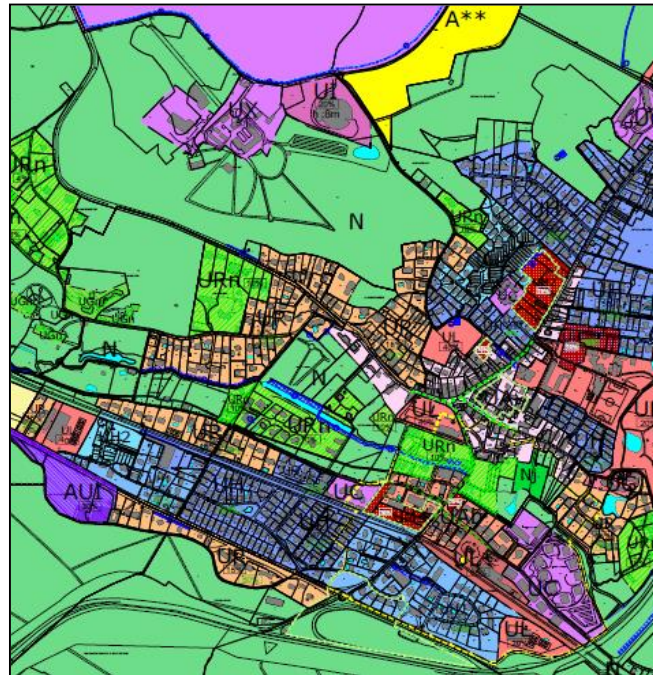


ENQUÊTE PUBLIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BIEVRES (91)

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**DU 12 JUIN 2019 AU 13 JUILLET 2019 inclus**

DOCUMENT 2 :  
**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



**Commissaire enquêteur**

**Claude Burlaud**

**août 2019**

Les présentes conclusions du commissaire enquêteur sont formulées à la suite du rapport d'enquête que j'ai établi en date du 23 août 2019 et relatant l'objet et le déroulement de l'enquête publique relative à la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bièvres.

J'ai pu mener la présente enquête publique en vertu de ma désignation par le tribunal administratif de Versailles en date du 2 mai 2019 en tant que commissaire enquêteur et de l'arrêté de Madame le maire de Bièvres en date du 22 mai 2019 portant ouverture de l'enquête publique et fixant l'organisation de ladite enquête.

L'enquête s'est déroulée du 12 juin 2019 au 13 juillet 2019 inclus en mairie de Bièvres (91), soit 32 jours consécutifs, conformément à l'article R123-6 du code de l'Environnement.

Quatre permanences ont été organisées.

## **1. Avis du commissaire enquêteur :**

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Bièvres. Cette révision a été engagée par décision du conseil municipal de Bièvres en date du 16 février 2019 afin de répondre aux évolutions de la réglementation et des documents d'urbanisme de rang supérieurs ainsi qu'à la nécessité d'adapter son PLU de manière à répondre aux obligations de la loi SRU en matière de mixité sociale.

Il convient d'analyser la procédure concernant son bon déroulement en termes réglementaires et d'information du public.

Il convient également d'analyser sur le fond les réponses que ce projet de révision apporte aux exigences réglementaires et aux attentes des populations.

### **1.1. Sur la forme :**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions en toute conformité avec les textes en vigueur.

Les observations sur la qualité de la concertation formulées par quelques personnes concernent la concertation préalable menée durant la phase d'élaboration du projet de PLU, mais aucune observation n'a été formulée concernant la préparation et le déroulement de l'enquête publique.

Je constate qu'un nombre important de personnes se sont intéressées au dossier en venant le consulter sur le site internet dédié et en téléchargeant des pièces du dossier, que les permanences du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un grand nombre de visites et que de nombreuses observations ont été formulées.

Je considère en conséquence que sur la forme, les obligations en matière d'information du public et d'organisation de la présente enquête publique ont bien été respectées.

Les critiques émises contre la qualité de la concertation préalable ne sont pas contrôlables par le commissaire enquêteur. Je remarque cependant que l'ensemble des modalités de concertation définies par la délibération en date du 16 février 2016 a bien été réalisé et que contrairement à ce qui a pu être affirmé, les documents du projet de PLU étaient bien en ligne sur le site internet de la ville, du moins à la date de ma désignation en tant que commissaire enquêteur le 2 mai 2019.

Concernant le dossier soumis à enquête, quelques observations portent sur la lourdeur du rapport de présentation et la difficile approche pour des non professionnels. Cette question est assez inévitable considérant la complexité et l'abondance des sujets traités notamment dans le rapport de présentation d'un PLU, mais il convient de rappeler que celui-ci comprend un chapitre « résumé non technique » dont la fonction est précisément de permettre une lecture plus rapide et facile d'accès. En l'espèce, une présentation plus visible du « résumé non technique » serait souhaitable. La ville de Bièvres a confirmé son accord en vue de trouver une présentation mettant mieux en valeur le « résumé non technique ».

