

CONCERTATION : REUNION PUBLIQUE

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le 20 septembre 2016 / Espace Jean Mermoz

COMPTE RENDU

Synthèse :

Monsieur le Maire introduit la réunion et rappelle que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrite à l'unanimité par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2015, constituait l'un des engagements de campagne de la nouvelle Municipalité lors des élections de mars 2014. Le PLU actuellement en vigueur a été arrêté le 22 septembre 2003 et a connu depuis plusieurs modifications.

Il souligne l'importance de la concertation, effective tout au long de cette révision jusqu'à fin 2017, qui vise à multiplier les temps d'échanges et de partage. L'objectif est d'impliquer l'ensemble des verriéroises et des verriérois dans ce projet afin d'écrire ensemble une nouvelle page de l'aménagement de la commune pour les 10 à 15 prochaines années. Il rappelle que Madame FOUCAULT, 1^{er} Adjoint au Maire, est d'ailleurs en charge au sein de la Municipalité de l'ensemble des problématiques relatives à la concertation.

Monsieur le Maire rappelle que l'ensemble des documents présentés jusqu'à présent, ainsi que les comptes-rendus des manifestations organisées, sont disponibles sur le site internet de la commune ainsi qu'à l'accueil de la Mairie. La révision du PLU a en outre fait l'objet de plusieurs articles dans le Mensuel de la ville. Des livrets détachables ont été distribués en amont de chaque réunion publique. Le dernier relatif à l'élaboration du PADD revient également sur les contributions apportées par les participants du Forum ouvert du 4 juin dernier. Chaque document présenté fait également l'objet d'une exposition qui prend place dans le hall de la Mairie en amont de chaque réunion publique. Enfin, un registre d'observations destiné à recueillir les avis de chacun est tenu à disposition du public à l'accueil de la Mairie.

Dans le cadre de la révision de ce document d'urbanisme, la commune a souhaité s'entourer d'un prestataire extérieur : le bureau d'études *Urballiance*, représenté par Madame Axelle MABRU et Monsieur Jean-Christophe MONNET.

Monsieur le Maire rappelle les précédentes étapes relatives à la révision du PLU intervenues au cours des derniers mois :

- Il rappelle qu'un premier document intégrant le diagnostic et l'état initial de l'environnement a été présenté aux verriérois en réunion publique le 22 mars dernier. Cela a constitué la première étape de rendu auprès de la population. Le diagnostic a permis de dégager des

enjeux et des orientations pour la commune et de préparer l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

- Il souligne ensuite la réussite du « *Forum ouvert* », manifestation qui s'est tenue le 4 juin dernier dans les locaux de l'école Honoré d'Estienne d'Orves sur le thème « *Comment accompagner les évolutions de notre ville tout en préservant son cadre de vie exceptionnel?* ». Ce forum a donné lieu à de multiples échanges extrêmement riches et variés entre concitoyens et à l'organisation d'ateliers participatifs thématiques à l'initiative des personnes présentes permettant de recueillir leurs avis. Cela a permis d'agrémenter le PADD en cours d'élaboration sur diverses thématiques : environnement, économie, logement social, densification de l'habitat, transports, écologie, biodiversité, etc. Bien que l'intégralité des idées développées par les concitoyens n'ait pu être retenue, nombre d'entre elles ont été étudiées et intégrées au PADD.
- Une première version du PADD a par la suite été présentée aux Personnes Publiques Associées (PPA) – représentées entre autres par les services de l'Etat, de la Région, du Département, les communes riveraines et autres acteurs publics et privés comme le STIF – lors d'une réunion le 4 juillet dernier afin de recueillir leurs premières observations.

Monsieur le Maire avise les participants sur le rôle et la fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui leur est présenté ce soir. Le PADD, pierre angulaire du PLU, est un document stratégique. Il aspire à caractériser les grandes lignes du devenir de Verrières-le-Buisson au cours des 10 à 15 prochaines années. L'écriture du plan de zonage et du règlement, opposables aux concitoyens, découlera des orientations et des enjeux définis dans le PADD.

Monsieur le Maire précise que le document est présenté dans sa version provisoire et sera amendé jusqu'à l'arrêt du projet de PLU au printemps prochain. La tenue de cette réunion publique est donc l'occasion de recueillir les souhaits et commentaires des personnes présentes afin d'aider à son élaboration et de le faire correspondre au mieux aux attentes de la population. Monsieur le Maire informe les personnes présentes qu'au sein de l'Espace Jeunes de la commune, une équipe de jeunes âgés de 14 à 18 ans a également souhaité s'emparer de ce sujet afin d'imaginer ensemble la ville de demain.

Plusieurs grands axes président à la rédaction du PADD, qui se doit de prendre en considération les évolutions législatives ayant eu lieu au cours des dernières années. Celles-ci ont modifié significativement les champs d'intervention de l'ensemble des documents d'urbanisme, et nombre de changements sont à noter depuis la dernière élaboration du PLU en 2003. Le PLU est désormais dans l'obligation de respecter certaines lois et règles en vigueur, à l'instar des lois Grenelle I et II de 2009 et 2010 ainsi que des lois ALUR et Duflot adoptées en 2014. Ces lois exigent que les PLU en cours intègrent, en 2017 au plus tard, différentes prescriptions en matière d'environnement et d'habitat par exemple. Il s'agit également de tenir compte de l'évolution des documents supra-communaux et de les intégrer rapidement au sein du document d'urbanisme actuel : Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, Plan Local de l'Habitat qui sera réécrit avec la nouvelle intercommunalité, etc.

