

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au

Projet de Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

De la commune de

LES ULIS
(Essonne)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire-Enquêteur : Michel RIOU

I. GENERALITES :	4
I.1. Cadre de l'enquête :	4
I.2. Objet de l'enquête :	4
I.3. Principaux objectifs du projet :	5
I.4. Composition du dossier.....	5
I.4.1 envoi aux PPA-retour des avis.....	6
I.4.2 Compléments apportés au dossier d'enquête pendant l'enquête	7
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	8
II.1. Organisation de l'enquête.....	8
II.2 Organisation des permanences	8
II.3 Visites des lieux :.....	8
II.4 Publicité de l'enquête	9
II.4.1. Affichages et publications obligatoires.	9
II.4.2. Autres modes d'information.....	9
II.5 Déroulement de l'enquête :.....	10
II.5.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :.....	10
II.5.2 Participation et observations du public:.....	10
II.6. Bilan de clôture adressé à la mairie	10
II.7. Réponse de la mairie:	11
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES	11
III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public.....	11
III.1.1 Les Chardons :	11
III.1.2. Le Parc Urbain :	12
III.1.3. Le Parc Sud :	14
III.1.4. Moyens et facilités de déplacements :.....	15
III.1.5. Sujets divers :.....	16
III.2 Avis des PPA.....	19
III.3 Compléments précisés à la demande du commissaire-enquêteur :	19
III.3.1. OAP Parc Sud :	19
III.3.2. Incidence des modifications PLU sur le budget de la ville.....	20

ANNEXES

Annexe 1	Arrêté de Madame le Maire des Ulis	A1.1-A1.2
Annexe 2	Avis d'enquête	A2
Annexes 3.1 - 3.2	copies encarts hebdomadaire « Le Républicain »	A3.1 –A3.2
Annexes 4.1 - 4.2	copies encarts du quotidien « Le Parisien »	A4.1 - A4.2
Annexe 5	Attestation d'affichage	A5.1-A5.3
Annexe 6	Procès-verbal de clôture d'enquête	A6.1-A6.13
Annexe 7	réponse de la mairie	A7.1-A7.4
Annexe 8	Note complémentaire sur incidence financière du projet	A8

GLOSSAIRE ACRONYMES

Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
ANRU	Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain
DDT	Direction départementale des Territoires
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
EHPAD	Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OIN	Opération d'Intérêt National
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PPA	Personnes Publiques Associées
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RTE	Réseau Transport d'Electricité (filiale EDF)
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur Régional d'Ile de France
SIAPHY	Syndicat Intercommunal Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette
SRU	Solidarité et renouvellement Urbains
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STIF	Syndicat des Transports d'Ile de France
TC	Transports en Commun

I. GENERALITES :

Cette enquête s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement qui soumet à enquête publique les opérations d'aménagement susceptibles d'affecter l'environnement.

Le PLU, opération de planification urbaine entre dans ce champ d'application.

I.1. Cadre de l'enquête :

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...).

I.2. Objet de l'enquête :

L'enquête a pour objet de présenter au public un projet de révision du PLU en vigueur et de recueillir ses observations sur ce projet. Les modifications proposées par la municipalité sont décrites dans un dossier de plusieurs pièces (voir ci-dessous).

Les observations faites par le public sont recueillies par le commissaire-enquêteur qui les comptabilise, les regroupe par thème et dans un premier temps, sous la forme d'un procès-verbal. (annexe 6), les transmet à la municipalité. La réponse du maire (réponse réglementairement facultative) figure en annexe 7.

Le commissaire au reçu de cette réponse fait un rapport sur le déroulement complet de l'enquête (présent document) et en tire des conclusions (accompagnant ce rapport) en donnant un avis sur le projet.

Présenté dans un dossier dont la composition est décrite dans le chapitre qui suit, le projet, à partir d'un diagnostic (état des lieux) et après une phase de concertation,

- indique des objectifs de moyen et long terme décrits dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable, et dans des OAP de secteurs (Parc Sud et Orme à moineaux),
- prend en compte les dernières évolutions de réglementation (depuis dernière approbation de PLU) et de documents supra-communaux avec lesquels il doit être compatible.

Ces éléments sont traduits en règlements par zones définissant des droits à construire ou pas. Les zones sont définies par un plan général de zonage (éléments graphiques) définissant des zones en règlements, spécifiques à chaque zone dans ces zones.

Eléments graphiques, OAP et règlements sont dits opposables aux tiers, ils s'imposent à chacun.

I.3. Principaux objectifs du projet :

Principaux objectifs au travers de ce projet de révision de PLU définis par la ville:

- . 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 Courtabœuf,
- . 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.

Dans sa décision de prescrire la révision du PLU, la ville se donne d'autres objectifs qui ne sont pas forcément traduisibles en termes d'urbanisme local. C'est par exemple le cas des transports qui relèvent plus du STIF que de la seule ville des Ulis.