Je considère néanmoins que le dossier présentant le projet au public était complet, conforme aux obligations réglementaires et permettait d'avoir une appréciation suffisante du projet de révision du PLU et de ses enjeux.

### **1.2. Concernant la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Ile-de-France**

La décision de considérer que le projet de révision du PLU de Bièvres n'était pas soumis à évaluation environnementale n'appelle pas de remarque du commissaire enquêteur.

### **1.3. Concernant les avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Concertées :**

#### **Concernant l'avis du représentant de l'Etat :**

A l'examen du projet de révision du PLU, le représentant de l'Etat avait formulé un avis réservé et un certain nombre d'observations. Suite aux réponses apportées par la ville lors d'une rencontre avec les services de l'Etat le 13 juin 2019, l'essentiel de ces réserves et observations a été levé.

La ville a ainsi apporté un certain nombre de précisions concernant la prise en compte des constructions hors secteur de projet en vue de respecter les objectifs en matière de taux de logements sociaux en rappelant que le projet de PLU impose également des logements sociaux en secteur diffus.

La ville s'engage à réaliser les OAP demandées par le représentant de l'Etat concernant les secteurs de projet n° 2 (Porte Jaune) et 3 (78 rue de Paris) ainsi que pour la zone AUI. Elle mettra également en place une OAP pour adapter les périmètres autour des gares concernant le stationnement.

La ville considère comme inutile de créer une OAP sur le secteur de projet 1 rue Antoine dans la mesure où ayant la maîtrise foncière, elle maîtrise également les objectifs et contraintes d'aménagement. Ce point de vue me paraît effectivement cohérent.

La ville s'engage par ailleurs à apporter pour l'essentiel les modifications du Rapport de Présentation demandées ainsi que les adaptations du règlement notamment en vue de se conformer aux prescriptions des autres documents d'urbanisme de rang supérieur.

Je considère en conséquence comme satisfaisantes les réponses apportées par la ville aux réserves du représentant de l'Etat sous réserve bien entendu d'être intégrées dans le document qui sera soumis à approbation.

#### **Concernant les avis des Personnes Publiques Associées :**

Il s'agit pour l'essentiel de précisions ou de rectifications à apporter dans le Rapport de Présentation ou dans les Servitudes en annexe que la ville devra prendre en compte dans le projet de PLU qu'elle soumettra à approbation.

L'Agence des Espaces Verts du Conseil Régional d'Ile-de-France demande également quelques rectifications de zonage afin de se mettre en conformité avec la ZPNAF. Ce

point devra également être pris en compte dans le projet de PLU que la ville soumettra à approbation.

La CCI Essonne intervient à propos de deux OAP qui font par ailleurs l'objet de remarques formulées par les propriétaires concernés et d'un avis du commissaire enquêteur au § 1.4.

La demande du Conseil Départemental de l'Essonne d'une levée des contraintes d'urbanisme sur les terrains du Musée de la Photographie et sur le terrain des Cinquante Arpents en vue d'améliorer la rentabilité foncière de l'opération me paraît surprenante. Il convient de rappeler que les règles d'urbanisme se prennent au regard de considérations liées aux objectifs d'aménagement, aux contraintes physiques et urbaines ainsi qu'à l'intégration architecturale et paysagère.

Les demandes et recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France me paraissent être de nature à améliorer les projets sans apporter de contraintes particulières. Je considère en conséquence que la prise en compte de ces recommandations dans le projet de PLU est souhaitable.

La commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers demande à ce que les règles des zones A soient moins permissives et recentrées sur l'activité agricole. Ce point devra être effectivement reconsidéré dans le projet de PLU que la ville soumettra à approbation dans l'objectif de favoriser le maintien de l'activité agricole.

La mise en place d'un schéma des circulations agricoles sollicité par la Chambre d'Agriculture, qui pourrait être associé à un Plan de circulation des engins forestiers demandé par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers serait certainement un document utile, considérant l'environnement de la ville de Bièvres. Son élaboration a cependant toute chance de prendre du temps et retarderait la mise en place du PLU à soumettre à approbation. Un tel document pourrait ultérieurement s'intégrer indépendamment de la révision du PLU.

#### **1.4. Concernant les observations formulées par le public au cours de l'enquête :**

##### **Concernant le thème 1 : La concertation préalable**

Ce thème porte sur la forme et en tant que tel a fait l'objet d'un avis du commissaire enquêteur au § 1.1.