Monsieur le Maire réitère la volonté de l'équipe municipale de préserver le cadre de vie de la commune tel qu'il est aujourd'hui, tout en permettant conjointement d'être à 25% de logements sociaux d'ici 2025 afin de se conformer à la loi Duflot. Il précise que la commune de Verrières-le-Buisson accueille à ce jour 18,52% de logements sociaux. Afin d'échapper au paiement de pénalités, 415 logements resteraient donc à réaliser en supposant que la commune réalise uniquement des logements sociaux. La Municipalité souhaite en outre faciliter les parcours résidentiels afin de permettre à chacun de pouvoir se loger sur la commune.

Il cède ensuite la parole à Monsieur Jean-Christophe MONNET et Madame Axelle MABRU, représentant le bureau d'études *Urballiance*, afin qu'ils présentent le Projet d'Aménagement et Développement Durable de la commune pour les années futures.

Monsieur MONNET souligne que le PLU est un document long et exhaustif qui régira le droit des sols de la commune de Verrières-le-Buisson pour les 10 à 15 prochaines années. Il fait suite à l'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement qui ont permis de dégager un certain nombre d'enjeux. Le PADD est là pour apporter des réponses à ces enjeux sous forme d'une déclinaison d'actions diverses et variées. La troisième phase constituera l'élaboration du règlement et du plan de zonage, phase durant laquelle il s'agira de répondre par un travail réglementaire aux différentes actions inscrites dans le PADD. En dernier lieu, le document final du PLU sera réalisé puis présenté aux verriérois avant son arrêt dans le cadre d'une réunion publique, puis pourra être consulté après arrêt du projet lors de l'enquête publique organisée en Mairie.

Monsieur MONNET précise également que le PADD est un document réglementaire régi par le Code de l'Urbanisme, et qu'il est de fait soumis au respect de certaines obligations en termes d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, etc. Il vise à arrêter un certain nombre d'orientations dans les domaines de l'habitat, des transports, des déplacements, des communications numériques, ou encore du développement urbain dans son ensemble. Le Code de l'Urbanisme exige en outre depuis peu la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au sein du PLU, de manière à lutter contre l'étalement urbain. Ceci passe par la fixation d'objectifs chiffrés. Il s'agit du guide stratégique et politique de la commune en termes de développement et d'aménagement durables.

Madame MABRU annonce que le bureau d'études *Urballiance* a fait le choix de scinder le PADD en quatre chapitres distincts portant chacun sur des thématiques assez classiques. Il s'agit de faire du PADD un document stratégique et compréhensible par tous. Ce dernier est structuré autour des thématiques suivantes : l'environnement et la protection du cadre de vie verriérois, le développement urbain, les équipements publics et les déplacements.

❖ **Thématique 1 : Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie verriérois**

Longuement évoquée à travers le diagnostic et l'état initial de l'environnement, cette thématique phare est très importante à l'échelle du territoire puisque les ressources environnementales de la commune constituent l'un de ses premiers atouts et l'un des facteurs essentiels de la qualité de vie

appréciée par les verriérois. La ville de Verrières-le-Buisson s'est attachée depuis de nombreuses années à protéger son environnement à travers un ensemble d'actions, notamment la protection et la mise en valeur des espaces verts publics, la réintroduction de la culture maraîchère sur la Vallée à la Dame, l'ouverture de nouveaux jardins familiaux et la suppression de tout produit chimique pour l'entretien des espaces verts. Il s'agit de poursuivre l'objectif d'une ville durable respectueuse de ses ressources en veillant à préserver mais aussi améliorer cet environnement de qualité. La commune ambitionne donc d'embellir son cadre de vie et de valoriser son patrimoine vert fortement représenté. Pour ce faire, elle s'est fixée plusieurs objectifs (pour plus de précisions, se référer au diaporama présenté lors de la réunion publique).

Monsieur le Maire souligne que les verriérois ont fortement échangé autour de la thématique relative au cadre de vie exceptionnel de la commune lors du Forum ouvert. Ces derniers sont très attachés à la présence du végétal en ville, à la biodiversité mais aussi à la tranquillité que l'on peut trouver au sein des différents secteurs de Verrières. Dans le cadre de la révision générale du PLU, il s'agit de dépasser les acquis de la commune et d'améliorer encore ses qualités environnementales. Deux entités distinctes peuvent être gérées à travers le PLU : le domaine public mais aussi les espaces privés. L'instauration de préconisations d'ordres architectural et environnemental et la définition de nouvelles règles répondant aux enjeux du PADD vont permettre de projeter l'urbanisme de demain sur toutes les parcelles privées. Il est cependant précisé que le PLU n'imposera pas une mise en conformité des constructions déjà réalisées, et que ces prescriptions ne s'appliqueront qu'aux nouvelles constructions.

L'urbanisation est en outre confrontée à de nouvelles données, et notamment au changement climatique avec la multiplication des risques de crues potentielles et des périodes de sécheresse auxquels il s'agit de s'adapter. Si les crues du mois de mai dernier ont été contenues et écartées sur la commune grâce au travail du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB), il est nécessaire d'anticiper une éventuelle crue centennale et de se préparer à des conditions bien pires. Depuis plusieurs années, la commune assiste à la création d'associations de sinistrés souffrant de l'apparition de fissures sur leurs habitations après des périodes de sécheresse. La problématique de la qualité des terrains est donc également à prendre en considération. La commune de Verrières-le-Buisson souhaite anticiper au mieux ces phénomènes climatiques tout en continuant à accroître la biodiversité sur son territoire, facteur de bien-être et de qualité au quotidien.

