

## Présentation

---

Réunion de synthèse PLU du 16 nov.

### Monsieur le Maire

Bonsoir à toutes et à tous.

Mesdames, Messieurs,

Merci de votre présence encore nombreuse ce soir, pour cette dernière réunion des phases de concertation concernant la révision générale de notre PLU.

Les débats ont été passionnants et passionnés, les contributions nombreuses et constructives.

C'est la preuve de votre attachement à notre commune.

Nous nous sommes engagés à répondre à chacune des questions posées, et nous le ferons dans les meilleurs délais.

Avant d'aller plus loin, je cède la parole à Clarisse.

### Clarisse

Bonsoir, Fanny et moi sommes présentes encore ce soir pour faciliter les échanges qui auront lieu. Donc nous allons commencer par vous présenter l'agenda de la soirée. Il y aura tout d'abord une première présentation, une introduction générale par M. le Maire puis plusieurs sessions de présentation des évolutions du PLU.

Une partie sur les propositions générales issues de la concertation avec une présentation des propositions que vous avez faites et les arbitrages de la majorité à ce sujet.

Ensuite, il y aura une deuxième session au sujet des réserves et recommandations du commissaire enquêteur hors secteurs de projets et dans cette partie seront mentionnées les réserves et recommandations et les arbitrages de la majorité.

Il y aura ensuite une partie sur les secteurs de projets, secteur par secteur, dans laquelle on mentionnera l'avis du commissaire enquêteur, les propositions des verriérois et à nouveau l'arbitrage de la majorité.

Ensuite, enfin, il y aura une partie sur la circulation.

Cette soirée sera close par un rappel des futures étapes, les prochaines rencontres entre vous les verriérois et la mairie et enfin une conclusion.

## **Fanny**

Bonsoir à tous, à l'issue de chaque session, il y aura un temps de question et d'expression où vous pourrez vous exprimer. On vous proposera à cette occasion de prendre des notes, donc nous serons ici et l'écran de cet ordinateur s'affichera et nous prendrons en note les questions que vous allez poser. Il y aura plus ou moins 3 questions, un temps de réponse des élus puis à nouveau 3 questions ... Cela sera modulé en fonction des besoins. Il y a aussi un téléphone car il y a des personnes sur Facebook à distance donc si il y a des questions à distance on nous les emmènera pour y répondre via Facebook.

## **Monsieur le Maire**

### **INTRODUCTION GENERALE**

Comme je le disais en introduction des réunions d'information et d'écoute des 20 et 22 septembre derniers, la révision générale d'un PLU n'est pas un long fleuve tranquille.

Et ce, quelque soit la commune, car qui dit révision dit changements, et qui dit changement dit interrogations, scepticisme, inquiétude voir rejet.

Nous savions cela avant d'engager ce processus de révision qui avait été soumis, par notre programme, aux verriérois et verriéroises lors de l'élection municipale de 2014.

Si, lorsque nous avons affiché la volonté de réviser notre PLU vieillissant, nous avons une vision, une ambition pour notre territoire, il n'était alors pas encore question de zones de densifications identifiées ou déterminées.

Comme pour tout projet de révision générale de PLU, nous nous sommes appuyés sur des études pour l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) qui est la pierre angulaire d'un PLU puisqu'il retranscrit une vision en matière d'aménagement urbain.

Cette vision, cette ambition pour notre commune se traduit en trois points :

- protéger et améliorer notre cadre de vie
- préserver le tissu pavillonnaire
- et ce tout en respectant nos obligations légales en matière de production de logements sociaux.

Tuesday 26 February y

Ce triptyque nous permettra de conserver l'identité de Verrières. Une ville à taille humaine, et qui doit le demeurer.

A l'occasion de la concertation, nous avons pu constater une vision partagée, entre les verriérois et la majorité, sur les fondements de l'identité de notre commune.

Vous nous avez fait part de votre volonté de voir préserver notre cadre de vie, la présence de la nature et de la biodiversité en ville, la protection de nos paysages et d'une architecture, certes variée, mais cohérente selon les différents secteurs du territoire.

Vous nous avez démontré votre attachement à notre politique de mixité sociale, en nous précisant que celle-ci devait être répartie équitablement sur le territoire.

Vous vous êtes montrés soucieux de la qualité de l'intégration de nos futurs habitants en nous questionnant sur la capacité des structures et des équipements publics à accueillir chacun.

Vous vous êtes montrés inquiets en ce qui concerne les enjeux auxquels nous devons faire face à l'avenir, tels que le développement de l'emploi, le commerce, le vieillissement de la population ou encore la pression immobilière qui s'exercera inmanquablement de part l'aménagement du Plateau de Saclay.

Des forums ouverts aux réunions publiques en passant par les expositions et les réunions du mois d'octobre, la concertation fut d'une grande richesse.

Et comme vous, nous nous refusons à voir Verrières devenir une cité dortoir.

Et c'est le risque si nous ne prenons pas les devants au regard des enjeux énoncés.

Et comme vous, nous nous refusons à voir Verrières se muer en une ville totalement artificialisée.

C'est pour cela que nous devons nous doter d'outils réglementaires permettant d'encadrer le plus possible les divisions parcellaires pour éviter que nos coeurs d'îlots, véritables poumons verts dans la ville, ne disparaissent.

C'est pour toutes ces raisons que nous souhaitons, et souhaitons toujours, procéder à la révision d'un PLU devenu inadapté et un véritable boulet pour la protection de notre identité et de notre cadre de vie.

Nous ne sommes que le reflet de vos expressions.

Nous avons enclenché le processus de révision par un vote du Conseil municipal, le 26 janvier 2015.

Nous avons mandaté le conseil d'un cabinet d'urbanisme qui s'est appuyé sur différentes études réalisées par notre ancienne agglomération et des sociétés privées missionnées spécifiquement.

Tuesday 26 February y

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées le 13 janvier 2016.

Le 25 janvier 2016, le Conseil municipal votait l'instauration d'un périmètre d'étude sur la ZAE des Petits Ruisseaux.

Ces deux étapes ont été suivies d'une réunion publique le 22 mars 2016 et d'un forum ouvert le 4 juin de la même année.

Ce diagnostic et les propositions issues du forum ouvert ont servi de base de travail pour l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) qui a été présenté aux personnes publiques associées le 4 juillet 2016 et aux Verriérois le 20 septembre de la même année.

Il s'en est suivi, le 29 mai 2017, une réunion publique sur le règlement et le plan de zonage du PLU.

Puis, le 9 juin, une réunion publique d'information sur le périmètre d'étude du boulevard Foch.

Le PADD et le périmètre du boulevard Foch ont été votés lors du Conseil municipal du 26 juin 2017.