##### **Concernant le thème 2 : La forme du dossier**

Ce thème porte sur la forme et en tant que tel a fait l'objet d'un avis du commissaire enquêteur au § 1.1.

##### **Concernant le thème 3 : Le diagnostic**

Plusieurs observations portent sur des demandes d'ajouts ou de rectifications à apporter au Rapport de Présentation. Après vérifications, ces demandes pourront être intégrées dans le PLU à soumettre à approbation.

**Concernant le sous-thème 1 :** Les sources de l'étude démographique étaient celles disponibles auprès de l'INSEE lors de l'engagement des études du PLU et datent de 6 ans. Leur actualisation était nécessaire.

Je considère que la prise en compte par la ville des nouvelles constructions et des permis de construire accordés permettait une actualisation suffisante des données démographiques.

**Concernant le sous-thème 2 :** L'impact de la saturation des grandes infrastructures routières ainsi que de la densification de la ville sur le trafic du réseau viaire de la commune n'a pas été évalué.

Je considère l'utilité d'une telle étude d'impact assez négligeable. En effet, fluidifier le trafic du réseau viaire de la ville serait à l'évidence contre-productif en favorisant un transfert de circulation. Et les mesures à contrario de réduction ou de ralentissement du trafic sont des aménagements ordinaires de voirie qu'il n'est pas nécessaire de faire figurer dans un PLU.

La question de la saturation du stationnement en centre-ville doit être considérée au regard des orientations du PDUIF de limiter la place de la voiture. Le projet de création de stationnement souterrain dans l'OAP Centre-ville et les projets de parc de stationnement en cours me semblent apporter une réponse suffisante.

Le stationnement des vélos est insuffisamment pris en compte dans le projet de PLU soumis à enquête. Les prescriptions à ce sujet d'Ile-de-France Mobilités devront être intégrées au PLU à soumettre à approbation.

**Concernant le sous-thème 3 :** L'impact de l'accroissement de la population sur les besoins en matière de services et d'équipements publics n'a été abordé que sur la question de l'accueil scolaire. Sur cet aspect, les projections établies par la ville ont été validées par l'Académie de Versailles et trouvent des réponses dans les équipements existants, sans nécessités de nouvelles constructions.

Concernant les autres équipements publics, je prends acte de la réponse de la ville au sujet du nombre suffisant d'équipements sportifs ainsi que de son engagement d'intégrer au PLU une projection des besoins pour le Centre de Loisirs.

L'accueil des seniors est pris en compte dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1.

#### **Concernant le thème 4 : Le PADD**

La demande de rectification sur un point particulier du PADD n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

#### **Concernant le thème 5 : Les objectifs généraux**

**Concernant le sous-thème 1 : Mixité sociale et réalisation de LLS :** La réalisation d'un nombre important à l'échelle de la ville de Bièvres de logements sociaux soulève certaines inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique, notamment en termes de capacité d'intégration des nouvelles populations et parfois en termes de valorisation foncière.

Il reste que le projet de PLU ne fait que traduire les obligations s'imposant à la ville par l'article 55 de la loi SRU nécessitant le passage d'un taux de LLS à 25% à l'horizon 2025. Il s'agit d'une obligation non négociable. Les réponses à apporter au retard accumulé à ce sujet constitue l'un des enjeux essentiels de la révision du PLU de Bièvres, d'autant que les contraintes liées à la situation de Bièvres au cœur d'un site boisé classé ne laissent que peu de terrains constructibles ou mutables.

Je considère que les réponses apportées par la ville de Bièvres en prévoyant des opérations sur des secteurs de projet de dimensions modestes intégrées dans le tissu urbain existant sont bien adaptées. Les règles imposant également la réalisation de LLS dans les programmes de plus de quatre logements en secteurs diffus sont aussi un complément indispensable et de nature à faciliter l'intégration.

Je considère également que la modulation du taux de LLS en fonction de la taille des programmes est une bonne mesure.

Les difficultés d'intégration d'un nombre trop importants de nouveaux arrivants dans la ville ne sont pas spécifiques à Bièvres et ne peuvent pas être considérées comme un obstacle à la mise en conformité de la commune avec ses obligations. Cette intégration devrait être facilitée par la faible taille et la dispersion des programmes dans la ville.

Néanmoins, l'objectif visant à atteindre un taux de 25% de LLS à l'horizon 2025 reste subordonné à la réalisation effective des opérations prévues dans les secteurs de projet. Or, la capacité opérationnelle de ces projets n'est pas toujours assurée notamment en termes de maîtrise foncière basée sur la seule volonté des propriétaires. Il conviendra que la ville étudie au besoin des mesures alternatives ou se dote de moyens opérationnels plus contraignants.