Monsieur le Maire précise que les actions inscrites dans le PADD relatives à cette thématique sont conformes à nombre de sollicitations dont la commune a fait l'objet durant le Forum ouvert : « *éviter une densification sauvage de la ville* », « *protéger les arbres existants* », « *profiter des espaces des jardins privés comme publics pour contribuer aux trames vertes et bleues* », « *limiter le nombre de constructions pour maintenir le cadre exceptionnel de Verrières* », etc.

❖ **Thématique 2 : Pour une ville durable qui accompagne son développement**

Madame MABRU précise que cette thématique a trait à l'accompagnement du développement urbain de Verrières-le-Buisson dans sa densification pour une ville durable. Elle doit faire face à un double constat : elle a l'obligation de se densifier dans le cadre de la loi ALUR, d'adapter son parc

de logements et de favoriser une mixité de l'habitat pour répondre notamment aux besoins des populations les plus jeunes et les plus âgées, mais elle est pourtant confrontée à l'absence de véritables réserves foncières sur son territoire, sans bénéficier des ressources financières suffisantes pour l'acquérir en raison du prix du foncier très élevé en région Ile-de-France. Face à ce double constat, Verrières-le-Buisson n'a d'autre choix que de densifier son tissu urbain existant tout en veillant à préserver son cadre de vie. Elle se doit également de veiller d'une part à l'articulation entre les différentes fonctions urbaines afin d'assurer une qualité de vie optimale, et d'autre part à la protection du commerce de proximité, qui revêt une fonction sociale très importante et fait partie intégrante du développement de ville. Pour ce faire, la commune s'est fixée plusieurs objectifs au sein du PADD (pour plus de précisions, se référer au diaporama présenté lors de la réunion publique).

Monsieur le Maire informe les verriérois qu'un certain nombre de règles vont présider à l'édification des nouvelles constructions. Ces règles seront largement inspirées des observations recueillies dans le cadre du Forum ouvert : volonté importante de développer davantage de petits logements pour permettre notamment aux plus jeunes et au plus âgés de pouvoir résider sur Verrières-le-Buisson dans de bonnes conditions, maintien souhaité de la qualité générale du bâti et de la végétation, préservation du bien-vivre sur la commune et de l'homogénéité des différents secteurs, y compris ceux en cours d'évolution, etc. Plusieurs verriérois souhaitent en outre éviter, à juste titre, la création de « *ghettos* » sociaux afin de privilégier une mixité des populations. La Municipalité œuvre depuis de nombreuses années pour favoriser cette mixité sociale en développant différents types d'habitats sur l'ensemble de la ville. Elle souhaite poursuivre en ce sens pour une ville apaisée et agréable à vivre.

Monsieur le Maire évoque le projet de reconversion de la Zone d'Activité Economique (ZAE) des Petits Ruisseaux en éco-quartier, au sein duquel la Municipalité ne souhaite pas développer uniquement de l'habitat social mais plutôt privilégier une mixité sociale et fonctionnelle. Il rappelle que le concept d'éco-quartier n'est pas novateur sur la commune : le Parc des Justices, réalisé récemment, conjugue logement en accession et logement social. Il mentionne la production d'énergie en partie autonome par les constructions elles-mêmes et la récupération des eaux pluviales à la parcelle. Monsieur le Maire précise que le projet d'éco-quartier sur la ZAE des Petits Ruisseaux est en cours de réflexion et que la Municipalité s'accordera le temps nécessaire pour effectuer les meilleurs choix pour l'avenir de ce secteur. Aujourd'hui, cette zone de 9 hectares accueille des entreprises dont certaines prospèrent encore, il n'est donc pas envisageable à ce jour de songer à la délocalisation totale de l'ensemble des entreprises. Cette ZAE est amenée à muter progressivement, et fait partie des secteurs de projet définis dans le PADD. Ces derniers permettront à la commune de remplir ses obligations en termes de production de logements et notamment de logement social.

❖ **Thématique 3 : Pour un développement des équipements publics qui accompagne l'évolution des besoins de la population**

Madame MABRU rappelle que la commune est dotée d'un très bon niveau en termes d'équipements publics et que celle-ci souhaite le maintenir par la poursuite d'un programme d'investissements ambitieux. Ce programme se fera en fonction des attentes des habitants mais

aussi des évolutions des pratiques culturelles, sportives et sociales de chacun et du milieu associatif. L'amélioration de l'offre d'équipements culturels et de loisirs se traduit dans un premier temps par la réalisation de deux projets d'envergure :

- la rénovation et la réhabilitation du pôle culturel du Colombier, projet au sein duquel sont prévus l'extension de la salle de cinéma actuelle, la création d'une seconde salle, la modernisation de la salle polyvalente et la création d'un hall d'accueil modulable. L'école de musique, située actuellement dans le centre culturel André Malraux, sera transférée au Colombier et dotée d'un auditorium.
- dans un second temps, la requalification du centre culturel André Malraux avec notamment le réaménagement de la médiathèque qui fait face à des problèmes de vétusté, d'accessibilité et de sous-dimensionnement.