S'en est suivi plusieurs réunions avec la préfète, avec les associations qui se sont créées sur les différents secteurs de projets.

Avant que s'ouvre en janvier 2018 l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a rendu son avis en date du 11 avril 2018. Celui-ci est défavorable et assorti de réserves et de recommandations.

Dès lors que nous avons pris connaissance de son avis, trois possibilités s'offraient à nous :

- poursuivre sans rien changer (l'avis du commissaire enquêteur étant consultatif)
- abandonner notre projet (repartir de zéro ou ne rien faire du tout)
- poursuivre en levant un maximum de réserves et en intégrant certaines remarques des verriérois mentionnée durant l'enquête publique. Car seules les remarques du commissaire enquêteur et avis mentionnés dans l'enquête publique peuvent être intégrés au document définitif.

C'est cette dernière solution que nous avons choisi, collectivement, de suivre.

Cette solution s'est dégagée d'un consensus trouvé au sein de la majorité municipale lors de 2 réunions (7 et 26 juin) et d'un séminaire municipal (9 juin).

Tuesday 26 February y

A l'occasion de ces réunions, nous avons abordé toutes les questions, y compris celle de l'abandon du projet. La majorité a décidé de poursuivre.

Nous avons aussi discuté des réserves qui pourraient être levées, et de la poursuite de la concertation engagée depuis 2015 pour aboutir à une version améliorée de notre projet de révision générale du PLU en nous nourrissant de la richesse de celle-ci.

Dès lors que nous avons décidé de poursuivre la révision du PLU, il n'était plus possible de remettre en cause l'économie générale de ce même projet de PLU, ce qui acte le fait que l'on ne peut pas supprimer d'OAP ou de Périmètres d'étude.

Toutefois, des aménagements restent possibles et nous allons vous les exposer dans un instant.

Entretemps, nous avons mis en place un Comité de pilotage du PLU composé d'élus et d'agents des services, accompagnés par le cabinet d'urbanisme présent à nos côtés depuis l'origine.

Ensuite, un numéro spécial du mensuel, distribué mi-juillet, faisait état de nos propositions initiales, des remarques du commissaire enquêteur et celles des verriérois.

Il s'agissait là d'un outil important pour que l'ensemble des verriérois aient la même connaissance d'un sujet qui a vocation à régir toute la commune.

Dès juillet, nous avons contacté Consistencie consulting (Fanny et Clarisse), cabinet qui nous a accompagné pour la préparation, l'organisation et la gestion des réunions de septembre, octobre et de celle-ci.

Lors de ces réunions nous avons été le plus transparents possible, a été mis à disposition des participants l'ensemble des documents en notre possession.

Les réunions de septembre nous ont permis d'écouter les associations qui se sont constituées sur chacun des secteurs de projets, et de transmettre la même information à tous les participants.

Les réunions d'octobre ont permis de faire émerger des propositions que nous avons classées en 5 catégories :

- Pas réalisable
- Difficilement réalisable
- Réalisable
- N'entrant pas dans le cadre du PLU
- Déjà inclus dans le PLU

Tuesday 26 February y

Depuis octobre, nous nous sommes réunis à deux reprises avec les élus (en comité de pilotage et avec l'ensemble des membres de la majorité) pour procéder aux arbitrages nécessaires afin de préparer la réponse politique que nous vous livrons aujourd'hui, enrichie des nombreuses heures passées ensemble.

## **REPNSES AUX PROPOSITIONS GENERALES** **ISSUES DE LA CONCERTATION**

Les phases de concertation et de convergence ont fait émerger des propositions formulées par les verriérois.

### **Propositions :**

Les propositions générales qui ont été formulées reflètent un véritable intérêt pour la ville, une réflexion mais aussi des inquiétudes sur le vivre ensemble.

Comment concilier son confort, son mode de vie avec l'arrivée de personnes que nous ne connaissons pas encore ?

Comment partager notre espace dans une ville qui, comme partout en région parisienne et dans les grandes villes, connaît des problèmes de stationnement et de circulation aux heures de pointe ?

Et que penser du logement social que, dans les médias, on présente surtout comme une source de nuisances et susceptible de créer des déséquilibres alors que notre commune va bien...

Tout cela vous l'avez traduit dans les différentes propositions que vous nous avez formulées :

- répartition équilibrée des logements sur la ville
- réalisation de constructions pas trop hautes, adaptées à l'environnement des verriérois
- question de la mixité sociale
- rénovation de l'existant pour minimiser l'artificialisation
- réalisation de bâtiments à énergie positive
- accueil de familles, le besoin d'espace de loisirs et de détente

### **Réponse aux propositions :**

Nous faisons nôtre ces propositions, puisqu'elles s'inscrivent dans la démarche de préservation du cadre de vie.

Tuesday 26 February y

En effet, les projets réalisés devront continuer à s'inscrire pleinement dans l'architecture particulière et caractéristique de notre commune.

A Verrières, les différentes équipes municipales, à quelques exceptions bien anciennes, ont toujours cherché à réaliser des constructions adaptées à l'environnement dans lequel elles prenaient place.

En témoigne la résidence du Faisan, réalisée comme une continuité du cadre architectural et dans l'environnement de la place Charles De Gaulle.

Cette résidence, dans laquelle on trouve 100 % de logements sociaux, s'inscrit dans une volonté de mixité sociale puisqu'elle répond à la création de la résidence du Manoir qui accueille 100 % d'appartements en accession à la propriété.

Ce sont ces mêmes idées d'intégration des logements à leur environnement et de mixité sociale réussie qui ont présidé à la réalisation des constructions dans le quartier des Justices.

Secteur à l'architecture moderne, dont l'immeuble de logements sociaux est particulièrement bien intégré à son environnement : des bâtiments en R+2 dans un secteur où l'on ne trouve que des pavillons.

Cela démontre que nous avons su faire par le passé et que nous saurons faire dans l'avenir. Verrières c'est la somme de toutes les opérations d'urbanismes qui y ont été réalisées.

J'ai personnellement assisté à la création du clos de Verrières, à la réalisation des Gros Chênes, à l'édification de la résidence Benoit, à la construction de la maison de retraite place de l'Eglise, au lotissement de la plaine des Godets, et bien d'autres encore qui nous accueillent aujourd'hui.

Concernant la dispersion des secteurs de projets sur l'ensemble du territoire, il est important de préciser que nous avons été vigilants sur deux points :

- ne pas surdensifier des secteurs déjà bien urbanisés (Prés-Hauts, Grais)
- proposer des secteurs de projets dans des environnements permettant de les accueillir au mieux tant en termes de surface constructible que d'infrastructures.