**Concernant le sous-thème 2 : L'accroissement de la population** est une simple résultante de l'obligation de créer du logement social.

**Concernant le sous-thème 3 : La préservation des espaces naturels et de l'identité du village :** La suppression d'une partie relativement réduite de la zone N pour créer une zone URn et le déclassement de 3.000 m<sup>2</sup> d'EBC correspondent à une situation existante constituée d'un tissu urbain comprenant de grandes villas dans un environnement boisé. Je considère que cette modification se justifie en tenant compte d'une réalité de terrain tout en préservant la qualité des espaces boisés par des règles de constructibilité très limitées.

**Concernant le sous-thème 4 : Le développement économique :** La réduction du périmètre de la ZAC Nord en vue de se mettre en cohérence avec le Contrat de Développement Territorial me paraît justifiée, d'autant qu'elle permet d'assurer une continuité de la trame verte en conformité avec les objectifs du PADD.

**Concernant le sous-thème 5 : Les déplacements :** La liaison TC avec la future gare du Christ de Saclay ainsi que la mise en place d'un point de rencontre de covoiturage nécessitent une évaluation préalable sur leur opportunité et pourront être traitées indépendamment du PLU en temps voulu.

### **Concernant le thème 6 : Les OAP et les secteurs de projet**

L'éloignement du secteur de la Porte Jaune par rapport au centre village reste assez banal. Etant de plus desservi par un bus, je considère que rien ne fait obstacle à son urbanisation.

La ville ayant toute capacité à fixer les objectifs d'aménagement sur les terrains dont elle est propriétaire, je considère que la mise en place d'une OAP n'est pas indispensable sur de tels terrains dès lors qu'il s'agit de secteurs de projet situés dans un zonage pourvu d'un règlement qui l'autorise.

Les terrains situés en contrebas de la mairie sont situés dans le site classé. Dès lors, malgré leur situation privilégiée, je considère comme logique que la ville ne souhaite pas les urbaniser.

**Concernant le sous-thème 1 : L'OAP n° 1 :** Le terrain contient un élément architectural intéressant qu'il convient à mon avis de préserver, le « Pavillon de Madagascar », et en conséquence d'adapter le programme d'aménagement en supprimant la phase C et en reportant les droits à construire sur le reste de l'emprise de l'OAP.

La réalisation de l'OAP n° 1 est conditionnée par la délocalisation de l'entreprise EXTRAF. S'agissant d'un secteur de projet essentiel au rééquilibrage en faveur de l'habitat social, je préconise que la commune reprenne les contacts avec cette entreprise en vue de trouver une solution adaptée.

Les demandes de densification trouveront une réponse partielle avec les reports des droits à construire des terrains de la phase C. La modification de l'OAP qui en résulte devrait également prendre en compte les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

La réduction du taux de LLS sur cette OAP ne me paraît pas envisageable. Elle serait en totale contradiction avec les objectifs que la ville s'est fixés en matière de mixité sociale.

**Concernant le sous-thème 2 : L'OAP n° 2 :** La réponse de la ville à la remarque concernant la concertation préalable n'appelle pas de commentaire de la part du commissaire enquêteur.

**Concernant le sous-thème 3 : L'OAP n° 3 :** La ville indique qu'elle a bien établi des contacts avec les propriétaires concernés par cette OAP et qu'elle a même été conduite à amender le projet.

Le jardin formant le cœur d'îlot est propriété privée et constitue l'unique accès à plusieurs maisons. Sa reconfiguration en jardin public semble difficile hors d'une mise en œuvre plus globale de l'OAP. Plusieurs des propriétaires concernés se sont exprimés au cours de l'enquête contre le réaménagement de ce secteur de projet.

La ville a fait part de son intention de ne réaliser l'opération qu'en cas de mutation volontaire des parcelles mais que selon les contacts qu'elle a établis avec d'autres propriétaires concernés, une partie de l'opération pourrait néanmoins être réalisée.

Il reste que les conditions d'une réalisation d'ensemble ne semblent pas être réunies aujourd'hui, ce qui réduit pour la ville les possibilités de remplir ses objectifs en matière de mixité sociale.

**Concernant le sous-thème 4 : L'OAP n° 4 :** Les différentes demandes concernant le zonage et les règles relatives au mode d'occupation des sols ont fait l'objet d'une réponse favorable de la ville.

## **Concernant le thème 7 : Le zonage**

Les terrains situés au sud de la rue Léon Mignotte classés en zonage UA présentent une morphologie urbaine assez différente de celle du centre-ville même s'ils sont également constitutifs du patrimoine du vieux village. Le classement dans une même zone de ces terrains et du cœur de village ne me semble pas très justifié.