La commune souhaite également favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments publics et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, notamment par la mise en œuvre d'un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP)

qui prévoit un plan pluriannuel d'investissements pour la mise aux normes des bâtiments. Verrières-le-Buisson a en outre l'objectif d'offrir un bon niveau d'accessibilité aux communications numériques. Le câblo-opérateur Orange s'est engagé à déployer la fibre optique sur une partie du territoire à l'horizon 2017, cet investissement étant réalisé sur ses fonds propres (pour plus de précisions, se référer au diaporama présenté lors de la réunion publique).

Monsieur le Maire ajoute que l'intérêt porté par la commune aux équipements phares que sont le Colombier et le centre culturel André Malraux ne signifie pas qu'aucun autre investissement ne sera réalisé ni qu'aucune attention ne sera portée aux autres équipements. Ces deux bâtiments ne sont aujourd'hui plus aux normes en termes d'énergie, de normes électriques et thermiques et d'accessibilité. La Communauté Paris Saclay prend en charge 60% du coût des travaux du Colombier.

Concernant la fibre optique, il apparaît que la commune n'est pas prioritaire dans le déploiement programmé par l'Etat sur le territoire francilien par le biais des différents câblo-opérateurs. La portion de territoire la moins connectée à ce jour (Vaupéroux et route de Bièvres), y compris à l'ADSL, sera la première à bénéficier de la fibre optique. Orange a annoncé une mise en service dès janvier prochain. Deux autres secteurs restent à définir pour un déploiement dans les années futures.

Monsieur le Maire fait ensuite part des travaux menés cet été sur le bâtiment de la Mairie, qui est désormais accessible à tous types de handicaps.

❖ **Thématique 4 : Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun et pour une sécurisation des déambulations piétonnes**

Madame MABRU souligne que la Municipalité souhaite favoriser les mobilités douces et œuvre en ce sens au développement du Plan vélo et au renforcement de la signalétique afin d'améliorer et sécuriser les déplacements à vélo. Elle souhaite limiter la circulation automobile dans le centre-ville et offrir une meilleure accessibilité aux lieux de centralité. L'amélioration de la desserte en

transports en commun vers le nouveau pôle multimodal essonnien est l'un des autres objectifs inscrits au PADD afin d'établir une meilleure connexion vers la gare de Massy-Palaiseau, desservie par le TGV et les RER B et C, et qui fait aussi office de gare routière. Il s'agit également de renforcer la desserte vers la gare d'Antony. Enfin, il est précisé que la commune souhaite poursuivre la sécurisation des déambulations piétonnes sur la totalité de son territoire, en retravaillant notamment le gabarit de certains trottoirs (pour plus de précisions, se référer au diaporama présenté lors de la réunion publique).

Monsieur le Maire indique que la thématique des déplacements a également été évoquée lors du Forum ouvert, et que beaucoup d'éléments ont été repris dans le PADD. Il remercie le bureau d'étude *Urballiance* pour sa présentation et invite la population à échanger sur celle-ci.

Madame VANNIER, habitante de Verrières-le-Buisson, revient sur le projet de reconversion de la ZAE des Petits Ruisseaux en éco-quartier. En raison du faible nombre d'emplois sur la commune, elle s'interroge sur la nécessité de requalifier ce secteur et sur l'éventuelle délocalisation de certaines entreprises. Malgré une situation économique complexe pour certaines, ne serait-il pas souhaitable de faire perdurer et de rénover cette zone d'activités ? Elle ajoute que le bassin d'emplois verriérois est beaucoup moins développé que celui de Massy et des communes alentours. Verrières se caractérise principalement par l'implantation de Petites et Moyennes Entreprises (PME).

Monsieur le Maire indique que la requalification de la ZAE des Petits Ruisseaux n'est pas encore acquise et que ce projet est encore en cours de réflexion. Il rappelle que le Conseil Municipal a délibéré au mois de janvier 2016 afin d'instaurer un périmètre d'études sur ce secteur et de s'accorder le temps suffisant pour analyser plus finement la situation actuelle : nombre d'emplois créés, nombre d'entreprises encore en place, typologies d'activités répertoriées, etc. Plusieurs entreprises au sein de la ZAE exercent des activités de stockage et emploient donc peu de personnel. Monsieur le Maire regrette en outre que cette zone d'activités abrite plusieurs hangars transformés par exemple en lieux de culte et salle de fêtes et cérémonies, bien loin de toute activité économique ou industrielle à valeur ajoutée. La transformation progressive de cette zone, qui s'écarte peu à peu de sa vocation initiale, n'est pas souhaitable. Il peut toutefois être envisagé, plutôt que de soustraire totalement l'activité économique de ce secteur afin d'y développer de l'habitat, de privilégier un aménagement mêlant à la fois des activités de bureaux et de l'habitat.

Monsieur BAUDURET, administrateur aux amis de la Vallée de la Bièvre, félicite la Municipalité pour l'organisation du Forum ouvert du 4 juin dernier qu'il a trouvé passionnant et durant lequel de très bonnes idées ont émergé. Il regrette toutefois que certaines propositions évoquées aient été quelque peu édulcorées par la suite. Concernant la densification du tissu urbain existant, les participants étaient par exemple relativement divisés : lutte contre la densification sauvage et souhait d'une densification modérée pour certains, opposition à toute densification pour d'autres. Monsieur BAUDURET estime qu'il est impossible d'échapper à la densification, la commune étant dans l'obligation de réaliser des logements, notamment sociaux, dans le respect des lois ALUR et Duflot. Les verriérois sont sensibles à cette problématique et sont dans l'attente d'une densification intelligente. Il ajoute que la réalisation d'études d'impact sur les secteurs de projet retenus par la commune constitue pour lui une nécessité afin de juger de leur pertinence, et s'interroge sur

l'absence de l'extension de la résidence Marius Hue parmi ces secteurs. Il émet l'idée du développement d'un guide des bonnes pratiques de la densification qui ferait partie intégrante du dossier du PLU.