I.4. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête comportait 3 parties :

1^{ère} partie :

- L'arrêté 2017/0011 du Maire après délibération, décidant de procéder à l'enquête publique.
- Un exemplaire de l'affiche constituant l'avis d'enquête reprenant les principaux points de l'arrêté ci-dessus.
- Le compte rendu de la réunion publique du 25 nov 2015 présentant le diagnostic et les objectifs du futur projet de PLU.
- Le compte rendu de la réunion des PPA du 14 avr 2016 présentant diagnostic de PADD.
- Le compte rendu de la réunion des PPA du 17 juin 2016 présentant zonage et règlements.
- Le support résumant le projet de PLU, présenté en réunion publique le 26 sept 2016

2^{ème} partie :

Les avis des PPA ayant répondu aux courriers qui leur avaient été adressés (voir envois et réponses chapitre I.4.1) ainsi qu'un tableau établi par la mairie les synthétisant.

2^{ème} partie :

Le dossier principal composé des pièces ci-dessous :

- Pièces 1 : le rapport de présentation du projet en 3 parties
 - . 1-1 : Le diagnostic et état initial de l'environnement
 - . 1-2 : L'évaluation environnementale

- . 1-3 : Les justifications.
- Pièce 2 : Le PADD
- Pièce 3 : Les OAP (Orientations d'aménagement et de Programmation)
- Pièce 4 : les règlements par zone,
- Pièces 5 : le plan global de zonage de la ville au 1/5000^{ème} ,
décliné en deux plans (au 1/3000^{ème}) correspondants aux 2 parties de la ville découpée en
forme de papillon par un quartier de la ville d'Orsay :
 - . 5-1 : Le plan zonage partie Est
 - . 5-2 : Le plan zonage partie Ouest
- Pièces 6 : Les annexes
 - . 6-1 : Fiches de servitude d'utilité publique
 - . 6-2 : Plan de servitude d'utilité publique comportant les éléments ci-dessous
 - . Servitudes de protection des sites et monuments naturels
 - . d'émission et de réception contre les obstacles
 - . Radio balise d'Orsay
 - . Faisceau hertzien VILLACOUBLAY-ETAMPES
 - . Centre radioélectrique de Paris Sud-Palaiseau (radar)
 - . Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et
distribution de gaz
 - . Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
(alimentation générale et distribution)
 - . Ligne moyenne tension existante
 - . Servitudes aéronautiques de dégagement d'ORLY
 - . Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés
limitrophes des routes express A10, N.118 et RD.35.
 - . 6-3 : Plan du réseau d'assainissement
 - . 6-4 : Plan du réseau d'eau potable
 - . 6-5 : Notice sanitaire (eau potable, assainissement, déchets)
 - . 6-6 : Liste des emplacements réservés
- Pièce 7 : le bilan de la concertation préalable

I.4.1 envoi aux PPA-retour des avis.

Les entités suivantes ont été avisées de ce projet de modification par courrier avec envoi du dossier d'enquête

Entité avisée	Date d'expédition du courrier	Date de réponse
Préfecture de l'Essonne	11 oct 17	19 janv
Sous-Préfecture DDT	11 oct 17	-
Conseil Régional d'Ile de France	11 oct 17	-
Conseil Départemental de l'Essonne	11 oct 17	23 janv

Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Essonne	11 oct 17	16 janv
Chambre des Métiers de l'Essonne	11 oct 17	-
Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France	11 oct 17	-
Syndicat des Transports d'Ile de France	11 oct 17	-
Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation Nord Centre Essonne	11 oct 17	-
Programmation Nord Centre Essonne	11 oct 17	-
Aéroport de Paris	11 oct 17	-
SIAVHY	11 oct 17	10 janv
SIOM Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères	11 oct 17	-
Mairie de Villebon sur Yvette	11 oct 17	15 déc
Mairie de Villejust	11 oct 17	-
Mairie de Marcoussis	11 oct 17	-
Mairie de St Jean de Beauregard	11 oct 17	-
Mairie de Gometz le Châtel	11 oct 17	-
Mairie d'Orsay	11 oct 17	-
Mairie de Bures sur Yvette	11 oct 17	12 déc
DRIEE- MRAE	17 nov 17	17 fév
Agences Régionales de Santé	11 oct 17	7 déc
Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine	11 oct 17	-
GRT gaz Région Val de Seine - DPRT	11 oct 17	-
Communauté de Communes du Pays de Limours	11 oct 17	-
RTE Réseau Transport Electricité	11 oct 17	17 nov
CDPENAF Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	11 oct 17	8 déc

L'envoi du dossier d'enquête destiné à la MRAE a été envoyé à une mauvaise adresse. La prise en compte de la bonne adresse ayant été décalée, le retour de l'avis dans le délai de 3 mois à réception du dossier en a été retardé. Cet avis a intégré le dossier le 3^{ème} jour de l'enquête (22 fév) soit plus d'un mois avant la fin de l'enquête.

I.4.2 Compléments apportés au dossier d'enquête pendant l'enquête

En phase préparatoire de l'enquête, j'ai souligné l'absence dans le dossier d'un éclairage financier des incidences de ce projet. Cet aspect a été pris en compte et Mme le Maire a rédigé une note complémentaire sur le sujet (annexe 8), note qui a été jointe au dossier d'enquête dans les premiers jours de l'enquête (le 27 février), 4 semaines avant la fin de l'enquête. L'analyse quant à son contenu fait l'objet du § III.2.2.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

II.1. Organisation de l'enquête

A la demande de la Ville des Ulis, par décision N° E160000124/78 du 25 oct. 2016, le Président du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Michel Riou comme commissaire-enquêteur et Monsieur G Didou comme commissaire-enquêteur suppléant.

