il n'y a pas d'incompatibilité entre la modification de droit commun n°1 et les enjeux environnementaux,
- Les incidences sur le paysage et le patrimoine : les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur le paysage et le patrimoine,
- Les incidences sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue : les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue,
- Les incidences sur les transports et déplacements : les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les transports et déplacements. Elles visent au contraire à faciliter les mobilités actives et à gérer les questions relatives au stationnement automobile et cyclable,
- Les incidences sur l'énergie, le climat et la qualité de l'air : les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'énergie et la qualité de l'air,
- Les incidences sur la gestion de l'eau et les déchets : aucune incidence notable sur l'eau et les déchets,
- Les incidences sur l'agriculture : aucune incidence notable sur l'agriculture et les activités agricoles,
- Les incidences sur les risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions : aucune incidence notable sur les risques naturels et technologiques, nuisance et pollutions.

5) Les documents annexes : le dossier est composé :

- de l'additif au rapport de présentation,
- du règlement écrit après modification,
- du règlement graphique après modification

1.4.2.5.2 Complément du diagnostic du rapport de présentation : ce document de 72 pages traite des points suivants :

1.4.2.5.2.1 Première partie : le dynamisme sociodémographique qui traite de l'évolution de la structure démographique comparée de la commune à celle du département de l'Essonne entre 1975 et 2019

La commune de Verrières le Buisson se caractérise par une très forte augmentation entre 1968 et 1990 puis une diminution sur la période 2013-2019 qui correspond à une variation annuelle moyenne de la population de - 0,9% par an. Le solde migratoire annuel est négatif, y compris sur la période 2013-2019 (-0,7%). La structure des ménages évolue : entre 2013 et 2019, la principale évolution est l'augmentation du nombre de ménage d'une personne passé de 1590 à 1800. Par conséquent le taux de ménages unipersonnels tend à augmenter aux dépens des autres formes de cohabitation. Sur le territoire communal la tranche d'âge principale est celle des 45-59 ans. La population est relativement aisée avec un niveau de vie médian annuel de 35130 € à comparer avec celui du département de l'Essonne (24410 €) et le taux de pauvreté sur le territoire communal s'élève à 6% contre 13,2% à l'échelle du département. Pour les 30-39 ans le taux de pauvreté se situe au-dessus des moyennes observées à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris - Saclay.

S'agissant des caractéristiques de la population active du territoire, la commune dénombre 6527 actifs ce qui représente 74,2% de la population en âge de travailler (15-64 ans) avec un taux de chômage de 6% de la population de 15 à 64 ans. Les « inactifs » sont en 2019 estimés à 25,8% ; Parmi eux, les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont les plus représentatifs (15,3%) avec derrière les retraités ou les pré - retraités (5,4%).

S'agissant du niveau de qualification, à Verrières le Buisson la majorité de la population de 15 ans ou plus possède un diplôme de l'enseignement supérieur.

S'agissant du chômage la population jeune est fortement touchée.

S'agissant de l'identité socioprofessionnelle de la population active, la commune de Verrières le Buisson se caractérise par une forte présence de cadres et professions intellectuelles supérieures parmi la population active de 15 à 64 ans.

S'agissant des revenus fiscaux des ménages de la communes : les informations issues des données des services des impôts confirment le caractère relativement aisé de la commune. En 2020, le nombre de foyers fiscaux est de 8458 avec 5756 foyers fiscaux imposés (68,1%) avec une moyenne de 75889 €.

S'agissant de la population active tournée vers les territoires extérieurs, 17% des actifs qui résident à Verrières le Buisson travaillent dans la commune et 83% des actifs domiciliés dans la commune travaillent à l'extérieur de leur commune de résidence. L'analyse des actifs résidents dans la commune montre que la commune est confrontée à un double enjeu :

- le maintien des actifs sur son territoire,
- l'accueil de nouveaux actifs afin de faciliter le rapprochement entre le lieu d'habitation et les zones d'emplois.

Les atouts et faiblesses :

- une baisse de la population communale en lien avec migratoire un solde naturels négatifs,
- un vieillissement de la population municipale plus âgée que la population essonniennne,
- un nombre de moyen de personnes par ménage en baisse, en lien avec les dynamiques régionale, départementale et communautaire,
- une augmentation du nombre de ménage unipersonnel,
- une population communale relativement aisée,
- une population active en déclin en lien avec la diminution de la population communale,
- une population globalement épargnée par le chômage excepté les jeunes,
- une sur représentation parmi les catégories socio – professionnelles de la catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures.

Les enjeux identifiés :

- anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en agissant sur l'offre de services,
- accompagner le processus de desserrement des ménages en proposant une offre de logements adaptée,
- une réaction à avoir en réponse au déclin de la population communale,
- un renforcement de l'accompagnement des jeunes vers l'emploi,
- soutenir l'attractivité du territoire pour maintenir les actifs résidents sur le territoire et engager une stratégie visant à accueillir de nouveaux actifs,
- penser une stratégie résidentielle permettant le rapprochement entre l'emploi et le lieu de résidence.

1.4.2.5.2.2 Deuxième partie : l'habitat

La commune se caractérise par un parc de logements au fondement du caractère pavillonnaire. Sur le nombre de logement total, on compte 1,4% de résidences secondaires et logements occasionnels et 5,3% de logements vacants. Les catégories du parc de logement en 2019 sont les suivantes :

- résidences principales : 93,3%,
- résidences et logement occasionnels : 1,4%,
- logements vacants : 5,3%

La commune dispose d'un parc de logements principalement construit entre 1949 et 1989. Entre 2013 et 2019 le nombre de maisons est resté identique, parallèlement le nombre d'appartements a décru entre 2013 et 2019.

S'agissant des statuts d'occupation des logements, entre les deux derniers recensements entre 2013 et 2019, on constate une très légère augmentation du nombre de locataires et une légère diminution du nombre de propriétaires.

S'agissant de l'ancienneté d'emménagement dans la commune, 60,4% des ménages ont emménagé dans leur résidence principale il y a 10 ans ou plus en 2019.

S'agissant des logements de grande taille se traduisant par un nombre important de logements sous - occupés la commune se caractérise par une prédominance de logements de 5 pièces ou plus, en 2019, 47,4% des logements.

Définition : un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux entre le nombre de pièces et le nombre de personnes du ménage. On parle de sous – occupation accentuée quand ce différentiel est de 3, par exemple, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces. Une sous – occupation peut être liée à l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week - end ou pendant les vacances...).

La commune présente très peu de cas de sur – occupation des logements.

S'agissant des prix d'achat en hausse qui fragilisent les équilibres sociaux du territoire communal : la commune se caractérise par un marché tendu en ce qui concerne les prix de vente des biens immobiliers sur le territoire. Il existe sur la commune une fondation reconnue d'utilité publique : « La Vie au Grand Air ». Cette structure est une « Maison d'Enfants » qui accueille 48 garçons et filles de 4 à 16 ans. La commune abrite « Le Foyer l'Alliance » qui accueille des personnes parmi les plus défavorisées et les plus fragiles.

Atouts et faiblesses :

- un parc de logements dominé par les maisons individuelles,
- un parc de logements anciens essentiellement construit entre 1949 et 1990,
- une majorité de propriétaire, une majorité de logements de taille moyenne et de très grands logements,
- peu de cas de sur- occupation des logements,
- une pénurie de logements pour les étudiants.

Enjeux identifiés :

- veiller à la performance énergétique des logements anciens et le cas échéant permettre leur réhabilitation,
- assurer une production de logements suffisante afin de répondre aux besoins démographiques,

- diversifier les typologies de logements afin de répondre aux différents parcours résidentiels (seniors, jeunes ménages, personnes seules issues du processus de desserrement des ménages),
- conforter et développer l'offre de logements de petite taille pour répondre aux populations seules,
- veiller à respecter les préconisations imposées par la loi Climat et Résilience en ce qui concerne la densification pour répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

S'agissant de l'offre de logements : il existe trois types d'HLM définis par le taux d'aide à la construction et les publics cibles : le PLS (prêt locatif social), le PLUS (prêt locatif à usage social) et le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). En 2022, selon le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux, le nombre de logements sociaux était de 1223 soit 20% sur l'ensemble des logements recensés sur la commune. Au regard de la loi DUFLOT du 18 janvier 2013, la commune ne répond pas aux objectifs de 25% de logements sociaux sur son territoire. Le parc social de la commune est géré par huit bailleurs : SOGEMAC HABITAT, Emmaüs Habitat, SA HLM : Le Logement, Efidis, Erilia, Immobilière et Opievroy.

La ville compte 122 équivalents logements avec les foyers et les résidences pour personnes âgées qui représente 10% du parc social et une prédominance de grands logements avec 45% de 4 pièces et plus.

S'agissant de la structure par âge du titulaire du contrat de location on remarque un léger vieillissement des titulaires des contrats de location et l'offre locative sociale de la commune dispose davantage de plus petits loyers que la moyenne de l'offre locative sociale d'Ile de France.

S'agissant de la demande en logements sociaux, au 1^{er} janvier 2014 il a été recensé 511 demandeurs d'un logement social à Verrières le Buisson. La ville souhaite accroître son parc de logement social avec la transformation de l'ancien foyer ADEF en résidence sociale et la résidence du Moulin de Grais a un projet de réhabilitation avec la création d'une cinquantaine de nouveaux logements sociaux.

A tous et faiblesses :

- un nombre de logements locatifs sociaux représentant 18,97% des résidences principales,
- un parc de logements sociaux géré par huit bailleurs avec deux bailleurs importants : SOGEMAC HABITAT et EMMAÛS Habitat qui regroupent 50% du parc social verriérois,
- un parc de logements sociaux essentiellement constitué de grands logements avec une forte demande de petits logements et une forte proportion de ménages d'une personne,
- un léger vieillissement des titulaires des contrats de location,
- un prix du m² du logement social inférieur à celui d'Ile de France mais légèrement supérieur à l'Essonne,
- des projets de construction et de conventionnement avec la volonté d'accroître le parc social.

1.4.2.5.2.3 Troisième partie : l'historique, l'organisation spatiale, le bâti et les équipements

Depuis 2012 l'évolution du type d'occupation des sols est la suivante :

Type d'occupations du sol	2012	2017	2021
Total espaces naturels et agricoles et forestiers	536,29 ha	535,71 ha	535,71 ha
Total espaces artificialisés	462,65 ha	463,23 ha	463,23 ha
Total communal	998,94 ha	998,94 ha	998,94 ha

Quatre exemples sont mentionnés avec des cartes d'occupation des sols en 1982 et 2021 :

- voie de l'Aulne,
- autour du secteur de l'Eglise,
- route des Gâtines,
- allée de la Vaudonnière et allée des Maraîchers.

Une cartographie comparative relative à l'occupation des sols entre 1982 et en 2021, concerne :

- Tuilerie et Ferme Saint - Fiacre,
- La Noisette,
- Allée du Grand Noyer et des Fraisiers,
- Amblainvilliers,
- Collège Jean Moulin,
- Crèche Louise de Vilmorin et le Centre d'activités des Godets,
- Ruelle Mauperthuis,
- Zone d'activités des Petits Ruisseaux
- Vallée à la Dame.

S'agissant des équipements et associations, il est à noter que la commune dispose d'un ensemble d'équipements qui répond bien dans l'ensemble aux besoins de sa population. Les équipements publics sont présents dans tous les quartiers. L'Hôtel de Ville se situe au centre ville et la police municipale assure des missions d'ilotage et de surveillance sur l'ensemble de la commune. La commune compte deux types de structures communales regroupant près de 130 places pour l'accueil de la petite enfance, à savoir :

- une crèche collective,
- trois établissements multi accueil : Louise de Vilmorin, la Pouponnière et Saint Fiacre,
- une crèche privée gérée par une association.

La commune recense sur son territoire six écoles publiques (4 maternelles dont les effectifs sont de 438 élèves année scolaire 2015-2016 et 2 élémentaires dont les effectifs sont de 761 année scolaire 2015-2016) et deux établissements privés.

La commune compte également un collège public accueillant 535 élèves à la rentrée 2015 et un collège privé.

La commune compte trois accueils de loisirs pour les jeunes, un centre culturel, une école de musique, une médiathèque un musée. Les équipements culturels et de loisirs fonctionnent au maximum de leur capacité et ne peuvent accueillir de nouvelles associations.

Les équipements sportifs sont importants et proposent une offre variée d'activités et sont répartis sur l'ensemble du territoire urbain. La commune compte :

- le stade des Justice,
- le stade Robert Desnos avec 12 courts de tennis,
- le gymnase de la Vallée à la Dame,
- le gymnase Jean Mermoz,
- plusieurs salles au centre André Malraux,
- six terrains d'évolution,
- des équipements de santé : la commune est relativement moins bien dotée en professionnels de santé qu'au niveau départemental mais présente une diversité de spécialistes très

satisfaisante. Il est à noter que le bâti abritant le Centre de Protection Infantile, aujourd'hui vide servira à reloger provisoirement les associations durant les travaux de réhabilitation du centre culturel André Malraux.

S'agissant des équipements numériques la commune bénéficie d'une très bonne couverture numérique.

Atouts et faiblesse :

- une prédominance de l'habitat pavillonnaire sous différentes formes,
- un pôle d'habitat collectif à l'Est du centre ville avec une forte prégnance du végétal,
- un pôle d'activités qui se situe en entrée de ville au Sud - Est,
- des espaces verts important pour la population,
- une forte augmentation de l'occupation des sols pour l'habitat individuel depuis 1982,
- un taux d'équipements satisfaisant et une concentration de ces derniers en centre ville, un bon maillage d'établissements scolaires,
- des équipements culturels, de loisirs et sportifs,
- un tissu associatif riche.

Enjeux identifiés :

- maintenir les équilibres bâtis de la commune,
- relever le défi de la transition écologique, notamment au travers de la rénovation thermique des bâtiments en portant une attention particulière aux équipements les plus anciens,
- maintenir une offre qualitative et quantitative à l'échelle de la commune,
- veiller au maintien/renforcement de l'offre en équipements de proximité au sein des zones les plus résidentielles, favoriser le développement d'une offre d'équipements cohérente vis-à-vis des besoins des futurs quartiers résidentiels ou des sites économiques.

1.4.2.5.2.4 Quatrième partie : les déplacements, la circulation et la structure viaire

Le nombre de ménages possédant au moins un véhicule dans la commune est supérieur à celle observée à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris- Saclay (83,2%) contre 88,4% pour la commune. Il est constaté une légère augmentation de l'utilisation des transports en commun, moins d'un actif sur cinq utilisent les transports en commun sur la commune.

Atouts et faiblesses :

- une proximité avec les réseaux RER et notamment le RER D,
- une offre en transport en commun développée : un réseau de bus proposant une offre performante,
- un important maillage viaire et une bonne accessibilité,
- une offre satisfaisante pour le stationnement des véhicules.

Enjeux identifiés :

- conforter la bonne desserte en transport en commun des réseaux de transport en commun,
- maîtriser le trafic routier sur la commune,
- simplifier et aménager (signalétique,...) la trame viaire pour faciliter les trajets,
- renforcer l'usage des modes actifs pour les trajets du quotidien par un renforcement des aménagements (stationnement, sécurisation des itinéraires,...), notamment, en prenant appui

sur les itinéraires cyclables développés à l'échelle supra - communale, encourager le report modal des actifs qui travaillent sur la commune,

- miser sur la mutualisation et le possible réinvestissement des stationnements existants en fonction de leurs usages.

1.4.2.5.2.5 Cinquième partie : le dynamisme économique

Entre 2013 et 2018 le nombre d'actifs, d'emplois et d'habitants ont les trois diminué. La commune présente un indice de concentration de l'emploi estimé à 58. La commune est majoritairement tournée vers l'économie présentielle dont la définition est la suivante : « des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone ».

Le tissu économique verriérois est constitué majoritairement de Très Petites Entreprises (TPE).

Au 1^{er} janvier 2022, le nombre d'établissements actifs employeurs présents sur le territoire intercommunal est de près de 9361. Concernant la création d'entreprises, elle s'élève à 5750 en 2021 sur le territoire intercommunal. C'est dans un contexte économique très favorable que se situe la commune de Verrière le Buisson. Par rapport aux secteurs d'activités présents sur la Communauté d'agglomération Paris - Saclay, la commune se distingue surtout par :

- une sur représentativité des « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien »,
- une sous représentativité du secteur du « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ».

Concernant l'âge des entreprises la commune compte plus d'un tiers de ses entreprises ayant 10 ans ou plus.

Atouts et faiblesses

- une situation stratégique dans une communauté d'agglomération dynamique d'un point de vue économique : une proximité avec des pôles économiques majeurs (Massy, Antony et Châtenay - Malabry) générant des mobilités pendulaires,
- une augmentation régulière du nombre d'entreprises sur le territoire communal,
- un tissu d'activités constitué majoritairement de TPE et de PME,
- un tissu commercial de proximité assez développé concernant le nombre et la diversité des enseignes commerciales,
- la présence d'un supermarché isolé mais facilement accessible en transport en commun,
- quatre zones d'activités économiques importantes sur le territoire communal.

Enjeux

- améliorer le ratio nombre d'emplois – nombre d'actifs – lieux de résidence,
- faciliter les circulations douces entre les lieux de résidence et les zones d'emplois,
- renforcer l'attractivité économique du territoire : attirer de nouveaux emplois et de nouveaux actifs,
- optimiser le foncier encore disponible dans les zones d'activités économiques pour accroître le potentiel économique de la commune.

1.4.2.5.2.5 Sixième partie : sites potentiels d'urbanisation et renouvellement urbain

L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune a permis de recenser une quarantaine de terrains potentiellement densifiables (11 dents creuses et 30 divisions parcellaires. Au total ces potentiels représentent une superficie de 8,5 ha dont 1,7 ha en dents creuses et 6,8 en divisions parcellaires. Ces sites sont représentés sur une carte.

1.4.2.5.3 Le règlement

Ce document de 264 pages comprend une table des matières avec les titres suivants :

- Définitions (abri de jardin, accès, acrotère, affouillement et haussement e sol, aire de retournement, ajour, alignement, auvent, arbre, artificialisation, baie, balcon, châssis de toit, clôture, constructions, annexes des constructions : constructions à usage d'habitation et annexes des constructions à usage d'habitation, constructions à usage de bureaux, constructions à usage de commerce, constructions à usage artisanat, constructions à usage d'entrepôt, constructions à usage d'équipements collectifs, constructions à usage d'hébergement hôtelier, constructions à usage industriel, constructions à énergie passive, constructions à énergie positive, cour commune, division parcellaire, droit de préemption urbain, eaux usées, eaux pluviales, égout du toit, éléments de modénature, emplacement réservé, emprise au sol, espaces boisés classés, espaces libres de construction, extension façade, faitage, festonnage, hauteur, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, installations classées pour la protection de l'environnement, jour de souffrance, limite séparative, lisière des espaces boisés, lotissement, marge de recul, mur de soutènement, opération groupée, oriel, perron, piscine, pleine terre, point d'apport volontaire, aire de ramassage des ordures ménagères et encombrants, remblai et déblai de terre, réfection, retrait par rapport à l'alignement et mode de calcul, retrait par rapport aux limites séparatives et mode de calcul, surface perméable, surface de plancher, surfaces libres, terrain ou unité foncière, terrain naturel, toitures végétalisées, voirie, voies ou emprises publiques, voie privée, vue directe, zones humides.

La modification de droit commun n°1 du PLU concerne les définitions mentionnées en vert dans le document.

- Titre 1 : dispositions générales,
- Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines,
- Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles,
- Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles,
- Annexes
 - 1 : risques de mouvement de terrains liés aux retraits et gonflement des sols argileux,
 - 2 : risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique,
 - 3 : zones de sensibilité archéologique,
 - 4 : liste du patrimoine bâti et végétal à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

A chaque zone sont associés 16 articles, à savoir :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites,
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions,
- Article 3 : accès et voirie,
- Article 4 : desserte par les réseaux,
- Article 5 : caractéristiques des terrains,
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

- Article 9 : emprise au sol,
- Article 10 : hauteur maximum des constructions,
- Article 11 : aspect des constructions,
- Article 12 : stationnement,
- Article 13 : espaces libres et plantations,
- Article 14 : coefficient d'occupation des sols (cet article n'est plus applicable),
- Article 15 : performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles modifiés concernés par la modification de droit commun n°1 du PLU sont mentionnés en vert dans le document. Se reporter également au document « additif au rapport de présentation ».

1.4.2.5.4 Plan de zonage au 1/5000 ème

Sur ce plan figurent :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les emplacements réservés,
- Le secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Le secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Le secteur où s'applique la servitude L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Le périmètre de 500 m autour d'une gare,
- La lisière de bois par rapport à la forêt de Verrières,
- Le site urbain constitué,
- La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du PLU interdite.

1.4.2.5.5 Plan des secteurs de protection au 1/5000 ème

- Plan de Prévention de Risques d'Inondation (PPRi) de la Bièvre et du ru de Vauhallan,
- Enveloppe d'alerte des zones humides –DRIEE IDF.

1.4.2.5.6 Mise à jour des SUP

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- Radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques : un mémoire précise les limites de la zone de protection radioélectrique, par les limites de la zone de garde de la zone de garde radioélectrique et les interdictions. Un plan est joint sur lequel apparaissent les zones de garde, de protection et les niveaux communal et départemental.
- Radioélectriques contre les obstacles : un mémoire précise les limites des zones de dégagement et des hauteurs, des cotes des obstacles fixes ou mobiles dans les zones et secteurs de dégagement et donne une description des zones de servitudes suivant les équipements : radar secondaire (A) et émission, réception déportée d'aérodrome UHF (B). Un plan est joint sur lequel apparaissent notamment la zone de servitude particulière, le niveau départemental et communal.

Une copie du décret du 3 février 2020 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques applicables au voisinage du centre radioélectrique de Paris – Sud – Palaiseau est jointe au dossier.

1.4.2.5.7 Classement sonore du réseau ferré

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- arrêté préfectoral du 8 août 2022 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30000 passages de train par an,dans le département de l'Essonne,
- arrêté préfectoral du 22 mars 2023 portant approbation du classement sonore des réseaux ferroviaires SNCF, RATP et Ile de France Mobilités dans le département de l'Essonne. La commune de Verrières le Buisson est concernée par la ligne LGV Atlantique,
- une carte relative au classement sonore du réseau ferré en Essonne sur la commune de Verrières – le – Buisson,
- une note préfectorale relative à la révision des classements sonores des voies ferrées dans le département de l'Essonne comprenant notamment une cartographie des secteurs affectés par le bruit et une annexe relative aux évolutions des lignes SNCF Réseau.

1.4.2.6 Evaluation environnementale ce document de 203 pages traite des points suivants :

1.4.2.6.1 Préambule : il présente en préambule l'objet de la procédure, le contexte de la modification du PLU, l'objet de la modification et la méthodologie : se reporter au document « additif au rapport de présentation ».

1.4.2.6.2 Etat initial de l'environnement :

1.4.2.6.2.1Paysage et patrimoine : le territoire se caractérise par une géologie modelée par la Bièvre, une topographie offrant des points de vue dégagés, une occupation du sol marquée par les milieux forestiers et l'urbanisation,un réseau hydrographique discret sur le territoire communal, un territoire urbain caractérisé par une diversité de paysages :

- le plateau de la forêt domaniale de Verrières,
- les coteaux qui bordent la forêt de Verrières,
- la vallée à l'origine de l'urbanisation du territoire,

1.4.2.6.2.2 Un patrimoine naturel et bâti riche : une présence marquée du végétal sur la commune(parcs et jardins tels que le parc de la Noisette,les squares,deux cimetières,le lac Cambacérès,l'arboretum Roger de Vilmorin,la coulée verte du sud parisiens,

- de nombreux arbres remarquables inventoriés ,126 ont été repérés,
- des secteurs paysagers d'exception : le secteur Amblainvilliers – Vaupéreux, l'école Steiner, le quartier du Lac Cambacérès et le Clos de Verrières,
- un patrimoine architectural et urbain remarquable : deux sites inscrits ou classés (la vallée de la Bièvre et le château, les dépendances et le parc de Vilmorin) l'Eglise Notre – Dame de l'Assomption, les gisements préhistoriques de Verrières,l'Eglise Saint – Pierre,le château de Vilgénis et le domaine de la petite Roseraie à Châtenay – Malabry.