Notre souhait, comme le votre, est d'accompagner l'évolution de notre territoire pour mieux protéger notre cadre de vie, de réussir à conjuguer logements privés et logements sociaux, habitat vertical et pavillonnaire.

Nous l'avons dit lors des premières réunions de concertation, un des atouts de notre projet de PLU est de chercher à favoriser le parcours résidentiel : les nouvelles constructions permettront d'accueillir des populations nouvelles et notamment des familles car nous voyons bien que nos écoles sont sous-utilisées.

Tuesday 26 February y

Cela permettra également aux jeunes verriérois de pouvoir faire le choix de rester à Verrières quand ils quitteront le foyer familial ; à la population vieillissante de quitter une maison devenue trop grande et difficile à entretenir, pour se rapprocher des services et des moyens de transport.

Donner le choix aux Verriérois d'avoir un parcours résidentiel entièrement à Verrières, ce qui est actuellement très difficile étant donné le prix des terrains et des maisons sur notre commune et la rareté des petites surfaces dans les appartements, et la quasi absence des biens disponibles à la location.

Il nous faut également anticiper le développement urbain du plateau de Saclay : avec l'accueil des entreprises et des universités, la demande de logement des ingénieurs et des chercheurs va se renforcer ainsi que celle des étudiants à la recherche de petits logements, dont certains en quête de logements sociaux.

Le panel nouveau contenu dans les futures constructions permettrait cet accueil.

Et cette fois si je vous donne la parole et en tout les cas à Fanny et Clarisse pour l'organiser.

## **Clarisse**

Alors comment on va procéder, il y a des micros qui vont circuler vers vous. Si ce que l'on écrit ne correspond pas n'hésitez pas à nous le faire savoir.

## **Monsieur Christian François**

Bonsoir à tout le monde, je tenais à me présenter, Christian François, [inaudible]. Ma question, chef d'entreprise aux Etats-Unis, et si j'ai bien compris, votre discours est de faire en sorte de faire de Verrières une ville dortoir. Est-ce que vous ne pensez pas que dans tout votre projet, il faudrait faire en sorte d'accueillir des entreprises, y a assez d'habitants. On manque d'impôts, les impôts sont générés par les entreprises, est ce que vous ne pensez pas que dans un projet d'urbanisme il faudrait tenir en compte d'accueillir des entreprises et pas des habitants ?

## **Monsieur**

Je voulais attirer l'attention du public sur les erreurs qui se trouvent sur la page 4 du Hors série spécial PLU. Il est indiqué dans le petit encadré en bas qu'il y a 19,22 % de logements sociaux, quand on prend les chiffres qui sont donnés dans la même ligne, on en trouve 18,82 : 1<sup>ère</sup> erreur. 2<sup>ème</sup> erreur, il est indiqué qu'il faut dans les objectifs 389 logements sociaux, si on fait le calcul en rajoutant ces 389 logements sociaux aux existants, on n'arrive pas à 25 % mais à 23 et des poussières. Pour les avoir, il faut en construire 519. Donc la dernière erreur sur ce tableau, c'est qu'il est indiqué que l'objectif du SDRIF c'est d'avoir 2188 habitants de plus, il en manque 100 dans le calcul car pour calculer ces 2188 habitants, on part des 1455 logements privés sociaux prévus pour le SDRIF mais dans lequel il faut retirer le point mort donc si on prend le nombre de logement qui est  $915 * 2,5$  qui est la moyenne employée, on trouve 2288 alors commencez déjà à analyser un tableau avec des



objectifs qui sont plein d'erreurs, je trouve ça paradoxale. La question est: est ce que M. le Maire continue à fixer l'objectif de logements sociaux à 389 ?

## **Madame Vanier:**

Moi je ne vais pas rentrer dans les chiffres. J'ai juste une question quand même. Vous avez expliqué que les cœurs d'ilots il fallait éviter la division parcellaire ce qui va forcément favoriser la construction par les promoteurs immobiliers car on ne pourra plus les couper en terrains accessibles. De l'autre côté, votre projet prévoit un nombre de logements sociaux qui répond stricto sensu à nos obligations d'aujourd'hui. A chaque fois qu'un promoteur va construire 12-15-20 logements sur un petit terrain, il va forcément falloir faire du logement social à côté puisque de toute façon, à chaque fois qu'on fait du privé d'un côté, il faut faire du social pour respecter les 25 %. Votre projet que vous proposez aujourd'hui est saturé, plus aucune surface vierge constructible à l'issue de ces terrains, elles sont soit proposées dans votre projet soit protégée pour les grenouilles et les arbres. Donc à partir de cela, comment allez vous continuer à pouvoir faire du social alors que les grands terrains ne pourront plus être divisés, vont être la proie des promoteurs, au passage de la spéculation immobilière pour pouvoir faire des logements, des immeubles, du privé et comme cela s'est fait les 12 logements du centre ville, ils sont privés donc ces 12 logements, ça veut dire qu'il faut que vous fassiez 4 logements sociaux etc... Comment allez-vous faire pour que la ville continue à vivre ?

## **Clarisse :**

On va maintenant passer à la phase de réponse des élus.

## **Monsieur le Maire**

Alors soit je me suis mal exprimé soit j'ai bafouillé mais j'ai dit dans ma déclaration qu'il fallait tout faire pour que [inaudible] alors il n'est même pas là ? Ah c'est surprenant. Moi je vous réponds, il y a une question et j'ai la politesse de lui répondre. J'ai dit dans mon discours que nous ferions tout pour que Verrières ne soit pas une ville dortoir et que ce projet de PLU nous permet d'y parvenir et deuxièmement il y a une erreur dans ce qui est annoncé, c'est que les entreprises créent de la richesse, c'est une certitude mais elles ne paient plus d'impôts à Verrières directement sur leur chiffre d'affaires et donc de leur valeur ajoutée, c'est la CPS que c'est fait. Par contre, ce qui est intéressant, c'est qu'il y a des surfaces qui soient occupées par des entreprises et ça c'est sur le foncier bâti que nous percevons une partie de l'impôt. Voilà pour...mais bien sur ça apporte des impôts et des emplois.

La 2<sup>ème</sup> chose, je vais répondre sur la 2<sup>ème</sup> partie et je laisserai Karine répondre sur les parties de chiffres. Pour vous répondre, bien évidemment, on a ça en tête que le système de division parcellaire qui est limité en tout les cas encadré, et bien va provoquer un certain nombre de moindre capacité à produire du logement mais ça devait arriver un peu plus tard dans nos présentations mais je vous donne une réponse dès à présent. Dans notre PLU et comme cela a été demandé à de nombreuses reprises, à chaque fois que seront réalisés à Verrières un petit groupement de 5 logements, nous imposerons qu'à 50 % il y ait la réalisation de logement social donc nous répondons à cette orientation également pour combler le logement social qui nous manque aujourd'hui mais en perspective, à chaque fois lorsque nous serons arrivés à 25% de logements sociaux on arrêtera cette mesure, mais c'est 40% à minima ce qui sera

Tuesday 26 February y

écrit dans le PLU donc justement pour que nous n'ayons pas ce déficit au fur et à mesure de promotions immobilières qui se feraient.