Après sa désignation pour conduire cette enquête, le commissaire-enquêteur a pris contact avec le service de la mairie porteur du dossier.

Une première réunion avec Mme Narci, la responsable urbanisme de la commune et M Ernst directeur des services techniques de la mairie a permis au commissaire-enquêteur de cerner le sujet de l'enquête, de faire un inventaire des éléments devant figurer au dossier, de passer en revue les renseignements que l'arrêté prescrivant l'enquête devait renseigner et des formes et délais de publication de l'avis d'enquête.

Les dispositions d'enquête ont fait l'objet de l'arrêté 2017-0011 signé du Maire des Ulis (Mme F Marhuenda) le 19 janv.2017.

II.2 Organisation des permanences

En tenant compte de la période d'enquête souhaitée par le responsable du projet, des contraintes relatives aux heures d'ouverture de la mairie, des dates de disponibilité communes au commissaire-enquêteur et à son suppléant, des délais de publication de la presse et des durées préalables requises par la réglementation entre avis et ouverture de l'enquête, les dates sur la période d'enquête et la tenue des permanences ont été fixées de concert.

L'enquête s'est déroulée du Lundi 20 fév. 2017 à 9h 00 au samedi 25 mars 2017 à midi (heure de fermeture de la mairie) avec les permanences suivantes :

- le lundi 20 fév. 2017 de 9h à midi.
- le mardi 28 fév. de 15h 45 à 18h 45
- le mercredi 8 mars de 14h à 17h
- le samedi 18 mars de 9h à midi.
- le samedi 25 mars de 9h à midi.

La 1^{ère} permanence a coïncidé avec l'heure d'ouverture de l'enquête, la dernière à sa clôture.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier (cf. § I.3) était consultable à la mairie et sur le site internet de la ville.

II.3 Visites des lieux :

Suite aux réunions préparatoires j'ai pu effectuer des visites diverses :

- une visite générale de la ville dans sa diversité de quartiers.

. Dispositions particulières avec dalles en 1^{er} niveau pour beaucoup constituant des surfaces entre immeubles avec passerelles entre elles,

. Césure que constitue le quartier de Mondétour (ville d'Orsay) entre les deux grandes parties de la ville, habitations à l'Ouest, zone d'activité à l'Est.

- des visites spécifiques aux parties Sud et Sud-Est qui font l'objet des 2 OAP de ce PLU

Suite aux observations faites sur le parc urbain et sur le parc Sud je suis spécifiquement retourné dans ces secteurs visualiser plus précisément les points évoqués.

II.4 Publicité de l'enquête

II.4.1. Affichages et publications obligatoires.

Les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux réservés aux affichages administratifs le 3 fév. 2017, dans les délais prévus par la réglementation.

Une première parution des avis a été faite dans la presse quotidienne (« Le Parisien » édition du 2 fév. 2017) et la presse hebdomadaire (« le Républicain » édition du 2 fév. 2017).

Une deuxième édition de cet avis est parue dans chacun de ces 2 titres le 23 février. (annexes 3 & 4)

L'avis d'enquête (en annexe 2) a repris l'arrêté et été établi selon les prescriptions réglementaires en indiquant notamment les caractéristiques principales du projet, la période d'enquête, les dates et lieux de permanence, les possibilités de consultation du dossier.

Outre l'attestation d'affichage du maire du 21 avril le certifiant (en annexe 5), j'ai pu constater que les avis étaient présents sur les quelques panneaux devant lesquels je suis passé lors des visites que j'ai pu faire avant ou pendant l'enquête de la ville.

La commune a ainsi répondu à ce que lui demande la réglementation en matière de publicité d'enquête.

II.4.2. Autres modes d'information

Pendant la période d'enquête, l'information sur la durée et le dossier d'enquête ont été accessibles à la rubrique « Grands projets » sur le site internet de la ville. Les mêmes informations ont figuré en page d'accueil de ce site (Actualités) avant l'ouverture de l'enquête (observé par le CE dès le 6 fév puis le 1^{er} jour de l'enquête puis dans le courant de l'enquête)

Ces principales informations ont aussi été publiées sur le bulletin municipal « Les Ulis Mag » dans le numéro de février, spécial 40^{ème} anniversaire de la création de la commune des Ulis, puis dans le n°29 de mars.

Une information adaptée aux supports annonçant l'enquête, ses dates et toutes les possibilités de consultation du dossier a été diffusée sur les 6 panneaux électroniques de la ville (2 places, 3 centres commerciaux et 1 école).

II.5 Déroulement de l'enquête :

II.5.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :

Les permanences ont été tenues aux dates prévues dans des locaux de la mairie permettant la bonne réception du public et une bonne consultation du dossier.