1.4.2.6.2.3 Des entrées de ville de qualité hétérogène les entrées suivantes sont présentées :

- entrée par la RD 60, entrée communale qualitative,
- entrée par la rue du Moulin, entrée communale qualitative,
- Entrée par la route de la Bièvre, entrée communale à conforter,
- Entrée par la rue Marius Huée, entrée communale à conforter,
- Entrée par l'avenue Georges Pompidou, entrée communale à conforter,

Les enjeux sont décrits

1.4.2.6.2.4 Milieux écologiques et trame verte et bleue : plusieurs documents cadres viennent identifier des éléments de la trame verte et bleue communale à préserver voire à valoriser :

- Le schéma Directeur de la Région Ile de France : il a identifié sur le territoire communal plusieurs éléments de la trame Verte et Bleue,
- Le schéma Régional de Cohérence Ecologique : il a identifié sur la commune plusieurs sites,
- Une trame verte et bleue communale riche avec des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, des corridors linéaires, des corridors en pas japonais,
- Un réseau hydrographique fortement urbanisé et sous pressions : la Bièvre reste découverte sur la commune et présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais,
- Les affluents de la Bièvre cours d'eau de mauvaise qualité écologique,
- Des espaces de biodiversité remarquables.

1.4.2.6.2.5 Des outils de protection de gestion et d'inventaire du patrimoine : ils concernent :

- Les sites Natura 2000, aucun site n'est localisé sur la commune,
- Les Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger : les espaces boisés classés représentent une superficie de 458,8 ha,
- Des périmètres d'inventaires de biodiversité, ZNIEFF de type I et II : il n'existe aucune ZNIEFF de type 1 sur le territoire communal. Une ZNIEFF de type II s'inscrit sur le territoire communal, la forêt domaniale de Verrières,
- Des espaces naturels gérés par le Département sur la commune, les Espaces Naturels Sensibles (ENS): on recense plusieurs ENS sur le territoire communal,
- Les réserves naturelles sensibles : la Réserve Naturelle Régionale du Bassin de la Bièvre à Antony, se trouve à proximité de la frange Sud de la commune.

En l'absence de modification du PLU certains secteurs de la ville ne seraient pas protégés ou peu seraient graphiquement peu visibles, tels que les cœurs d'îlots ou les zones humides et donc contribueraient peu à la trame verte et bleue du territoire communal et intercommunal.

Les enjeux sont décrits.

1.4.2.6.2.6 Transports et déplacements : plusieurs documents cadres identifient des objectifs en matière de transports et mobilité :

- Le schéma Directeur de la Région Ile de France, approuvé le 27 décembre 2013,
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France,
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air, approuvé le 31 mai 2000,
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Ile de France, approuvé le 31 janvier 2018,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile de France adopté le 23 novembre 2012,
- Le Plan Climat Air Energie Territorial 2018-2024 de la CA Paris Saclay adopté le 26 juin 2022 et la commune a adopté en 2021 une charte d'engagement communal dans le PCAET,
- Le Schéma de Transports 2018-2026 voté en juin 2018,
- Le Schéma directeur des circulations douces
- Le Schéma Directeur des infrastructures cyclables communautaires,

- Un territoire bien desservi et relié aux pôles urbains régionaux (réseau routier important, dépendance à la voiture encore marquée mais en légère baisse, un stationnement en cours d'optimisation),
- Un réseau de transports en commun autour de la commune : la liaison avec Paris se renforce, la commune est entourée de projets de transports en commun d'envergure et un réseau de bus maille l'intérieur de la commune (trois lignes de bus RATP, deux lignes de bus Transdev et une navette en libre accès,
- Une mobilité douce en progression : réseau de cheminements piétons, développement du réseau cyclable,

Les enjeux sont décrits.

1.4.2.6.2.7 Energie, climat, qualité de l'air : les documents cadres sont rappelés et la commune a adopté en 2021 une charte d'engagement communal dans le PCAET visant notamment à réduire la consommation énergétique des bâtiments communaux, à assurer un suivi énergétique du patrimoine communal et valoriser les actions d'économies d'énergie, de réduire la consommation d'énergie dans l'éclairage public et développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire de la commune (bâtiments et terrains communaux, copropriété, coopérative citoyenne...)

Ce chapitre traite :

- des consommations énergétiques liées aux bâtiments et aux transports,
- d'une dépendance aux énergies fossiles (gaz, et pétrole) et à l'électricité : Verrières le Buisson est parmi les communes les plus consommatrices d'énergie du territoire de la CA Paris Saclay,
- des potentiels de développement des énergies renouvelables et de récupération : sur le territoire communal il existe deux énergies locales, renouvelables et de récupération : le solaire photovoltaïque et la biomasse.

S'agissant de la qualité de l'air, il est fait référence à Airparif et au PCAET CA Paris Saclay. Des informations sont données relatives à la commune et concernent :

- les particules PM10 et PM2,5,
- les particules de NO2,
- les composés organiques volatils non méthaniques COVNM,
- le dioxyde de soufre SO2.

S'agissant du changement climatique : contribution et effets ressentis : il est à noter que les émissions de gaz à Effet de Serre (GES) à l'échelle de la CA Paris Saclay sont relativement modérées en 2015, les bâtiments du territoire totalisent près de 50% des GES du territoire de la CA Paris Saclay et le transport routier représente 85% des émissions de GES du secteur des transports. A Verrières le Buisson la forêt représente un puits de carbone très important et l'emprise forestière sur son territoire joue un rôle dans la régulation des températures, notamment l'été.

Les enjeux sont décrits.

1.4.2.6.2.8 Gestion des déchets : les documents cadres sont mentionnés et ce chapitre traite de la collecte et de la production des déchets : entre 2020 et 2021, le ratio de déchets concernant les ordures ménagères reste stable et les déchets apportés en déchetterie ont augmenté. Ce chapitre traite :

- de la valorisation énergétique,
- de la valorisation matière,
- de la valorisation organique,

- du traitement des déchets non valorisés.

La Communauté d'Agglomération de Paris Saclay en partenariat avec l'association OZE a lancé un défi zéro déchet dont l'objectif est de réduire de 20% les déchets des ménages.

Les enjeux à l'échelle de la commune concernent une production de déchets par habitant à maîtriser et une valorisation des déchets à encourager.

1.4.2.6.2.9 Gestion de l'eau : les documents cadres sont mentionnés et ce chapitre traite :

- de la gestion de l'eau potable qui est assurée par le SEDIF et déléguée à société Véolia, de la quantité : la commune est en grande partie alimentée par trois stations de relèvement (Massy - Palaiseau, Antony et Choisy-le-Roi), de la qualité de l'eau potable, du réseau de distribution d'eau potable et des capacités de stockage assurant la sécurisation de l'alimentation,
- du traitement des eaux usées qui est géré par le SIAVB, du traitement des effluents domestiques collectif hors du territoire des infrastructures d'assainissement (réseaux de collecte, bassin de stockage, des actions pour l'amélioration du réseau) de la gestion des eaux pluviales.

Les enjeux sont décrits.

1.4.2.6.2.10 Les risques naturels : les documents cadres sont mentionnés et ce chapitre présente les risques naturels :

- le risque d'inondation,
- le risque inondation par débordement de la Bièvre et du ru de Vauhallaan,
- le risque d'inondation par débordement indirect du réseau d'assainissement,
- le risque d'inondation par remontée de nappe : le territoire communal est sensible à ce risque,
- les risques de mouvements de terrain forts liés aux phénomènes de retrait – gonflement des argiles : la quasi-totalité du territoire communal est concerné par ce phénomène.

Les enjeux sont décrits.

1.4.2.6.2.11 Les risques technologiques, nuisances et pollutions : les documents cadres sont mentionnés et ce chapitre présente les risques technologiques : la commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques technologiques prescrit, approuvé ou prévu. Les risques identifiés concernent :

- des installations potentiellement à risque sur et à proximité du territoire : l'installation nucléaire de base du centre nucléaire et présence d'une Installation classée pour la Protection de l'Environnement sans le statut SEVESO.
- un risque limité de transport de matières dangereuses, par la route, par voie ferrée et par des canalisations : la commune est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel et assimilé enterrée qui passe au Sud du territoire,
- des sols potentiellement pollués concentrés autour de l'axe routier D920 : la commune compte 19 anciens sites industriels et activités de services référencés sur la CASIAS,

S'agissant des nuisances liées aux infrastructures de transport, elles concernent :

- des nuisances sonores principalement liées au trafic routier, au trafic ferroviaire et au trafic aérien : des cartes, relatives au bruit routier, au bruit ferroviaire et au bruit aérien à l'échelle de la commune sont présentées. Sur la commune aucun dépassement des valeurs limites diurnes comme nocturnes n'est observé mais 3,8% des habitants sont exposés au-dessus des valeurs objectives de l'OMS.

- une analyse menée en octobre 2022 a permis d'analyser le cumul d'expositions à des risques et nuisances pour la santé humaine : sur la commune les secteurs les plus multi – exposés sont en limite Sud - Est, principalement sur les critères de la qualité de l'air et des nuisances sonores liées aux transports. Cette analyse met en avant la situation relativement préservée de la commune au regard du contexte francilien.

S'agissant des nuisances électromagnétiques : la présence de 12 antennes relais radiotéléphoniques et téléphoniques entraînent une exposition potentielle pour la population : une cartographie interactive des antennes et faisceaux hertziens sur la commune est présentée.

Un tableau mentionne, en fonction des thèmes, les enjeux à l'échelle de la commune.

1.4.2.6.3 Evaluation environnementale

1.4.2.6.3.1 Justification du choix opéré au regard des solutions de substitution

1.4.2.6.3.1.1 Le scénario fil de l'eau : il constitue un état de référence qui aborde la prise en compte des enjeux environnementaux relevés en l'absence de modification du PLU en vigueur : les analyses des incidences potentielles de la modification de l'ensemble des pièces réglementaires (règlement, zonage) ont été réalisées, par grandes thématiques environnementales. Le récapitulatif de cette analyse est présenté sous la forme d'un tableau de synthèse qui résume les effets cumulés. Pour chaque incidence négative potentielle relevée, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensations ont été suggérées.

1.4.2.6.3.1.2 Le scénario fil de l'eau : paysage et patrimoine : en l'absence de modification permettant l'adaptation du centre-ville le PADD permet « un développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable ». Ainsi les ambiances urbaines seront globalement préservées. Toutefois le cadre urbain est amené à se dégrader du fait de tentatives de densification sans cohérence, par des opérations individuelles peu harmonieuses, sans valorisation des emprises actuellement inoccupées. Par ailleurs les emprises libres de toutes constructions tels que les cœurs d'îlot ne seraient pas protégées et ainsi mises en valeur. Le maillage vert du territoire resterait relativement hétérogène avec d'importants déséquilibres de végétation en fonction de la zone considérée.

1.4.2.6.3.1.3 Le scénario fil de l'eau : milieux écologique et trame verte et bleue : en l'absence de modification au PLU de la commune les cœurs d'îlots ne bénéficieront pas d'une identification au plan de zonage et par conséquent d'une protection permettant de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbanisés. Les zones humides. Les zones humides seraient protégées au titre du SAGE de la Bièvre révisé sans toutefois bénéficier d'une identification au sein du PLU. Le coefficient biotope permettant l'intégration de 10% du taux d'espaces verts possibles en surface perméable ainsi que la protection des arbres adultes ne seraient pas pris en compte.

1.4.2.6.3.1.4 Le scénario fil de l'eau : transport et déplacements : avec ou sans modification du PLU le développement de plusieurs infrastructures (ligne 18 du Grand Paris Express, tram) aura lieu. Ce développement devrait favoriser le report modal à l'échelle de la commune, sans pour autant réduire massivement l'usage de la voiture. Ainsi le trafic devrait rester le même au niveau des principales voies de passage (D60, D63, D128).

1.4.2.6.3.1.5 Le scénario fil de l'eau : climat, énergie, et qualité de l'air : en l'absence de modification du PLU de la commune, très consommations énergétiques se stabiliseront dans le temps, notamment en lien avec l'adoption de la RE2020 à l'échelle nationale. La qualité de l'air pourrait se dégrader du fait des pics de pollutions en lien avec les vagues de chaleur. Enfin, les émissions de GES devraient poursuivre leur tendance à la baisse. Le PLU préconise des règles de stationnement pour les vélos afin de promouvoir les mobilités actives et ainsi améliorer la qualité de l'air. L'instauration obligatoire prévue par la modification de PLU de la règle de raccordement au réseau de chaleur permet de contribuer à la réduction des émissions de GES. La modification envisage également de mettre en place des règles facilitant l'installation d'éléments techniques (panneaux photovoltaïques.....), participant à l'amélioration du mix énergétique du territoire.

Sans modification du PLU en vigueur, les capacités de séquestration du carbone du territoire sont préservées. Elles pourraient toutefois être renforcées par l'identification de cœurs d'îlots ainsi que par la mise en place du coefficient biotope contribuant à la marge au stockage de carbone dans le sol. Le PADD du PLU préconise une

politique stricte de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que de développer les tissus urbains par une « urbanisation végétalisée, douce et durable » pérennisant ainsi le potentiel actuel de séquestration du carbone et limitant le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

1.4.2.6.3.1.6 Scénario fil de l'eau : gestion des déchets : avec ou sans modification des tendances de réduction de production de déchets et d'augmentation de leur taux de valorisation sont mises en place. Malgré une augmentation de la population en lien avec les possibilités de densification la production devrait se stabiliser. Toutefois la gestion des déchets pourrait être renforcée par la mise en place d'un PAV pour tous les collectifs à partir de 15 logements ou à minima une aire de stockage d'encombrants (soit une aire de ramassage et un local d'ordures ménagères) pour un collectif comprenant entre 3 et 14 logements.

1.4.2.6.3.1.7 Scénario fil de l'eau : gestion de la ressource en eau : les consommations en eau potable ont légèrement diminué entre 2017 et 2021. Il est probable de considérer que cette tendance perdure dans le temps en l'absence de modification du PLU.

1.4.2.6.3.1.8 Scénario risques naturels : en l'absence de modification du PLU la connaissance de ces risques devrait contribuer à limiter l'exposition des populations et assurer leur sécurité sans toutefois une connaissance exhaustive des secteurs d'exposition.

1.4.2.6.3.1.9 Scénario fil de l'eau : risques technologiques, nuisances et pollutions : en l'absence de modification du PLU, la connaissance de ces risques devrait contribuer à limiter l'exposition des populations et assurer leur sécurité, notamment à l'occasion de projet de renouvellement urbain sur les parcelles concernées.

1.4.2.6.3.1.10 Le scénario retenu : les incidences positives ou négatives attendues ne s'entendent pas par rapport à l'état existant mais par rapport aux constructions potentielles permises par le règlement. Une analyse des principales modifications par secteur par rapport au fil de l'eau est présentée. S'ensuit une explication des choix par la comparaison de scénarios :

- Le fil de l'eau du PLU en vigueur,
- La modification telle que transmise pour avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale,
- La modification retenue après analyse et évaluation environnementale.

A chaque zone est mentionné : le scénario, le fil de l'eau et le scénario initial de la modification.

1.4.2.6.3.1.11 Justification des choix opérés au regard des solutions des solutions de substitution raisonnables : les raisons ayant conduit à modifier le projet de PLU sont détaillées dans le rapport de présentation.

1.4.2.6.3.2 Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures

1.4.2.6.3.2.1 Milieux naturels et biodiversité : les incidences positives pressenties sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue sont décrites. Les incidences négatives potentielles sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue : des mesures d'évitement et de réduction prévues sont décrites.

1.4.2.6.3.2.2 Gestion de l'eau : les incidences positives et négatives potentielles avec les mesures d'évitement et de réductions prévues, sur la gestion de l'eau sont mentionnées.

1.4.2.6.3.2.3 Paysage et patrimoine : les incidences positives pressenties et négatives potentielles avec des mesures d'évitement et de réduction prévue sur le paysage et le patrimoine sont décrites. Les changements de zonages portés par la modification du PLU induisent des incidences visuelles et de perception du paysage.

1.4.2.6.3.2.4 Gestion des déchets : les incidences positives ressenties et négatives avec les mesures d'évitement et de réduction prévues pour la gestion des déchets sont décrites.

1.4.2.6.3.2.5 Les risques naturels : les incidences positives pressenties et négatives potentielles avec les mesures d'évitement et de réductions prévues sur les risques naturels sont mentionnées.

1.4.2.6.3.2.6 Risques technologiques, nuisances et pollutions : les incidences positives ressenties et négatives avec les mesures d'évitement et de réduction prévues sont décrites.

1.4.2.6.3.2.7 Energie, climat et qualité de l'air : les incidences positives pressenties et négatives potentielles avec les mesures d'évitement et de réduction prévues sont décrites.

1.4.2.6.3.2.8 Transports et déplacements : les incidences positives pressenties et négatives avec les mesures d'évitement et de réduction prévues sur les transports et déplacements sont décrites.

1.4.2.6.3.3 Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU et incidences dans ces zones

1.4.2.6.3.3.1 Analyse des incidences sur les secteurs particulièrement touchés par la modification du PLU : ils sont présentés dans des cartes d'enjeux : patrimoine de la commune, vues paysagères, les entrées du territoire, adaptation au risque inondation, les risques technologiques déjà pris en compte, liaisons avec les pôles urbains régionaux. L'analyse des incidences est spécifiée pour chacun de ces secteurs dans des tableaux : thématiques, incidences pressenties et mesures ERC déjà intégrées au PLU modifié.

1.4.2.6.3.3.2 Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 : la modification de droit commun du PLU de Verrières le Buisson n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 les plus proches et leur fonctionnement. Des cartes représentent les sites Natura 2000 de la directive « Habitat » et de la directive « Oiseaux » susceptibles d'être impactés par le projet de PLU sont jointes.

1.4.2.6.3.3.3 Autres zones susceptibles d'être touchées : ZNIEFF : une ZNIEFF de type II s'inscrit sur le territoire : la Forêt domaniale de Verrières. Une carte relative aux périmètres d'inventaire et de protection de la biodiversité est jointe.

1.4.2.6.3.4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes

1.4.2.6.3.4.1 Documents avec lesquels le PLU de Verrières le Buisson doit être compatible et prendre en compte :

Articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés articles L131-4, L131-5, L131-6, L131-8, L131-9 et L131-10 du Code de l'Urbanisme : un tableau renseigne du niveau d'articulation, des documents plans ou programmes et de l'application au PLU de Verrières le Buisson,

1.4.2.6.3.4.2 analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec les documents de rang supérieur : un tableau donne des renseignements concernant : les documents cadres, les objectifs -prescriptions et la compatibilité des modifications du PLU.

1.4.2.6.3.5 Suivi et effets de la modification du PLU : les modifications du PLU feront l'objet d'une analyse des résultats de leur application au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation : un tableau renseigne les points suivants : les thématiques, les indicateurs, les fréquences, les sources l'état initial (année de référence).

1.4.2.7 Résumé non technique de l'évaluation environnementale : ce document de 81 pages traite des points suivants :

- l'objet de la procédure,
- le contexte de la modification du PLU,
- l'objet de la modification,
- la méthodologie,
- l'état initial de l'environnement,
- l'évaluation environnementale :
 - justification du choix opéré au regard des solutions de substitution,
 - analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures,

- analyse des incidences sur les secteurs particulièrement touchés par la modification du PLU,
- analyse des incidences sur les sites Natura 2000,
- autres zones susceptibles d'être touchées : ZNIEFF,
- analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec les documents de rang supérieur.

- suivi et effets de la modification du PLU.

1.4.2.8 Avis de l'Autorité Environnementale : document de 15 pages : se reporter au chapitre 5

1.4.2.9 Avis des PPA : 9 documents en réponse : se reporter au chapitre 6

1.4.2.10 Tableau de mémoire en réponse à l'avis de la MRAe : document de 6 pages, se reporter au chapitre 5

1.4.2.11 Tableau de mémoire en réponse aux avis des PPA : document de 5 pages, se reporter au chapitre 6

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par lettre enregistrée le 2 août 2024, le Maire de la commune de Verrière le Buisson a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Versailles la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision du 5 août 2024, (référence n° E24000049/ 78) jointe en annexe 1, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire Michel LANGUILLE et Joël RIVAULT en qualité de commissaire enquêteur suppléant, figurant sur la liste départementale de l'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur arrêtée pour l'année 2024, en vue de procéder à l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

2.2 Modalités de l'enquête

Après concertation avec le commissaire enquêteur concernant les dates des permanences, les modalités de l'enquête ont été fixées par un arrêté de Monsieur le maire de Verrières le Buisson daté du 23 août 2024, dont les dispositions essentielles sont :

- que sa durée est d'un mois du 12 septembre au 12 octobre inclus à 12h,
- que les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête publique seront déposés à la Mairie de Verrières le Buisson- Hall de la Mairie- où chacun pourra prendre connaissance du dossier du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, et le samedi de 8h30 à 12h00, pendant la durée de l'enquête et il pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie.
- que ce dossier sera consultable sur un site internet de la commune
- que le public pourra également adresser ses observations par écrit au commissaire enquêteur en Mairie et par courrier électronique sur le site internet de la commune,
- que les observations du public déposées sur le registre d'enquête publique en mairie et sur le formulaire d'enquête dématérialisé dossier d'enquête publique seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande auprès de la commune sur demande écrite,
- que des informations relatives à l'enquête publique et au projet de PLU arrêté pourront être demandées auprès du Service Urbanisme de la commune,
- que le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie :
 - jeudi 12 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
 - mercredi 18 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
 - lundi 23 septembre 2024 de 14h00 à 17h00,

- vendredi 4 octobre 2024 de 9h00 à 12h00,
 - samedi 12 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.
- que l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département : Le Républicain et le Parisien,
 - que l'avis sera également affiché à la Mairie et sur les panneaux d'affichage administratifs de Verrières le Buisson et publié par tout autre procédé en usage dans la commune par tout autre procédé en usage dans la commune
 - qu'une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête en ce qui concerne la seconde,
 - que le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Une copie de l'arrêté du 23 août 2024 est jointe au dossier en pièce 4

2.2.1 Organisation de l'enquête- contact préalable

Le jeudi 22 août 2024, le commissaire enquêteur s'est rendu en Mairie- Service Urbanisme- pour prendre connaissance du projet, récupérer un exemplaire du dossier, définir et mettre en place les modalités opérationnelles de cette enquête .Le 9 septembre 2024 après une visite des différents secteurs concernés par la modification du PLU, les documents du dossier et le registre ont été paraphés. Au cours de ces contacts préalables le commissaire enquêteur a rencontré Madame LAVIGNE Responsable du Service « Urbanisme et Patrimoine » qui fut l'interlocutrice pendant l'enquête.

2.2.2 Rencontre avec la municipalité

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire de la commune de Verrières le Buisson lors d'une permanence, puis le 21 octobre 2024 pour lui communiquer les observations consignées dans un procès verbal.Le procès verbal auquel le commissaire enquêteur a joint ses observations est joint en annexe 10.

Le commissaire enquêteur a rappelé à Monsieur le Maire que la municipalité disposait d'un délai de quinze jours pour produire des réponses.

Le mémoire des réponses de la municipalité reçu par courriel le 5 novembre 2024 est joint en annexe 11.

