

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au

Projet de Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

De la commune de

LES ULIS
(Essonne)

CONCLUSIONS

Commissaire-Enquêteur : Michel RIOU

CADRE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête porte sur la révision du PLU....

Elle a pour but de recueillir les avis du public et les conclusions du commissaire-enquêteur sur le projet qui lui est présenté.

Les orientations et les règles du PLU doivent respecter les grands principes suivants :

- le développement durable
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- la préservation de l'environnement naturel et urbain

La commune **Les Ulis** (91) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en avril 2003, modifié en 2006 et 2009, révisé en 2012 et 2013. En sa séance du 24 septembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU. Cette démarche est nécessaire pour pouvoir proposer des capacités d'urbanisation, satisfaire les besoins de logement, et assurer le développement économique en lien avec les projets déménagement du "plateau de Saclay", mais aussi pour prendre en compte les évolutions du contexte législatif et se mettre en conformité avec les documents supra-communaux (SDRIF, SDAGE, SRCE...).

Principaux objectifs du projet présenté

Les principaux objectifs au travers de ce projet de révision de PLU ont été définis comme suit :

- Assurer le développement économique et la création d'emplois en lien avec le projet d'urbanisation du plateau de Saclay
- Prendre en compte les évolutions du contexte législatif (loi Grenelle, Loi ALUR) et les documents supra-communaux (SDRIF 2030, SRCE...)
- Assurer le maintien et le développement des commerces et de services de proximité,
- Encourager l'installation d'entreprises artisanales dans la ville,
- Renforcer l'attractivité du pôle de Courtaboeuf,
- Permettre une évolution des différents secteurs du territoire vers une plus grande mixité des fonctions et une mixité sociale,
- Encadrer la croissance démographique tout en participant à l'effort de construction de logements en Île de France.

Les orientations définies dans le PADD

Axe 1 : L'accessibilité comme moteur du renforcement de l'attractivité du territoire

- Désenclaver le territoire Ulissien et apaiser les flux de circulation
- Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et inter-quartiers et vers les territoires voisins
- Renforcer l'attractivité économique du territoire

Axe 2 : favoriser la mixité sociale et générationnelle et organiser le parcours résidentiel en conséquence

- Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune
- Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante
- Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs
- Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains

Axe 3 : Préserver et valoriser les composantes du cadre de vie des Ulis

- Affirmer des pôles de centralité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis
- Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité
- Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis
- Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes

CONCLUSIONS :

❖ Considérant pour la tenue de l'enquête:

- Qu'en amont de l'enquête ce projet s'est construit en respectant les procédures de concertation tant vis-à-vis du public que des PPA.

- Que l'information sur la tenue de l'enquête s'est faite par publication d'un avis conforme aux exigences de la réglementation quant au contenu aux formes et aux calendriers :

- . avis publié en 2 fois, dans les délais prévus, dans un quotidien et un hebdomadaire locaux de grande diffusion,
- . avis affiché dans les délais sur les panneaux municipaux (voir annexe 5 du rapport)

- Que des moyens d'information complémentaires sont venus compléter l'information légale :

- . avis et dossier d'enquête disponibles sur le site internet de la ville plus de 15 jours avant le début de l'enquête
- . information de la tenue de l'enquête sur les bulletins municipaux,

- Que le dossier d'enquête du projet comportait bien les éléments et informations requis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme (*Les éléments présentés sont listés dans mon rapport au chapitre § I.4*).

- Que l'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté la décidant, avec respect des dates d'ouverture et de fermeture d'enquête, des jours et heures annoncés pour les permanences,

- Qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public,

- Que l'enquête a modérément mobiliser le public : 48 entités (entité = personne ou couple ou représentant d'association ou de sociétés)

- Que le public a pu s'exprimer autant qu'il le souhaitait aux moyens du registre, de courriers ou de courriels,

- Que toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont eu le temps de pouvoir s'exprimer et d'échanger avec le commissaire-enquêteur,

❖ Considérant pour le projet présenté:

- Que les observations exprimées sur la zone des Chardons sont nées d'une ambiguïté de présentation/lecture du dossier laissant craindre une opération d'envergure dans un quartier où le nouveau règlement ne fait qu'autoriser les propriétaires à surélever d'un étage leurs logements de plain-pied ; que cette ambiguïté est levée par Mme le Maire dans un courrier spécifique qui leur a été adressé pendant l'enquête et rappelée dans sa réponse à mon procès-verbal de clôture d'enquête

- Que la réduction de 1,1 ha du Parc Urbain présente l'inconvénient de réduire la zone naturelle que constitue ce parc (avec, du PLU actuel au PLU révisé, une évolution inverse pour le Parc Sud), que cette évolution pourrait permettre d'améliorer l'attractivité voire la pérennité de l'implantation du centre commercial,

- Que les modifications du Parc Sud, conformément aux recommandations des documents supra-communaux, au PADD et à l'OAP permet l'implantation d'activités, accroît de 4,3 ha (du PLU actuel à ce PLU révisé) la superficie en zone N , maintient les espaces boisés protégés, maintient après transfert une surface de jardins familiaux équivalente à la surface actuelle, que la Municipalité dans sa réponse à mon procès-verbal effectuera des contrôles de la qualité des sols et si besoin une intervention pour garantir une qualité conforme à un usage de culture potagère ; que le règlement de l'OAP impose le maintien ou le déplacement des équipements sportifs dans la zone,

- Que les spécificités des règles de stationnement quant au nombre de places par logement pour les foyers sociaux ou quant à la sécurité pour les activités qui n'autorisent pas le stationnement en sous-sol seront prises en compte dans le règlement du projet final,

- Que cette révision répond aux documents supra-communaux (SDRIF-OIN) en permettant

- . Une croissance des activités offrant des emplois dans les règlements de la partie Est (Courtaboeuf) et des 2 OAP Parc Sud et Orme à moineaux
- . Une possibilité d'accroissement de logements, maîtrisée pour tenir compte de la très forte densité actuelle de la ville (90/ha). Cette densité dépasse déjà les niveaux préconisés par le SDRIF bien que la ville soit dépourvue de gare ferroviaire et sans quartiers qui seraient situés dans un rayon de 500 m des gares des villes voisines,

- Que cette révision ne compromet pas les équilibres budgétaires de la ville et n'entraîne pas de conséquences pénalisantes sur la fiscalité locale,

- Que les dispositions opposables (documents graphiques-règlements-OAP) sont en cohérence avec le PADD,

❖ Du fait de l'ensemble de ces considérations :

Mon avis est **FAVORABLE** sans réserve.

RECOMMANDATIONS :

1 .Parc Urbain :

Réduire partiellement ce parc en maintenant 85 à 90% de sa surface du côté de sa partie la plus fréquentée ne me paraît pas constituer une modification déséquilibrée en regard du maintien ou de l'amélioration de l'attractivité du centre commercial et de ses emplois.

En restant propriétaire du foncier dans cette partie du Parc, la ville garde les moyens d'en maîtriser les futurs aménagements.

Dans ce cadre, avec la contrainte de la rue intermédiaire empruntée notamment par des lignes de bus, il me paraît souhaitable que si cette surface était modifiée, elle soit plus pensée comme un aménagement qui constituerait une transition étudiée entre parc et centre commercial qu'en simple extension peu harmonieuse de la zone d'activité actuelle.

Une OAP spécifique aurait pu garantir la maîtrise d'aménagement que la ville souhaite garder.

2. Jardins familiaux :

La réponse à mon procès-verbal de clôture d'enquête, indique que la qualité des sols sera contrôlée et fera si nécessaire l'objet d'un traitement adapté pour permettre la culture potagère.

Ces dispositions pourraient être formalisées dans l'OAP spécifique du Parc Sud.

Le 24 avril 2017

Michel RIOU
Commissaire-Enquêteur

Ce document (Conclusions et avis) relatif à l'enquête est une 2^{ème} partie, il doit rester groupé avec le rapport qui en constitue la 1^{ère} partie.