II.5.2 Participation et observations du public:

Chacune des permanences, hormis la première (1 visite= 1 observation), a été fréquentée entre 50 et 75% du temps avec des visites parfois simultanées, cela sans que personne n'ait manqué de temps pour pouvoir s'exprimer et échanger avec commissaire-enquêteur.

L'avis d'enquête indiquait la possibilité pour le public de formaliser par écrit ses observations, soit par courrier postal, soit par mail ou directement sur le registre tenu à disposition aux heures d'ouverture de la mairie pendant toute la période de l'enquête.

La majorité des observations se sont faites par mail même si, pour une bonne partie, les intervenants avaient préalablement rencontré le commissaire-enquêteur. Quelques courriers ont été apportés par leurs auteurs et peu d'observations se sont faites manuellement au registre.

Mails et courriers ont tous été agrafés au registre au fur et à mesure de leur arrivée aux heures d'ouverture de la mairie.

Un mail arrivé le dernier jour après fermeture de la mairie, ne pouvant plus être rendu public, n'a donc pu être retenu ni comptabilisé. Par contre le sujet abordé dans ce mail, parce que commun à d'autres observations, n'est pas absent des thèmes pris en compte.

48 entités (entité = personne ou couple ou représentant d'association ou de sociétés) ont porté une observation au registre. Les observations orales lors d'échanges avec le commissaire enquêteur, se sont traduites par des observations écrites quand les auteurs souhaitaient qu'elles soient prises en compte.

Ces 48 entités ont émis **106 rédactions de sujets d'observations** (plusieurs sujets par personne mais aussi plusieurs sujets qui se retrouvent d'une personne à une autre).

Ces observations figurent dans le **tableau du procès-verbal de fin d'enquête** (en annexe 6). Il a permis le regroupement par thèmes principaux (§ III.1).

II.6. Bilan de clôture adressé à la mairie

Après clôture de l'enquête, j'ai rencontré Mme D. Raspaud responsable du service urbanisme-foncier-développement économique de la ville et M W Ernst, directeur des services techniques le 31 mars.

Nous avons passé en revue les sujets soulevés par le public pendant cette enquête. J'en ai dressé un détail (le tableau en fin de ce document) puis un résumé et ai proposé à la municipalité d'apporter des réponses aux questions que ces observations ont suscitées.

En complément, j'ai demandé quelques précisions qui me paraissaient nécessaires avant l'établissement de mon rapport.

Ce procès-verbal (en annexe 6) a été adressé par mail aux responsables cités ci-dessus le 31 mars et par courrier avec AR à Madame F. Marhuenda Maire des Ulis le 1 avril.

II.7. Réponse de la mairie:

La réponse du Maire à ce procès-verbal m'a été adressée simultanément par mail (13/4) et par courrier AR réceptionné le 18/4.

Reprenant les éléments de réponses relatives aux observations du public dans le § III.1.1 qui suit, je ne les détaille pas à ce stade. Ce courrier est en annexe 7.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES

III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public

48 entités (entité = personne ou couple ou représentant d'association ou de sociétés) ont porté une observation au registre. Les observations orales lors d'échanges avec le commissaire enquêteur, se sont traduites par des observations écrites quand les auteurs souhaitaient qu'elles soient prises en compte.

Les **106 rédactions de sujets d'observations** (plusieurs sujets par personne mais aussi plusieurs sujets qui se retrouvent d'une personne à une autre), comme indiqué au § II.5.2 sont détaillées dans le tableau de mon procès-verbal (annexe 6).

Hormis quelques observations diverses (voir plus bas), elles ont pour la majorité été regroupées en un nombre limité de thèmes. Ces thèmes sont décrits, analysés et commentés ci-dessous :

III.1.1 Les Chardons :

Dans cette zone UD, la modification proposée, que le règlement de zone permette le rehaussement à un étage des maisons du quartier des Chardons, est le thème qui a regroupé le plus d'observations (23).

Du fait de cette modification du règlement, l'indication d'un potentiel de 86 logements figurant au dossier (qui a suscité des lectures diverses) fait d'une part l'objet de remarques sur les faisabilités techniques, les conséquences en termes de stationnement et d'espaces et fait surtout craindre une volonté de réaménager complètement le secteur (86 nouveaux logements pour 50 maisons existantes).

Mme le Maire, en cours d'enquête a adressé une lettre aux habitants de cette zone.

Cette lettre comportait les chapitres suivants :

« Tout d'abord, je tiens à vous rassurer, aucun projet de construction -et encore moins de 86 logements- n'est à présent prévu sur votre résidence -cf Rapport de présentation (3^{ème} partie-page 33...). En effet, le PLU n'est pas un programme d'aménagement, mais plutôt un document juridique

d'urbanisme qui ouvre des possibilités de faire ou de ne pas faire, comme un droit à construire, pour un propriétaire, un logement supplémentaire sur son terrain...

...