2.2.3 Visite des lieux

Le 9 septembre 2024, le commissaire enquêteur a assisté à la présentation du dossier relatif à la modification n°1 du PLU en présence de Julie LAVIGNE puis ils se sont rendus sur les secteurs concernés par le projet de modification n°1 du PLU. Le commissaire enquêteur s'est rendu le 8 novembre 2024 sur les secteurs du Pré de la Tournelle et du Moulin de Grais en présence de Madame LAVIGNE.

2.2.5 Permanences

Les permanences prévues par l'arrêté municipal ont eu lieu aux jours et heures prévus, à savoir :

Jour	Date	Heure	Nombre de visites
Jeudi	12 septembre 2024	9h00 à 12h00	2
Mercredi	18 septembre 2024	9h00 à 12h00	1
Lundi	23 septembre 2024	14h00 à 17h00	3
Vendredi	4 octobre 2024	9h00 à 12h00	5
Samedi	12 octobre 2024	9h00 à 12h30	10

Les permanences se sont tenues dans une salle de la Mairie où il a été possible de recevoir le public dans de bonnes conditions.

L'affluence n'a pas été très importante et sans aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.

2.3 Information effective du public

2.3.1 La publicité légale

2.3.1.1 Les parutions dans les journaux

Les annonces prévues par l'arrêté municipal ont paru dans :

- le Parisien du jeudi 29 août 2024,
- le Républicain du jeudi 29 août 2024,

Elles ont été rappelées dans :

- le Parisien du vendredi 20 septembre 2024,
- le Républicain du jeudi 19 septembre 2024.

Une copie de ces publications est jointe en annexes 3 et 4. Elles ont été annexées au dossier de l'enquête publique.

Les délais des publications dans les journaux ont été respectés

2.3.1.2 Les affichages

Un affichage dont le modèle est joint en annexe 5 a été effectué, en atteste le rapport de constatation daté du 28 août 2024 par le Chef de la police municipale, sur les 17 panneaux d'affichage de la commune .

L'attestation d'affichage daté du 28 octobre 2024, signé par Madame la Directrice Générale des Services est joint en annexe 6.

Cet affichage a bien débuté quinze jours avant le début de l'enquête.

2.3.2 Les informations communales

L'annonce de l'enquête publique a été publiée sur le site internet de la ville et dans le magazine municipal d'informations « Verrières et vous » n°253 de septembre 2024 qui est joint en annexe 7.

2.3.3 Les documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête les documents suivants ont été mis à la disposition du public à savoir:

- le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, joint en annexe 8
- le « dossier d'enquête publique » joint en annexe 9
- le dossier sur le site internet de la commune,
- le formulaire d'enquête dématérialisé.

2.3.4 Les documents complémentaires demandés et / ou mis à la disposition du commissaire enquêteur

Au delà des documents déjà cités relatifs à la consultation des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur a souhaité avoir, et a eu communication des documents suivants :

- a) l'affiche (annexe 5),
- b) le rapport de constatation et l'attestation d'affichage (annexe 6),
- c) le magazine municipal d'informations (annexe 7)
- d) le PLU

2.4 Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre

L'enquête s'est terminée le 12 octobre 2024.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur et est joint au présent rapport où il figure en annexe 8.

A ce registre sont joints les pièces suivantes :

- les lettres et documents reçus,
- les mails reçus,
- les observations figurant dans le registre dématérialisé.

De la même façon, l'attestation d'affichage (annexe 6 déjà citée chapitre 2 en 2.3.1.2.) a été délivré attestant ainsi des affichages réglementaires.

2.5 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de cette enquête.

Au vu des différents paragraphes mentionnés ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 23 août 2024, il semble au commissaire enquêteur que **la procédure a été bien respectée.**

2.6 Relation comptable des observations

Les annotations dans le registre ont été numérotées de 1 à 10.

A ces observations il y a lieu d'y ajouter :

- les lettres et documents adressés ou remis au commissaire enquêteur : 15,
- les mails :10,
- les observations enregistrées sur le registre dématérialisé : 56,
- les observations du commissaire enquêteur.

Soit au total 83 contributions du public après regroupement. Il est à noter que quelques documents identiques ont été à la fois remis au commissaire enquêteur, envoyés par courriers et par courriels

3 EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES

3.1 Préambule

Les observations ont été recueillies lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 12 septembre 2024 au samedi 12 octobre inclus.

La loi donne au commissaire enquêteur la possibilité soit de répondre à chacune des annotations, soit de les regrouper par thèmes et de répondre à chaque thème.

Le commissaire enquêteur a fait le choix de répondre à chaque observation individuellement et prend en compte :

- a) les annotations mentionnées sur le registre d'enquête,
- b) les contributions figurant dans les courriers et documents reçus,
- c) les observations exprimées sur le formulaire d'enquête dématérialisé

3.2 Les observations individuelles

Elles comprennent ci-après :

- numéro de l'annotation,
- nom du signataire,
- résumé de l'annotation,
- commentaires de la municipalité, s'il y a lieu : texte de couleur bleue
- commentaires du commissaire enquêteur, s'il y a lieu

3.2.1 Madame DENIOT Réjane 19 Allée des Fraisiers écrit :

Point 1 : « la zone du Moulin de Grais a été marquée comme zone à potentiel foncier ».

Point 2 : « je m'oppose à tout projet de démolition du Moulin de Grais et d'urbanisation ».

Point 3 : « cette zone doit rester calme et préservée de tout projet de construction ».

Point 1 : la carte du potentiel foncier est un constat de zones déjà urbanisées qui pourraient être densifiées. Elle correspond à une classification préexistante à la présente modification qui ne la modifie aucunement.

Point 2 : la modification du PLU ne prévoit aucune modification de la situation du Muli de Grais par rapport à la situation préexistante.

Point 3 : aucune modification n'est prévue ; la parcelle du Moulin de Grais est déjà protégée par le PLU via la servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits.

Le parc fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments naturels classés, toute évolution susceptible d'intervenir devrait respecter les conséquences de cette situation et relever d'une procédure soumise au contrôle de l'ABF.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et note qu'aucune modification n'est prévue.

3.2.2 Monsieur BARTHEMY Maxime Responsable développement foncier pour le groupe ETPO Immobilier écrit :

Point 1 : « demande concernant la parcelle AA 468 sise 27 rue J B Clément si, dans le cadre d'un projet de promotion immobilière il est envisageable de procéder à une modification du zonage afin de passer cette parcelle en zone d'habitation permettant d'accueillir un programme de logements ? »

Point 2 : « aujourd'hui cette parcelle est en zone d'activités (UI) ».

Point 1 et 2 : La commune n'envisage pas de construction de logements sur la parcelle AA 468 en raison des nuisances sonores liées à la proximité de l'A86. Aucun changement de zonage n'est envisagé.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note qu'aucun changement de zonage n'est envisagé.

3.2.3 ASL La Closeraie de Verrières Allée des Fraisiers écrit:

Point 1 : « nous demandons la prise en compte de notre demande :

- d'identifier le parc du moulin de Grais comme zone non constructible dans le PLU,
- d'intégrer le parc du moulin de Grais parmi les cœurs d'îlots à protéger,
- de rajouter le parc du moulin de Grais à la liste des espaces remarquables à préserver,
- de rajouter les arbres du moulin de Grais à la liste des arbres remarquables »

Point 2 : « notre demande peut très bien rentrer dans le cadre des objectifs de protection d'îlots verts mis en avant dans ce projet de modification du PLU ».

Point 3 : « le moulin de Grais et son parc font partie de la vallée de la Bièvre, site classé par le décret du 7 juillet 2000 : référence PLU actuel ».

Point 4 : « le moulin de Grais fait partie du patrimoine bâti à préserver dans le PLU actuel au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : référence PLU actuel »

Point 5 : « le parc du moulin de Grais fait partie de la trame verte du PADD : référence PADD pages 5,12 et 16 »

Point 6 : « il faudrait intégrer le parc du Moulin de Grais parmi les cœurs d'îlot verts à protéger

Référence réunion publique du 17 octobre 2023 »

Point 7 : « si notre demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n°1 dans quelle évolution peut elle

être prise en compte ? , nous considérons que notre demande s'inscrit dans la modification du PLU dont l'un des objectifs est la protection des îlots verts »

Point 8 : « afin de pérenniser cette protection il faudrait que la référence du zonage évolue de UL vers N ».

Point 1 : Le parc fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments naturels classés, toute évolution susceptible d'intervenir devrait respecter les conséquences de cette situation et relevé d'une procédure soumise au contrôle de l'ABF. Aucune étude à ce jour n'a été lancée sur le parc du Moulin de Grais pour en classer les arbres.

Point 2 et 6 : les cœurs d'îlots ont pour objet de préserver des espaces verts au sein des zones constructibles et de préserver les secteurs urbanisés de la pression foncière. Ces espaces ne sont par ailleurs pas protégés par d'autres réglementations. Cela n'est pas le cas du parc du Moulin de Grais. Par ailleurs, la ville est propriétaire de cette parcelle et ne prévoit à ce jour ni de la céder ni de la densifier.

Point 3,4 et 5 : Points enregistrés. L'objet de la modification du PLU ne prévoit aucune modification dans ce secteur.

Point 7 : cette demande pourra s'inscrire dans le cadre d'une modification / révision ultérieure du Plan Local d'Urbanisme. La protection des îlots verts a pour objectif de préserver les secteurs urbanisés liés à la pression foncière. La ville est propriétaire de cette parcelle et ne prévoit pas à ce jour la céder et la densifier.

Point 8 : le Moulin de Grais et son parc relèvent de la propriété publique et ce site est ouvert au public (associations et particuliers). Cette parcelle rentre donc totalement dans la définition de la zone UL « zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectifs »

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées

3.2.4 Madame THIEBERT écrit :

Point 1 : « plan de zonage 1/5000^e, légende emplacements réservés :

- n°3 : chemin de Paron, propriété Marcel Petit : inscription erronée : lire 2,
- n°2 : chemin des Genettes, cour du cadran : inscription erronée : lire 3 ».

Point 2 : « liste du patrimoine à préserver, pages 198 et 199, photos 66-69 : grilles de porte en fer forgé, doit-on à tous pris maintenir la porte à l'identique ? ».

Point 3 : « anomalies constatées :

- porte 18 rue d'Estienne d'Orves a été remplacée par une porte sécurisée pleine,
- photo 70 : la grille de la fenêtre en forme de flèche est au n°21 et non au 19 de la rue »,

Point 1,2 et 3 : la ville vérifiera et procédera aux modifications nécessaires.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commune procédera aux modifications nécessaires

3.2.5 Monsieur THIEBAUT écrit :

Point 1 : « la Tournelle et la Résidence du Moulin de Grais ne sont pas dans la protection : cœurs d'îlots verts : est - ce une erreur ? ».

Point 2 : « pourquoi le city Park et le boulodrome passent en zone UL ? Est - ce nécessaire ? ».

Point 3 : « qu'en est-il du Pré Vert mitoyen de la résidence. Trame verte, cœur d'îlot vert ? »

Point 1 : l'espace vert à côté de la Résidence du Moulin de Grais est déjà en zone N donc ne nécessite pas une autre protection. Compte tenu de la configuration de la Résidence de la Tournelle, aucune construction ne peut être bâtie sur les espaces verts existants.

Point 2 : le city parc et le boulodrome se situent sur une parcelle appartenant à la commune et à usage du public : ils rentrent complètement dans la définition de la zone UL (« zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectifs ») et non UH (« zone urbaine à usage d'habitations »).

Point 3 : Point enregistré. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées

3.2.6 Monsieur DEFRANCE 10 Allée du Moulin de Migneaux à Verrières écrit :

Point 1 : « je dispose d'un permis de construire accordé en janvier 2024. La modification du PLU ne me permettrait pas de réaliser une telle construction prenant en compte les normes PMR.

Point 2 : « je demande le bénéfice de pouvoir démarrer les travaux à n'importe quelle date conformément au PLU existant »

Point 3 : « je demande qu'il soit possible de renouveler la demande à tout moment dans le futur avec pour référence le PLU actuel »,

Point 4 : « je demande qu'il soit précisé que la limite de hauteur de construction ne soit pas applicable sur les parcelles ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire (zone UH article 10) ».

Point 5 : « je demande que la nouvelle règle n'empêche pas les constructions mais les limite à un rez de chaussée »

Point 1 : La modification du PLU ne peut emporter que les conséquences prévues par le Code de l'urbanisme et la législation en vigueur. Elle ne modifie pas les autorisations déjà délivrées ni l'appréciation dans le temps des règles de construction et d'utilisation des sols applicables. Le permis de construire accordé avant l'approbation de la modification du PLU continue à être valable trois ans renouvelable deux fois pour une période d'un an.

Point 2 : les travaux peuvent donc démarrer au cours de toute la durée légale de validité du permis de construire obtenu.

Point 3 : si le permis de construire n'est plus valable, un nouveau permis de construire devra être demandé et celui-ci sera instruit et délivré suivant les règles du PLU applicables au jour de la délivrance.

Point 4 : La modification du PLU n'est pas rétroactive, elle ne remet pas en cause ce qui a déjà été autorisé précédemment.

Point 5 : les règles liées à la bande de constructibilité secondaire avec les cœurs d'îlots ont été figées afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles. En effet, construire un rez-de-chaussée entraîne de fait l'imperméabilisation de la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note notamment que le permis accordé avant l'approbation de la modification du PLU continue à être valable

3.2.7 Monsieur TREMONG François écrit :

Point 1 : « je demande une information concernant la barre de garages située au 38 chemin des Préharts ».

Point 1 : cette demande ne concerne pas la modification du PLU

3.2.8 Madame TIEBERT Madeleine 72 rue d'Amblainvilliers écrit :

Point 1 : « sur le plan de zonage, pour le sentier des Guinettes il est mentionné un emplacement réservé de 147 m² sur 3 parcelles permettant l'union entre la section ouverte à l'accès des jardins enclavés rue Jean Jaurès et la section traversant une cour privée dite du cadran solaire rue d'Estienne d'Orves »,

Point 2 : « je suis opposée à l'union de ces 2 sections, à l'ouverture au public du sentier reliant les deux rues par crainte hélas d'incivilité et d'insécurité ».

Point 1 : Point enregistré.

Point 2 : La situation évoquée procède d'une évolution antérieure du PLU et ne relève pas de la présente modification. Une modification de droit commun ne permet pas de modifier les emplacements réservés.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée

3.2.9 Monsieur et Madame VAN DEN HEUVEL 13 chemin des Cœurs à Verrières le Buisson écrivent :

Point 1 : « les remarques que nous avons émises via le registre électronique lors de la concertation de novembre 2023 n'apparaissent pas dans le bilan de la concertation »,

Point 2 : « notre résidence principale se trouve sur la parcelle repérée sur le cadastre AN149 »,

Point 3 : « nous avons acquis en 2016 le terrain contigu à notre résidence principale (parcelles AN451, 561 et 562) sur lequel se trouve une maison de 35 m², des hangars et appentis d'environ 100 m² situés au-delà de la bande des 25 m en milieu de terrain »,

Point 4 : « nous avons un projet à plus ou moins long terme de réunir ce terrain à celui de la propriété principale (superficie totale de 2579 m²) pour réaliser une division en 3 lots dont 2 en arrière - lot de la résidence principale »,

Point 5 : « nous sommes directement impactés par le projet de modification du PLU à savoir :

- sur cette parcelle toute nouvelle construction ne devra pas dépasser 20% d'emprise au sol, avec une hauteur de 3 mètres à l'égout maximum qui ne permet pas la construction d'une maison,(UH9 et UH10),

- nos deux terrains réunis sont également classés « cœurs d'îlots » (UH13) à partir de 15 mètres de la voie (y compris dans la bande des 25 m) ce qui rend impossible toute construction d'habitation.

Point 6 : « le terrain de 1600 m acquis en 2016 devient inconstructible avec un préjudice estimé d'un montant à 7 chiffres »,

Point 7 : « un CUB déposé le 28/11/2023 correspond à un projet de construction de deux maisons sur deux terrains en arrière - lot de superficie respectives de 877 et 975 m². Ce projet a obtenu la mention « Projet réalisable » de la mairie au vu du PLU approuvé le 18/03/2019 ;

Point 8 : « un CUB déposé le 28/02/2024 correspond à un projet de construction d'une seule maison sur un terrain en arrière - lot d'une superficie de 1615 m². Ce projet a reçu la mention « Projet réalisable » de la mairie.

Point 9 : « un CUB déposé le 28/02/2024 correspond à un projet de construction de deux maisons sur deux terrains en arrière – lot de superficie respectives de 893 et 975 m² .Ce projet a obtenu la mention « Projet non réalisable » de la mairie, sans tenir compte des règles du PLU en vigueur aux motifs suivants : cette division de terrain entraînerait la construction d'un bâtiment en cœur d'îlot et une importante surface du terrain serait imperméabilisée au détriment du site »

Point 10 : « ce projet à 2 maisons en arrière – lot, dans ses deux variantes, s'inscrit complètement dans l'environnement existant de maisons entourées de jardin sans nuire à la qualité paysagère et pourrait être accessible à de jeunes cadres avec famille souhaitant s'implanter à Verrières - le - Buisson »,

Point 11 : « la version du projet de modification du PLU ne prend pas en compte notre demande de novembre 2023, à savoir revoir l'application des modifications du PLU à notre unité foncière étant donné le préjudice personnel, anormal et spécial que nous subissons »

Point 12 : « nous souhaitons connaître les critères qui ont servi à dessiner les contours des îlots verts tant ils paraissent arbitraires et exagérés dans une commune déjà richement dotée en parcs et zones boisées »

Point 13 : « nous demandons l'annulation des règles UH9, UH10 et UH13 applicables aux parcelles AN451, AN561, AN562 et AN149 étant donné le préjudice subi ».

Point 1 : aucune remarque n'a été relevée sur le registre électronique à ce nom.

Point 2 : Point enregistré

Point 3 : Point enregistré

Point 4 : Point enregistré

Point 5 : Point enregistré. La commune intègre cette remarque.

Point 6 : Point enregistré

Point 7 et 8 : Le Cub permet de figer les règles du PLU applicables au moment de l'obtention du CU pendant toute sa durée de validité à savoir 18 mois. Si un permis de construire devait être déposé dans les 18 mois à partir de la délivrance du CUB, il serait instruit dans le cadre du PLU actuel non modifié et aurait ensuite une durée de validité de 5 ans maximum.

Point 9 : Point enregistré

Point 10 : Point enregistré

Point 11 : l'objet de la modification du PLU n'est pas de prendre en compte les situations particulières mais d'édicter des règles générales qui préservent le cadre de vie et notamment la limitation de l'imperméabilisation des parcelles.

Point 12 : les cœurs d'îlots ont été concentrés notamment sur les zones pavillonnaires faisant l'objet de plus en plus de divisions parcellaires. Les cœurs d'îlots ont également fait l'objet d'une attention particulière et renforcée afin de les identifier majoritairement en fond de parcelle et avec des superficies suffisantes pour préserver des poumons verts et des réserves de biodiversité.

Point 13 : les règles édictées ne peuvent être modifiées uniquement pour un motif de préjudice financier. Néanmoins, comme cela a été évoqué ci-dessus, la commune en tiendra compte.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées et notamment que la commune a intégré la remarque relative au point 5

3.2.10 Madame ALBEROLA Laetitia 7 Place Charles de Gaulle à Verrière écrit :

« pourquoi il y a pas de bus V avant 9h et après 17h30 à la mairie ? »

Cette demande ne concerne pas la modification du PLU.

3.2.11 Monsieur LASSAUX Gérard 8 impasse de la Gerbe à Verrières écrit :

Point 1 : « il est souhaitable que la jouissance de piscine soit accompagnée de conditions d'implantation permettant de sauvegarder une harmonie urbanistique et de bonnes relations de voisinage en assurant un cloisonnement acoustique à définir »

Point 2 : « des équipements de ventilation en sortie de toiture peuvent s'avérer bruyants du fait de solutions techniques mal appropriées »,

Point 1 et 2 : Soucieuse de cette légitime attention à l'harmonie, la ville prend acte de cette remarque et en tiendra compte. Le PLU réglemente les dispositions relatives à l'urbanisme et aux règles d'implantation, et non aux conditions d'usage des constructions légalement réalisées qui relèvent d'autres réglementations ou des relations de voisinage.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commune prend acte de la remarque et qu'elle en tiendra compte.

3.2.12 Madame LAURENT Sandrine 17 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

Point 1 : « la protection des cœurs d'îlots privés de la rue de Verdun et de la rue Curie est positive. Il est incohérent de laisser le terrain municipal public de la rue Marie et Pierre Curie exposé à des risques de bétonnage ou de transformation »,

Point 2 : « l'absence de protection de ce terrain ne répond pas aux exigences contemporaines de développement durable ».

Point 1 et 2 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées

3.2.13 Madame CANLER Ariane 26 rue de Verdun à Verrières écrit : « protégez le pré de la Tournelle »

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée

3.2.14 Madame GOUPIL de BOUILLE Isabelle 9 Avenue A. Carteron à Verrières écrit :

Point 1 : « îlots et espaces verts : nous constatons une prolifération d'insectes depuis plusieurs années aussi pour des raisons sanitaires et pour limiter les coûts d'entretien il est indispensable de limiter les espaces verts au milieu des habitations et de ne pas créer de cœurs d'îlots verts »,

Point 2 : « projet immobilier en bétonnage bilatéral : proscrire la construction de barres d'immeubles de part et d'autre du Bld Foch pour préserver le cadre de vie (pollution, résonance sonore, détérioration du cachet de la ville... » ,

Point 3 : « il est absurde et inadmissible que le cabinet médical n'ait été construit sans étage. Il est indispensable de reconsidérer cette construction, de l'ajouter aux projets de logements à prévoir en ajoutant des logements au-dessus du cabinet »,

Point 4 : « la parcelle privée, face au parc Régnier est un espace abandonné et mal entretenu. Un petit ensemble immobilier devrait être inscrit dans les objectifs de la mairie avec les moyens associés »,

Point 5 : « la gouvernance de tout projet d'aménagement doit intégrer la mixité des infrastructures et des organisations pour des raisons de santé publique ».

Point 1 : tout espace vert doit être entretenu pour éviter la prolifération d'insectes nuisibles. A ce jour, il n'existe aucun problème sanitaire identifié. Dans le cadre de la nécessaire lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ses effets, la diminution de l'artificialisation des sols et de la préservation des équilibres des espaces verts est une préoccupation importante et partagée bien au-delà de la Commune. Les coûts d'entretien

des parcelles comme des constructions qui y sont réalisées ne relève pas des règles du PLU dont la modification est envisagée.

Point 2 : le boulevard Foch n'est pas concerné par la modification du PLU. Les modifications des règles d'urbanisme nécessaire à une évolution des règles de construction sur le boulevard Foch, notamment envisagées pour requalifier ce lieu important et central du centre-ville, devront prendre la forme d'une autre évolution du PLU que la présente modification. La modification en cours est sans effet sur la situation dudit boulevard.

Point 3 : Point enregistré. La présente procédure de modification du PLU ne vise pas de construction en particulier mais fixe des règles générales applicables à des zones identifiées, une évolution de la parcelle évoquée n'est pas impossible dans le respect des règles existantes.

Point 4 : la configuration de cette parcelle appartenant à la commune en partie à la Commune, n'est pas concernée par la présente modification et il n'existe pas, à l'heure actuelle, de projet de construction sur celle-ci. Le maintien du zonage applicable est prévu.

Point 5 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que le boulevard Foch n'est pas concerné par la modification du PLU et que la commune a enregistré les remarques exprimées aux points 3 et 5

2.2.15 Monsieur BRUN Bernard 21 rue de Verdun à Verrières : se reporter aux observations de Madame LAURENT Sandrine (n°12).