## **Mme CASAL DIT ESTEBAN**

Effectivement ce que vous disiez tout à l'heure de la réalisation des 12 logements de la rue de l'Eglise, cela ne pourra plus se faire sans qu'il y ait un pourcentage de logement social qui soit associé à la construction de logements privés. Pour les chiffres du mensuel, on a en fait donné les chiffres que l'Etat nous donne et qu'il réactualise tous les ans. On a vérifié car ce sont des questions qui nous ont été posées, on a vérifié les courriers qui nous sont envoyés par l'Etat. Le chiffre de 18,82% que vous nous donnez était au 01 janvier 2017, celui de 19,22% au 1 janvier 2018 et en fait on nous réactualise les chiffres tous les ans. Alors c'est peut être 2016 et 2017, excusez-moi, j'ai peut être fait une erreur, je n'ai pas tous les chiffres en tête, laissez moi terminer s'il vous plaît. Ce n'est pas nous qui faisons le calcul, c'est un courrier de la préfecture que nous recevons tous les ans, et ce sont les chiffres que l'état nous donne et que nous publions. Quant à savoir si nous respecterons le chiffre de 389, c'est celui que nous avons, qui nous est donné par l'Etat, ce n'est pas une erreur, non non monsieur, s'il vous plaît. Alors encore une fois si vous voulez, venez, on vous montrera les courriers, c'est ce que l'Etat nous demande et nous donne comme documents. Là actuellement, à l'instant où je vous parle on a à réaliser 389 logements sociaux et donc nous nous efforcerons de les réaliser et comme nous l'avons dit, par contre une fois que nous aurons atteint les 25% de logements sociaux, nous n'irons pas plus loin [inaudible] encore une fois c'est actualisé tous les ans, là pour le moment c'est 389, l'année prochaine on nous donnera un chiffre et à nous de nous mettre en regard avec ces chiffres et y a quelque chose d'autre que vous n'avez pas qui sont les engagements triennaux c'est à dire qu'on nous divise en 3 parties ces productions et donc nous avons sur la période triennale qui va de 2017 à 2019 actuellement 109 logements sociaux qui doivent être réalisés durant cette période et l'Etat nous donne les directives au fur et à mesure auxquelles nous nous efforçons de répondre et pour que vous sachiez tout, pour le moment nous avons toujours satisfait les demandes de l'Etat.

## **Monsieur Bionaz**

A la présentation de vos petits croquis de logements, j'ai eu la surprise de voir que pour le 1<sup>er</sup> croquis il y avait des sous sols avec des parkings, concernant les autres croquis, il n'y a aucun sous sol avec aucun parking ? Ou allez-vous mettre les voitures ?

**Clarisse** : [inaudible]

Monsieur voudrait connaître la hauteur maximale des bâtiments qui sont prévus.

## **Monsieur BAUDURET**

Avec les beaux R+1 R+2 R+3, est-il vrai que la mairie est déjà en cheville avec certains cabinets d'architectes ? Agopyan pour pas le nommer.

## **Monsieur**

Je voulais simplement remettre une question sur la circulation pour ne pas l'oublier. Aujourd'hui, vous avez pu constater, les Verriérois aussi, qu'il y a un gros problème de circulation à l'entrée et la sortie de Verrières aux heures de pointe. Alors comme dans la perspective, nous partons sur une augmentation de la population de 2500 personnes ou 2000 personnes, je voulais savoir dès maintenant ce que la mairie a prévu pour améliorer la situation actuelle car si ça ne marche pas maintenant qu'est ce que cela va être quand il y aura 2500 personnes en plus ?

## **Monsieur le Maire :**

Tu vois François, on s'est longuement posé la question, est ce que nous devons mettre des visuels parce qu'il y a des gens qui ont des mémoires auditives et d'autres des mémoires visuelles et on ne voulait pas embrouiller, on s'est dit non quand même y a des réalisations dans Verrières que tout le monde connaît et c'est bien de rappeler que dans notre environnement on a des maisons individuelles qui sont en rez-de-chaussée, d'autres en étages, des bâtiments avec 1 étage, 2 étages plus combles etc ;effectivement c'est une omission de notre part car cela fera partie des contraintes systématiques pour tous les secteurs de projets où les parkings existeront et ils seront en sous sol, vous pouvez tous le noter et systématiquement vous pouvez tous le noter, le consigner, c'est enregistrer sur Facebook, il n'y aura pas de problèmes.

## **Mme Casal dit Esteban :**

On a un autre croquis où là il y a bien les parkings qui sont en sous sol et cela vient plus tard dans les diapos.

## **Monsieur le Maire :**

Sans vouloir botter en touche, mais pour les hauteurs et les hauteurs maximales qui seront réalisées, on en parle un peu plus loin et ça peut varier d'un secteur à un autre, donc on l'abordera à chaque fois. De la même façon, comme vous l'avez vu dans le sommaire de notre réunion, il y a tout un moment qui est consacré à la circulation donc on reviendra sur cette question là au moment où l'on abordera cette problématique.

## **Madame Casal dit Esteban :**

Alors en cheville avec les promoteurs. Moi je tiens vraiment, je suis en charge de l'urbanisme et je ne suis pas corruptible donc je tiens vraiment à affirmer publiquement car cela devient vraiment très désagréable que je ne suis en cheville avec personne. Si la question était est-ce que nous rencontrons des promoteurs et des architectes, la réponse est oui bien sûr car Verrières est une ville attrayante et quand il y a eu les 1ères réunions publiques ils étaient là, ils sont venus nous rencontrer et ils continuent à venir nous rencontrer. Ils nous font des propositions que l'on ne fait que regarder car on ne peut rien accepter. Il faudra passer par des

Tuesday 26 February y

procédures, notamment des procédures de mise en concurrence de façon à ce qu'on ne puisse pas penser que l'on touche des pots de vin, des dessous de table. Cette procédure n'a pas encore commencé, elle aura lieu très prochainement et il y a les étapes futures qui vous seront proposées à la fin de la présentation et ce que je vous propose c'est que vous soyez associés lorsque ces procédures de mise en concurrence auront eu lieu, vous soyez associés secteur par secteur mais même peut être même plus largement Verriérois à tout cela. Quand il y aura des esquisses disponibles, que vous puissiez venir les voir de façon à ce que tout le monde soit au courant de ce qui va potentiellement être réalisé sur la ville mais pour le moment il n'y a rien de décidé. Et oui nous voyons des choses mais nous ne les accepterons pas sans véritable procédure de mise en concurrence.