**Concernant le sous-thème 1 : La zone N :** Une demande de reconsidérer la zone N présentée par une grande partie des propriétaires fonciers concernés porte sur des parcelles rue des Prés de Vauboyen, enclavées par des zones UR et URn. Je constate cependant que ces parcelles sont dans le périmètre du site classé et en zone inondable au regard du SAGE. Le maintien du zonage N me paraît en conséquence cohérent, ces parcelles étant de toute manière inconstructibles.



Le classement en zone N d'une partie des terrains situés 2 rue de la Fontaine / 9 rue du Petit Bièvre correspond à des terrains situés en zone inondables au SAGE et sont en conséquences inconstructibles. Ils participent de surcroît à la préservation des continuités écologiques le long de la vallée de la Bièvre, objectif défini par le PADD. La présence d'une habitation sur ces terrains n'est pas contradictoire avec le zonage N qui interdit les constructions nouvelles mais ne remet aucunement en cause le bâti existant. Je considère en conséquence que le maintien du zonage N sur ces terrains est justifié.

De la même manière et pour les mêmes raisons, le classement en zone N d'une partie de la propriété sise 7 allée de la Pommeraie se justifie pleinement.

**Concernant le sous-thème 2 : Les zones humides :** Les préoccupations liées aux contraintes de constructibilité induites par la présence de zones humides reviennent très fortement au cours de l'enquête publique. Il convient de rappeler que le SAGE est un document qui s'impose à la ville et qu'il doit être pris en compte dans le PLU. Le PPRi n'étant pas approuvé, il ne doit figurer qu'au titre de la bonne information du public.

### **Concernant le thème 8 : Le règlement**

Les demandes d'une augmentation mesurée du coefficient d'emprise au sol afin de permettre une adaptation des constructions existantes à l'évolution des besoins de ses habitants doit pouvoir s'étudier selon chaque configuration locale. La demande de la copropriété « Val de Bièvres » se heurte aux contraintes du SAGE et ne peut en conséquence être satisfaite. La demande d'une augmentation forfaitaire de droit à construire présentée par des résidents du quartier de la Jonnières ne me semble pas pertinente compte tenu de l'hétérogénéité des situations au sein de la zone UH1.

Les règles de hauteur des clôtures dans le quartier des Jonnières le long de la voie SNCF voire le long de la RD 117 peuvent utilement être reconsidérées pour assurer une meilleure protection contre les nuisances sonores sous condition de respecter les objectifs de qualité paysagère et d'écologie.

La vocation artisanale de la zone AUi doit être clairement affirmée et ne pas autoriser la réalisation de logements.

La demande de modification du règlement de la zone UI afin de permettre l'implantation d'une exploitation aquaponique me paraît pertinente considérant l'intérêt de ce projet très innovant.

### **Concernant le thème 9 : Les demandes particulières localisées**

Le devenir des terrains du « Club House » situés en entrée de ville depuis l'échangeur de la RN 118 constituent un enjeu important pour la commune. Je considère qu'il s'agit là d'un point de vigilance dans l'hypothèse d'un départ de l'activité.

Le projet de réalisation de 6 logements sociaux sur le site de l'INRA quoique un peu éloigné du centre, reste d'une accessibilité acceptable. S'agissant de la réhabilitation de bâtiments existants, je considère qu'il serait dommage de ne pas tirer profit de la qualité paysagère du site pour y créer du logement.

La demande de modification de l'EBC sur la parcelle 609 ne peut être acceptée, considérant que la partie que les propriétaires souhaitent classer est déjà artificialisée, bien qu'elle contienne un arbre.

La demande de modification des emprises constructibles figurant au plan de « Secteur de Plan Masse » sur la parcelle 481 peut être étudiée de manière positive dans la mesure où la surface des espaces naturels n'est pas remise en cause.

Je considère que les observations concernant des questions d'aménagement ou de gestion des voies ne relèvent pas du PLU. De même, la création d'un collecteur d'eaux pluviales sous voirie publique ne relève pas du PLU.

**Concernant le sous-thème 1 : L'accès au quartier de la Jonnières :** Comme le souligne l'une des observations, l'accès des véhicules automobiles depuis la rue du Petit Bièvres pose de réelles difficultés d'aménagement considérant l'étroitesse de la voie. De plus, l'accès automobile depuis la RD 117 avec les aménagements de tourne-à-gauche et une bonne visibilité ne paraît pas spécialement dangereux.

La réflexion sur la sécurisation de cet accès devrait être poursuivie indépendamment du PLU avec l'éventuelle pose de feux tricolores.