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

3.2.16 Madame CHANDRE Pauline 25 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

Point 1 : « des mesures d'envergure ne sont pas prises en faveur des espaces verts municipaux comme le pré de la Tourelle et le Moulin de Grais.

Point 2 : « la préservation du pré de la Tournelle, en le classant en zone N est indispensable pour garantir un cadre de vie durable et résilient, capable de répondre aux défis climatiques et démographiques à venir ».

Point 1 et 2 : Le parc DU Moulin de Grais fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments naturels classés, toute évolution susceptible d'intervenir devrait respecter les conséquences de cette situation et relevé d'une procédure soumise au contrôle de l'ABF. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il note notamment qu'il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie nord du terrain communal

3.2.17 Monsieur CHARLOT François 21 rue de la Marne à Verrières : se reporter aux observations n°16 ci-dessus.

Point 1 et 2 : Le parc du Moulin de Grais fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments naturels classés, toute évolution susceptible d'intervenir devrait respecter les conséquences de cette situation et relevé d'une procédure soumise au contrôle de l'ABF. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

3.2.18 Monsieur CANLER Didier 26 rue de Verdun à Verrières : il formule des observations relatives au pré situé rue Marie et Pierre Curie voir les observations ci-dessus n°16 et souhaite qu'une protection de ce terrain soit inscrite dans la modification du PLU notamment en le classant en zone N ».

Point 1 et 2 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

3.2.19 Monsieur SARKISSIAN Alain 23 rue de Verdun à Verrières : il formule des observations concernant le pré de la Tournelle, voir les observations ci-dessus n°16 et il signale notamment que cet espace classé en zone UH est incompatible avec l'axe 1 du PADD ».

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant largement à sa préservation. Par conséquent, aucune incompatibilité entre l'axe 1 du PADD (« Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois ») et le zonage UH de cet espace n'est avérée.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre l'axe 1 du PADD et le zonage UH

3.2.20 Monsieur SAADA Arnaud 19 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit

Point 1 : « pas d'artificialisation des sols, finir les projets en cours Boulevard Foch, les centres de loisirs sont incapables de faire face à la demande de la population »,

Point 2 : « il faut revoir sa copie, le diagnostic n'est pas bon et le traitement non plus ».

Point 1 : La protection des cœurs d'îlots répond en partie à la limitation de l'artificialisation des sols. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Le boulevard Foch n'est pas concerné par la modification du PLU. Les modifications des règles d'urbanisme nécessaire à une évolution des règles de construction sur le boulevard Foch, notamment envisagées pour requalifier ce lieu important et central du centre-ville, devront prendre la forme d'une autre évolution du PLU que la présente modification. La modification en cours est sans effet sur la situation dudit boulevard.

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées

3.2.21 Madame LEDAIN Bénédicte 12 rue Marie et Pierre Curie écrit notamment :

Point 1 : « l'absence de protection du terrain public de la rue Marie et Pierre Curie présente un risque de fragmentation de la trame verte communale »,

Point 2 : « l'absence de préservation de ce terrain est une pure contradiction incompatible avec l'axe 1 du PADD ».

Point 1 et 2 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de

maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ». Aucune incompatibilité entre le PADD et le zonage UH n'a été relevée lors de la révision du PLU en 2019.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées

3.2.22 AGNOLA Bozena 13 rue Aristide Briand écrit :

« le terrain public situé rue Marie et Pierre Curie demeure sans protection : cette situation soulève des préoccupations sur la cohérence des choix urbanistiques, l'impact sur la qualité des vie des Verriérois du quartier, l'environnement et l'équité dans l'accès aux espaces publics ».

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée

3.2.23 Monsieur THIEBAUT Jérôme Cité de la Tournelle écrit notamment :

Point 1 : « le manque de cohérence dans la gestion du pré de la Tournelle favorisera une urbanisation qui risquera d'être non maîtrisée sur cet espace public du fait de la spéculation foncière induite par l'acquisition par l'Etablissement Foncier d'Île de France pour le compte de la ville, du pavillon voisiné »,

Point 2 : « pourquoi la résidence de la Tournelle n'est-elle pas en cœur îlot vert ? »

Point 1 : Point enregistré. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

L'engagement de l'EPFIF est le gage de l'examen de la situation de la parcelle par un acteur étatique spécialisé dans l'accompagnement des collectivités et soucieux comme l'est la commune, de l'intérêt général dénué de toute spéculation foncière.

Point 2 : Compte tenu de la configuration de la Résidence de la Tournelle, aucune construction ne peut être bâtie sur les espaces verts existants.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées

3.2.24 Monsieur LUCAS Erwan 4 Allée de Verdun à Verrières écrit :

Point 1 : « le terrain municipal situé rue Marie et Pierre Curie classé en secteur UH devrait être classé en zone N. Le terrain voisin accueillant un city stade et le club des boulistes a été reclassé en zone UL alors qu'il était également en zone UH »,

Point 2 : « sa protection s'impose et doit être inscrite dans la modification du PLU ».

Point 1 et 2 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Le city parc et le boulodrome se situent sur une parcelle appartenant à la commune et à l'usage du public : ils rentrent complètement dans la définition de la zone UL (*zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectifs*) et non UH (*zone urbaine à usage d'habitation*).

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées

3.2.25 Madame DUFOURD Catherine 2 venelle du Vieux Noyer à Verrières : se reporter à l'observation 19.

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m². Aucune incompatibilité entre le PADD et le zonage UH n'a été relevée lors de la révision du PLU en 2019.

2.2.26 Monsieur CHARLOT Alexandre 2 Venelle du Vieux Noyer à Verrières écrit :

« pourquoi sur le terrain municipal de la Tournelle le boulodrome et le City Park passent de la zone UH à UL ? ».

Le city parc et le boulodrome se situent sur une parcelle appartenant à la commune et à l'usage du public : ils rentrent complètement dans la définition de la zone UL (*zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectifs*) et non UH (*zone urbaine à usage d'habitation*).

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

2.2.27 Monsieur CHARLOT Maxime 21 rue de la Marne à Verrières écrit

Point 1 : « la ville prévoit la vente et le bétonnage de certains espaces verts, comme le pré de la Tournelle »,

Point 2 : « j'émet un avis défavorable sur le PLU ».

Point 1 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis défavorable et les réponses de la commune

2.2.28 Monsieur AGNOLA Frédéric 12 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

« la volonté de supprimer le pré est incompréhensible »

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune

2.2.29 Monsieur LUCAS Alain 4 rue de Verdun à Verrières écrit :

Point 1 : « le respect de la trame verte est essentiel et les enjeux s'appliquent parfaitement au pré situé rue Marie et Pierre Curie qui est un corridor fonctionnel et un refuge pour une grande variété d'insectes et qui abrite toujours un affluent de la Bièvre couvert, potentiellement plus riche en biodiversité »,

Point 2 : « classer le pré en zone N est nécessaire et en l'absence de ce classement j'émet un avis défavorable à la modification n°1 du PLU ».

Point 1 et 2 : ni dans le rapport de présentation, ni dans le PADD du PLU, ni dans le SRCE, la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle

permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ».

Commentaire du commissaire enquêteur : il prends note des réponses apportées par la commune

3.2.30 Monsieur PAYN Alain 65 Rue Pierre Brossolette écrit :

Point 1 : « merci de ne pas détruire les espaces naturels de Verrières comme le pré rue Marie et Pierre Curie ».

Point 1 : la présente modification a identifié plusieurs espaces naturels et les a matérialisés en cœurs d'îlots. Les cœurs d'îlots ont pour objectifs majeurs de protéger les parcelles des particuliers d'une urbanisation trop dense et de pouvoir préserver des îlots verts assez importants formés par les fonds de parcelle afin de contribuer à une continuité verte en pas japonais. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il note les réponses apportées par la commune

3.2.31 Madame MOUMDJIAN Brigitte Verrières - le - Buisson écrit :

Point 1 : « la modification du PLU en cours contient une contradiction flagrante : elle prévoit la protection renforcée des cœurs d'îlots privés des rues de Verdun et Marie et Pierre Curie, alors qu'elle ne protège pas l'espace vert public du quartier : le pré de la Tournelle qui demeure constructible sans protection adéquate »,

Point 2 : « La protection de l'environnement et la limitation de l'artificialisation ne doivent pas se limiter aux terrains privés »,

Point 3 : « engagée par son PADD à assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel la Ville doit être cohérente et crédible dans la mise en œuvre de la protection de l'environnement ».

Point 1 : les cœurs d'îlots ont pour objectifs majeurs de protéger les parcelles des particuliers d'une urbanisation trop dense et de pouvoir préserver des îlots verts assez importants formés par les fonds de parcelle afin de contribuer à une trame en pas japonais. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Point 2 : la protection des espaces publics est déjà existante avec le PLU de 2019 : les parcs aménagés sont protégés.

Point 3 : la modification du PLU ne supprime aucun espace vert et rajoute une protection supplémentaire avec les cœurs d'îlots.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prends note des réponses apportées par la commune

3.2.32 Monsieur FEVRIET JP Verrières - le - Buisson écrit :

Point 1 : « la protection des cœurs d'îlots privés de la rue de Verdun et de la rue Curie est positive car elle contribue à la protection de la biodiversité et limitera le phénomène délétère des îlots de chaleur urbains. Son rôle serait bonifié avec la protection du terrain municipal de la rue Marie et Pierre Curie »,

Point 2 : « si la protection des espaces privés est justifiée par des raisons environnementales, il est incohérent de laisser ce terrain public exposé à des risques de bétonnage ou de transformation alors qu'il constitue un espace vert public apprécié, que son sol naturel est perméable et qu'il constitue un réservoir de biodiversité en pleine ville »,

Point 3 : « l'absence de protection de ce terrain ne répond pas aux exigences contemporaines de développement durable ».

Point 1, 2 et 3 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ».

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune

3.2.33 Monsieur MARTEAU Thomas 53 route de Bièvres Verrières – le- Buisson écrit :

Point 1 : « mon terrain ne faisant pas plus de 12 m, ma maison ayant une façade de 10 m, la règle pour les toits terrasses accessibles n'est pas applicable »,

Point 2 : « je m'interroge sur le fait que l'accessibilités des plus hautes toitures terrasses ne vienne contrarier le bon vivre et la tranquillité de Verrières »

Point 1 et 2 : la ville prend acte de cette remarque et en tiendra compte.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commune prend acte de la remarque et en tiendra compte

3.2.34 Madame SAADA Marilyn 19 rue Marie et Pierre Curie écrit :

Point 1 : « si on fait plus de logements comme la modification du PLU l'autorise il faudra plus d'équipements publics notamment des crèches, des écoles, des gymnases...mais on ne pourra pas les construire car il y aura des logements à la place »

Point 2 : « la mairie répète qu'elle n'a plus de budget : ce n'est pas très cohérent ce projet de modification du PLU »,

Point 3 : « je suis défavorable ».

Point 1 et 2 : la modification du PLU n'a pas pour objectif l'augmentation des droits à construire mais la préservation de l'environnement notamment avec l'identification de cœurs d'îlots. Le projet de modification visant à tirer les enseignements de la mise en œuvre du PLU révisé après quelques années n'est en aucun cas une source de dépense pour la collectivité mais correspond à la formalisation logique de l'action publique communale dans sa mission de planification urbaine et de fixation des règles structurelles relatives à la construction et aux affectations des parcelles concernées.

Point 3 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis défavorable et les réponses apportées par la commune

3.2.35 Monsieur FAVOT Lionel 49 boulevard du Maréchal Foch à Verrières écrit :

Point 1 : « le périmètre d'étude du Maréchal Foch défini depuis le 21 avril 2019 est caduc aujourd'hui, qu'est-il devenu depuis cette date ?

Point 2 : « lettre de l'EPF IDF à certains propriétaires concernant une proposition financière d'acquisition : on attend toujours »,

Point 3 : « la notice additive page 126 indique que " la commune souhaite requalifier la zone du 35 au 62 du boulevard Foch et le schéma englobe le 25 de la rue Alfred Carteron "»,

Point 4 : « s'interroge sur " ces servitudes qui ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes en faisant référence à l'article L151-41 du code de l'urbanisme "».

Point 1, 2 et 4 : le boulevard Foch n'est pas concerné par la modification du PLU. Les modifications des règles d'urbanisme nécessaire à une évolution des règles de construction sur le boulevard Foch, notamment envisagées pour requalifier ce lieu important et central du centre-ville, devront prendre la forme d'une autre évolution du PLU que la présente modification. La modification en cours est sans effet sur la situation dudit boulevard.

Point 3 : la correction sera faite dans le document.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commune apportera une correction dans le document

3.2.36 Monsieur CHANDRE Stéphane 25 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

Point 1 : pourquoi autant urbaniser les terrains des équipements publics »,

Point 2 : « je suis défavorable à la modification du PLU ».

Point 1 : De façon plus générale, l'objectif de la présente modification est de favoriser la mixité fonctionnelle pour rationaliser les espaces.

La modification présentée n'urbanise aucun terrain d'équipements publics, elle préserve les cœurs d'îlots et, dans le secteur en cause, la plus grande part d'un site communal aujourd'hui urbanisable. Elle laisse subsister une possibilité de construire sur la partie nord du terrain communal afin de préserver la capacité d'y réaliser, conformément aux règles préexistantes, une construction permettant de répondre aux contraintes et objectifs de la collectivité, notamment en terme d'accueil de formes mesurées de mixité sociale. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait

à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis défavorable et les réponses apportées par la commune

3.2.37 Madame BRUN Corinne 14 rue de Verdun à Verrières écrit :

« le pré de la Tournelle fait partie de la trame verte et doit être protégé ».

Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.38 GUHA Amal 26 rue de Verdun à Verrières écrit :

« merci à l'équipe municipale qui a eu le bon sens d'inscrire le pré de la Tournelle dans la trame verte ».

Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ».

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.39 Madame LUCAS Gwenaëlle 4 rue de Verdun à Verrières écrit :

« il est nécessaire de préserver le terrain de la Tournelle de toute artificialisation et de tout bétonnage. Ce pré reste une des zones de résilience face au changement climatique ».

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à préserver des zones de résilience.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.40 Monsieur ALEXANDRE Bernard à Verrières le Buisson écrit :

Point 1 : « l'extension de la zone UA au détriment de la zone AH pose problème, en particulier lorsqu'elle empiète sur le parc du "château d'Estienne d'Orves" : réduction significative de l'espace vert de centre ville, projet de construction d'un immeuble d'habitation couplé à des locaux publics qui va générer du trafic de véhicules »,

Point 2 : « cette extension de la zone à urbaniser dense est le début d'une opération de grignotage progressif de l'espace vert de centre ville ».

Point 1 et 2 : le changement de zone UH en UA sur cette parcelle permet une continuité urbaine et cohérente avec l'hyper centre-ville, lequel bénéficie de plusieurs grands parcs : parc Régnier, parc de la Maison Vaillant, Place du Poulinat, parc de Louise de Vilmorin... Par ailleurs le zonage de la parcelle voisine est déjà en UA. La modification n'est nullement destinée à une réduction significative des espaces verts mais inscrit cette parcelle privée déjà construite dans la continuité des parcelles voisines. Les espaces verts communaux, justement soulignés comme importants, sont incompatibles avec toute construction.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.41 Madame GAMBIER Corinne 14 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

Point 1 : « le pré de la Tournelle est un espace vert municipal et il fait partie de la trame verte et il doit être protégé »,

Point 2 : « j'émet un avis défavorable sur la modification du PLU ».

Point 1 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal,

si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ».

Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis défavorable émis ainsi que les réponses de la commune

3.2.42 Madame BOULEY Myriam 20 rue de Verdun écrit :

« le pré de la Tournelle est un espace vert municipal il fait partie de la trame verte et doit être protégé »

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ».

Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.43 Monsieur BLANC Thierry 20 rue de Verdun à Verrières : se reporter à l'observation n°42 ci-dessus.

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ».

Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.44 Madame GRELLAT Véronique 26 rue de la Marne à Verrières écrit :

« en désaccord avec le PLU qui indique la volonté de bétonner les espaces verts notamment le pré ».

La modification du PLU vise à préserver toujours plus les espaces verts notamment en réduisant les droits à construire en fond de parcelle, en intégrant des cœurs d'îlots. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.45 Madame LUCAS Marie-Thérèse 4 rue de Verdun à Verrières écrit :

Point 1 : « c'est notre devoir évident, urgent et vital d'assurer et de pérenniser la préservation des espaces naturels en classifiant ces zones résiduelles naturelles communes en zone N. Cela s'applique au terrain municipal situé rue Marie et Pierre Curie »

Point 2 : « le classement du terrain en zone N est en totale adéquation avec sa situation, ce que précise d'ailleurs le PADD »

Point 3 : « j'émet un avis défavorable sur le PLU ».

Point 1 et 2 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m². Aucune incompatibilité entre le PADD et le zonage n'a été relevée lors de la révision du PLU en 2019. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Point 3 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis défavorable émis ainsi que la réponse apportée par la commune

3.2.46 Madame GUHA Iris 25 rue de Verdun à Verrières écrit :

« j'appelle la ville à protéger le Pré de la Tournelle à l'instar de l'ensemble de ses espaces verts »

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il note la réponse apportée par la commune

3.2.47 Madame GUHA Claire 25 rue de Verdun à Verrières écrit :

Point 1 : « le pré de la Tournelle n'est pas une dent creuse, dans le PADD il est cartographié (p16) comme espace vert public à affirmer dans le tissu urbain »,

Point 2 : « sa construction serait une extension d'urbanisation : une artificialisation contraire aux objectifs de protection de la nature »

Point 3 : « le pré de la Tournelle est inscrit dans la trame verte de Verrières et abrite le cours d'eau du Ruisseau du Paron, affluent de la Bièvre, busé et enterré »,

Point 4 : « le classement en zone Uh du pré est une erreur que la présente modification doit rectifier, sa protection et sa valorisation en tant que corridor écologique doivent y être intégrées »

Point 1, 2 et 4 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m². Aucune incompatibilité entre le PADD et le zonage n'a été relevée lors de la révision du PLU en 2019.

Point 3 : Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune

3.2.48 Monsieur DELORME Géraud 45 rue d'Estienne d'Orves écrit :

Point 1 : « que vont devenir nos gymnases, terrains de sports, collège, écoles si on construit à la place ou à côté des logements ? »,

Point 2 : « je donne un avis défavorable ».

Point 1 : l'intégration du sous-secteur ULm a deux objectifs : l'un de régulariser une situation de fait existante puisque certains logements sont déjà présents dans des équipements publics notamment au groupe scolaire Bois Lorient/David Régnier/Paul Fort ; le second d'affirmer la mixité fonctionnelle des parcelles concernées, à l'image de celle du futur CTM qui accueillera service public et logements.

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune

3.2.49 Monsieur PENELON Stéphane 60 rue Pierre Brossolette à Verrières écrit :

« le pré de la Tournelle doit être protégé ».

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.50 Madame BENOIST Catherine 21 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

« assez de constructions et privilégions les espaces verts » .

La modification du PLU vise à préserver toujours plus les espaces verts notamment en réduisant les droits à construire en fond de parcelle, en intégrant des cœurs d'îlots.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune

3.2.51 Madame OTIN Nadine 17 rue de la Marne Verrières écrit :

« le Pré de la Tournelle doit être préservé »

Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune.

3.2.52 Monsieur DESCUSSES Jean-Marie 37 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

Point 1 : « j'ai constaté que la moitié de notre propriété était reprise dans une notice additive à la liste des "potentiels fonciers". L'exiguïté du terrain et son aménagement ne sont pas compatibles avec une division parcellaire »,

Point 2 : « nous vous demandons fermement de retirer notre terrain de cette notice additive ».

Point 1 : la carte du potentiel foncier est un constat de zones déjà urbanisées qui pourraient être densifiées. Elle correspond à une classification préexistante à la présente modification qui ne la modifie aucunement.

Point 2 : le terrain ne peut pas être retiré pour les raisons susmentionnées.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune.

3.2.53 Madame DESCUSSES Martine 37 rue Marie et Pierre Curie à Verrières écrit :

Point 1 : le PLU prévoit la protection renforcée des cœurs d'îlots privés notamment des rues de Verdun et Marie et Pierre Curie ce qui semble positif pour l'environnement »,

Point 2 : « pourquoi n'applique-t-on pas les mêmes exigences pour le pré de la Tourelle ? ».

Point 1 : Point enregistré

Point 2 : les cœurs d'îlots ont vocation à protéger les parcelles privées dont la commune ne peut maîtriser l'imperméabilisation qu'au travers des règles du PLU puisqu'elle n'en est pas propriétaire. Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle

permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune.

3.2.54 Madame BERRUER Anne Laure résidence Tournelle à Verrières écrit :

« modification du PLU refusée : pas de prise en compte des résidences du moulin de Gray et de la résidence de la Tournelle comme îlot vert »

Compte tenu de la configuration de la Résidence de la Tournelle, aucune construction ne peut être bâtie sur les espaces verts existants. La résidence du moulin de Grais bénéficie d'un espace vert déjà protégé en zone Np.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune

3.2.55 PAROUNAKIAN Etvarta 23 rue de Verdun à Verrières écrit :

Point 1 : « le pré de la Tournelle est un espace vert municipal, il fait partie de la trame verte et il doit être protégé »,

Point 2 : « j'émet un avis défavorable sur la modification du PLU ».

Point 1 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ». Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune.

3.2.56 Madame DANIEL-CASIMIRO Sandrine 18 rue de Verdun à Verrières écrit :

Point 1 : « le pré de la Tournelle demeure constructible sans protection adéquate »

Point 2 : « il faut sectoriser ce terrain municipal en zone N ».

Point 1 et 2 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune.

3.2.57 Monsieur LE SCAO Loïck 48 rue d'Estienne d'Orves à Verrières écrit :

Point 1 : « je suis surpris du changement de zonage sur le terrain privé situé sur le Boulevard Foch à côté du Parc Régnier »,

Point 2 : « je suis défavorable à cette proposition et contre la modification du PLU »

Point 1 : le changement de zone UH en UA sur cette parcelle permet une continuité urbaine et cohérente avec l'hyper centre-ville lequel bénéficie de plusieurs grands parcs : parc Régnier, parc de la Maison Vaillant, Place du Poulinat, parc de Louise de Vilmorin... Par ailleurs le zonage de la parcelle voisine est déjà en UA.

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune

3.2.58 Madame ARGENCE Marie 48 rue d'Estienne d'Orves à Verrières écrit :

Point 1 : « les verriérois ont la très nette impression que cette modification du PLU est injuste : la municipalité exploite ses propres terrains pour développer des projets lucratifs sans être soumise aux mêmes restrictions que les particuliers »,

Point 2 : « je donne un avis défavorable à la modification du PLU ».

Point 1 : Les projets de la commune répondent à un intérêt général. La commune ne poursuit à l'évidence aucun objectif lucratif mais accompagne ou porte des projets répondant à l'objectif de servir l'intérêt général dans le respect des besoins et des contraintes de la collectivité

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune

3.2.59 Madame LE SCAO Françoise 121 rue d'Estienne d'Orves à Verrières écrit :

Point 1 : « les nouvelles règles de la zone Ulm vont donner des possibilités de constructions nouvelles et pas mesurées par la ville »

Point 2 : « j'émet un avis défavorable sur la modification du PLU ».

Point 1 : l'intégration du sous-secteur ULm a deux objectifs, l'un de rétablir une situation de fait existante puisque certains logements sont déjà présents dans des équipements publics notamment au groupe scolaire Bois Lorient/David Régner/Paul Fort ; le second d'affirmer la mixité fonctionnelle des parcelles concernées, à l'image de celle du futur CTM qui accueillera service public et logements.

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune.

3.2.60 BOGAERT Notwenn 121 rue d'Estienne d'Orves écrit :

Point 1 : « j'ai lu sur le site "retrouvons Verrières" que la ville avait lancé une consultation pour réaliser des logements à la place du centre technique municipal en pleine enquête publique. Si c'est vrai cela est inadmissible »,

Point 2 : « je suis contre la modification du PLU ».