Enfin, il salue la mise en œuvre de la concertation durant les deux premières phases de la révision du PLU et demande à ce que celle-ci se poursuive afin de recueillir l'avis de la population avant le déroulement de l'enquête publique, notamment lors de l'élaboration du zonage et du règlement afférent. Il ajoute que les actions et objectifs présentés ce soir sont positifs, et qu'ils ne sont plus opposables aux tiers depuis 2003. Il s'agit désormais de simples orientations politiques.

Monsieur le Maire explique qu'il est difficile de reprendre la totalité des éléments évoqués lors du Forum ouvert. Il réitère la volonté communale de procéder à une densification intelligente et indique que les règles mises en place au travers du règlement permettront d'encadrer cette densification.

Il ajoute que le terrain Marius Hue jouxtant la ZAE des Petits Ruisseaux devrait en effet figurer parmi les secteurs de projet.

Il rappelle l'importance de la concertation et la volonté de l'équipe municipale d'associer l'ensemble de la population tout au long de la révision du PLU.

Monsieur THEBAULT, habitant de Verrières-le-Buisson, s'interroge sur l'objectif de 25 % de logements sociaux à atteindre d'ici 2025, compte-tenu du quota actuel de 18,52 %. Depuis plusieurs années, la population de Verrières-le-Buisson évolue peu, entre 15 000 à 16 000 habitants. Quel nombre d'habitants et de logements supplémentaires la commune vise-t-elle d'ici 2025, et quelle répartition souhaite-elle mettre en œuvre entre logements sociaux et maisons individuelles ?

Monsieur le Maire rappelle que la commune est astreinte au respect de la législation française si elle ne veut pas s'exposer au paiement de pénalités pour non respect du quota de 25 % de logements sociaux d'ici 2025. Au début des années 2000 lors de la mise en place de la loi SRU, la commune était loin de remplir ses engagements et s'était exposée à une pénalité importante. Depuis, la loi Duflo de 2014, qui a institué l'obligation de 25 % de logements sociaux, a multiplié par 5 ces pénalités. Il est donc primordial que la commune s'astreigne à respecter cette loi afin d'éviter tout risque de répercussion sur les impôts locaux, pour aucun bénéfice apporté à la population.

Toutefois, Monsieur le Maire rappelle que la Municipalité ne souhaite en aucun cas bouleverser l'équilibre actuel de la commune, sa qualité de vie et ses grands espaces verts mis à disposition des verriérois, et qu'il ne s'agit pas de réaliser uniquement du logement social sur les secteurs de projet définis par la ville afin d'éviter toute ghettoïsation. Le nombre de 415 logements sociaux à réaliser sera inéluctablement révisé au cours du temps, accompagné par la densification du tissu urbain existant et la réalisation de projets de constructions privées, d'agrandissements et de divisions des grands logements existants permettant d'accueillir plusieurs ménages au sein d'une même construction. Le PADD présenté lors de cette réunion publique est un document provisoire et évolutif, il est donc prématuré à ce stade d'estimer le nombre d'habitants et de logements accueillis d'ici 2025.

Monsieur GRISSOLANGE, habitant de Verrières-le-Buisson, émet plusieurs interrogations quant à la présentation faite lors de cette réunion publique :

- Des actions sont-elles prévues sur les équipements communaux afin d'accompagner la création de logements supplémentaires ? La réalisation de crèches et d'écoles est-elle prévue pour l'accueil de nouveaux enfants ?
- Quel est le périmètre exact du secteur de projet de la Poste ?
- La création d'une navette gratuite desservant la gare de Massy-Palaiseau a été évoquée dans le livret détachable distribué aux verriérois avec le Mensuel de la ville, mais aucune allusion n'a été faite à ce sujet durant cette présentation. L'idée a-t-elle été abandonnée ?
- Certains ménages verriérois loueraient une partie de leur logement à des tiers, des étudiants par exemple. N'est-il pas envisageable de comptabiliser ce type d'occupation dans les statistiques relatives à la densification ? Peut-on encourager ces initiatives pour la densification du tissu urbain existant ?

Monsieur le Maire affirme que :