## **Monsieur le Maire :**

Je vais compléter les propos pour dire que non seulement Karine est bien évidemment incorruptible mais comme toute l'équipe de la municipalité et j'irai même plus loin, c'est que dans les réunions publiques que nous avons faites, il y avait des gens qui sont venus mandatés par leur employeur car ils sont promoteurs ou architectes. Mais à Verrières, vous avez des gens qui sont promoteurs ou architectes et qui viennent aux réunions et les mêmes sont venus sonner à nos portes en nous disant M. le Maire qui sur cet espace qui sur ce celui là, nous avons de merveilleuses idées pour vous. Et je vais même vous faire une confession car il y en a qui n'ont rien compris à notre philosophie, en venant nous présenter un projet de près de 700 logements sur le boulevard Foch avec un équilibre qui était totalement respecté avec 25% de logements sociaux mais on les a fichus dehors, c'est juste des gens qui n'ont absolument rien compris, on n'a pas spécialement envie de construire dessus et une opération qui est juste équilibrée ne nous permet pas de rattraper notre retard. Donc ces gens là on leur a expliqué mauvaise pioche, prenez la porte et on ne les a plus jamais revu. Donc oui nous avons reçu des gens, non nous n'avons mandaté personne pour travailler pour nous.

## **RECOMMANDATIONS ET RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR N'ENTRANT PAS DANS LE CADRE D'UN SECTEUR DE PROJET**

## **Madame Casal dit Esteban :**

Le commissaire enquêteur a été présent sur notre ville au début de l'année, il a été le reflet de vos remarques et attentes qui nous ont été communiquées à l'occasion de l'enquête publique. Son rapport qui nous a été rendu le 11 avril 2018, nous a fait part de son avis défavorable concernant notre projet de révision générale du PLU.

A aucun moment il ne nous dit que notre projet n'est pas pertinent.

Il nous fait part de ses doutes quant à la réalisation de nos objectifs si nous ne nous dotons pas des outils réglementaires qui permettraient de procéder par voie d'expropriation. Et ça

nous avons déjà eu l'occasion de le dire mais on s'engage vraiment fermement à ne pas recourir à l'expropriation des habitants des maisons et ça dans aucun des secteurs de projets.

## **Les recommandations du commissaire enquêteur et nos réponses :**

Le commissaire enquêteur a émis 14 recommandations, dont 11 qui ne concernent pas les secteurs de projets existants et nous allons de détailler (ces dernières seront étudiées par la suite). Sur l'ensemble des 14 recommandations, nous en lèverons 10 + 1 partiellement.

1. Il nous demande de procéder à la rectification des erreurs relevées et des informations erronées dans le rapport de présentation. Ce que nous ferons, bien entendu. Il faut savoir qu'un PLU est un dossier complexe, qui comporte de nombreux volets et il est habituel que s'y glissent des erreurs que nous corrigerons avant que le PLU ne soit approuvé

### **Monsieur Delort**

2. Il nous recommande de procéder à des modifications de forme dans le rapport de présentation et dans le règlement, ce que nous ferons.

### **Madame Foucault**

3. Il nous recommande de classer la maison Fournier, dans la liste du patrimoine bâti à préserver. Voilà un des exemples de ce à quoi la concertation aura servi : nous étions contre la possibilité de densification de cette parcelle et c'est pour cela que nous avons soustrait la maison à l'appétit d'un promoteur immobilier. Or, vous nous avez dit de reconsidérer notre position et nous tiendrons compte de vos avis. Nous avons donc décidé de ne pas lever la recommandation du commissaire enquêteur de façon à ne pas hypothéquer l'avenir et de pouvoir réfléchir à la mutation de cette parcelle. En revanche, elle ne pourra pas être tout de suite retenue comme secteur de projet, puisqu'elle accueillera les associations pendant le temps de la réhabilitation du Centre André Malraux.

### **Monsieur Mordefroid**

4. Il nous recommande, par ailleurs, de nous conformer aux directives de la DDT (Direction Départementale des Territoires) au sujet du classement des bâtiments du SIAVB et de la Maison des arbres. Nous lèverons cette recommandation. La DDT demande que soient inscrites des règles spécifiques pour ces bâtiments afin qu'il soit possible d'y faire des aménagements mais ces parcelles devront garder une vocation d'équipement public et ne pourront faire l'objet d'extensions importantes.

## **Madame Bouler**

5. Il nous recommande de différer le passage du mail rue d'Estienne d'Orves et le terrain de la maison Fournier en Zone N, pour ne pas hypothéquer l'avenir. Nous ne lèverons que partiellement cette recommandation. En effet, nous avons fait le choix de sanctuariser le mail de la rue d'Estienne d'Orves que nous considérons comme une continuité écologique, et pour ne pas surdensifier un secteur qui comporte déjà de nombreux logements sociaux. Pour ce qui est de ne pas classer en N le terrain de la maison Fournier, nous accèderons à la recommandation du commissaire, et avec la maison ce terrain pourra être réfléchi comme secteur à densifier.

## **Madame Casal dit Esteban**

6. Il nous recommande de conserver les espaces de pleine terre à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière dans le sous-secteur UCc (Résidence de Grais). Nous lèverons cette recommandation. Il s'agit là d'une mutation qui a vocation à permettre au bailleur social qui est propriétaire de cette parcelle de pouvoir réaliser son projet de réhabilitation de construction et déconstruction avec la réalisation de près de 50 logements sociaux supplémentaires. Si des échanges existent entre la mairie et le bailleur, s'agissant d'une opération purement privée, nous ne pouvons nous opposer au permis de construire dès lors qu'il respecte le cadre réglementaire du PLU en vigueur au moment du dépôt du permis.

## **Monsieur Delort**

7. Le commissaire enquêteur nous recommande d'associer la population de Verrières aux projets d'occupation de la zone A, Vallée à la Dame et des Rinsoles. Nous lèverons cette recommandation, et nous proposerons une concertation spécifique sur les projets qui émergeront sur ces secteurs. Sur le secteur de la Vallée à la Dame, route de Bièvre, la commune souhaite pouvoir acquérir certaines parcelles afin de restaurer une activité agricole, pourquoi pas des vignes. Ces parcelles ne sont plus exploitées pour l'agriculture depuis des années et sont des terrains inconstructibles. Ils se trouvent dans le périmètre de protection des sites classés et inscrits de la Vallée de la Bièvre, classement qui ne relève pas de la compétence de la commune : site classé de la Vallée de la Bièvre : classé par décret du 07 juillet 2000 ; site inscrit de la Vallée de la Bièvre : classé par arrêté interministériel du 04 mai 1972. Ce classement ne peut pas être levé, ces parcelles de la vallée de la Bièvre sont sanctuarisées par l'Etat. La solution des vignes aurait pour objectif outre sa vocation pédagogique de concéder un droit de fermage à un exploitant qui serait chargé d'entretenir la parcelle et nous payerait une redevance pour l'exploitation.