Point 1 : La commune a effectivement lancé une consultation pour la parcelle de son CTM pendant l'enquête publique. Cette consultation est légalement compatible avec l'enquête publique en cours sur le PLU. En effet, le projet du CTM fait l'objet d'une procédure spécifique, différente de la modification du PLU, à savoir une déclaration de projet mettant en compatibilité le PLU. Dans le cadre de cette procédure une enquête publique ad hoc sera menée le moment venu qui permettra aux verriérois de faire connaître leurs observations sur le projet qui sera arrêté. L'ensemble des discussions sur l'évolution de la parcelle en question a été évoqué dans le cadre de réunions publiques et présenté dans la communication de la Ville.

Point 2 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune

3.2.61 Madame BOURLITIO Elodie 12 rue Blin à Verrières : se reporter aux observations n°58 complétées comme suit

« la ville ne s'octroie pas les mêmes règles pour ses bâtiments au contraire elle tend avec la création de la zone Ulm d'augmenter l'artificialisation de ses terrains ».

L'intégration du sous-secteur ULm a deux objectifs : l'un de régulariser une situation de fait existante puisque certains logements sont déjà présents dans des équipements publics notamment au groupe scolaire Bois Lorient/David Régner/Paul Fort ; le second d'affirmer la mixité fonctionnelle des parcelles concernées, à l'image de celle du futur CTM qui accueillera service public et logements.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune.

3.2.62 Monsieur SIFFREDI Clément à Verrières écrit :

Point 1 : « avec la création du secteur Ulm, les équipements publics existants ne pourront pas être améliorés, modernisés »,

Point 2 : « je donne un avis défavorable sur la modification du PLU »,

Point 3 : « le fait de permettre la transformation de la ZAE des Petits Ruisseaux est inadapté : la mairie souhaite y réaliser des logements et la cohabitation sera compliquée »

Point 1 : l'intégration du sous-secteur ULm a deux objectifs : l'un de régulariser une situation de fait existante puisque certains logements sont déjà présents dans des équipements publics notamment au groupe scolaire Bois Lorient/David Régnier/Paul Fort ; le second d'affirmer la mixité fonctionnelle des parcelles concernées, à l'image de celle du futur CTM qui accueillera service public et logements.

La modification du PLU n'a pas pour objectif de diminuer ou de supprimer des équipements publics. La commune s'inscrit par ailleurs dans une dynamique de rénovation de ses équipements publics (école Bois Lorient, gymnase de la Vallée à la Dame, centre André Malraux, nouveau CTM)

Point 2 : Point enregistré

Point 3 : La ZAE des Petits Ruisseaux n'est pas concernée par la présente modification du PLU et fait l'objet d'une procédure spécifique.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis émis ainsi que la réponse apportée par la commune.

3.2.63 Madame AUBOUÉIX Françoise 45 Bld Foch à Verrières écrit :

Point 1 : « cette 2^{ème} mouture du PLU est aussi difficile à analyser tant sur le plan qualitatif que quantitatif : aucune concertation avec les habitats concernés, aucune précision sur les programmes immobiliers, aucun changements si ce n'est que des aménagements mineurs. Depuis plus de 5 ans les riverains concernés restent confinés dans une atmosphère de flou et d'incertitude quant à leur devenir qui s'est traduit par un avis défavorable du précédent commissaire enquêteur »

Point 2 : « décisions relevées dans les documents : construction de 546 logements sans précision sur les zones concernées et toujours pas de précision sur les implantations potentielles dont Foch, »,

Point 3 : « barre d'immeubles dans un village détruisant tout l'esprit village, plus de 1000 véhicules qui emprunteront les artères principales dont le boulevard Foch déjà au bord de l'asphyxie aux heures de pointe, surabondance de pollution toxique et sonore »

Point 1 : Il ne s'agit que d'une simple modification du PLU dite « de droit commun » : cette procédure n'a pas vocation à revoir de façon large le PLU actuel mais de le mettre à jour et de régulariser certaines données. Les secteurs identifiés avec des projets spécifiques ne sont pas concernés par cette modification dans la mesure où cette démarche relèverait d'une révision et non d'une modification du PLU.

Concernant l'information générale, une réunion publique s'est tenue avant l'enquête publique, une exposition a été présentée sur plusieurs sites, un registre de concertation a été mis à la disposition du public.

Le service urbanisme s'est par ailleurs tenu à la disposition du public pour toutes demandes d'informations complémentaires sur le projet de modification du PLU.

Point 2 : Les 546 logements évoqués représentent le nombre de logements fixés par le PLH 2019-2024. Il s'agit d'un objectif fixé par la CPS sur le territoire communal.

Point 3 : Aucune barre d'immeuble n'a été construite dans le centre-ville de Verrières-le-Buisson. La modification du PLU ne modifie pas les règles de la zone UA propres au centre-ville.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune.

3.2.64 Monsieur SAINTHERANT Yves 6 Allée des Mésanges à Verrières écrit :

Point 1 : « on constate un nombre élevé d'erreurs ou d'éléments inexacts ou non actualisés »,

Point 2 : « le projet prévoit la densification de la ville en augmentant la réserve foncière au détriment des espaces verts naturels entraînant l'artificialisation des sols : le Château Régnier serait intégré dans une zone à densifier »,

Point 3 : « pour le terrain du Bua, rien n'est mentionné en ce qui concerne l'OAP prévue dans le PLU de 2019, alors que la Mairie s'est engagée à supprimer ce projet »,

Point 4 : « en ce qui concerne les cœurs d'îlots verts les critères de choix ne sont pas explicités et semblent variables ».

Point 1 : La modification du PLU n'a pas pour objet de réactualiser l'intégralité du document mais tient pour autant compte des actualisations nécessaires et erreurs matérielles relevées.

Point 2 : le changement de zone UH en UA sur cette parcelle permet une continuité urbaine et cohérente avec l'hyper centre-ville lequel bénéficie de plusieurs grands parcs : parc Régnier, parc de la Maison Vaillant, Place du Poulinat, parc de Louise de Vilmorin... Par ailleurs le zonage de la parcelle voisine est déjà en UA.

Point 3 : les OAP faisant parties du PADD, la procédure de modification en cours ne peut les modifier. Une telle modification relève en effet d'une procédure de révision.

Point 4 : Les cœurs d'îlots ont été fixés de manière à préserver des surfaces suffisamment importantes d'espaces verts en fond de parcelle afin de contribuer ainsi à l'identification d'une trame verte « en pas japonais ».

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune.

3.2.65 Monsieur KEHRINGER Emmanuel résidence la Tournelle Président du Conseil syndical à Verrières écrit :

Point 1 : « nous demandons que la résidence La Tournelle soit incluse dans les espaces protégés »,

Point 2 : « nous sommes contre la possibilité de comptabiliser les façades et les toitures végétalisées dans le quota réservé aux espaces non construits des parcelles »,

Point 3 : « cette modification du PLU encourage l'artificialisation d'espaces verts municipaux »

Point 1 : Compte tenu de la configuration de la Résidence de la Tournelle, aucune construction ne peut être bâtie sur les espaces verts existants.

Point 2 : Point enregistré

Point 3 : La modification du PLU permet la réalisation de projets communaux d'intérêt général qui devront respecter des règles spécifiques à chaque projet. La commune ne prévoit pas dans cette modification d'augmenter les droits à construire sur les espaces verts municipaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune.

3.2.66 Monsieur CHAUVEL Jean – Marc 8 rue des châtaigniers à Verrières écrit :

Point 1 : « cette modification du PLU prévoit l'artificialisation d'espaces verts municipaux tels que le pré de la Tournelle et le parc du Moulin de Grais qui sont inscrits dans la trame verte »,

Point 2 : « notre ville doit se développer sans détruire ces espaces »,

Point 3 : « j'émet un avis défavorable sur la modification du PLU ».

Point 1 et 2 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m² contribuant à une continuité verte en « pas japonais ». Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser. Le parc du Moulin de Grais fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments naturels classés, toute évolution susceptible d'intervenir devrait respecter les conséquences de cette situation et relève d'une procédure soumise au contrôle de l'ABF.

Point 3 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis émis ainsi que les réponses apportées par la commune.

3.2.67 Monsieur CASIMIRO Ghislain « Retrouvons Verrières » 18 rue de Verdun Verrières le Buisson écrit :

Point 1 : « les priorités ont été ignorées au profit de décisions vides de réflexion et surtout sans aucune prises en compte des attentes des verriérois »,

Point 2 : « la modification n'est pas conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Modifier le PLU sans respecter ces orientations porte atteinte au cadre juridique du document »,

Point 3 : « la modification n°1 du PLU ne respecte pas le PADD actuel page 3 et l'axe 2 page 8 et remet également en question l'économie générale du PLU par la création d'un sous – secteur Ulm »,

Point 4 : « la zone Ulm autorise une densification irraisonnée de la ville avec la règles des 50% d'emprise au sol pour les constructions et celles relatives aux hauteurs autorisées à 12 m(R+3) et (R+5) : on peut estimer le nombre total de logements issu de la modification à 2624,

Point 5 : « les nouvelles règles octroyées par la modification du PLU sur certains terrains communaux ne reflètent pas les orientations du PADD. Elles ne correspondent à aucune OAP du PLU.

Point 6 : « la modification du PLU rompt avec les principes fondateurs du PADD, elle menace de déséquilibrer les orientations initiales et compromet le développement harmonieux et responsable de notre ville »,

Point 7 : la procédure qui aurait dû être appliquée est celle de révision pour changer les secteurs situés en secteurs UI et destinés à recevoir des logements en appliquant le règlement des zones Uh ou Uc. Ce nouveau sous – secteur Ulm et ses règles ne peuvent faire l’objet d’une modification de PLU ».

Point 8 : « si sur ces emprises d’équipements publics la mixité fonctionnelle est favorisée au profit d’une densification du tissu résidentiel cela se fera au détriment des équipements publics destinés aux habitants »,

Point 9 : « les règles issues de la nouvelle zone Ulm ne respecte pas l’axe 3 du PADD »,

Point 10 : « la modification du PLU prévoit une évolution des règles de l’article 4 dans plusieurs zones en ajoutant l’obligation de se raccorder au chauffage urbain quand cela est techniquement possible. Cette proposition n’a aucun fondement : aucune indication dans le rapport de présentation et dans le PADD n’indique une quelconque existence d’un projet de réseau de chaleur urbain »

Point 11 : « si demain un projet rentre dans les conditions imposées par le PLU, quelles sont les possibilités et les options pour le pétitionnaire ? »

Point 12 : « les règles de stationnement sont contradictoires avec la volonté d’offrir un parcours résidentiel pour les jeunes, les familles avec un enfant. Les règles ne sont pas adaptées à la réalité des ménages et à leurs besoins »,

Point 13 : « il semble paradoxal qu’un terrain public situé rue Marie et Pierre Curie ne soit pas protégé et ne respecte pas l’objectif 5 de l’axe 1 du PADD : le respect de cet objectif passe par une protection de ce terrain public. Il est incohérent de laisser ce terrain public exposé à des risques de bétonnage ou de transformation alors qu’il constitue une zone de répit climatique, un lieu de perméabilité des sols et une réserve de biodiversité. Les terrains publics sont des ressources partagées ouvertes à la population .L’absence de modification du zonage de ce terrain d’une zone U en zone N est anormale et incohérente»

Point 14 ; « Il est très surprenant et contradictoire que le terrain situé 35/62 Boulevard du Maréchal Foch ne soit pas mieux protégé car il représente une continuité du Parc Régnier : une plus grande urbanisation du terrain est en totale contradiction avec une des motivations justifiant la modification du PLU qui est de « plus et mieux protéger les cœurs d’îlot privé. Cette décision est surprenante et interroge »,

Point 15 : « la sortie de la liste du « Patrimoine bâti à préserver » de la propriété sise 62 rue d’Estienne d’Orves : il est déroutant de noter que cette modification concerne un bien privé et qu’aucun argument concret ou de justification n’est avancé »,

Point 16 : « un grand nombre de terrains communaux situés en secteur Ulm est valorisé dans le cadre de la modification du PLU alors qu’un nombre très important de verriérois constate que la valeur de leur biens sera diminué avec les nouvelles règles imposées »,

Point 17 : « il est étonnant de constater la manière dont la modification du PLU est conduite car, alors que l’enquête publique, censée recueillir les avis et contributions des verriérois est en cours, le Maire a déjà lancé il y a quelques jours un “ appel à manifestation pour la cession du site du Centre Technique Municipal ” auprès de plusieurs opérateurs immobiliers »,

Point 18 : « la transformation d’une zone N en zone U dans le cadre de la modification du PLU, comme cela est détaillé page 125 de l’additif au rapport de présentation est illégale. Il n’y a pas eu d’évaluation environnementale spécifique puisque aucune mention n’est faite sur ce point dans l’avis de 24 juillet 2024 de la MRAe qui rappelle “ qu’il s’agit d’intégrer un parking public dans le secteur Ulm1 ” alors qu’en réalité il s’agit de modifier un secteur réglementé zone N en un secteur réglementé Ulm1 en modifiant un secteur réglementé zone N en un secteur réglementé Ulm1. Il y a une transgression de la formulation visant à détourner les règles imposées par le Code de l’Urbanisme »

Point 19 : « je donne un avis défavorable sur la modification n°1 du PLU ».

[Point 1 : Point enregistré](#)

[Point 2 : Les modifications envisagées ont été formalisées conformément au PADD.](#)

[Point 3 : la page 3 du PADD définit ce qu’est un PADD donc sans rapport direct avec la présente modification.](#)

[L’axe 2 page 8 du PADD prévoit de permettre le développement de la ville sur elle-même en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée douce et durable. La modification du PLU prévoit l’instauration de cœurs d’îlots, et de limiter la constructibilité au-delà de la bande de 25m. La modification du PLU nous semble donc conforme au PADD.](#)

[L’axe 2 page 8 mentionne également la poursuite de la réalisation d’un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés. La modification du PLU n’a pas modifié les zones identifiant des projets spécifiques](#)

et a adapté le pourcentage de logements sociaux pour tenir compte de ses obligations. La cohérence avec le PADD semble donc toujours bien être respectée.

S'agissant du sous-secteur ULm, il ne modifie en rien l'économie générale du PLU. L'intégration du sous-secteur ULm a deux objectifs : l'un de régulariser une situation de fait existante puisque certains logements sont déjà présents dans des équipements publics notamment au groupe scolaire Bois Lorient/David Régnier/Paul Fort ; le second d'affirmer la mixité fonctionnelle des parcelles concernées, à l'image de celle du futur CTM qui accueillera service public et logements.

Point 4 : La zone ULm prévoit une hauteur maximale de 12 m et une emprise au sol de 50% de la parcelle. A noter que la zone UA prévoit une emprise au sol de 70% et pourtant le nombre de logements dans cette zone n'a pas excessivement augmenté. Les zones UA et UC autorisent des hauteurs similaires voire supérieures, et aucune densification irraisonnée n'a été constatée.

Point 5 : les règles de constructibilités édictées dans le présent projet de modification ne concernent pas les OAP.

Point 6 : Les 4 axes du PADD sont

- « *Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois* »

La modification par la limitation des règles de constructibilité dans la bande secondaire et l'identification de cœurs d'ilots contribuent à respecter l'axe 1 du PADD.

- « *Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement* »

La modification du PLU n'a en rien modifié le développement puisqu'aucune nouvelle OAP (ou assimilé) n'a été ajoutée.

- « *Axe 3. Pour un développement des équipements publics qui accompagne les besoins de la population* »

La modification du PLU n'a pas pour objectif de diminuer ou de supprimer des équipements publics. La commune s'inscrit par ailleurs dans une dynamique de rénovation de ses équipements publics (école Bois Lorient et gymnase de la Vallée à la Dame, centre André Malraux, nouveau CTM...)

-« *Axe 4. Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun, et pour une sécurisation des déambulations piétonnes* »

Les normes vélos ont été mises à jour conformément à la nouvelle réglementation du CCH.

Point 7 : Aucune modification n'a été introduite en secteur UI pour la construction de logements. Le simple ajout d'un sous-secteur ULm relève d'une modification du PLU dès lors que ce sous-secteur est soumis à des règles de hauteur et d'emprise au sol inférieures par exemple à la zone UA.

Point 8 : la création d'un sous-secteur ULm n'a pas vocation à remettre en cause les équipements publics mais de rationaliser le foncier disponible dans le but d'une mixité fonctionnelle.

Point 9 : les règles du sous-secteur ne remettent pas en cause les équipements publics et leur développement. La commune s'inscrit par ailleurs dans une dynamique de rénovation de ses équipements publics (école Bois Lorient et gymnase de la Vallée à la Dame, centre André Malraux, nouveau CTM...)

Point 10 : la règle édictée vient en anticipation d'un potentiel chauffage urbain. C'est pourquoi la règle a été édictée « *si cela est techniquement possible* », aucune obligation si le chauffage urbain n'est pas présent.

Point 11 : Le pétitionnaire devra démontrer que le raccordement au chauffage urbain n'est techniquement pas possible et si tel était le cas il aura le libre choix de son chauffage dans le respect de la réglementation de la RE 2020.

Point 12 : Point enregistré. La réalité est que de plus en plus de ménages ont des voitures. La multiplication du stationnement des voitures sur la voie publique est constante.

Point 13 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m². De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Point 14 : le changement de zone UH en UA sur cette parcelle permet une continuité urbaine et cohérente avec l'hyper centre-ville lequel bénéficie de plusieurs grands parcs : parc Régnier, parc de la Maison Vaillant, Place du Poulinat, parc de Louise de Vilmorin... Par ailleurs le zonage de la parcelle voisine est déjà en UA.

Point 15 : il s'agit d'une erreur matérielle puisque ce bâtiment n'a aucun atout architectural. Néanmoins, il reste dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques.

Point 16 : La valeur vénale des biens n'entre pas en compte dans le cadre d'une modification du PLU. De plus, il a été constaté depuis quelques années une multiplication des parcelles avec densification et constructions ce qui est contraire à l'axe 1. du PADD « Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois ». La commune a souhaité préserver des espaces verts et limiter ainsi l'imperméabilisation des sols.

Point 17 :Le projet du CTM fait l'objet d'une procédure spécifique, différente de la modification du PLU, à savoir une déclaration de projet mettant en compatibilité le PLU. Dans le cadre de cette procédure une enquête publique ad hoc sera menée le moment venu qui permettra aux verriérois de faire connaître leurs observations sur le projet qui sera arrêté. L'ensemble des discussions sur l'évolution de la parcelle en question a été évoqué dans le cadre de réunions publiques et présenté dans la communication de la Ville.

Point 18 : Il s'agit d'une erreur matérielle, le parking situé sur cette partie existait avant la révision du PLU de 2019 et aucun changement de l'usage n'a jamais été envisagé.

Point 19 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis ainsi que des réponses apportées par la commune.

3.2.68 Famille HUPFER 14 Allée sous les Bois Verrières le Buisson écrit :

Point 1 : « nous sommes propriétaires 14-22 Allée sous les Bois AC 230, 483 et 484 d'une superficie totale de 6372 m². Dans la partie III (additif au rapport de présentation) au chapitre 6 "intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver" le plan de zonage (annexes 1 et 2, pages 4 et 5) a pour conséquence de rendre notre propriété, dans son intégralité inconstructible »,

Point 2 : « notre propriété est située dans le Site Urbain Constitué (annexe 3 page 6) et elle est parfaitement viabilisée »,

Point 3 : « s'agissant des eaux usées et pluviales le sous-sol est perméable (annexe 4 page 7) ne devrait pas poser de problème technique »,

Point 4 : « nous ne sommes pas concernés par le PPRI de la Vallée de la Bièvre, directement ou indirectement par la remontée des nappes phréatiques »,

Point 5 : « nous comprenons et approuvons le souci de la collectivité d'instaurer des "cœurs d'îlots verts" afin d'interdire la construction dans les lots arrières »,

Point 6 : « nous demandons que la règle s'applique de manière équitable au "fond de jardin" dans la continuité des propriétés voisines. Une proposition est annexée dont le tracé reste à définir »

Point 7 : « dans le cadre du recensement des dents creuses à Verrières,vous pouvez nous y inclure en partie,au même titre que la propriété au 1 Allée de sous les Bois qui est cernée de trois côtés par la forêt(annexe 6 page 9) »,

Point 8 : « notre fille souhaite rester à Verrières et se faire construire sa maison »,

Point 9 : « en juin nous avons déposé un certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction de deux maisons qui s'insèrent parfaitement dans le SUC, sans faire progresser le front de constructions vers le massif forestier »,

Point 10 : « au mois de juin le certificat d'urbanisme opérationnel a été refusé pour " non respect du règlement d'assainissement" .A ce jour nous n'avons pas d'informations relatives sur la teneur du règlement d'assainissement ni sur le problème technique rencontré et donc la solution pour le résoudre »,

Point 11 : « nous sommes d'accord pour que notre propriété soit classée inconstructible en " cœur d'îlot vert " pour le " fond du jardin" en toute équité et sans discrimination par rapport aux propriétés voisines. Le surplus étant soumis aux règles contraignantes du SUC »,

Point 12 : « documents annexés :

- note relative à la gestion des eaux d'assainissement et des eaux pluviales s'écoulant en amont de l'Allée sous les Bois,
- l'annexe 3 : Site Urbain Constitué PLU règlement, définition page 26,
- l'annexe 4 : étude géologique réalisée en 2020, indiquant notamment la nature du sol de la propriété,

- annexe 5 : une proposition équitable de cœur d'îlot vert de fond de jardin dans la continuité des propriétés voisines,
- annexe 6 : page 26 de la Notice additive, rapport de présentation, PLU 2024. Zoom sur la dent creuse cernée par la forêt, 1 Allée sous les Bois,
- annexe 7 : projet de construction de deux maisons, en partie haute du terrain,
- annexe 8 : courrier à Madame PERSONNIC D.S.T relative au problème technique rencontré afin de pouvoir y remédier.

Point 1 : Ces parcelles ont un fort potentiel d'absorption des eaux pluviales provenant du Bois. Et de nombreuses habitations construites au-dessous de cette propriété sont inondées régulièrement. C'est pourquoi ce classement en cœur d'îlot est rendu nécessaire.

Point 2 : La parcelle est également classée en lisière de bois. Le classement en cœur d'îlot est par ailleurs sans rapport avec la viabilisation d'un terrain.

Point 3 : les eaux ruisselantes du Bois ne seront plus contenues si cette parcelle était artificialisée.

Point 4 et 5 : Point enregistré

Point 6 : la ville en tiendra compte.

Point 7 et 8 : Point enregistré

Point 9 et 10 : L'assainissement relève de la compétence de la CPS. Seule cette dernière peut répondre sur le fond à cette question.