Par exemple, sur la résidence des Chardons, il a été détecté un potentiel de 86 logements constructibles. Cela peut être l'extension d'une maison, la création d'un studio au fond d'un jardin ou encore la création d'un étage (sachant qu'un même étage peut contenir un grand ou des petits logements). Cependant, il ne s'agit que d'une possibilité de faire pour les propriétaires en accord avec la copropriété, et non d'une obligation. Chaque propriétaire reste maître de ses décisions sur son bien et il va de soi que la volonté de la Municipalité est bien de maintenir le cadre de vie des Ulissiens, en encadrant la croissance démographique sur la ville. »

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

« Comme vous le précisez dans le contexte de l'enquête publique de votre procès-verbal, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU pour prendre en compte les évolutions du contexte législatif, bien sûr, mais aussi pour proposer des capacités nouvelles d'urbanisation et satisfaire aux besoins de logements de nos concitoyens. C'est ainsi que différents endroits de la Commune ont été recensés, dont la résidence Les Chardons. Les nombreuses réactions et interrogations des copropriétaires de celle-ci m'ont amenée à leur adresser un courrier dont je vous ai transmis une copie. Je leur rappelle qu'il est offert la possibilité, et non l'obligation, de réaliser un étage supplémentaire. Chaque copropriétaire demeurera libre d'user ou non de cette possibilité. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Dans sa lettre aux copropriétaires (ci-dessus), Mme le Maire indique que l'évolution du règlement ne vise qu'à offrir des facilités d'extension aux copropriétaires, qu'il n'existe pas de projet global qui remettrait en cause les règles qui les protègent. Ce propos est confirmé dans la réponse à mon PV.

Un projet global de refonte du quartier, pour autant qu'un investisseur y perçoive un intérêt, ne pourrait se faire dans le cadre de ce PLU que si l'ensemble de la copropriété y trouvait un intérêt ce que le nombre d'observations émises infirme.

L'autre possibilité serait qu'un projet d'intérêt général, supérieur à l'intérêt particulier de cette copropriété puisse se dégager et conduire à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique avec enquête publique spécifique. Une telle procédure s'accompagnerait à ce moment-là (pour autant qu'elle ait une chance d'être rentable et d'aboutir au niveau préfectoral) d'une modification bien plus conséquente du règlement du PLU qui devrait être simultanée à la DUP et n'aurait donc pas besoin d'être anticipée dans une révision préalable.

Cette présente modification du règlement de zone ne me paraît donc pas être autre chose que l'ouverture de possibilités individuelles contrôlées par un règlement de copropriété.

III.1.2. Le Parc Urbain :

- 18 observations citent ce parc en marquant une opposition à sa réduction (calcul du pourcentage discuté), en notant le lien avec le centre commercial pour 14 d'entre elles) et le souhait principal de maintenir la surface totale de cet espace vert.

Centre commercial :

6 observations ont trait aux aspects de politique commerciale avec :

- incidence sur les commerces de centre-ville en termes de concurrence et de viabilité (4 observations)
- ou aux possibilités de modernisation de ce centre sans toucher au parc (2).

Les observations ne portent pas sur les modifications des droits à construire sur la zone actuelle, elles portent, hormis la concurrence avec les commerces du centre-ville ou de quartiers, essentiellement sur la réduction du Parc Urbain.

La superficie qui serait mutée de zone N à zone UIb est de 1,1ha (RP Justifications-pièce 1.3 du dossier).

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

« Le Centre Commercial Ulis 2 tourne actuellement le dos à la Ville des Ulis. Ses principales entrées donnent sur la façade sud et son immense parc de stationnement. Depuis plusieurs années, les gestionnaires de ce centre commercial régional cherchent à maintenir l'attractivité et la compétitivité de ces commerces par une extension de ceux-ci.

A cette occasion, la Commune souhaite offrir la possibilité au centre commercial de s'ouvrir vers la Ville et ses habitants. La municipalité, propriétaire du foncier, n'autorisera cette extension que si le projet d'agrandissement revêt une cohérence d'ensemble.

Les commerces du centre-ville sont des commerces de proximité qui n'entrent pas directement en concurrence avec le centre commercial Ulis 2. Les travaux de restructuration du centre-ville montrent bien que les nouveaux commerces implantés en rez-de-rue voient leur fréquentation améliorée et leur dynamisme retrouvé.»

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La problématique est à apprécier en termes de bilan avantages–inconvénients.

Toute commune cherche à attirer ou retenir des emplois sur leur sol. Les grands groupes commerciaux gèrent leurs implantations en fonction de leurs intérêts financiers et intérêts d'image. L'attractivité de ce site dans son implantation actuelle paraît effectivement perfectible. D'autres communes voisines pourraient concurrencer la ville sur une implantation différente ce qui serait préjudiciable aux emplois locaux. La disposition actuelle du centre commercial dont les façades borgnes sont tournées vers la ville n'en fait pas un modèle d'intégration dans la ville.

Que les intérêts de la ville et du centre se rejoignent pour améliorer et pérenniser cette activité et ces emplois se conçoit pour autant que les inconvénients soient maîtrisés.

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 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.

III.1.3. Le Parc Sud :

14 observations portent sur le Parc Sud principalement en demandant le maintien de cet espace vert en opposition à une urbanisation.

6 de ces 14 observations, mais aussi 4 mails spécifiques ne sont pas favorables au déplacement des jardins familiaux ou s'inquiètent de leur déplacement avec crainte d'une perte qualitative voire d'une disparition de ces jardins par un intérêt diminué par une accessibilité un peu plus lointaine.