L'accès pour les piétons, les vélos et les PMR est en revanche beaucoup plus délicat voire dangereux. Je considère en conséquence que le maintien de l'emplacement réservé n° 10 pour une liaison douce du quartier des Jonnières vers la rue du Petit Bièvres et le centre-ville a toute son utilité et doit être maintenu.

**Concernant le sous-thème 2 : Les terrains situés en contrebas de la mairie :** Ces terrains sont situés dans le périmètre du site classé à préserver et doivent en conséquence rester inconstructibles. Une partie de ces terrains a été classée en zone URn dotée d'une constructibilité limitée. Je considère comme cohérent que la ville s'oppose à un développement urbain plus conséquent.

## **2. Conclusions du commissaire enquêteur :**

### **Dans ce cadre,**

Après avoir étudié l'ensemble des éléments du dossier mis à la disposition du public,

Après avoir rencontré les élus et les services de la ville,

Après avoir visité le territoire communal et ses environs,

Après avoir pris en compte l'objet de l'enquête publique, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bièvres,

Après avoir constaté que le dossier d'enquête et les registres étaient bien complets et qu'ils ont été mis à la disposition du public conformément au Code de l'Environnement,

Après avoir constaté que le dossier d'enquête dématérialisé et le registre électronique étaient bien mis en place et qu'ils ont été mis à la disposition du public conformément au Code de l'Environnement,

Après avoir constaté que la publicité de l'enquête était correctement réalisée par les annonces légales dans deux journaux et par l'affichage public en mairie et sur les panneaux d'affichage municipal, que le site électronique dédié permettait la libre consultation des pièces du dossier d'enquête, que de plus l'information avait été relayée sur le site internet de la mairie de Bièvres et qu'elle avait également fait l'objet d'informations dans les brochures municipales de la ville,

Après avoir constaté que la ville de Bièvres avait préalablement à l'enquête et durant toute la phase d'élaboration du PLU, procédé à une concertation avec les habitants conforme aux modalités qu'elle s'était fixées,

Après avoir constaté que la ville de Bièvres avait bien sollicité les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Concertées (PPC) dans les délais réglementaires,

Après m'être assuré que l'ensemble de la procédure réglementaire était respectée,

### **Au terme de cette enquête,**

Vu la constitution du dossier soumis à l'enquête comportant l'arrêté prescrivant l'enquête publique, les délibérations du conseil municipal relatives à la révision du PLU, le dossier de saisine de l'autorité environnementale et la décision en résultant, les saisines et les avis reçus en retour des personnes publiques associées et concertées, le dossier du projet de PLU comprenant le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations

d'Aménagement et de Programmation (OAP), les plans de zonage et le règlement ainsi que les annexes au PLU,

Vu l'objet de l'enquête publique portant sur le projet de révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bièvres,

Vu les deux registres d'enquête papier et le registre d'enquête électronique,

Vu les contributions orales et écrites du public recueillies lors de l'enquête,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 15 février 2019 considérant que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) et les personnes publiques concertées (PPC) sollicitées sur le projet de révision du PLU arrêté,

Vu le mémoire adressé par la ville de Bièvres au commissaire enquêteur le 2 août 2019 en réponse au procès-verbal de synthèse des observations remis par le commissaire enquêteur le 22 juillet 2019,

### **Considérant**

Que le dossier composant le projet de révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bièvres mis à disposition du public est complet,

Que les réserves émises par le représentant de l'Etat ont fait l'objet de réponses satisfaisantes de la ville de Bièvres s'engageant à intégrer des précisions et rectifications dans le Rapport de Présentation du PLU qui sera soumis à approbation, notamment celles destinées à mettre en conformité le PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieurs,

Qu'il conviendra néanmoins que la ville de Bièvres mette en place des OAP sur le secteur de projets n° 2 – Porte Jaune – et le secteur de projet n° 3 – 78 rue du Paris pour permettre leur ouverture à l'urbanisation et optimiser leur programme,

Qu'il conviendra également que la ville mette en place une OAP pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUI en précisant notamment les règles relatives aux activités autorisées,

Qu'il conviendra de mettre en conformité le règlement du PLU avec les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement des véhicules et de stationnement des vélos,

Qu'il conviendra de mettre en place une OAP pour adapter le périmètre autour des gares de Bièvres et de Vauboyen,

Qu'il conviendra de procéder aux rectifications de zonage demandées par l'Agence des Espaces Verts du Conseil Régional d'Ile-de-France en vue de mettre le PLU en conformité avec la ZPNAF,

Qu'il est souhaitable de prendre en compte les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France concernant les implantations des constructions dans les OAP ainsi que ses recommandations concernant les prescriptions de matériaux,

Qu'il serait souhaitable de rectifier les règles d'occupation des sols de la zone A dans un objectif moins permissif et recentré sur l'activité agricole comme le propose la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,