Point 11 et 12 : La commune en tiendra compte.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commune tiendra compte notamment des documents annexés aux observations

3.2.69 Monsieur BRAUD François "Atmos avocats" écrit :

Point 1 : « observations de Monsieur et Madame VAN DEN HEUVEL : se reporter à la contribution n° 8 complétée comme suit :

Point 2 : « l'adoption de règles d'urbanisme venant limiter les dimensions des constructions dans une mesure telle qu'une contrariété avec les partis d'urbanisme retenus dans le document d'urbanisme serait caractérisé est illégale »,

Point 3 : « aucune orientation ne vise à restreindre strictement les zones UH, UK et UR »,

Point 4 : « une telle façon de procéder en région Ile de France où les besoins en logements particulièrement importants encourrait la censure. Ce gel de constructibilité méconnaît l'impératif législatif de lutte contre l'étalement »

Point 5 : « le mécanisme intégré à l'article UH9 n'est pas de nature à satisfaire le parti d'urbanisme fixé par le PADD de la commune »,

Point 6 : « les articles UH10, UK10 et UR10 apparaissent contraires aux partis d'urbanisme en faisant obstacle au développement et en s'opposant à la densification »,

Point 7 : « les évolutions des dispositions relatives à l'emprise au sol et à la hauteur en zones UH, UK et UR conduisent à entacher d'illégalité la modification du PLU »,

Point 8 : « il est mentionné le caractère illégal de la servitude instituant des cœurs d'îlots verts à protéger en faisant référence aux articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et un texte du Conseil d'Etat du 14 juin 2021, "SCI Les Sables commune de Pornic" »,

Point 9 : « le projet de modification du PLU a procédé au classement de toutes les parties végétalisées des parcelles de la zone urbaine, sans aucune limite réelle y compris dans la bande de 25 m à partir d'une voie publique, bande qui deviendrait la seule partie constructible : il apparaît que le terrain des conjoints VAN DER HEUVEL qui supporte pourtant 4 constructions distinctes est quasiment couvert par cette servitude jugée illégale et l'application de cette servitude devrait être écartée. Des exemples sont donnés, captures de plans, de site et photographies »,

Point 10 : « eu égard à la grave contrariété caractérisée le projet de la modification du PLU soumis à enquête publique est entaché d'incompatibilité avec le SDRIF et donc d'illégalité »,

Point 11 : « nous vous demandons de bien vouloir émettre une réserve expresse en notant que les conséquences en terme de restriction des possibilités de densification en zone urbaines ne sont pas évaluées par l'auteur du PLU : geler tout développement urbain revient à sanctuariser l'ensemble de la commune et à la soustraire des impératifs législatifs, renforcés en région Ile de France par le déficit d'habitations ».

Point 1 : se reporter à la contribution n°8

- ✓ Aucune remarque n'a été relevée sur le registre électronique à ce nom.
- ✓ Point enregistré
- ✓ Point enregistré
- ✓ Point enregistré
- ✓ Point enregistré. La commune intègre cette remarque.
- ✓ Point enregistré
- ✓ Le Cub permet de figer les règles du PLU applicables au moment de l'obtention du CU pendant toute sa durée de validité à savoir 18 mois. Si un permis de construire devait être déposé dans les 18 mois à partir de la délivrance du CUb, il serait instruit sous le PLU actuel non modifié et aurait ensuite une durée de validité de 5 ans maximum.
- ✓ Point enregistré
- ✓ Point enregistré
- ✓ la modification du PLU n'est pas de prendre en compte les situations particulières mais d'avoir des règles générales qui préservent le cadre de vie et notamment la limitation de l'imperméabilisation des parcelles.
- ✓ Les cœurs d'îlots ont été concentrés notamment sur les zones pavillonnaires faisant l'objet de plus en plus de division parcellaire. Les cœurs d'îlots ont également fait l'objet d'une attention particulière et renforcée afin de les identifier majoritairement en fond de parcelle et avec des superficies suffisantes pour préserver des poumons verts et des réserves de biodiversité.
- ✓ les règles édictées ne peuvent être modifiées uniquement pour un motif de préjudice financier. Néanmoins, comme cela a été évoqué ci-dessus, la commune intègre la remarque.

Point 2 et 3 : l'axe 1 du PADD « Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois » avec des sous axes « Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel » et surtout « Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel » nous semble cohérent avec l'instauration de cœurs d'îlots dans les zones UH, UK et UR venant protéger les fonds de parcelles et limiter l'imperméabilisation des bandes de constructibilité secondaires.

Point 4 : la limitation des règles de constructibilité n'a pas vocation à interdire la construction de logements.

Point 5 : l'axe 1 du PADD « Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois » avec des sous axes « Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel » et surtout « Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel » nous semble cohérent avec l'article UH 9 visant à limiter l'emprise au sol des constructions.

Point 6 : les articles 10 des zones UH, UK et UR relatifs aux hauteurs ont été limités afin de préserver le cadre de vie des verriérois ce qui nous semble conforme à l'axe 1 du PADD « Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois » avec des sous axes « Assurer un développement communal non-consommateur d'espace naturel » et surtout « Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel ».

Point 7 : Point enregistré

Point 8 : les cœurs d'îlots ont également été déclarés légaux dans de nombreux PLU. Point enregistré

Point 9 : L'intégralité des parties végétalisées des parcelles de la zone urbaine n'a pas été identifiée en cœurs d'îlots. Les cœurs d'îlots ont pour objectifs majeurs de protéger les parcelles des particuliers d'une urbanisation trop dense et de pouvoir préserver des îlots verts assez importants formés par les fonds de parcelle afin de contribuer à une trame en pas japonais. S'agissant de la légalité de cette identification, elle nous semble répondre à la fois au PADD ainsi qu'aux différentes réglementations supra communales luttant contre l'artificialisation des sols.

Point 10 : Point enregistré. Le SDRIF et le future SDRIF-e visent à contraindre à la non-artificialisation des sols. Les cœurs d'îlots et les règles édictées pour les bandes de constructibilités secondaires visent également à limiter l'artificialisation des sols.

Point 11 : la modification du PLU ne vise pas à geler tout développement urbain mais le limiter dans certaines zones alors que dans d'autres zones du territoire communal, la réalisation de constructions y compris collective est encouragée. La présente modification est par ailleurs conforme par les diverses prescriptions définies par les documents supra-communaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune

3.2.70 Monsieur PETTEX Jean Louis 71 C voie de Châtenay à Verrières- le- Buisson écrit :

Point 1 : « le nouveau PLU introduit des restrictions très sévères relatives aux constructions situées ” au-delà de la bande de 25 m de profondeur mesurées à partir de l’alignement des voies publiques et privées” qui sont accentuées par la règle relative aux espaces libres, plantations et les documents de présentation du dossier ne font pas apparaître d’étude d’impact de ces mesures »,

Point 2 : « les nouvelles règles spécifiques aux zones UH, UK et UR concernent l’emprise au sol et la hauteur des constructions : leur justification les présente comme une application du PADD. En fait le PADD présente un ensemble de recommandations générales, sans objectifs chiffrés et les valeurs retenues de 20% et de 3 m ont un côté arbitraire non justifié techniquement »,

Point 3 : « la règle relative aux espaces libres de plantations n’est pas spécifique aux zones UH, UK et UR et la justification qui les présente comme une application de l’article L151-23 CU du Code de l’Urbanisme et qui permet la création d’îlots verts protégés mais ne donne pas de règles concernant leurs implantations »,

Point 4 : « l’étude d’impact jointe en annexe montre que le cumul des 3 règles évoquées ci-dessus revient à supprimer toute possibilité de construire viable dans la bande des 25 m »,

Point 5 : « proposition alternative moins pénalisante concernant les règles des 20% et des 3 m qui permettrait de respecter l’esprit et les dispositions du PADD. Elle consiste à se baser, au-delà de la bande de 25 m de profondeur, sur les règles qui s’appliquaient à la zone UR de l’ancien PLU. L’emprise au sol pourrait être limitée à 25% et la hauteur limitée par exemple à 5 m. Cela permettrait d’avoir une densification moindre mais plus acceptable concernant environ 6 terrains sur la commune »,

Point 6 : « nous avons le projet de construire sur un terrain qui se situe en bordure d’un îlot vert. Nous proposons de réduire légèrement l’îlot vert en lui enlevant une partie pour permettre la construction d’une part et pour ne pas avoir un îlot vert isolé sur le terrain contigu d’autre part. Le fond de parcelle demeurerait dans l’îlot vert adjacent en respectant ainsi l’esprit de la création des îlots verts»,

Point 7 : « il est joint “une étude des règles limitant les constructions au-delà de la bande de 25 m de profondeur mesurée à partir de l’alignement des voies publiques et privées” dans le projet de nouveau PLU qui permet :

- d’identifier une vingtaine de terrains constructibles sur la commune et 6 sont en dehors du secteur d’Espaces verts/secteur de protection des cœurs d’îlots verts,
- de préciser que les terrains concernés sont de superficie importante ne permettant la construction d’une seule maison et la règle relative à la hauteur maximale de construction contraint à la construction de maisons de plain-pied ou avec un étage et un toit mansardé,
- de constater que la règle restreignant l’emprise au sol à 20% ne permet que la construction de petites maisons qui ne permettent pas de rentabiliser l’achat pour les 6 terrains constructibles identifiés,
- de conclure que le cumul des règles évoquées revient à supprimer toute possibilité de construire viable dans la bande au-delà des 25 m .

Deux plans sont joints présentant l’environnement du projet de construction d’une part et les terrains constructibles identifiés d’autre part.

Point 1 : Point enregistré. La MRAE a été consultée et n’a pas estimé qu’une étude d’impact était nécessaire pour l’édiction de ces règles.

Point 2 : Point enregistré

Point 3 : les cœurs d’îlots ont pour objectifs majeurs de protéger les parcelles des particuliers afin d’éviter l’urbanisation à outrance et de pouvoir préserver des îlots verts assez important formés par les fonds de parcelle afin de contribuer à une trame en pas japonais.

Point 4 : dans la bande des 25 m, aucune règle n’a été modifiée par la présente modification. Le cumul des trois règles n’interdit pas de construire mais limite les possibilités de construire au-delà de la bande des 25 m.

Point 5 : la ville en tiendra compte.

Point 7 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune et note que la commune tiendra compte des points 5 et 7 relatifs à une proposition alternative et un projet de construction.

3.2.71 Association Les Voisins du Pré : dans le document remis au commissaire enquêteur il est écrit :

Point 1 : « la modification du PLU prévoit l’artificialisation du pré qui figure dans la notice de présentation, au titre de ” dent creuse” parmi les terrains potentiellement densifiables (p26) : ceci est incohérent avec le PADD dans lequel il est précisé que le pré de la Tournelle est cartographié (p16) comme espace vert public à affirmer dans le tissu urbain »,

Point 2 : « le pré n'est pas une dent creuse car son mode d'occupation des sols (MOS) ne le classe pas parmi les terrains artificialisés (se référer au décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols). Sa construction serait une extension d'urbanisation, c'est-à-dire une artificialisation contraire aux objectifs de protection de la nature »,

Point 3 : « le caractère d'espace naturel et la valeur de réserve de biodiversité du pré de la Tournelle sont attestés par deux inventaires naturalistes qui enregistrent la présence de plus de cinquante taxons caractéristiques des prairies herbacées. Plusieurs des espèces observées sont protégées en Ile de France »,

Point 4 : « le pré de la Tournelle est inscrit dans la trame verte de Verrières le Buisson : la première priorité du Projet d'aménagement Régional du SDRIF-E est un environnement protégé pour le mieux être des Franciliens dont la traduction est rappelée notamment que les petits espaces naturels doivent être protégés et mis en réseau, que la diversité des prairies permanentes devra être maintenue et développée via la protection et la reconexion des espèces (P44) »

Point 5 : « le pré de la Tournelle abrite le cours du Ruisseau du Paron, affluent de la Bièvre, busé et enterré. L'orientation réglementaire 1-1-3 du projet d'aménagement Régional du SDRIF-E indique, notamment concernant les cours d'eau que " leur rétablissement doit être prévu à l'occasion d'opération d'aménagement et de renouvellement urbain ". Les projets concernant le pré de la Tournelle ne tiennent pas compte de cette orientation »,

Point 6 : « le classement en zone Uh du pré de la Tournelle est une erreur que la présente modification doit rectifier : sa protection et sa valorisation en tant que corridor écologique doivent y être intégrées »,

Point 7 : « nous demandons l'inscription du Pré de la Tournelle dans le PLU en tant qu'emplacement réservé à une prairie naturelle urbaine en tant que patrimoine naturel à préserver, sous le même régime que les haies et arbres classés en annexe 5 du document joint. Ce classement repose sur la participation du pré aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41,3° du Code de l'Urbanisme »,

Point 8 : « notre demande est la concertation et le re - dimensionnement du projet de construction en le limitant à la parcelle déjà construite pour éviter l'artificialisation »,

Point 9 : « nous avons proposés aux équipes du service urbanisme deux variantes du projet »,

Point 10 : « nous demandons un projet sans artificialisation du pré et en phase avec le quartier par sa taille et ses usages : habitat social de taille raisonnable, maison de séniors... »,

Point 11 : « il est joint les annexes suivantes :

- plan TVB,
- extrait du PLU PADD p16,
- attestation MNHN de Monsieur Frédéric Legendre,
- inventaire naturaliste du 4 août 2024,
- inventaire naturaliste du 13 septembre 2024,
- les échanges avec les services de l'Urbanisme,
- variantes du projet de Toit et Joie adressées aux services de l'Urbanisme.

Point 12 : « demande de rectification d'un élément d'analyse erroné du bilan de concertation de novembre 2023 adressée au Maire de Verrières – le - Buisson comprenant le compte rendu de la réunion du 16 juin 2023, copie du mail du 11 juin 2022 suite à la réunion du 8 juillet, échanges de mail du 1^{er} septembre, mails de relance du 28 mars 2023 et 20 septembre 2023 ».

Point 13 : « document – Bétonner un pré et renaturer un square – du 6 juin 2024 remis au commissaire enquêteur ».

Point 1 : la carte du potentiel foncier est un constat de zones déjà urbanisées qui pourraient être densifiées. Elle correspond à une classification préexistante à la présente modification qui ne la modifie aucunement.

Point 2,3 et 4 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser. Aucun inventaire officiel ni aucune réglementation ne fait état de la présence d'espèces protégés. Des cœurs d'îlots ont été identifiés le secteur de la Tournelle afin de répondre au SDRIF-E.

Point 5 : La Pré de la Tournelle ne fait l'objet d'aucune modification de zonage. Aucun permis de construire n'est déposé ou délivré sur cette parcelle ne pouvant donc pas être contraire à l'orientation réglementaire du SDRIF-E.

Point 6 : Il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans les limites des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie. La réalisation, dans le respect des règles préexistantes du PLU, d'une construction à vocation sociale sur une part résiduelle du terrain communal, si elle devait intervenir, contribuerait à répondre aux obligations et objectifs de la commune alors que l'évolution de la très grande majorité de la surface du terrain communal en zone UL répond à l'objectif de maintien de la situation actuelle permettant des activités publiques. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Ni dans le rapport de présentation ni dans le PADD du PLU ni dans le SRCE la parcelle du pré de la Tournelle n'est identifiée comme élément de la trame verte. De plus, le SDRIF n'identifie pas non plus cette parcelle comme un espace à préserver mais comme un espace urbanisé à optimiser.

Point 7 : ce type de classement n'entre pas dans le champ de la modification du PLU mais de la révision du PLU.

Point 8, 9 et 10 : Point enregistré. La parcelle du pré n'est pas concernée par la présente modification. Aucune demande d'urbanisme n'a été déposée. Si un projet devait être déposé celui-ci serait limité par les règles de constructibilité de la zone UH notamment par les règles de la bande de constructibilité secondaire sur une partie du terrain ainsi que l'emprise au sol limitée à 40% et la surface d'espaces verts d'au moins 50% de la parcelle. 3404 m² restent en surface non constructible soit plus de 70 % de la parcelle communale de 4848 m².

Point 11 : Point enregistré

Point 12 : Point enregistré

Point 13 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune

3.2.72 Le collectif inter - associatif (AVB - AVV - Amis du Bua - Amis du Bois de Verrières - Les Voisins du Pré - Transitions à VLB) écrit :

Point 1 : « les documents composant le dossier d'enquête publique comportent un nombre anormalement élevé d'erreurs, d'inexactitudes et d'incohérences, les mises à jour sont lacunaires »,

Point 2 : « les modifications envisagées, par leur nombre, leur nature et leur impact potentiel remettent en cause l'équilibre général du PLU : elles sont de nature à déterminer une révision et non une modification »,

Point 3 : « nous déplorons une série d'incohérences et de contradictions profondes entre le PADD en vigueur et les options prises dans les documents présentés qui n'engagent pas la commune dans les axes de développement durable qu'elle a défini en 2019 et ne mettent pas le développement de la commune en accord avec la stratégie globale de transition écologique des territoires définies aux niveaux supra communaux »,

Point 4 : « ce projet ne répond pas à une gestion et à un aménagement de notre territoire "patrimoine commun" de la nation- selon le Code de l'Urbanisme, assurant une offre foncière en accord avec les principes d'équité entre les citoyens, de sobriété de la gestion des sols et des ressources, de rationalisation de la demande de déplacements, de protection des milieux naturels, des paysages et de la biodiversité et d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ce changement »,

Point 5 : « rappel des observations faites par le collectif sur les documents présentés au public dans le cadre de cette modification n°1 du PLU :

- notice de présentation - additif au rapport de présentation,
- règlement,
- document Modification de droit commun n°1 du PLU,
- document 4.1 Plan de zonage,
- document 4.3 Règlement : Plan des secteurs de Protection,
- PLU-1- Rapport de présentation,
- PLU-1- Dossier évaluation environnementale,
- Les OAP,

- La protection des arbres remarquables.

Point 1 : Point enregistré

Point 2 : Conformément aux articles du code de l'urbanisme, les objectifs de la modification du PLU entrent dans le champ d'une modification de droit commun et non dans le champ de la révision. La procédure de révision est lancée lorsque les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont changées ; lorsque la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière est envisagée ; lorsque la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance est prévue ; lorsque l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Point 3 : Les options prises nous semblent cohérentes avec le PADD.

Point 4 : La présente modification a pour objectif d'intégrer les nouvelles réglementations, d'ouvrir la possibilité de réaliser des opérations mixtes (mixité fonctionnelle logements, activités, commerces), de préserver les secteurs pavillonnaires et leurs espaces verts, d'ajuster certaines dispositions réglementaires. Ces objectifs déclinés par l'intégration des cœurs d'îlots, la destination habitation dans un sous-secteur de la zone UL, limiter les droits à construire en fonds de parcelle afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols nous semble cohérent avec la gestion des sols et des ressources, la protection des milieux naturels, des paysages et de la biodiversité.

Point 5 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune

3.2.73 Monsieur LEMOINE Philippe pour l'Association des Acteurs Economiques de la ZAE des petits Ruisseaux écrit :

Point 1 : « dossier évaluation environnementale : page 69 une erreur ? La cartographie thermique montre clairement que c'est la ZAE des gardes et plus surprenant le stade Desnos qui sont les zones les plus chaudes ! »,

Point 2 : « rapport de présentation du PLU page 105 : dans le périmètre de la servitude L151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme situé sur la Zone d'Activités Economiques des Petits Ruisseaux, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m² : ce point n'est plus valide depuis le 18/03/2024, date à laquelle la servitude se terminait »,

Point 3 : « rapport de présentation, page 8 – Les entreprises de la commune sont principalement groupées dans les zones d'activités des Gardes et des Petits Buissons : les entreprises se trouvent sur la zone d'activités des Petits Ruisseaux et pas sur la zone d'activités des Petits Buissons qui n'est pas sur Verrières le Buisson ».

Point 1, 2 et 3 : Points enregistrés

Commentaire du commissaire enquêteur : il recommande que les observations soient prises en compte par la commune

3.2.74 Monsieur TEMPLIER Alain 12 rue du BUA à Verrières – le - Buisson écrit :

Point 1 : « des données datent parfois de 2014 dans des documents révisés comme par exemple :

- le nombre de permis de construire dans le rapport de présentation page 24 : ces chiffres doivent être à la mairie,
- les effectifs des écoles (rapport de présentation page 47), le parc de logements sociaux date de 2018 et n'est pas complet : il est listé 1168 logements sur les 1209 indiqués. Il manque par exemple les logements SNL (rapport de présentation page 31),
- la structure par âge du titulaire du contrat de location (rapport de présentation page 33),
- les demandes de logements sociaux (rapport de présentation page 33). Comment la mairie peut établir une politique dans le domaine des logements sociaux avec des chiffres de 2014 ?
- il est indiqué page 51 du rapport de présentation : l'école de musique devrait être transférée sans doute en 2019 dans le nouvel espace culturel Bernard Mantiene, dans un bâtiment doté d'un auditorium : ce n'est pas très actuel,
- terrains d'évolution : il manque le terrain du BUA (rapport de présentation page 54),
- les capacités de densification : le terrain dit – Dieudonné – est construit, le terrain du CTM ne figure pas (rapport de présentation page 72)

Point 2 : « l'avis de la MRAe me semble très pertinent et j'espère qu'il sera pris en compte et que la ville apportera toutes les réponses à cet avis »,

Point 3 : « j'aurai aimé voir un plan précis pour le développement des pistes cyclables : la peinture s'est effacée ».

Point 1 : La procédure de modification ne vise pas à remettre à jour l'intégralité du document PLU mais à formaliser les objectifs visés dans la délibération prescrivant la procédure de modification. La ville n'avait pas visé comme objectif de cette modification de reprendre l'intégralité des données du rapport de présentation. Point enregistré

Point 2 : Un tableau récapitulatif de l'avis de la MRAe avec les réponses de la commune était annexé au dossier d'enquête publique de la présente modification du PLU.

Point 3 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune et recommande que des corrections soient apportées au dossier

3.2.75 Monsieur KLEIN Jean – Michel 3 Square des Cèdres à Verrières écrit :

Point 1 : « je souhaite savoir dans quelle zone je me trouve et la hauteur maximum des constructions »,

Point 2 : « en particulier pour l'immeuble qui va être construit au coin de l'avenue de la République et du jardin de l'Europe ».

Point 1 : le square des Cèdres se situe en zone UC du PLU. La hauteur maximum autorisée pour les nouvelles constructions est de 18 m.

Point 2 : la parcelle à l'angle de l'avenue de la République et jardin de l'Europe est en zone UCf du PLU. La hauteur maximale autorisée est 15m.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune.

3.2.76 Monsieur GENESTIER Philippe 33 Voie de Châtenay à Verrières écrit :

Point 1 : « aucun nouveau terrain communal n'est protégé dans le cadre de la modification du PLU et bon nombre de Verriérois voient la valeur de leur bien diminuée avec les nouvelles règles »,

Point 2 : « le PLU ne fait rien pour faciliter l'installation des jeunes : les règles proposées ne sont pas adaptées pour faire des logements pour les jeunes »,

Point 3 : « j'émet un avis défavorable à cette modification ».

Point 1 : Les projets de la commune répondent à un intérêt général et la commune s'impose les règles les plus proches de celles qu'elle impose aux particuliers. L'intégralité des espaces verts municipaux n'est pas concernée par la présente modification du PLU. Aucun terrain communal ne fait l'objet d'une modification de zone, ils restent tous en zone UL.

Point 2 et 3 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis et des réponses apportées par la commune.