Une a trait à l'impact sur des espèces faune-flore par l'évolution de ce parc, elle suggère des continuités écologiques au travers de la RD 35 et de la N 118.

Une propose de placer les constructions prévues dans la zone sur l'emplacement prévu pour le transfert des jardins familiaux.

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

a) sur les souhaits exprimés de non construction dans cette zone :

« Le classement au zonage du PLU du Parc Sud est maintenu. Cet espace reste, comme au PLU avant sa révision, urbanisable sous réserve d'une adaptation du document d'urbanisme précisant les conditions d'aménagement et de construction sur la zone. »

b) sur le déplacement des jardins familiaux, en particulier d'une garantie pour les jardiniers actuels de retrouver des surfaces et qualités de sols équivalentes à l'existant. La proximité du ring et l'usage en stockage ou décharge sauvage est mentionnée.

« L'OAP impose de recréer la totalité de la superficie des jardins familiaux. La Ville précisera dans l'OAP que ceux-ci seront recréés au Parc sud d'un seul tenant. Le déplacement des jardins familiaux fera l'objet d'une étude de sol, garantissant que les terrains sont propres à cette affectation et fera si nécessaire l'objet d'un traitement adapté pour permettre la culture potagère. »

c) sur la préservation des espèces mentionnées :

« La qualité écologique du site est en cours de disparition, comme le précise l'évaluation environnementale. Cette situation est consécutive à l'abandon comme carrière de ce site qui tend à se banaliser. »

d) sur la proposition (observation 43) de placer les constructions prévues dans le parc Sud prêt de l'échangeur routier.

« La localisation des constructions a été arbitrée pour permettre un accès facile depuis la partie urbanisée des Ullis, afin de réduire l'isolement de cette zone par rapport au centre-ville. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

L'OAP est prévue pour permettre l'implantation d'activités visibles et en accès facile à partir de la RD 35 en maintenant des surfaces naturelles dont des jardins familiaux. Le rond-point (RD 35-

N118) où les entrées et sorties internes ou externes sont déjà problématiques peut difficilement intégrer une entrée et une sortie supplémentaires si une zone d'activité était aménagée à ce niveau. Sans accès direct, avec pour seul accès la voie actuelle en parallèle de la RD 35 l'écart entre la découverte de l'activité et l'éloignement de l'accès en rendrait l'attractivité très faible.

L'inconvénient du choix retenu c'est que cela s'accompagne d'un déplacement des jardins familiaux qui, même limité, amène les jardiniers à devoir abandonner un coin de terre qu'ils ont travaillé plusieurs années pour un emplacement nouveau cela avec les appréhensions naturelles que cela suscite.

La municipalité s'engage à ce que des surfaces équivalentes soient fournies et que la nature des sols permette directement (ou par intervention adaptée) une culture de qualité potagère. Un accès en arrière de la RD 35 pose moins de problème pour qui pratique régulièrement les lieux que pour le client potentiel d'un commerce qui serait peu accessible des voies principales.

La modification de répartition entre activités et zone naturelle se faisant (du PLU actuel au PLU révisé) par une augmentation de surface de 4,3ha de zone naturelle et préservant les parties boisées protégées m'apparaît adaptée et cohérente avec le PADD.

III.1.4. Moyens et facilités de déplacements :

14 observations diverses (11+3 dans le tableau détaillée des observations - PV en annexe 6) portent sur ce thème :

a) demande à ce que les prescriptions de places et d'équipements de stationnement cycles et poussettes soient plus précisément formulées dans les règlements (1 observation)

b) indique que le nombre de places de stationnement n'est pas adapté au manque de commodité des transports en communs (TC) qui maintiennent des déplacements automobiles.

c) demande le renforcement des TC (1 obs.)

d) demande de désenclavement : liaisons Mondétour-Les Ulis (1) ou d'intégration de ce quartier dans la ville des Ulis (1)

e) demande à poursuivre la mise en place de pistes cyclables (1)

f) dit que l'éloignement de la gare RER (Bures) n'est pas un facteur incitant à l'augmentation du nombre de logements (1)

g) indique une insuffisance du transport en centre-ville (1)

h) demande le maintien du parking de la gare de Bures

i) demandes particulières (3 obs) pour adapter le règlement relatif aux places de stationnement à des spécificités, pour studios sociaux zone UBd (Adoma 2 obs) et pour une prise en compte des activités (produits pharmaceutiques) qui pour des raisons de sécurité ne peuvent aménager des parkings souterrains.