## **Madame Foucault**

8. Il nous recommande de prendre contact avec l'Anha (Agence Nationale de l'Habitat), pour étudier la réhabilitation de logements au centre-ville et dans le hameau d'Amblainvilliers.

Tuesday 26 February y

Nous lèverons cette recommandation, et nous avons d'ores et déjà pris l'attache de l'Anha pour étudier les possibilités qui pourraient s'offrir à nous.

## **Monsieur Mordefroid**

9. Le commissaire enquêteur nous recommande d'envisager la création d'une OAP sur la partie haute des parcelles 135 et 426, rue de Paris. Nous ne lèverons pas cette recommandation. Il s'agit d'une entrée de ville dont nous souhaitons préserver le caractère patrimonial. Une partie des parcelles sera passée en zone Nh (Naturel humide) en cohérence avec le site classé de la Vallée de la Bièvre. Le haut des parcelles ne pourra être que peu densifier : seulement quelques maisons derrière le mur meulière qui est classé.

## **Madame Bouler**

10. Le commissaire enquêteur nous recommande d'étudier la possibilité de construire un immeuble d'habitation sur la parcelle de l'Hexagone, voie de Châtenay. Nous ne répondrons pas cette réserve, car nous considérons que ce secteur est déjà très dense. Par ailleurs, ce secteur étant majoritairement composé d'habitats collectifs ne disposant pas de jardins, il nous paraît important de conserver intégralement cet espace vert, particulièrement utilisé par les habitants des alentours.

## **Madame Casal dit Esteban**

11. Enfin, il nous recommande de publier à l'attention du public la liste exhaustive des terrains urbanisables et la liste des terrains bâtis et non bâtis propriétés de la commune. La concertation nous a déjà permis de lever cette réserve, puisque, lors de nos différentes réunions de septembre et octobre, nous avons mis à disposition des Verriérois l'ensemble des documents communicables en notre possession. Ceux-ci sont toujours disponibles sur notre site internet.

## **Clarisse**

Alors les élus viennent de vous présenter la partie sur les recommandations du commissaire enquêteur. Ensuite M. le Maire présentera la partie sur les réserves mais avant cela on va donner la parole à la salle et prendre des questions, toujours avec le même procédé.

## **Monsieur Bertaud:**

Je n'ai pas compris ce qu'il a été dit au sujet de ce qui se passerait derrière le mur meulière rue de Paris.

## **Madame :**

Il aurait fallu mettre des photos des endroits dont vous parlez car cela ne me parle pas, je ne vois pas de quoi il s'agit et je suis perdue.

## **Madame :**

Est-ce qu'on ne pourra pas avoir un article de fond dans le Verrières Information et aussi la liste des terrains qui sont susceptibles d'être construits, car c'est bien beau de dire que la concertation nous l'a montré, y avait des panneaux un soir et en une heure il aurait fallu tout comprendre.

## **Monsieur Bauduret:**

Est-ce que le commissaire enquêteur n'avait il pas parlé du terrain Dieudonné ?

## **Monsieur le Maire**

Eh bien derrière le mur en meulière nous souhaitons limiter au maximum la construction donc on ne répond pas favorablement à l'avis du commissaire enquêteur qui lui voulait une OAP, nous classons en zone humide toute la partie verdoyante de cette propriété et nous laissons des droits à construire pour construire 3 maisons en haut de la rue de Paris en laissant le mur meulière. Pour répondre aux questions d'accessibilité aux informations, pour cela, justement pour vous permettre de prolonger les visions que vous avez eu à l'occasion de ces réunions, on les a mis en ligne sur internet donc vous pouvez tout consulter pendant autant de temps que vous voulez et pour pouvoir prolonger nos échanges de ce soir et mettre cela noir sur blanc, dans le mensuel de janvier prochain, il y aura un supplément qui reparlera du PLU avec ce que nous partageons ici ce soir et enfin en ce qui concerne le terrain Dieudonné, il y a une partie qui s'y rattache et bien ce sera à ce moment là qu'on regardera cela.

## **Madame Casal dit Esteban**

Et juste pour faire un complément sur les informations qui sont disponibles : toutes les cartes qui avaient été montrées sur le site de la ville et on va dès la fin de la concertation, faire un onglet sur le site internet qui va reprendre la totalité de la documentation qui est déjà disponible, les choses que l'on pourra rajouter et notamment, pour ceux qui ont déjà participé aux réunions, les post-its, les questions des post-its donc tout cela est en cours, il y a une réponse qui sera apporté à chacune des questions, toutes les propositions seront reprises et disponibles sur le site internet de la mairie dans les meilleurs délais afin que vous ayez accès à toutes les informations quand vous le souhaiterait.

## **Monsieur**

Concernant les documents d'urbanisme et tout ce qui est les terrains disponibles, contrairement à ce qu'on m'avait dit, je suis passé à l'urbanisme, il n'existe pas de document exhaustif à la mairie contrairement à ce qui existe dans d'autres communes plus petites qui ont ce genre de documents donc vous n'avez pas publié l'ensemble des terrains disponibles sur la commune.



## **Madame Casal dit Esteban**

Si on a vraiment mis à disposition tout ce que nous avons de disponible.

## **Monsieur le Maire**

Et pardon, juste on ne va pas faire un dialogue car ce n'est pas l'idée. Si vous avez vérifié à la mairie, ils vous ont présenté des terrains qui n'ont pas apparus dans les réunions et des cartes que l'on a présentées? Donc si on ne l'a pas, on ne peut pas vous la présenter donc on vous a présenté exhaustivement tous les documents que nous avons. C'est bien ce qu'on disait.

[brouaha]

## **Clarisse :**

Excusez-nous, on va passer à la question suivante, je pense que l'échange est clair. Pour résumé, il y a une demande d'un certain type de cartes que la mairie n'a pas. La mairie a donné des cartes mais ça ne répond pas à la demande de monsieur qui s'étonne que la mairie ne l'ait pas.