3.2.77 Monsieur DUBOIS Laurent – Transitions - 2 Allée de la Hêtrerie à Verrières- le- Buisson écrit :

Point 1 : « concernant les panneaux photovoltaïques, le PLU est modifié pour ajouter l'incitation suivante " les linéaires d'un seul tenant, de préférence en bas de toiture ", cela va à l'encontre de toutes recommandations pour les panneaux : plus ils sont hauts, moins ils sont sujets à se retrouver à l'ombre, avec un rendement meilleur. Cette incitation risque d'entraîner des coupes d'arbres et des conflits de voisinage : supprimer cette incitation semble indispensable : proposition " page 61 de l'additif au rapport de présentation", de modification comme suit : L'installation de panneaux solaires *ou photovoltaïques* en toiture doit, de façon générale, chercher à *optimiser la production et si possible limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être installés en tenant compte des contraintes des éléments du bâti (cheminées, etc..) et des ombres présentes ou à venir des arbres environnants, des immeubles alentour, etc.* Les linéaires d'un seul tenant, de préférence en *haut* de toiture... »

Point 2 : « la ville imagine de longue date que développer la pratique du vélo est possible uniquement en améliorant la signalétique et en réalisant du stationnement »,

Point 3 : « nous pourrions nous attendre à des objectifs ambitieux pour faciliter les modalités actives. Ce n'est pas en améliorant le stationnement que l'on va favoriser l'usage du vélo et des EDPM et aucune autre évolution du PLU n'est prévue pour faciliter la mobilité active en développant des itinéraires sécurisés »,

Point 4 : « évaluation de la MRAe : le dossier indique l'existence de cheminement piétons et de pistes cyclables sans préciser les moyens mis en œuvre pour leur amélioration, leur confort, leur continuité, leur sécurité ou leur

développement : la ville en retour n'a fourni aucun engagement pour favoriser les mobilités actives. La MRAe recommande également la réduction de l'offre de stationnement automobile »,

Point 5 : « évolution de la situation depuis 15 ans : un plan vélo a été réalisé par la commune en 2012 : douze ans après le plan vélo et 5 ans après le PLU rien n'a été réalisé ou presque »,

Point 6 : « études récentes : les deux études lancées par la mairie en 2019 et en 2020 mettent en avant le manque de cheminements cyclables »,

Point 7 : « nouveau plan vélo : il n'y a aucun calendrier, ni de détail des axes à aménager »,

Point 8 : « aménagements récents : la ville a procédé à la suppression des coronapistes, réduisant drastiquement la longueur d'aménagements cyclables de la ville : au crédit de la municipalité la généralisation du panneau M12, l'installation de nombreux arceaux pour le stationnement, le passage de la ville à 30 km/h et l'instauration de plusieurs zones de rencontres »,

Point 9 : « situation actuelle : la majorité du faible réseau cyclable se situe au périphérique de la ville et il n'existe aucune continuité. Les trottoirs sont pour leur immense majorité non - conformes aux exigences PMR. L'aménagement cyclable existant n'est pas très qualitatif »,

Point 10 : « ressenti de la population : pour les piétons, les efforts de la ville sont notés 6,9 sur 20 et pour les cyclistes la ville est classée E (peu favorable à la pratique du vélo) »,

Point 11 : « villes alentour : (notamment Châtenay – Malabry, Antony et Massy) font des réels efforts en faveur des mobilités actives »,

Point 12 : « document relatif aux règles de distances de plantation des arbres et arbustes en limite de propriété » adressé après la clôture de l'enquête publique.

Point 1 : la règle des panneaux photovoltaïques a été inscrite de telle manière qu'il y ait une cohérence architecturale sur l'intégralité du territoire communal avec les prescriptions que l'architecte des bâtiments de France impose lorsque les projets sont déposés dans son secteur de protection. La ville prend acte de cette remarque et l'étudiera.

Point 2 : Point enregistré

Point 3 : Point enregistré

Point 4 : Point enregistré. La ville tiendra compte de la recommandation de la MRAe.

Point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 : Points enregistrés

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commune étudiera la remarque relative aux panneaux photovoltaïques et tiendra compte de la recommandation de la MRAe concernant le cheminement piétons, les pistes cyclables et la réduction de l'offre de stationnement automobile

3.2.78 Madame DAVEAU Marie Laure 9 rue des prés aux Vins écrit :

Point 1 : « les projets qui se dessinent ne tiennent pas compte des problèmes existants : embouteillages aux heures de pointe de la sortie de Massy par le Bld du Maréchal Foch jusqu'à la jonction pour rejoindre l'A86 »,

Point 2 : « comment la commune pourra - t - elle absorber une augmentation de logements excessive avec des parkings qui sont déjà insuffisants pour la population actuelle et les parkings souterrains doivent faire face aux sols imbibés par les nombreuses sources, avec des sols argileux sujets aux effondrements de plus en plus nombreux des pavillons »,

Point 3 : « les associations avaient préconisé des petits îlots de constructions très répartis sur l'ensemble de la commune pour ne pas surcharger le cœur du village et les zones proches, ceci avec l'approbation et la concertation de la population »,

Point 4 : « les verriérois ne veulent qu'une seule chose : préserver un habitat naturel, intelligent, écologique et raisonné ».

Point 1 : Les projets communaux envisagés ne sont pas concernés par la présente modification et font l'objet de procédure spécifique. Point enregistré

Point 2 : Les règles formulées par la présente modification du PLU n'ont pas pour objectif d'augmenter les logements de manière excessive et dans certaines zones visent à les limiter.

Point 3 : Point enregistré. La présente modification limite la construction dans les zones pavillonnaires à proximité du centre-ville. La zone UA du centre-ville n'a fait l'objet d'aucune augmentation des droits à construire avec cette procédure de modification.

Point 4 : Point enregistré.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune.

3.3.79 Madame BRION, Présidente, pour Les Amis de Bua a adressé un mail : se reporter à la contribution n°72:

Point 1 : Point enregistré

Point 2 : Conformément aux articles du code de l'urbanisme, les objectifs de la modification du PLU entrent dans le champ d'une modification de droit commun et non dans le champ de la révision. La procédure de révision est lancée lorsque les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont changées ; lorsque la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière est envisagée ; lorsque la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance est prévue ; lorsque l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Point 3 : Les options prises nous semblent cohérentes avec le PADD.

Point 4 : La présente modification a pour objectif d'intégrer les nouvelles réglementations, d'ouvrir la possibilité de réaliser des opérations mixtes (mixité fonctionnelle logements, activités, commerces), de préserver les secteurs pavillonnaires et leurs espaces verts, d'ajuster certaines dispositions réglementaires. Ces objectifs déclinés par l'intégration des cœurs d'îlots, la destination habitation dans un sous-secteur de la zone UL, limiter les droits à construire en fonds de parcelle afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols nous semble cohérent avec la gestion des sols et des ressources, la protection des milieux naturels, des paysages et de la biodiversité.

Point 5 : Point enregistré

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune.

3.2.80 Madame FOUCAULT Caroline, conseillère municipale, écrit :

Point 1 : « je soutiens la contribution collective, à titre personnel »,

Point 2 : « je considère que les propositions sont de nature à déterminer une révision et non une modification ».

Point 1 : Point enregistré

Point 2 : Conformément aux articles du code de l'urbanisme, les objectifs de la modification du PLU entrent dans le champ d'une modification de droit commun et non dans le champ de la révision. La procédure de révision est lancée lorsque les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont changées ; lorsque la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière est envisagée ; lorsque la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance est prévue ; lorsque l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note la réponse apportée par la commune et considère que la modification est justifiée.

3.2.81 LECONTE Raynald : se reporter aux observations ci-dessus n°80.

Point 1 : Point enregistré

Point 2 : Conformément aux articles du code de l'urbanisme, les objectifs de la modification du PLU entrent dans le champ d'une modification de droit commun et non dans le champ de la révision. La procédure de révision est lancée lorsque les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont changées ; lorsque la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière est envisagée ; lorsque la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance est prévue ; lorsque l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note la réponse apportée par la commune et considère que la modification est justifiée.

3.2.82 Madame VANIER Isabelle écrit :

Point 1 : « le document proposé est confus, données chiffrées souvent obsolètes (chiffres de 2014..) et des cartes qui ne correspondent en rien avec le cadastre actuel »,

Point 2 : « un bon nombre de modifications proposées modifient l'économie du plan et justifient la révision. Des exemples

- le secteur situé entre le n°68 et 108 de la rue d'Estiennes d'Orves voit son zonage passer de UAa à UA et la hauteur des constructions passe de 7 à 11 m,
- plus de 13 ha en zone UL sont passés en ULM et la hauteur admise passe de 12 m à 20m, pourquoi avoir créé une nouvelle zone ULM ?,
- la protection des cœurs d'îlots est une forte diminution du droit à construire et les critères sont jugés non objectifs,
- le terrain du BUA : la modification du PLU ne prévoit pas la requalification du terrain alors que c'était prévu,
- des critères non objectifs avec des exemples,
- le manque d'objectivité quand on observe les modifications de zonage et les corrections d'erreurs.

Point 3 : « la mairie évoque une "concertation" alors qu'il n'y en a pas ».

Point 1 : la procédure engagée est une modification de droit commun qui n'a pas vocation à reprendre l'intégralité du Plan Local d'Urbanisme à l'exception d'actualisations nécessaires et de corrections d'erreurs matérielles.

Point 2 : concernant le secteur situé entre le n°68 et 108 de la rue d'Estiennes d'Orves, concernant le secteur situé entre le n°68 et 108 de la rue d'Estiennes d'Orves, le changement de zone UH en UA sur cette parcelle permet une continuité urbaine et cohérente avec l'hyper centre-ville, lequel bénéficie de plusieurs grands parcs : parc Régnier, parc de la Maison Vaillant, Place du Poulinat, parc de Louise de Vilmorin... Par ailleurs le zonage de la parcelle voisine est déjà en UA.

Le sous-secteur ULm a vocation à y accueillir du logement dans un objectif de mixité fonctionnelle. La hauteur a été maintenue à 12 m. Seul le sous-secteur Malraux est à 20m car le bâtiment existant est déjà à cette hauteur. La protection des cœurs d'îlots a pour objectif de préserver les espaces verts afin de limiter l'imperméabilisation des terres et mieux gérer les eaux pluviales.

Le terrain du BUA n'est pas concerné par la présente modification car il s'agit d'une OAP mentionnée dans le PAAD. Seule une révision du PLU pourrait modifier le PADD et donc l'OAP.

Point 3 : Une réunion publique s'est tenue, et une exposition sur plusieurs sites avant l'enquête publique a été réalisée.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées par la commune.

3.2.83 Monsieur MEUNIER Michel, pour le bureau AVB écrit dans le mail adressé le 14/10/2024 après la clôture de l'enquête publique :

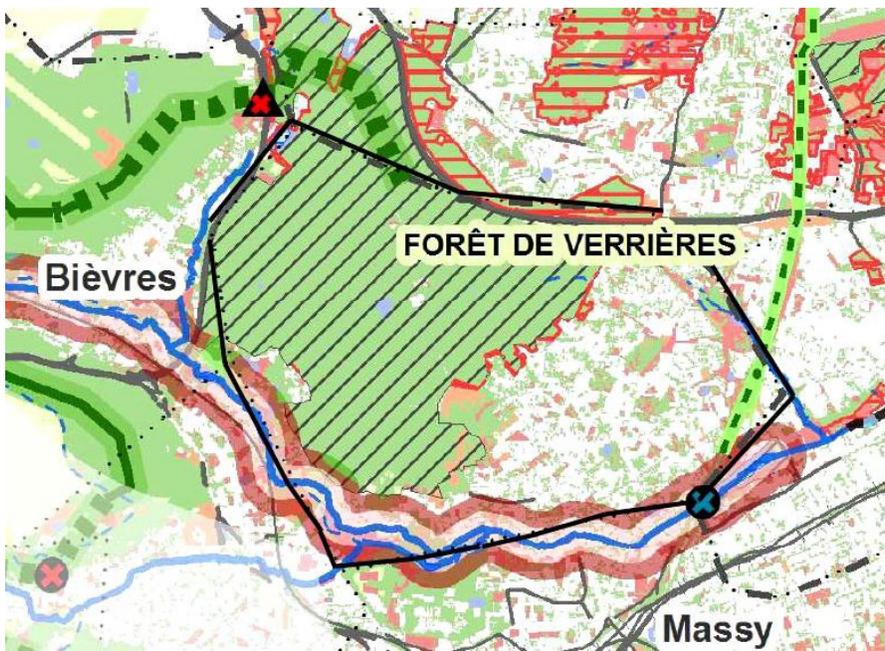
Point 1 : « la servitude d'un site classé a pour but de préserver un espace remarquable. Elle s'oppose à la densification des constructions »,

Point 2 : « les AVB sont prêts à contester tout acte qui contreviendrait à ce principe : délivrance de permis de construire ou dossier d'aménagement présenté à la CDNPS de l'Essonne ».

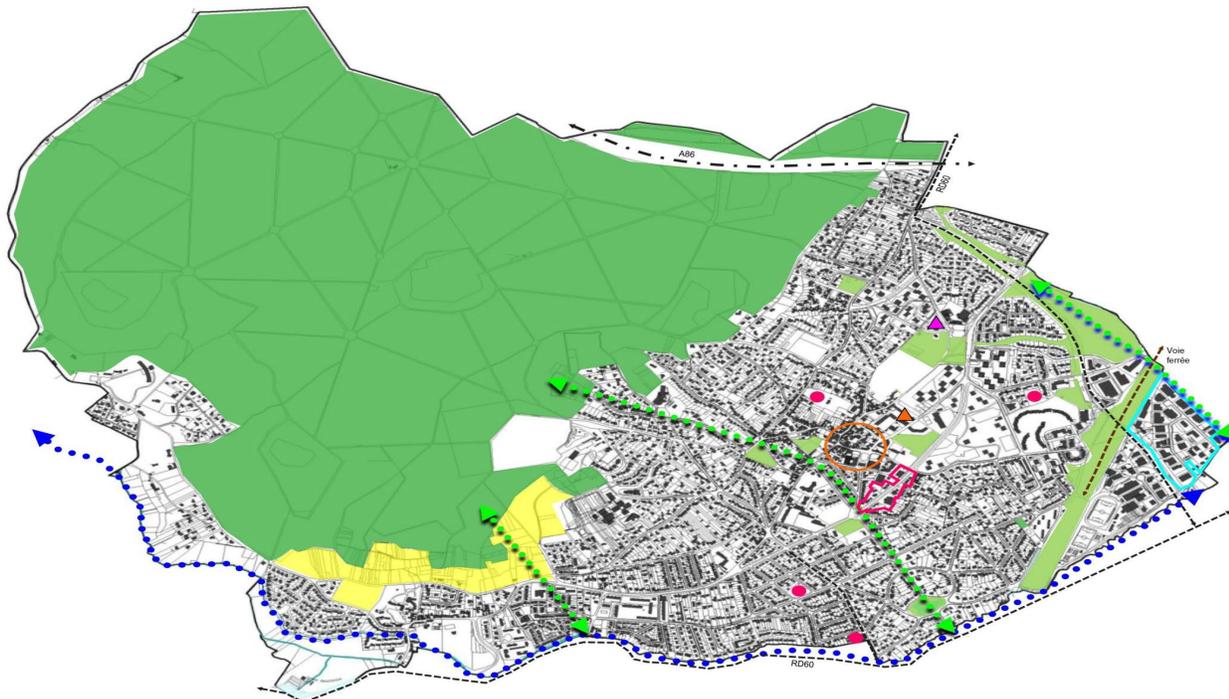
Point 1 et 2 : Points enregistrés.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commune a pris connaissance des observations

Annexes pour les réponses relatives au Pré de la tournelle et la trame verte



Carte issue du rapport de présentation : source SRCE



Axe 1. Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie Verriérois

- Préserver les espaces boisés
- Conforter les continuités écologiques de la trame verte
- Conforter les continuités écologiques de la trame bleue
- Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain
- Poursuivre la préservation et la mise en valeur des Rinsolles et de la Vallée à la Dame

Axe 2. Pour une ville durable qui accompagne son développement

- Améliorer la qualité de l'espace public de la place Charles de Gaulle
- Développer l'offre d'habitat sur plusieurs sites de projets
- Mise en place d'un périmètre d'étude pour mener une réflexion sur le développement de l'habitat
- Mise en place d'un périmètre d'étude pour mener une réflexion sur une éventuelle reconversion de la Z.A.E. des Petits Ruisseaux

Axe 3. Pour un développement des équipements publics qui accompagne les besoins de la population

- Rénovation / réhabilitation du Colombier
- Projet de requalification du centre culturel André Malraux

Carte issue du PADD.

3.3 Les observations du commissaire enquêteur

3.3.1 Remarques relatives au dossier

Elles concernent principalement les points suivants :

- a) Bilan de la concertation :
 - page 31 : texte illisible,
 - page 33 : les choix opérés et la commune a finalisé.....
- b) Notice de présentation « additif au Rapport de Présentation »
 - page 139 : légende difficilement lisible,
 - page 141 : tableaux récapitulatifs,
 - page 143 : premier paragraphe à compléter : « La Mission Régionale.... »,
 - page 39 : remplacer ma par la « en témoigne... »,
 - page 57 : remplacer anciennes par anciens,
- c) Evaluation Environnementale
 - page 69 : un puits de carbone,
 - page 71 : secteur des transports,
 - page 93 : est identifié à l'Ouest,
 - page 119 : libres de toutes constructions,
 - page 192 : partie difficilement lisible,
 - pages 197 à 203 : à numéroté

[Les modifications seront effectuées.](#)

3.3 2 Demande d'informations : elle concerne les points suivants :

a) La demande de logements sociaux : au 1^{er} janvier 2014, 511 demandes ont été recensées et qu'elle est la situation à ce jour?

[le nombre de demandeurs de logements sociaux est de 544 au 29/10/2024.](#)

b) La résidence du Moulin de Grais a un projet de réhabilitation avec la création d'une cinquantaine de nouveaux logements sociaux : qu'elle est la situation à ce jour ?

[le chantier est en cours et sa livraison est prévue courant 2026.](#)

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que des modifications seront effectuées et que des réponses ont été apportées à la demande d'informations

4 BILAN DES OBSERVATIONS

Le bilan des avis et des principales observations figure dans le tableau suivant :

Liste des avis et thèmes principaux	Nombre	Commentaire
Observations du public		83 contributions
- avis favorable	0	
- avis défavorable	16	
- le Pré de la Tournelle	38	
- le Moulin de Grais	9	
- erreurs, mise à jour du dossier	8	
- zonages	8	
- îlots verts	6	
- permis de construire, certificat d'urbanisme	4	
- révision	3	

5 AVIS de la MRAE

L'avis et les réponses apportés par la commune figurent dans le tableau ci-après :

Observations de la MRAE	Réponses de la commune
Synthèse de l'avis Le principal enjeu environnemental identifié par l'Autorité environnementale	

<p>concerne les mobilités. Les principales recommandations de l'Autorité environnementale portent sur la justification de l'objectif de croissance démographique et le besoin en logements en découlant ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour favoriser les modes de déplacements actifs dans la commune où la voiture reste le moyen de transport principal Voir détails ci-après</p>	
<p>Avis détaillé 1 Présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme Le contexte : l'avis conforme de l'Autorité environnementale Le projet de modification n°1 du PLU de Verrières – le – Buisson a donné lieu à un avis conforme de l'Autorité environnementale concluant à une dispense partielle d'évaluation environnementale de ce projet, sauf pour l'ouverture à la destination « habitation » et à la suppression des règles de hauteur dans la zone UL. L'Autorité environnementale constatait en effet dans le dossier présenté les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « dans le règlement du PLU actuel, la hauteur des constructions dans la zone UL destinée exclusivement aux équipements et aux services publics, est limitée à 12 m, à l'exception de la zone U1a, qui a vocation à accueillir les gens du voyage, dans laquelle elle pouvait atteindre 20 m, • la suppression des règles encadrant la hauteur des constructions s'étend à l'ensemble des secteurs UL de la commune (qui représentent environ 33 ha du territoire communal et pourront, avec le projet de modification, comporter des habitations), sans proposition alternatives de contrôle des hauteurs, • cette modification est susceptible d'avoir des incidences sur la perception du paysage notamment en permettant la création de nouvelles formes urbaines incontrôlées, liées à des hauteurs trop importantes ne correspondant pas à l'environnement bâti existant menant à une dégradation de ce paysage et de ce patrimoine ». <p>Cette disposition portant suppression des règles encadrant la hauteur des constructions ne figure plus dans la nouvelle version du projet de modification n°1, telle que transmise à l'appui du présent dossier de demande d'avis. La hauteur maximum autorisée dans la zone UL reste limitée à 12 mètres maximum, sauf pour la zone Ulm1 où elle est de 20 mètres. L'Autorité environnementale souligne l'effort fait par la commune pour prendre en compte ses remarques émises dans l'avis conforme, en ce qui concerne l'enjeu paysager.</p>	<p>La remarque ne donne pas lieu à une modification du dossier</p>
<p>2- L'évaluation environnementale Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation. Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend une analyse de l'état initial de l'environnement (présentée dans un document distinct, nommé rapport de présentation), une évaluation environnementale, une notice additive au rapport de présentation, les règlements graphique et écrit ainsi qu'un résumé non technique. Le dossier comprend formellement les éléments attendus au titre de l'article R104-18 du code de l'urbanisme, mais omet la présentation des solutions de substitution raisonnables.</p>	<p>La Ville prend bien note de la recommandation et complètera, lorsque c'est possible, les indicateurs de valeur cible. Elle ne peut toutefois préjuger du nombre de permis déposés sur les prochaines années ce qui ne permet pas dans ce cas de déterminer des valeurs cibles. Dans ce cas, la commune donnera</p>

<p>L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment fondée sur des données bibliographiques, couvre l'ensemble des thématiques environnementales et les enjeux principaux du territoire sont globalement identifiés. Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'évaluation environnementale, est présenté dans un document distinct. Le projet y est correctement décrit et illustré dans son contexte et ses caractéristiques. L'analyse des enjeux environnementaux, des effets du projet, les mesures d'évitement et de réduction et les modalités de leur suivi font l'objet de tableaux de synthèse. Le dispositif de suivi est présenté pages 197 à 203 de l'évaluation environnementale. Il est peu opérationnel. Si les fréquences de suivi ont été augmentées, ce qui constitue une amélioration, le dispositif ne comporte toujours pas d'objectifs quantifiés, de cibles de calendrier ni de mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.</p> <p>(1) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi d'une valeur – cible, d'un calendrier, ainsi que de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart.</p>	<p>éventuellement la tendance ciblée. Le calendrier de manière générale est bien celui de l'application du PLU.</p>
<p>Articulation avec les documents de planification existants</p> <p>L'étude de l'articulation du projet de modification n°1 du PLU de Verrières – le – Buisson avec les autres documents de planification, soumis ou non évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence. Cette « étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.</p> <p>Le dossier présente l'articulation du projet de PLU modifié avec les documents de référence, dans les pages 180 à 196 de l'évaluation environnementale. Est présentée la compatibilité du projet de PLU, sous forme de tableau, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le schéma directeur de la région Ile de France (Sdrif), approuvé le 27 décembre 2013 et dont une nouvelle version a été arrêtée par le conseil régional le 12 juillet 2023 (projet de Sdrif-E pour l'environnement) • le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), • le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine – Normandie 2022-2027, • le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bièvre, • le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027, • le plan de déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF), • le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération (CA) Paris Saclay 2018-2024, • le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de la CA Paris Saclay. <p>Le dossier indique que le projet de PLU modifié est compatible avec les orientations et dispositions de ces différents documents.</p> <p>Toutefois, l'Autorité environnementale attire l'attention sur la nécessité de mettre en compatibilité le règlement avec le Sage en vigueur sur le volet de la gestion des eaux pluviales et des zones humides (Disposition 4 du Sage)</p>	<p>La compatibilité du PLU avec le SAGE sera analysée dans le délai imparti pour celle-ci (3 ans à compter de l'approbation de la révision du SAGE)</p>
<p>Justification des choix retenus et solutions alternatives</p> <p>L'article R151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du</p>	<p>Les besoins en logements s'inscrivent dans une</p>