- les équipements de types écoles et crèches sont présents en nombre sur la commune. Les enfants verriérois utilisent à ce jour pratiquement deux salles de cours par classe. Le nombre d'enfants a progressivement diminué sur la commune, ce qui explique une diversité d'occupation importante des locaux. La commune n'a donc à ce jour aucune difficulté pour scolariser des enfants supplémentaires. En ce qui concerne les équipements de crèches, le niveau d'accueil de la commune est l'un des plus élevés du département. Le secteur privé, accompagné notamment par la Caisse d'Allocations Familiales, a également sa place sur la commune, avec 60 assistantes maternelles qui y exercent. Il n'y a donc pas à ce jour de besoins impérieux à la réalisation de crèches. Si le projet d'éco-quartier venait à se réaliser sur la ZAE des Petits Ruisseaux, la commune s'engage bien entendu à réaliser des équipements publics en accompagnement. Leur création constitue une obligation dans le cadre de réalisation de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui s'avèrent constituer de bons outils pour figer le foncier.
- En ce qui concerne le secteur de la Poste, le projet envisagé par la Municipalité ne se réduirait pas au seul bâtiment de la Poste. L'idée est d'aménager les abords du boulevard du Maréchal Foch entre la partie haute de la place Paul Fort jusqu'à la rue de Paron et de permettre des droits à construire plus importants qu'ils ne le sont à ce jour. La requalification du magasin Intermarché est également envisagée, avec la possibilité de créer des parkings en sous-sol, d'aménager le magasin Intermarché et la Poste en rez-de-chaussée, et de permettre une élévation du bâtiment sur 2 ou 3 niveaux afin d'y développer de l'habitat et structurer le Boulevard. Toutefois, la concrétisation de ce projet n'appartient pas à la ville qui détient uniquement le foncier du parking de la Poste mais aux promoteurs et aux actuels propriétaires. La révision du PLU offre donc la possibilité de permettre une mutation de ce secteur dans les prochaines années.
- La commune souhaite toujours la création d'une navette gratuite permettant la desserte de la gare de Massy-Palaiseau mais n'en a pas la compétence. Celle-ci est détenue par la Communauté Paris-Saclay (CPS). C'est donc les 27 communes qui doivent pouvoir s'entendre à ce sujet et non plus 7 comme à l'époque où Verrières-le-Buisson faisait partie de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvres. Une réflexion est en cours avec la CPS afin de définir les souhaits de la commune en termes de transports en

commun pour les années à venir. La volonté de la commune est donc réellement présente, mais elle est à ce jour incapable de dire si les communes membres de la CPS seront favorables à ce projet et si ce dernier obtiendra l'accord du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), autorité organisatrice des transports sur la région.

- Concernant le dernier point évoqué par Monsieur Grissolange, Monsieur le Maire s'engage à mener des recherches sur une possible prise en compte de ces logements par les services préfectoraux dans la comptabilisation d'occupation des logements.

Madame GONDRAN, nouvelle habitante de Verrières-le-Buisson, s'interroge sur les capacités de stationnement envisagées suite à la réhabilitation du Colombier. Elle ajoute que ce quartier a largement évolué depuis les années 1970-80, notamment avec l'implantation du Carrefour Market mais aussi la fermeture de la librairie.

Monsieur le Maire concède que ce quartier nécessite une requalification poussée, déjà engagée avec la réhabilitation du Colombier. Cet équipement entièrement rénové engendra de fait de nouvelles pratiques et un accès renouvelé à des services publics de qualité. Cette requalification globale se poursuivra ensuite avec la transformation du foyer de travailleurs migrants ADEF en résidence sociale, au sein de laquelle les locataires seront logés en appartements individuels aménagés et non plus en simples chambres faisant actuellement l'objet d'occupations à lit chaud. La commune souhaite mettre un terme à ces pratiques et s'est donc engagée avec l'ADEF dans la requalification totale de ce bien qui permettra d'accroître la qualité de l'ensemble de ce secteur. Concernant le stationnement, la Municipalité juge la capacité de ce dernier suffisante eu égard aux heures d'ouverture du centre commercial et du futur pôle culturel du Colombier. Monsieur le Maire rajoute qu'il lui a été proposé de supprimer l'espace vert dédié à la fête foraine afin d'y aménager un parc de stationnement. Cette proposition n'a pas été retenue ; la bétonisation de cette entrée de ville transformerait considérablement la commune et s'éloigne des enjeux et des orientations retenues pour la ville dans les années futures.

Madame DELBECQ, Maire-adjointe chargée de l'urbanisme et de l'habitat, ajoute que dans le cadre du projet de requalification du foyer de travailleurs migrants ADEF en résidence sociale, le volet stationnement a été considéré avec attention et que 24 places de stationnement supplémentaires en sous-sol ont été intégrées au projet en complément des places de stationnement existantes.

Monsieur NARDIN, habitant de Verrières-le-Buisson, souligne l'importance du développement durable dans le projet de PADD présenté lors de cette réunion publique, et rappelle que des assises sur cette thématique ont eu lieu sur la commune quelques années auparavant. Le développement durable repose sur l'équilibre de 3 piliers : le social, l'économie et l'écologie. Si les aspects écologiques et sociaux sont relativement bien traités dans le PADD, Monsieur NARDIN émet quelques recommandations et préconisations quant au volet économique et propose de le développer davantage au sein du PADD. Il souhaiterait que soit indiqué dans ce document le coût approximatif global des projets envisagés sur la commune, qui est astreinte à la réalisation de nombreux logements sociaux et qui s'engage dans la mise aux normes de plusieurs équipements. Quelle visibilité la commune a-t-elle à ce stade ? Il ajoute que le volet relatif au commerce mériterait une réflexion plus approfondie, notamment en termes de trafic et de desserte.

En outre, si l'objectif de mixité sociale est largement abordé au travers du document, il souhaiterait que la commune favorise la mixité fonctionnelle afin d'en faire non seulement un lieu de résidence mais également d'emploi. Monsieur NARDIN pousse en ce sens la Municipalité à mener une réflexion sur la ZAE des Petits Ruisseaux à l'heure du développement du secteur tertiaire, du digital et de la montée en puissance des start-up et des micro-entreprises.

Enfin, concernant le volet fiscalité durable, il déplore une forte augmentation des impôts fonciers et locaux au cours des 12 dernières années. Ces impôts seront-ils amenés à augmenter encore dans les années futures afin de financer l'ensemble des projets prévus dans le cadre de la révision du PLU ? Comment ces derniers seront-ils amortis ?