## **Monsieur Bauduret :**

Je reviens sur le site de l'Hexagone, site qui permet à mon avis de conserver les espaces publics qui existent c'est-à-dire au fond de la parcelle conserver le terrain de basket sur le côté gauche en regardant du bois, de garder l'espace de jeux et le bac à sable et sur le côté droit, garder la rangée de beaux arbres qui montent vers le bois. Et par ailleurs, et donc faire un petit immeuble au centre de la parcelle, de petite capacité qui préserverait les espaces publics. Par ailleurs il n'est pas exact de dire que le site est exclusivement situé sur un endroit très densifié car il y a tout l'arrière qui est pavillonnaire sur tout l'arrière du site en question. Donc il s'agissait d'une bonne idée où il n'y avait aucune destruction à faire et où il y avait la possibilité de construire dans les délais de façon à satisfaire l'Etat et en même temps de ne pas trop défigurer notre village. La question elle est simple : il y a des choix politique, esthétique qui ne sont pas nécessairement des choix esthétique et politique qui émanent de la population c'est-à-dire que vous avez le droit d'avoir des choix mais il se trouve qu'il y a des sites pertinents sur lesquels on peut faire 0 destruction et de la construction et pouvoir réaliser les impératifs de l'Etat et les plans triennaux de constructions de nouveaux immeubles. Il y a des possibilités dans Verrières qui sont autres que celles que vous avez choisies et que vous ne prenez pas en compte et que ça a été évoqué lors des concertations.

## **Madame Casal dit Esteban**

Alors merci M. Bauduret, donc c'est un site qui est pertinent à vos yeux mais je ne suis pas sûre qu'il le soit aux yeux de tout le monde. Vous avez raison, c'est un arbitrage et c'est un choix politique dont on parlera tout à l'heure mais il est important de répondre maintenant.

Tuesday 26 February y

Construire sur le terrain de l'Hexagone, contrairement à ce que vous avez l'air de penser, ce n'est pas juste prendre un petit morceau : avec les règles de retrait par rapport aux parcelles et à la voirie c'est au moins un tiers du parc qui devrait être construit et vous avez raison c'est un choix politique. Contrairement à ce que vous avez l'air de dire, derrière il y a des pavillons, mais devant il y a énormément d'immeubles et c'est un square qui est très fréquenté par les enfants qui habitent à l'intérieur de ces immeubles et enfin pour terminer, pour le moment on parle de l'Hexagone, pour terminer on a là le secteur le plus dense en logement sociaux de l'ensemble de Verrières donc pour nous il n'est pas pertinent de construire des logements sociaux à cet endroit là pour un souci véritablement de mixité, on a vraiment à cœur ce terme, c'est un secteur qui fonctionne très bien avec de la mixité, un peu de pavillons, des logements qui sont des logements privés et sociaux pour nous c' est une mixité qui marche bien et on a pas envie et besoin de densifier ce secteur là.

## **Monsieur le Maire**

Je compléterai les propos de Karine en disant que certes il y a des collectifs qui se sont organisés dans la commune et c'est totalement normal et justifié pour que nous ayons ces échanges. Il y en a qui sont plus visibles que d'autres et il y en a qui sont discrets mais tout aussi inquiets et que j'ai reçu et notamment dans tout ce secteur là et ils ont aussi droit à avoir une écoute de notre part et ce n'est pas la taille des banderoles qui fait la disponibilité de mon pavillon auditif.

## **Monsieur DAGLISH**

Finesse dans le PLU, vous avez le zonage [incompréhensible] il y a beaucoup de grands terrains avec immeubles par exemple c'est possible pour mettre une partie de ces terrains dans un nouveau zonage. Par exemple, il fait un choix rue de Paris pour mettre derrière le mur une zonage pavillonnaire mais de l'autre cote de cette rue, actuellement c'est le maison de ville pourquoi ne pas faire le maison de ville dans un zonage de maison de ville à Amblainvilliers UA dans ces terrains. Si on construit là surement 3 maisons individuelles mais avec un zonage UA [...] possible de construire 15 maison de ville. Il manque dans le PLU pour faire beaucoup, je regarde les grands terrains avec les grands immeubles, il y a de l'espace pour construire des maisons de ville. [Difficilement compréhensible]

## **Monsieur le Maire**

Ok avoir du zonage qui soit infiniment plus fin. C'est justement exactement le contraire de ce qu'attend la DDT et nous les avons rencontrés à de multiples reprises vous pouvez bien vous l'imaginer pour concevoir notre 1<sup>ère</sup> version et le PLU existant si vous l'avez entre les mains ou en mémoire visuelle, c'est une mosaïque de petites parcelles qui ont toutes des zonages qui sont différents les uns des autres. La démarche qui nous a été demandée, c'était de globaliser pour que le PLU soit beaucoup plus simple et facile et qu'il n'y ait pas de

difficultés d'interprétations quand on passe d'une parcelle à une autre. Donc ce à quoi tu nous invites, c'est ce à quoi l'Etat nous invite à renoncer.

Alors je vais poursuivre par après les recommandations du commissaire enquêteur qui est un premier niveau de demande et d'attente, il émet aussi des réserves, ce qui est un cran au dessus.

## **Les réserves du commissaire enquêteur et nos réponses :**

Le commissaire enquêteur émet 10 réserves, dont 6 ne concernant pas les secteurs de projets de la version initiale.

Sur les 10 réserves, nous en lèverons 7+1 partiellement. 4 seront étudiées quand nous aborderons les secteurs de projets.

1. Pour respecter les objectifs du PADD, le commissaire enquêteur nous demande de créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur Dieudonné. La parcelle dite Dieudonné est un terrain privé mis en vente par les propriétaires rue Jean Jaurès. Cette surface, particulièrement importante se prête à la réalisation d'une opération immobilière. Toutefois, cette opération doit être maîtrisée et raisonnable au regard des difficultés d'accès à la parcelle. L'unique entrée possible se situe rue Jean Jaurès, cette rue à sens unique est très étroite et ne saurait souffrir d'un flux important de véhicules. Nous ne pouvons nous opposer à une initiative privée. Néanmoins, nous pouvons instaurer une OAP afin de déterminer des règles permettant de maîtriser l'opération à réaliser. Ainsi, nous lèverons cette réserve en créant une OAP qui permettra la construction d'une cinquantaine de logements avec à la fois des pavillons, des petits immeubles en R+2 avec au moins 40% de logements sociaux.

2. Le commissaire enquêteur nous demande de surseoir au classement en zone Nj (ou toute autre zone N), des Jardins familiaux, et d'étudier un projet d'OAP pour développer l'offre d'habitat sur ce site. Nous lèverons cette réserve afin d'étudier les possibilités. Toutefois, nous savons que l'opération sera difficilement réalisable. En effet, ce site est inscrit au titre des espaces verts et de loisirs à préserver et à valoriser dans le SDRIF. La région est particulièrement opposée à lever les restrictions du SDRIF, document supra communal auquel la commune doit se conformer. Cette conformité sera regardée lors du contrôle de légalité opéré par le Préfet après l'approbation du PLU.