<p>PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.</p> <p>Le dossier présente le scénario au fil de l'eau, ainsi que le scénario prévu par la modification n°1 du PLU et le cas échéant, les changements apportés à cette version, suite à la réalisation de l'évaluation environnementale (Evaluation environnementale p 118-144).</p> <p>L'Autorité environnementale constate que la population communale est en baisse : 15418 habitants en 2010 mais 14597 en 2021 (données Insee). Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté : de 6358 à 6575, y compris les logements vacants, de 307 (soit 4,8% du nombre total de logements) à 370 (soit 5,6% du nombre total de logements) (Données Insee).</p> <p>Le dossier indique que « le taux de ménage unipersonnels tend à augmenter aux dépens des autres formes de cohabitation et qu'en conséquence la taille des ménages diminue » (RP p10) et justifie ainsi un besoin en nouveaux logements, sans toutefois le quantifier précisément. Le dossier ne présente pas non plus de levier à mettre en œuvre pour modifier les logements vacants.</p> <p>Pour l'Autorité environnementale, ce volet est trop imprécis et insuffisamment développé pour permettre de justifier de manière satisfaisante les choix retenus dans le projet de PLU en matière de dynamique démographique et de besoins de production de logements.</p> <p>(2) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - reconsidérer les perspectives d'augmentation de la population de la commune et de production de logements correspondants compte tenu des tendances constatées, des dynamiques raisonnables prévisibles et de la soutenabilité environnementale du territoire, - présenter de manière plus approfondie et précise des solutions de substitution raisonnables et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, en prenant en compte notamment les possibilités de mobilisation des logements vacants. 	<p>planification régionale via le SDIF et le SRHH, proposant peu d'alternatives. La modification n°1 apporte une réponse partielle et ne saurait redémontrer toute justification</p> <p>Ainsi le SRHH adopté le 30 avril 2024 prévoit-il pour la seule communauté d'Agglomération Paris – Saclay, la construction de 3400 logements chaque année sur la période 2024-2030 (dont 1301 à 1601 logements sociaux). Sur la période 2018-2023, le PLH de la CA de Paris-Saclay prévoyait pour la commune de Verrières-le-Buisson, un objectif de production de 546 logements (soit 91 par an en moyenne). La commune a donc besoin d'être en capacité de produire suffisamment de logements (et envisage de le faire notamment dans les zones urbaines afin de limiter autant que possible la consommation d'ENAF.</p>
<p>3- Analyse de la prise en compte de l'environnement</p> <p>La modification du PLU autorise la destination « habitation » dans tous les secteurs classés en zone UL ; Bien que le dossier ne quantifie pas le nombre de nouveaux habitants attendus, cette nouvelle population va entraîner de nouveaux besoins en matière de mobilité et donc une hausse du nombre de véhicules motorisés.</p> <p>Le territoire communal ne compte aucune gare, « 88,4% des ménages sont motorisés et 44,5% des ménages possèdent deux véhicules, contre 34% pour la communauté d'agglomération » (RP p 58). Le dossier indique « la future arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express en 2027 sur la commune voisine de Massy ce qui devrait augmenter la proportion d'actifs utilisant les transports en commun » (EE p 44)</p> <p>Pour l'Autorité environnementale, il convient en premier lieu d'évaluer l'augmentation de la population induite par le projet de PLU modifié, ainsi que les besoins de déplacements induits et le potentiel de développement des mobilités alternatives aux véhicules motorisés individuels, avant de restituer le projet dans toute la chaîne de déplacements ainsi prévue : cette démarche devra être effectuée pour l'ensemble des motifs de déplacement et pas uniquement les flux</p>	<p>La projection démographique ne constitue pas une fin en soi mais résultera de la production de logements à fournir par la commune en application de la planification régionale, tant sur le plan de la quantité que sur celui des typologies de logements. Cette planification de l'habitat s'inscrit dans un plan de planification des mobilités régionales du PDU I de F EN en cours de révision.</p> <p>La commune précisera lorsque cela lui est possible, les incidences</p>

<p>pendulaires entre le domicile et le travail et dans la perspective d'ensemble de la desserte en transports en commun du territoire.</p> <p>Cette analyse implique de détailler et, si nécessaire, renforcer en particulier les conditions d'utilisation des modes actifs depuis le logement jusqu'aux principales destinations d'usage quotidien ainsi qu'aux principaux pôles générateurs de déplacements. Les transports représentent près de 30% des émissions de gaz à effet de serre en France et l'usage de l'automobile constitue un enjeu sanitaire majeur du fait des pratiques sociales, des pollutions atmosphériques et sonores qu'il occasionne et de l'insuffisante activité physique qu'il entraîne. L'enjeu est donc fort et appelle la mise en œuvre d'actions ambitieuses pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, en particulier les modes actifs.</p> <p>L'autorité environnementale souligne que le projet de PLU modifié prévoit une obligation de réalisation de places de stationnement pour les vélos (ce qui n'est pas le cas dans le PLU en vigueur et correspond en tout état de cause à une augmentation réglementaire), mais qu'il tend aussi à augmenter le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés par logement. Le dossier indique également l'existence de cheminement piétons et de pistes cyclables, sans préciser les moyens mis en œuvre pour leur amélioration, leur confort, leur continuité, leur sécurité ou leur développement ni prévoir des emplacements réservés dans les espaces publics pour implanter des stationnements vélos.</p> <p>(3) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - évaluer l'augmentation de la population induite par le projet de PLU modifié, ainsi que les besoins de déplacements induits et le potentiel de développement des mobilités alternatives aux véhicules motorisés individuel, - expliciter et renforcer la stratégie en faveur des modes alternatifs à la voiture, en quantifiant les objectifs en termes de répartition modale attendue compte tenu de la desserte en transports en commun et des perspectives de développement des modes actifs, en prévoyant des mesures limitant l'usage des véhicules motorisés individuels, notamment par la réduction de l'offre de stationnement automobile, - détailler la chaîne de déplacement des modes actifs depuis le logement jusqu'aux principales destination d'usage quotidien et aux pôles générateurs de déplacement et définir des mesures permettant de la faciliter et de la rendre attractive par des cheminements continus, sécurisés et confortables et une offre généreuse de stationnement vélo dans les espaces publics. 	<p>démographiques des projets connus, notamment par rapport aux types de ménages visés.</p> <p>A ce stade de la planification, la Ville de Verrières-le-Buisson ne dispose cependant pas de suffisamment d'éléments permettant d'évaluer de manière pertinente les déplacements induits et potentiellement les émissions de polluants atmosphériques dans un contexte de la mobilité évoluant fortement y compris au fil de l'eau (électromobilité, plan des déplacements urbains d'Ile de France en cours de révision).</p> <p>La ville a donc choisi de retenir à ce stade des mesures adaptées à ce stade de la planification, portant sur le choix de secteurs les mieux desservis par les transports collectifs existants et futurs et favorisant les modalités douces.</p>
<p>4 Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale</p> <p>Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique</p> <p>Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Verrières – le – Buisson envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr</p> <p>Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et les motifs qui ont fondé les choix opérés.</p>	

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Ile de France.

Commentaire du commissaire enquêteur :

- il note que la MRAE souligne l'effort fait par la commune pour prendre en compte ses remarques émises dans l'avis conforme en ce qui concerne l'enjeu paysager,
- il prend note des réponses apportées par la commune,
- il demande que les recommandations soient prises en compte notamment celles relatives aux indicateurs d'une valeur – cible, d'un calendrier ainsi que de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart,
- il précise que l'avis de la MRAE ainsi que les réponses apportées par la commune ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

6 AVIS DES PPA

6.1 Direction générale de l'aviation civile (DGAC)

L'avis et les réponses apportées par la commune figurent dans le tableau ci-après :

Avis et observations	Réponse de la commune
<p>Il apparaît que certaines actualisations sont à apporter à la partie ANNEXES : SUP et les listes ANNEXES</p> <p>En effet la commune est affectée par les servitudes d'utilité publique aéronautiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- SUP T5 relatives aux plans de servitudes aéronautiques (PASA) de Paris Orly et de Villacoublay - Vélizy ainsi que la SUP T4 (balisage) qui en découle(cf fiches descriptives jointes et fichiers kmz),- PT2 Paris Sud Palaiseau (cf fiche descriptive+ fichier kmz),- La servitude T7 doit être ajoutée à la liste des SUP :l'intégralité du territoire communal qui est situé en dehors des SUP T5 (PSA Orly et PSA Villacoublay) est soumis à cette servitude portant sur les obstacles de grande hauteur. Vous trouverez en pièce jointe une fiche décrivant cette servitude que je vous invite à joindre en annexe au PLU,- La servitude PT1 Paris Sud Palaiseau n'affecte pas le territoire communal (cf fichier kmz joint)	<p>Les éléments susceptibles de concerner la procédure en cours seront intégrés</p>

Commentaire du commissaire enquêteur :

- il note la réponse de la commune : les éléments susceptibles de concerner la procédure en cours seront intégrés.

6.2 Ile de France Mobilités

L'avis et les réponses apportées par la commune figurent dans le tableau ci-après :

Avis et observation	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none">- La procédure de modification du PLU a plusieurs objets, parmi lesquels la modification des règles de stationnement automobile (à proximité des gares, pour les logements collectifs,les logements sociaux,les places visiteurs,etc...) et des règles de stationnement vélo.- Les services d'Ile de France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF).En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos).Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrite dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre. Il apparaît que le règlement du projet de PLU modifié n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF.	<p>Les éléments produits par Ile de France Mobilités seront étudiés et retranscrits dans le règlement écrit, en tenant compte de leur caractère prescriptif ou de simple recommandation.</p>

L'ensemble des observations et des demandes d'évolutions visant à rendre le PLU pleinement compatible avec le PDUIF sont explicitées dans le tableau d'analyse joint à ce courrier.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée par la commune.

6.3 Chambre d'agriculture de Région Ile de France : elle mentionne « en l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole ce projet ne suscite pas de remarque particulière de la part de la Compagnie »

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que le projet ne suscite pas de remarque particulière

6.4 VEOLIA écrit notamment « je transmets votre dossier au service concerné qui vous contactera dans les meilleurs délais »

6.5 Rte

L'avis et les observations et les réponses apportées par la commune figurent dans le tableau ci-après :

Avis et observations	Réponse de la commune
L'étude du projet de modification n°1 de votre PLU ne nous amène pas à formuler de remarques	
Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité : il s'agit de 6 liaisons 225 kV Le tracé et/ou l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies	Les éléments susceptibles de concerner la procédure en cours seront intégrés

Commentaire du commissaire enquêteur :

- il note que Rte ne formule pas de remarque et que la commune intégrera les éléments susceptibles de concerner la procédure en cours,

6.6 Commune de Bièvre : elle émet un avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable émis

6.7 Commune de Chatenay-Malabry : elle émet un avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable émis

6.8 Département de l'Essonne

L'avis et les observations et les réponses de la commune figurent dans le tableau ci-après :

Avis et observations	Réponse de la commune
Volet « artificialisation des sols » Il peut être noté que sur le territoire de Verrières-le-Buisson, 4,9 ha soit 0,5% de la superficie totale du territoire ont été artificialisés entre 2013 et 2018. En ce qui concerne les secteurs à urbaniser la commune est invitée à prioriser la mutation de zones déjà artificialisées plutôt que la mobilisation de milieux non artificialisés, notamment dans le secteur de la Vallée à la Dame	La commune porte en effet une attention particulière à cette problématique sachant que la procédure de modification ne prévoit pas de nouvelle artificialisation
Volet « préservation du patrimoine arboré » « Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et à ce titre peuvent faire l'objet d'une protection spécifique .Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement et une mise en valeur spécifiques »(article L350-3 du Code de l'Environnement). La commune est encouragée à s'engager dans ce type de démarche sur son territoire. Elle peut aussi identifier et protéger ses alignements d'arbres et ses arbres remarquables au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.	Cette démarche pourra en effet enrichir le PLU à l'occasion d'une future révision.
Volet « Espaces Naturels Sensibles (ENS) Par la présente modification vous prévoyez de spécifier la zone UL comprenant les installations sportives de la commune et le cimetière en zone Ulm	Le passage des parcelles concernées de Ulm à N sera étudié

Pour conserver la cohérence avec la destination ENS induite par le subventionnement à l'acquisition des parcelles précitées, nous vous demandons d'inscrire le cimetière paysager de la Vallée à la Dame dans un zonage naturel adapté aux équipements publics. En effet une emprise ayant fait l'objet d'une subvention au titre des ENS ne peut pas se retrouver dans un zonage correspondant à des zones urbaines	
Avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU en proposant d'intégrer les remarques mentionnées ci-dessus	

Commentaire du commissaire enquêteur :

- il prend note de l'avis favorable émis,
- il note que la commune signale que la modification ne prévoit pas de nouvelle artificialisation et que le passage des parcelles concernées de Ulm à N sera étudié.

6.9 SNCF IMMOBILIER : aucune remarque

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note

7 BILAN DES AVIS

Le bilan des avis figure dans le tableau suivant :

Liste	Exprimé Favorable	Réputé Favorable (1)	Exprimé Défavorable	Commentaire
MRAE				Recommandations
Direction générale de l'aviation civile (DGAC)				Recommandations
Ile de France Mobilités				Recommandations
Chambre d'agriculture de Région Ile – de - France				Pas de remarque particulière
VEOLIA				Le service concerné doit contacter la mairie
Rte				Recommandations
Commune de Bièvres	x			
Commune de Chatenay - Malabry	x			
Président CA Paris Saclay		x		
Président chambre des métiers et de l'Artisanat		x		
Présidente du Conseil Régional d'Ile de France		x		
Président Société du Grand Paris		x		
Madame la Directrice SIMACUR		x		
Madame la Directrice Générale ARS I de F		x		
Direction Régionale Affaires culturelles d'Ile de France		x		
Direction régionale et interdépartementale de l'Equipement, de l'Aménagement et des transports I de F		x		

Président Vallée Sud Grand Paris		x		
Président ONF		x		
Société d'Aménagement Foncier et Etablissement Rural d'I de F		x		
Président Syndicat des Eaux I de F		x		
Syndicat intercommunal Assainissement Vallée de la Bièvre		x		
Syndicat intercommunal de l'amont de la Bièvre		x		
Syndicat intercommunal Gaz et Electricité en I de F		x		
Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre		x		
Architecte des Bâtiments de France UDAP		x		
Directeur Général EPAPS		x		
Directoire Société des Grands Projets		x		
Directeur Général RATP		x		
Directeur Général SNCF Réseau				Pas de remarque
Commune d'Antony		x		
Commune d'Igny		x		
Commune de Palaiseau		x		
Commune de Massy		x		
Madame la Préfète de l'Essonne		x		
Président du Conseil Départemental de l'Essonne	x			Recommandations
Président de la Chambre de Commerce et de l'industrie		x		

(1) Les avis qui n'ont pas été transmis sont réputés favorables

8 APPRECIATION GENERALE

Les conditions de déroulement de l'enquête publique dans la mairie de Verrières le Buisson ont été très satisfaisantes.

Le dossier est complet.

De même les informations complémentaires qui ont été demandées à la municipalité ont été obtenues.

Par ailleurs le mémoire en réponse de la municipalité aux observations du public, ainsi qu'à celles des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur est complet.

Les avis favorables et réputés favorables émis par les personnes publiques associées sont de 29

Les avis défavorables exprimés dans les contributions du public sont de 16

L'affluence dans les permanences a été très variable et n'a pas été très importante mais les contributions par mails et le registre dématérialisé ont été relativement importantes.

Michel LANGUILLE

Commissaire enquêteur

9 ANNEXES

Annexe 1 - Décision du Tribunal Administratif du 5 août 2024

2 – Liste des personnes publiques associées consultées

3 - Première parution dans les journaux

4 - Deuxième parution dans les journaux

5 - affiche

6 - rapport de constatation et attestation d'affichage

7 - Magazine municipal d'informations n°253

8 - 1) Registre d'enquête

2) mails

3) documents remis au commissaire enquêteur

4) registre dématérialisé

9 - Dossier d'enquête publique

10 - Procès verbal des observations

11 - Mémoire des réponses de la commune

Commune de VERRIERES LE BUISSON (Essonne)

ENQUETE PUBLIQUE

du 12 septembre 2024 au 12 octobre 2024

RELATIVE

**A LA MODIFICATION de DROIT COMMUN N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Deuxième partie :

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*Le 12 novembre 2024
Michel LANGUILLE
Commissaire enquêteur*

En conclusion de cette enquête qui s'est déroulée du jeudi 12 septembre 2024 au samedi 12 octobre 2024 inclus en mairie de Verrières le Buisson, l'avis du commissaire enquêteur est émis en prenant en compte les éléments ci-après :

La modification de droit commun n°1 du PLU se situe dans le cadre :

- du Code Général des Collectivités Territoriales,
- du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement des articles L153-6 à L153-44 13 et R153-8,
- du Code de l'Environnement et notamment ses articles R123-1 à L123-19 et R12-1 et suivants.

Pourquoi une modification du PLU ?

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme indique qu'une procédure de modification de droit commun est menée lorsqu'elle a pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

La présente procédure engagée n'a pas vocation à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle ne conduit pas non plus à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (au sens du 3° de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme). Elle n'entraîne pas l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme) ou la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (au sens du 5° de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme).

Néanmoins, l'application de l'ensemble des règles apportées aux pièces réglementaires entraîne une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans certaines zones. Elles diminuent également les possibilités de construire dans d'autres zones de la commune. L'évolution du PLU de Verrières – le – Buisson doit respecter le cadre de la procédure de droit commun selon les articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

La modification de droit commun n°1 du PLU vise à adapter le PLU afin de :

- 1) mettre à jour et prendre en compte certaines pièces au sein du PLU :
 - vérifier la prise en compte des documents supra – communaux,
 - mettre à jour le diagnostic,
 - mettre à jour les limites communales et les annexes au PLU,
- 2) modifier le règlement écrit du PLU, à savoir :
 - modifier le lexique et le cahier des définitions,
 - tenir compte du risque lié au Plan de Prévention des Risques inondations et du classement sonore du réseau ferré de l'Essonne,
 - modifier les règles pour les constructions exemplaires en matière énergétique,
 - revoir la règle concernant l'accessibilité des toitures terrasses,
 - préciser les règles d'implantation en fonction des limites séparatives et de la hauteur des piscines,
 - prévoir une prescription spécifique pour les installations techniques, type climatisation en façade, antennes relais ou panneaux photovoltaïques en toiture afin d'atténuer les nuisances de ces installations dans toutes les zones urbaines,

- modifier les règles afin d'intégrer un nombre de logements sociaux en fonction du nombre de logements construits,
- modifier les règles concernant le stockage et le ramassage des ordures ménagères et encombrants dans tous les collectifs,
- modifier les règles afin d'autoriser des commerces et activités en rez de chaussée des immeubles,
- modifier les règles concernant les châssis de toit et les linéaires de velux par toiture,
- modifier les règles concernant les remblais autoriser en fonction de la pente existante,
- modifier les règles en intégrant une dégressivité des hauteurs de constructions sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements,
- modifier les règles en intégrant une dégressivité de l'emprise au sol sur les secteurs à enjeux en matière de production de logements,
- modifier les règles concernant la zone UL (autoriser la destination « habitation », par des logements sociaux à réaliser, modification de l'emprise au sol, règles de stationnement),
- modifier les règles concernant les clôtures et les portails (autoriser sous certaines conditions le festonnage et les claustras, passage de la petite faune, portails ajourés),
- modifier les règles en ajoutant l'obligation de se raccorder au chauffage urbain quand cela est techniquement possible,
- modifier les règles de stationnement (à proximité des gares, pour les collectifs et accessions en zone UH et UC, logements sociaux, places visiteurs, stationnement vélos),
- modifier les règles afin d'intégrer des coefficients de biotope en ville.

3) Modifier le règlement graphique du PLU

- modifier le zonage afin de faire apparaître les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondations,
- corriger des erreurs matérielles ponctuelles au niveau du règlement graphique du PLU (classement du foyer russe en bâti protégé, intégration d'une annexe en zone Uaa),
- modifier le zonage UL afin de permettre la réalisation d'une maison de santé,
- modifier le zonage afin d'intégrer un périmètre à densifier et peu qualitatif au sein de la zone UA,
- modifier le zonage afin d'intégrer des prescriptions graphiques sur les cœurs d'îlots verts à préserver (article L151-23 du Code de l'urbanisme),
- modifier le zonage afin d'intégrer les zones humides.

Ces modifications sont respectées par la présente modification.

Les différentes conditions sont respectées par la modification. En effet la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans la mesure où les adaptations sont mineures et ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement retenues à l'échelle du territoire,
- ne réduit des espaces boisés classés ni des zones agricoles, naturelles et forestières ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La forme et le fond de l'enquête :

Après une présentation du projet modificatif de droit commun n°1 du PLU de Verrières le Buisson effectuée par le Service Urbanisme,

Après une étude attentive et approfondie du dossier du projet modificatif de droit commun n°1 du PLU de Verrières le Buisson,

Après une visite sur le terrain du commissaire enquêteur pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet modificatif de droit commune n°1 du PLU,

Après avoir reçu en Mairie, au cours de 5 permanences, 21 personnes venues consulter le dossier et inscrire des observations,

Après avoir reçu des mails, des lettres, des documents et des observations sur le registre dématérialisé,

Après avoir, tout au long de l'enquête, demandé des précisions ou renseignements complémentaires à la commune et reçu en retour ses éléments de réponse,

Sur la forme de l'enquête :

Considérant que :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'information du public,
- les permanences se sont déroulées, dans de bonnes conditions d'organisation, et le public a pu consulter le dossier et inscrire dans le registre les observations,
- le public a pu adresser des mails et utiliser le formulaire d'enquête dématérialisé,
- l'affichage sur les panneaux administratifs a été effectué,
- l'annonce de l'enquête publique a été publiée sur le site internet de la commune et dans le magazine d'informations de la commune.
- les remarques formulées lors des réunions de concertation en amont de l'enquête publique ont été analysées et ont fait l'objet d'un bilan de concertation. Un formulaire accessible sur le site internet de la commune ou sur simple demande à l'accueil a permis de réunir 90 avis,
- s'agissant de la zone du Moulin de Grais, aucune modification n'est prévue,
- s'agissant du pré de la Tournelle : il n'est pas prévu de modifier le zonage autorisant la construction dans la limite des règles de la zone UH sur la partie Nord du terrain communal situé rue Marie et Pierre Curie.

Sur le fond de l'enquête

Considérant que :

- la composition tout comme le contenu du dossier mis à l'enquête étaient conformes aux textes en vigueur
- les contributions portées dans le registre d'enquête, dans les lettres, les mails et documents remis au commissaire enquêteur ainsi que les contributions dans le formulaire d'enquête dématérialisé ont été analysées,
- la modification ne remet pas en cause l'économie générale et les orientations d'aménagement du PADD,
- la modification permet de modifier les règles pour permettre l'intégration de logements sociaux au sein de certaines opérations,
- la modification n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 les plus proches,
- les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur les milieux naturels, sur le paysage et le patrimoine, sur les milieux écologiques et la trame verte et bleue, sur les transports et déplacements. Elles visent au contraire à faciliter les mobilités actives et à gérer les questions relatives au stationnement automobile et cyclable,

- les évolutions réglementaires de la présente modification n'ont aucune incidence notable sur l'énergie, sur la qualité de l'eau, sur les déchets, sur l'agriculture, sur les activités agricoles, sur les risques naturels et technologiques.

et compte tenu :

- que le projet permet de mettre à jour et de prendre en compte certaines pièces au sein du PLU,
- que le projet permet de modifier le règlement écrit du PLU,
- que le projet permet de modifier le règlement graphique du PLU,
- que des réunions d'information ont été organisées par la commune,
- qu'un bilan de la concertation a été établi,

le commissaire enquêteur recommande :

1) que les engagements de la commune relatifs :

- à la mise à jour du dossier d'enquête publique,
- aux réponses aux observations, notamment :
 - n°4 : Madame THIEBERT,
 - n°9 : Monsieur et Madame VAN DEN HEUVEL,
 - n°33 : Monsieur MARTEAU,
 - n°68 : Famille HUPFER,
 - n°69 : Monsieur BRAUD,
 - n°70 : Monsieur PETTEX ,
 - n°77 : Monsieur DUBOIS.
- aux avis des PPA et de la MRAE

soient respectés,

2) que la commune prenne en compte les observations n°73 de Monsieur LEMOINE,

3) que les remarques de la MRAE soient prises en compte,

4) que le suivi de la modification devra faire l'objet d'une analyse des résultats au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation.

En conclusion le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d' Urbanisme de la commune de Verrières le Buisson.

Le 12 novembre 2024

Michel LANGUILLE



Commissaire enquêteur