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

a) Si les équipements favorisant le recours aux modes de déplacements doux doivent être développés, ils ne doivent pas non plus faire échec à la création d'équipements ou de logements. Pour cette raison, il est indispensable de maintenir une souplesse dans l'application de la règle. De plus, j'estime que les caractéristiques minimales indiquées aux articles 12 du PLU sont suffisamment précises (cycles).

b) Afin de préserver l'espace public, les emplacements à créer pour le stationnement des véhicules lors de la construction de logements sont à intégrer dans celles-ci en souterrain, ce qui est très lourd financièrement. Une exigence plus contraignante aurait été jugée par les services de la Préfecture comme contraire aux objectifs de densification énoncés par le SDRIF.

c) Le PLU se fait le relais dans le rapport de présentation de la demande d'une meilleure desserte par les transports en commun de la ville. Toutefois, la Commune n'a qu'une faible maîtrise des décisions dans ce domaine, bien qu'elle insiste régulièrement et depuis plusieurs années, pour un renforcement de l'offre. A noter que l'organisation des transports en commun ne relève pas du champ d'application du PLU.

d) Il ne revient pas au PLU de réglementer l'utilisation du domaine public, notamment entre deux communes.

e) Dès 1998, la Ville s'est lancée dans un plan triennal de développement des pistes et bandes cyclables. Depuis, et à chaque fois que cela est réalisable techniquement, la Ville poursuit leur aménagement.

f) Il est vrai que l'éloignement de la gare de Bures et l'absence d'infrastructures lourdes ne favorisent pas l'implantation de nouvelles populations, mais le SDRIF impose que la création de nouveaux logements soit permise par le PLU.

g) Sans réponse (avis favorable)

h) Le PLU prévoit le maintien en parc de stationnement de ce parking, classé en zone N.

i) La Ville est favorable pour modifier le règlement sur le sous-secteur concerné (zone UBd), compte tenu de la spécificité des résidents de ce foyer social (ADOMA).

j) Pour ce qui concerne la seconde demande du groupe LFB (laboratoire pharmaceutique), une dérogation mineure au PLU pourra être mise en œuvre lors de l'instruction du PC suite aux problèmes de sécurité évoqués.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La lettre de Mme le Maire s'attache à répondre d'une manière détaillée à chacune des observations de ce thème :

- en décrivant le fil des actions de la ville en matière d'aménagement,
- et pour celles qui rentrent dans le cadre du PLU en apportant, quand elle le juge possible, des prises en compte favorables à ces observations,

III.1.5. Sujets divers :

Outres quelques demandes concernant des aménagements de rond-point ou de passage piétons, de rampes ou de passerelles qui ne dépendent pas forcément du PLU, on relève des observations diverses et éparpillées :

- a) Oui aux opérations de rénovation du centre-ville mais autres quartiers ?
- b) Pourquoi est-il besoin de prévoir des logements supplémentaires dans une ville qui a été plus peuplée qu'aujourd'hui (28 000 habitants cités)
- c) des contradictions sont apparues dans le décompte des logements prévus d'ici à 2030 (300 vs 1100), signalées 2 fois ainsi que dans les calculs du pourcentage de la diminution de la surface du parc urbain

- d) Zone UB (obs n°37 : « Les modifications de hauteur en Zone UB ne justifient pas le potentiel à construire d'ici 2030 »)
- e) Souhait du maintien du terrain de football des Millepertuis (2 fois)
- f) enfin 3 observations déplorent la politique des SDRIF et OIN, avec centralisation des emplois et des logements en Région parisienne et donc en partie aux Ulis créant des espaces denses et la perte d'espaces verts et de terres agricoles.
- g) Une observation se dit favorable à la mixité habitants-emplois et au logement social pour les jeunes
- h) Une indique un désaccord avec le PLU sans explications

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

a) « La Commune s'est engagée dans une vaste opération de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU. L'achèvement de ces travaux est prévu en 2020. Ces derniers, d'une très grande ampleur, sont particulièrement appréciés par les habitants, qui en mesurent bien l'importance. Or, ceux-ci sont exécutés à pression fiscale communale constante et sans à-coups. Il est donc nécessaire d'en attendre la fin pour que la Ville reprenne les travaux « lourds » (réhabilitation des espaces extérieurs dans les quartiers), comme cela se faisait au cours des années passées. Il faut toutefois noter que la régie municipale assure quotidiennement l'entretien, les réparations et le maintien en bon état de ces espaces extérieurs dans les quartiers.

b) L'évolution des modes de vie fait qu'aujourd'hui le nombre moyen de personnes par logement est moins élevé qu'avant. Cela tient notamment au fait que la durée de vie est plus longue, et qu'on observe plus de séparations. Aussi, pour un même nombre d'habitants, il faut plus de logements.

c) Pour l'évaluation du nombre de logements pouvant être créés à l'horizon 2030, il faut distinguer :

- les 774 logements déjà programmés dans le cadre des grandes opérations, EHPAD inclus ;
- les 303 logements non programmés à ce jour mais pouvant être construits dans les interstices urbains ou en étage supplémentaire des constructions existantes.

Le total de logements potentiellement constructibles est donc de 1077 logements.

d) **L'évaluation du potentiel de logements constructibles a été établie par un examen des terrains au cas par cas, elle est justifiée dans le rapport de présentation, page 33 du volet « justifications ».**

e) Ce terrain a toujours fait partie des réserves foncières de la commune, où il figure dès l'année 2000 dans un document établi par la DDE. En effet, celle-ci recense dans cette étude les disponibilités foncières, suite à l'engagement par la Ville de réaliser un PLH communal dès 1999.

f) La compatibilité du PLU avec le SDRIF et la prise en compte du projet de l'OIN sont obligatoires. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La lettre de Mme le Maire apporte des réponses aux observations citées en décrivant le fil des actions de la ville en matière d'aménagement.