Monsieur le Maire rappelle que le PLU et le PADD sont des documents règlementairement encadrés, et qu'il n'est pas coutume d'y indiquer des éléments de coût. L'exercice est en outre compliqué en raison de l'impossibilité de définir un investissement clair et précis sur les 10 à 15 prochaines années. Ces coûts dépendent en partie de la prochaine loi de finances de 2017 et des mesures qui seront proposées par le Gouvernement, mais aussi de facteurs annexes complètement exogènes. Depuis la mise en œuvre du plan pluriannuel d'investissement, la commune de Verrières-le-Buisson a constaté un désengagement de l'Etat, qui octroyait auparavant des subventions plus importantes. Le Département de l'Essonne participait alors au fonctionnement d'un très grand nombre de structures, notamment dans le secteur de la petite enfance. Monsieur le Maire affirme qu'il est donc impossible de définir le coût des équipements en investissement et fonctionnement, et de se projeter dans une gestion des finances, des dépenses et des investissements à long terme car le PLU arrête les orientations communales pour les 10 à 15 prochaines années sur des secteurs publics et privés. Si la Municipalité a d'ores et déjà une idée du coût de la requalification du pôle culturel du Colombier, elle mène actuellement une étude qui lui permettra de juger du coût estimatif de la requalification complète du centre culturel André Malraux. Elle s'astreint également à gérer aux mieux les impôts locaux afin qu'ils pèsent le moins possible sur les ménages. En outre, Monsieur le Maire est à ce stade dans l'incapacité d'annoncer le nombre de logements prévus sur les différents secteurs de projet retenus par la ville, les échéances envisagées, et les promoteurs qui seront retenus pour leur réalisation. Il rappelle toutefois que ces projets reposent sur de l'investissement privé, et que le rôle de la ville est uniquement d'accorder des droits à construire en adéquation avec les objectifs qu'elle s'est fixée.

Concernant une meilleure prise en compte de l'aspect économique et du volet commerce dans le PADD, Monsieur le Maire prend acte des observations émises par Monsieur NARDIN. Il souligne que nombre de verriérois exercent à domicile et souhaitent fortement l'installation du haut débit sur la commune pour favoriser l'accroissement de leurs activités. Ils songent pour certains à une installation de leurs bureaux au sein d'une zone d'activités destinée à recevoir du public. Il s'agit donc de prendre en considération l'ensemble de ces éléments.

Concernant la fiscalité durable, Monsieur le Maire assure que l'augmentation des impôts depuis plusieurs années est principalement compensée par la division par deux de la taxe sur les ordures ménagères. Depuis le début du mandat actuel en mars 2014, les impôts locaux ont été calculés au plus juste de manière à pouvoir satisfaire les verriérois, fortement demandeurs de nouveaux services et équipements.

Madame CABALL, habitante de Verrières-le-Buisson, précise que le développement durable et une attention accrue portée à l'environnement ne sont pas forcément synonymes de frais

supplémentaires engagés ayant des répercussions sur les investissements communaux. Il s'agit également de raisonner en termes d'économies réalisées quant à la gestion des déchets, de l'énergie et de l'eau.

Monsieur DAGLISH, habitant de Verrières-le-Buisson, rappelle que la moitié du territoire verriérois est constitué par de la forêt, et déplore que cette dernière ne soit pas économiquement valorisée. Il propose la création d'un parc de sculptures tournée vers la plaine de Massy et la Vallée Sud de l'Île-de-France, et l'aménagement d'un parc dans la Vallée à la Dame. Ces parcs pourraient attirer les promeneurs sur la commune.

Monsieur le Maire rappelle que la forêt est entièrement domaniale, c'est donc l'Office National des Forêts (ONF) qui se doit d'exercer les fonctions de police avec le concours éventuel de la police nationale. De même, l'exploitation même touristique de la forêt dépend intégralement de la volonté de l'ONF, qui tente de mener ses missions le plus efficacement possible avec les moyens qui lui sont attribués. Au-delà des fonctions récréatives et de loisirs de la forêt domaniale de Verrières-le-Buisson, Monsieur le Maire n'est pas certain que puisse être développée une fonction économique, d'autant plus que le règlement d'exploitation forestière et d'aménagement de la forêt ne le permet peut-être pas.

En ce qui concerne la Vallée à la Dame, ce territoire se situe dans le domaine inscrit au classement de la Vallée de la Bièvre. Il n'est donc pas envisageable d'y aménager un parc, d'autant plus que les parcelles sont généralement acquises sur les fonds des Espaces Naturels et Sensibles du Conseil Départemental qui a pour obligation de les laisser en l'état ou de les rendre à leur usage précédent. L'idée développée par la Municipalité est donc d'imaginer à terme la plantation d'un vignoble sur ces parcelles, dans l'optique de produire du vin et d'empêcher leur enrichissement.

Madame THERON, habitante de Verrières-le-Buisson, émet plusieurs remarques :

- Elle salue les actions menées par le Golf durant les dernières intempéries de mai 2016. Ce dernier a absorbé toute l'eau et de fait protégé les terrains riverains d'une inondation certaine.
- Concernant la gestion de l'eau et la récupération de l'eau de pluie à la parcelle, elle déplore que la Mairie ait procédé à la fermeture des puits qui permettaient d'alimenter les habitations situées dans le secteur des Pré-Bouchards.
- Elle souligne également de légères incohérences puisqu'en raison du rajeunissement de la population souhaité par la commune pour les années à venir, elle regrette la baisse du nombre d'assistantes maternelles.
- Enfin, en raison du grand nombre de personnes âgées résidant sur la commune, elle regrette que les verriérois soient dans l'obligation de faire usage de leur voiture dès que l'on dépasse le quartier des Grands Chênes puisque ce dernier est mal desservi par les transports en commun. Elle ajoute que la pratique du vélo est difficile sur la commune en raison de dénivelés importants et s'interroge sur l'existence d'une étude menée par la ville depuis l'aménagement des voies cyclables afin d'évaluer si celui-ci a eu une incidence majeure sur l'augmentation de l'usage du vélo. En outre, elle dénigre les pistes cyclables à contresens qu'elle juge dangereuses.