Qu'il conviendra de mettre à jour dans les annexes du PLU les servitudes d'utilité publique transmises à la ville par les différents services concernés,

Que les dispositions du SAGE ont bien été intégrées dans le projet de révision du PLU,

### **Considérant**

Que les divers échanges ayant eu lieu avec le public, les observations, remarques ou réserves exprimées lors de l'enquête publique n'ont pas fait apparaître de raison majeure s'opposant au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bièvres,

Que malgré les observations relatives à la qualité de la concertation préalable, il convient de constater que cette concertation a bien été réalisée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil municipal du 16 février 2016 et que les documents étaient régulièrement mis en ligne sur le site internet dédié mis en place par la ville pour la révision du PLU,

Que les observations portant sur le contenu du Rapport de Présentation jugé inaccessible à un non professionnel ne sont pas réellement fondées dans la mesure où ledit Rapport contient un chapitre « Résumé non technique » précisément destiné à une approche plus simple et rapide,

Que les demandes de rajouts ou de rectifications du diagnostic et plus généralement du Rapport de Présentation pourront après vérification être intégrées sans difficultés dans les documents de la révision du PLU qui sera soumis à approbation,

Que la prise en compte par la ville des nouvelles constructions et des permis de construire a permis une actualisation suffisante des données démographiques de 2013 fournies par l'INSEE en vue d'établir les projections d'accroissement de la population,

Qu'il est souhaitable que l'évolution des besoins en équipements publiques liée à l'accroissement prévu de la population fasse l'objet d'une évaluation en particulier concernant le Centre de Loisirs et l'accueil des seniors et soit présentée dans le Rapport de Présentation,

Que les inquiétudes exprimées au cours de l'enquête publique concernant l'intégration des nouvelles populations du fait de la réalisation des logements sociaux pour faire face aux obligations de la ville au regard de la loi SRU ne sont pas spécifiques à la ville de Bièvres et restent surmontables,

Qu'elles ne doivent en tout état de cause pas faire obstacle pour la commune de Bièvres au respect de ses obligations en matière de mixité sociale conformément à l'article 55 de la loi SRU,

Que la suppression d'une partie réduite de la zone N pour créer une zone URn et le déclassement de 3.000 m<sup>2</sup> d'EBC ne traduit qu'une réalité du tissu urbain existant composé de grandes villas et ne permet qu'une constructibilité très limitée ne mettant pas en cause la préservation des espaces naturels,

Que la réduction du périmètre de la ZAC Nord se justifie par la mise en cohérence avec le Contrat de Développement Territorial,

Que l'éloignement du secteur de projet de la Porte Jaune reste banal et ne peut être considéré comme un obstacle à son urbanisation pour de l'habitat,

Que les terrains situés en contrebas de la mairie étant dans le périmètre du site classé n'ont pas vocation à être urbanisés,

Qu'il conviendrait d'adapter le programme de l'OAP n° 1 pour préserver le « Pavillon de Madagascar » en supprimant la phase C et en reportant les droits à construire sur le reste de l'emprise de l'OAP,

Qu'il conviendra de reprendre la concertation avec la société EXTRAF en vue de trouver une relocalisation conforme à la fois avec l'intérêt général et l'intérêt de l'entreprise, cette relocalisation étant une condition indispensable à la réalisation de l'OAP n° 1,

Qu'une densification du programme demandée par une partie des propriétaires du foncier de l'OAP n° 1 trouve pour partie une réponse dans le report de droit à construire lié à la suppression de la phase C de ladite OAP,

Que les inquiétudes d'une partie des propriétaires fonciers de l'OAP n° 3 devraient être levées, la ville ayant fait part de son intention de ne réaliser l'opération qu'en cas de mutation volontaire des parcelles,

Qu'il est souhaitable que les demandes concernant le zonage et les règles relatives au mode d'occupation des sols relatives au bâtiment central (hangar) de l'OAP n° 4 soient mises en cohérence,

Que les demandes concernant des réductions de zonage N de parcelles situées rue des Prés de Vauboyen, rue de la Fontaine / rue du Petit Bièvre, et allée de la Pommeraie ne peuvent pas être prises en considération compte tenu de leur situation en site classé et en zone inondable au regard du SAGE,

Que les demandes d'une augmentation mesurée du coefficient d'emprise au sol afin de permettre une adaptation des habitations existantes à l'évolution des besoins de ses habitants pourront être étudiées selon chaque configuration locale et être intégrées si nécessaire au projet de révision du PLU soumis à approbation,

Qu'il est souhaitable comme le demande des riverains, de reconsidérer les règles de hauteur des clôtures dans le quartier des Jonnières afin d'assurer une meilleure protection phonique le long des voies SNCF et de la RD 117,