Pour ce qui est de l'évolution du nombre de logements :

- Ce projet doit se conformer aux dispositions supra-communales qui prévoient une construction de 70 000 logements par an en Ile de France.

- La préconisation du SDRIF, dans les quartiers bien desservis par les réseaux de transports collectifs est d'atteindre une moyenne de 70 à 79 logement/ha.

- Cette densité est déjà au-delà de 90 logements aux Ulis

- La ville ne dispose pas de gare ferroviaire, ni de quartiers dans un rayon de 500 m autour de celle de Bures-sur-Yvette.

Il paraît compréhensible, même dans une ville où à l'origine un potentiel important avait été prévu, que ce projet tempère une augmentation qui renforcerait trop la forte densité actuelle et mise davantage, comme il le permet, sur l'extension des activités et la création d'emploi.

.../...

III.2 Avis des PPA

Une observation de PPA demande de clarifier la présentation de la consommation par le PLU d'espace actuellement non urbanisé, y compris de squares, pour mieux montrer la cohérence du zonage avec le PADD/ mieux explorer la compatibilité avec le SDRIF.

Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

« Pour faire suite aux observations des PPA, la partie justification du rapport de présentation sera modifiée afin d'apporter une meilleure lisibilité. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Sans

III.3 Compléments précisés à la demande du commissaire-enquêteur :

III.3.1. OAP Parc Sud :

Dans mon procès-verbal de fin d'enquête je souhaitais des précisions sur les points suivants :

- La pièce 1.3 du rapport de présentation indique p 82 : « La Zone NA créée ...trop restreinte pour recevoir l'ensemble des jardins familiaux et des aménagements routiers, on sait déjà qu'une partie de la zone IIAU devra être affectée au déplacement des jardins familiaux... ». Le tracé de l'échangeur du ring de Mondétour aurait apporté des précisions au débat d'implantation sur ce Parc Sud (emplacement réservé ?).

- Jardins familiaux : dans la mesure où la disponibilité de jardins familiaux à surface identique est garantie, il serait souhaitable en cas de transfert de garantir également une assurance non pollution des nouveaux sols pour assurer une garantie sanitaire.

a) Réponse de la commune (au procès-verbal de clôture d'enquête) :

b) « Le projet d'aménagement de l'échangeur de la Folie-Bessin n'est pas encore connu dans sa version définitive. Par conséquent il ne peut être ajouté un emplacement réservé sur l'OAP. De même, un plan ne peut pas figurer dans le rapport de présentation.

c) Le déplacement des jardins familiaux fera l'objet d'une étude de sol, garantissant que les terrains sont propres à cette affectation et fera si nécessaire l'objet d'un traitement adapté pour permettre la culture potagère. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La ville apporte dans sa réponse une réponse positive à la garantie qualitative des futurs sols à usage de jardins familiaux

III.3.2. Incidence des modifications PLU sur le budget de la ville.

Le commissaire-enquêteur n'a pas mission, ni compétence à faire une analyse comptable d'un budget qui correspondrait à la mise en œuvre des dispositions que prévoit ce PLU. Par contre si le projet lui apparaissait porteur d'un volume de dépenses dont le financement serait peu crédible ou pénalisant pour les habitants il se devrait d'en tenir compte dans son avis.

Lors d'une des réunions préalables à l'ouverture de l'enquête, j'ai fait part auprès des responsables du projet, de ma demande d'un éclairage sur ce sujet. Cette demande a été prise en considération avec célérité puisque le 24 fév Mme F. Marhuenda, maire des Ulis émettait une note sur le volet financier de ce projet de révision. Cette note a été jointe au dossier dès la 2^{ème} semaine d'enquête, le lundi 27 fév. Elle figure en annexe 8.

Cette note explique qu'il y a 40 ans, à la création de la ville, les moyens structurels ont été prévus et aménagés pour une population de 40 000 habitants. Le nombre d'habitants actuel est d'environ 26 000 personnes. La projection 2030, faite en prenant en compte le contexte existant et les possibilités apportées par le projet de révision présenté à l'enquête, ressort avec un accroissement de population de 1700 habitants. Le total prévu restera à un niveau de population bien inférieur aux possibilités des moyens existants

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Les voies publiques (réseau viaire), les réseaux d'assainissement et le dimensionnement des établissements scolaires sont financièrement les moyens structurels les plus conséquents à installer.

En l'occurrence, ils sont déjà dimensionnés pour répondre à l'accroissement de population prévu.

Les principales structures capacitaires à ce projet étant déjà en place, ce PLU ne fait pas apparaître de risques de nature à modifier défavorablement les équilibres financiers du budget de la ville.

**Fin de la 1 ère partie : Rapport d'enquête
Annexes en pages suivantes.**

Les Conclusions et mon avis sur l'ensemble du projet font l'objet d'une seconde partie qui doit rester groupée avec cette 1ère partie.

Le 24 avril 2017

Michel RIOU
Commissaire-Enquêteur