Monsieur le Maire déclare que :

- Le Golf, considéré dans sa concession comme une zone d'expansion des crues, a parfaitement rempli son rôle, les inondations faisant parties des aléas climatiques auxquels il est confronté dans son exploitation. Il ajoute que le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB), dont il est le Président, a également permis de prévenir les inondations en jouant sur les rétentions d'eau dans les différents bassins.
- La Municipalité souhaite rendre obligatoire la réintroduction de la rétention de l'eau à la parcelle pour les futures constructions. Elle n'a de fait jamais participé à la fermeture des sources et puits présents sur les parcelles privées et a délivré, à plusieurs reprises, des autorisations de forage à des particuliers.
- La diminution du nombre d'assistantes maternelles en secteur public territorial vient du fait que beaucoup d'entre elles choisissent aujourd'hui d'exercer à domicile dans le secteur libéral en raison de sa plus grande attractivité. Il rappelle en outre que la crèche familiale a récemment dû stopper toute activité du fait que le nombre d'enfants accueillis était insuffisant par rapport aux dépenses à réaliser pour sa mise aux normes.
- Le vélo fait partie intégrante des pratiques verriéroises, notamment sur les secteurs du territoire les moins dénivelés. Beaucoup d'habitants en font usage sur la commune, en particulier le week-end. En ce qui concerne l'aménagement de voies cyclables en sens inverse de la circulation, celles-ci sont autorisées par la législation française et largement utilisées dans de nombreuses communes. La matérialisation de ces voies permet de surcroît de rendre les cyclistes davantage visibles par les automobilistes et d'attirer l'attention de ces derniers sur l'environnement qui les entoure. Ces contresens cyclables participent ainsi au ralentissement des voitures dans la ville, tout comme l'aménagement de chicanes et de dos d'ânes.

Madame DENEUVILLE, habitante de Verrières-le-Buisson, s'interroge sur le défrichage de la propriété Dieudonné, débuté très récemment. Cette propriété est-elle déjà vendue ?

Monsieur le Maire lui répond que les propriétaires de ce terrain s'attèlent uniquement à son nettoyage, et que ce dernier appartient encore aujourd'hui aux conjoints Dieudonné. La Municipalité ne préemptera en aucun cas ce bien lorsqu'il sera procédé à sa vente, et aucun projet n'est pour l'heure déterminé. Il n'est en outre pas du rôle de la ville d'acquérir ce terrain afin d'y réaliser des constructions et de les revendre par la suite à l'instar de promoteurs. Le rôle de la commune est d'encadrer les éventuels projets retenus à travers son PLU afin que les futures réalisations s'insèrent au mieux dans leur environnement.

Madame MARCHAL, habitante de Verrières-le-Buisson, demande des précisions quand au projet qui pourrait voir le jour sur l'actuel square Léon Maugé.

Monsieur le Maire précise qu'à ce jour, la commune n'est pas en capacité d'arrêter un projet sur ce square, ni sur aucun autre secteur de projet défini par la ville. Le PLU est en cours de révision et le PADD n'est pas encore figé. Il rappelle que la commune est assujettie au respect de la législation française et qu'elle se doit par conséquent de réaliser de l'habitat, notamment social. Le square Léon Maugé, qui comprend actuellement une partie goudronnée et une partie espace

vert, constitue donc l'une des possibilités envisagées par la commune pour sa réalisation. La Municipalité songe, entre autres, à la réalisation d'un petit collectif dont la hauteur ne dépasserait pas celle des habitations voisines existantes. Les éventuelles recettes tirées de ce projet immobilier pourraient par exemple permettre d'agrandir l'actuel square et de le requalifier afin de le rendre plus agréable qu'il ne l'est aujourd'hui. Afin que le nombre de voitures stationnées sur l'espace public ne soit pas plus élevé qu'à l'heure actuelle, ce projet, s'il venait à voir le jour, s'accompagnera nécessairement de la réalisation de parkings privés à destination des résidents. Monsieur le Maire souligne que la population et les riverains seront concertés sur ce futur projet.

Conclusion :

Monsieur le Maire clôt la réunion publique et annonce les prochaines étapes inhérentes à la révision du PLU : retranscription du PADD à travers un nouveau règlement et un nouveau plan de zonage fondé sur les bases du PLU actuel, rédaction des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP), débat autour du PADD en Conseil Municipal avant l'arrêt du projet de PLU, puis arrêt de ce dernier en Conseil Municipal. Il rappelle que les Personnes Publiques Associées sont consultées à chaque étape de cette révision, et annonce que le projet de PLU sera soumis à enquête publique en 2017, à laquelle tous les verriérois seront invités à participer et s'exprimer. La commune sera enfin amenée à ajuster le dossier final du PLU en fonction des remarques de la population et des conclusions rendues par le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique.

Cécile DELBECQ



**Maire-adjointe chargée de
l'urbanisme et de l'habitat**