Qu'il est souhaitable d'adapter le règlement de la zone UI afin de permettre l'implantation d'une ferme aquaponique considérant l'intérêt de ce projet,

Que le projet de réhabilitation de 6 logements sociaux sur le site de l'INRA reste un peu éloigné du centre, mais à une distance acceptable de la gare de Vauboyen et bénéficie d'un environnement agréable justifiant le maintien de cette opération,

Qu'il convient de considérer que les demandes formulées au cours de l'enquête concernant des questions d'aménagement de voirie, de gestion de voirie ou de voies privées ou de réalisation de collecteur d'eau pluviale ne relèvent pas du PLU,

Que la sécurité de l'accès véhicule au quartier des Jonnières pourra faire l'objet d'une réflexion indépendamment du PLU,

Qu'il convient par contre de maintenir l'emplacement réservé n° 10 pour une vocation de liaison verte afin d'assurer une liaison piétons, vélos et PMR sécurisée du quartier des Jonnières vers le centre-ville,

### **Considérant**

Que le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Bièvres est compatible avec les documents d'urbanisme et environnementaux de rang supérieur,

Que les documents et plans du dossier permettent parfaitement de comprendre le projet de révision du PLU et d'en saisir les impacts,

Que l'avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Concertées ont été sollicités dans les délais réglementaires,

Que la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France par décision en date du 15 février 2019 a considéré que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale,

Que la participation du public a été réelle et fructueuse et que la ville de Bièvres a apporté les réponses et compléments utiles à la compréhension du projet,

Que les procédures suivies ont respecté les obligations liées à la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les modalités d'organisation des enquêtes publiques,

Compte tenu des conclusions formulées ci-dessus et dans le rapport ci-joint après analyse pour chaque thème,

J'émet les recommandations suivantes :

**Recommandation 1** : S'assurer des possibilités de réalisation effective des OAP et des secteurs de projets afin de se conformer aux objectifs de réalisation des logements locatifs sociaux imposés, et au besoin, rechercher des solutions alternatives permettant de remplir les obligations de la ville,

**Recommandation 2** : Apporter les précisions et clarifications demandées par les services de l'Etat dans le Rapport de Présentation,

**Recommandation 3** : Mettre à jour dans les annexes les servitudes d'utilité publique et intégrer les servitudes manquantes,

**Recommandation 4** : Apporter les adaptations nécessaires dans les OAP conformément aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France,

**Recommandation 5** : Donner suite aux demandes du Ministère des Armées concernant les prescriptions relatives aux clôtures défensives,

**Recommandation 6** : Evaluer et ajouter au Rapport de Présentation les besoins en équipements publics, en particulier en ce qui concerne le Centre de Loisirs et l'accueil des seniors,

**Recommandation 7** : Tenir compte dans l'OAP n° 1 de la présence du « Pavillon de Madagascar » et s'assurer de sa préservation,

**Recommandation 8** : Etudier dans le cadre d'une concertation avec l'exploitant les possibilités de délocalisation de la société EXTRAF dans des conditions viables restant en conformité avec les objectifs du PADD,

**Recommandation 9** : S'assurer des possibilités de réalisation au besoin partielle de l'OAP n° 3,

**Recommandation 10** : Rectifier et mettre en cohérence les règles concernant le bâtiment central (hangar) de l'OAP n° 4,

**Recommandation 11** : Modifier le règlement de la zone UI afin de permettre l'implantation de l'exploitation aquaponique,

**Recommandation 12** : Prendre en compte dans le règlement les besoins en renforcement des clôtures du quartier des Jonnières en vue d'assurer une meilleure protection sonore le long des voies SNCF et de la RD 117,



**J'émet un avis favorable au projet de révision générale n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Bièvres (91) avec les cinq réserves suivantes :**

**Réserve n° 1: Mettre en place une OAP sur le secteur de projet n° 2 – Porte Jaune - ainsi qu'une OAP sur le secteur de projet n° 3 – 78 rue de Paris,**

**Réserve n° 2: Mettre en place une OAP sur la zone AUI et préciser les activités autorisées afin de mieux les encadrer,**

**Réserve n° 3: Mettre en conformité le règlement du PLU avec le PDUIF concernant les normes de stationnement dans les immeubles de bureau et les immeubles d'habitation et concernant le stationnement des vélos,**

**Réserve n° 4: Mettre en place une OAP pour adapter le périmètre autour des gares concernant le stationnement,**

**Réserve n° 4: Procéder aux rectifications de zonage afin d'assurer la conformité du PLU à la ZPNAF.**

A Paris, le 23 août 2019

**Claude Burlaud**  
  
**Commissaire enquêteur**