3. Il nous demande de classer en UL (équipements) les parcelles propriétés du Foyer de l'Alliance, pour permettre l'extension de cet établissement pour accueillir des personnes handicapées vieillissantes. Nous lèverons cette réserve.

4. Pour le secteur de Grais, le commissaire enquêteur nous demande de conserver en zone N (ou Np), l'aire de jeux sur la parcelle cadastrée AR n°01 et de supprimer les réserves foncières 2 et 3, rue du lavoir, ainsi que d'inclure l'ancienne ferme Breuiller dans la liste du patrimoine bâti à préserver. Nous lèverons intégralement cette réserve, et supprimerons les

Tuesday 26 February y

réserves foncières 2 et 3. Dans le cadre du projet développé par le bailleur social Emmaus Habitat sur la résidence de Grais, il avait été envisagé de construire sur le City Park de la résidence, nous y renonçons Avec l'utilisation des réserves foncières 2 et 3, la municipalité souhaité restituer une aire de jeu aux habitants du secteur. Le projet ayant évolué, nous supprimerons les réserves foncières 2 et 3.

5. Il nous demande de faire figurer au règlement l'obligation d'un taux minimum de logements sociaux pour les opérations immobilières à partir d'un certain nombre de logements. Nous lèverons cette réserve. Ainsi, nous inscrirons au PLU une règle générale disposant que pour tout projet à partir de 5 logements, un minimum de 40% de logements sociaux devront être réalisés.

6. Le commissaire enquêteur nous demande de réécrire l'article 15 du règlement « Performance énergétiques et environnementales » suite aux observations formulées par la DDT en tant que PPA. Nous nous conformerons à la demande du commissaire enquêteur en instaurant une règle moins contraignante. Nous conserverons les dispositions de la RT 2012 tout en incitant les propriétaires à tendre vers des bâtiments à énergie positive ou passive.

## **Monsieur :**

Bonsoir, j'ai une question sur la dernière réserve, si on fait les 40% sur toutes opérations de plus de 5 logements, à l'avenir on risque de se retrouver avec un taux de logements sociaux qui sera largement supérieur au 25% donc comment allez vous pouvoir limiter ce développement ?

## **Monsieur**

Je reviens également sur les 40% de logements sociaux sur toutes opérations de plus de 5 logements, il me semble que les logements sociaux sont vendus à un bailleur social, quid de la gestion pour un programme de 10 logements par exemple de la gestion de 4 logements sociaux. Il me semble que le bailleur aura toutes les difficultés à gérer ces 2,3,4 logements sociaux, il me semble qu'il y a un seuil critique pour le bailleur dont il faudrait tenir compte.

## **Monsieur**

Pour la clarté des débats, s'il était possible de traduire tous les termes techniques, j'apprécierais.

## **Madame**

Vous dites lever les réserves relatives aux jardins familiaux et ce malgré les difficultés liées aux recommandations du SDRIF, est ce que c'est une piste sérieuse d'un potentiel OAP dans ce secteur et quid de l'impact lié à la circulation sur la voie principale qui est juste derrière-et qui fait partie des axes les plus saturés aux heures de pointe.

## **Monsieur le Maire**

Alors 2 questions sur ce taux de 40% à minima de logements à partir d'une construction de 5, en disant qu'on va prendre des risques de dépasser les 25% de logements sociaux. Je me suis toujours clairement exprimé sur cette loi qui impose le taux en disant que je ne l'ai jamais souhaité. Ce n'est pas moi qui fait la loi mais je m'y conforme, dans tous les domaines et Verrières aura 20% de logement sociaux en 2020. Engagement pris, engagement tenu. Mais n'ayez aucune inquiétude, je me ferais un bonheur de faire une révision du PLU pour nous permettre de maintenir le taux de 25% et de ne pas avoir à le dépasser, ce n'est pas du tout que nous refusons que verrières soit ouvert à tous mais nous avons aussi dans la communauté d'agglomération de Paris Saclay beaucoup de collectivités qui ont beaucoup, beaucoup plus d'efforts à faire que nous. Concernant les bailleurs sociaux qui auront à gérer les logements sociaux dont ils peuvent être propriétaires ou pas, ils peuvent être que les gestionnaires, cela peut être effectivement difficile pour un bailleur social qui n'est pas présent à Verrières mais un bailleur social présent à Verrières, ce sont des produits qu'ils attendent et qu'ils souhaitent. Ils ont déjà le personnel, les services, les bureaux, les gardiens pour pouvoir assumer ce suivi de suite qui peut être réalisé dans les petites unités et ils sont demandeurs.

## **Madame Casal dit Esteban**

Et juste pour terminer sur la question des jardins familiaux, le commissaire enquêteur nous demande de regarder et nous allons le faire mais cela paraît compliqué car dans le schéma du SDRIF et ce que vous pointiez avec l'avenue Pompidou, on ne pourrait pas sortir du côté de l'avenue qui est départementale et le département s'oppose à ce que l'on puisse déboucher de ce côté là.

## **Monsieur le Maire**

Et ça ce ne sont pas des racontars, des mensonges. Vous regardez comment est constituée la voie qui est devant les Gros Chênes pour distribuer le parking, elle s'arrête juste devant la voie Pompidou car le département nous a refusé d'y avoir accès. C'est déjà à l'œuvre et nous le constatons donc cela est impossible de déboucher sur Pompidou, il n'y a que les deux nœuds qui ont été acceptés. En ce qui concerne expliquer les termes, je tenterai de ne pas l'oublier. Pour l'heure, en tous les cas, tous les acronymes ont été détaillées pour essayer de rendre les choses les plus claires possibles. Juste je m'interroge car je ne vois pas tout ce qui se passe mais on n'a rien sur Facebook live ?

## **Clarisse**

On a des questions qui seront posées au moment des parties adaptées.

## **LES SECTEURS DE PROJET**

### **Monsieur le Maire**

Comme vous le savez, le projet initial de révision générale du PLU, tel que soumis à enquête publique, proposait 5 secteurs de projets : 3 OAP (Bua, Ménoret, Léon Maugé) et 2 périmètres d'études (boulevard Foch et ZAE des Petits Ruisseaux).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils qui permettent d'imposer des règles précises dans les périmètres qu'elles déterminent.

Tandis que les Périmètres d'études sont des secteurs où sont instaurées des servitudes permettant d'empêcher les constructions/agrandissements au moyen du sursis à statuer.

Ces servitudes ont une durée de 5 ans, ce qui nous permet de prendre le temps de la réflexion et d'affiner notre projet.

Nous allons vous présenter les arbitrages que nous avons pris sur les secteurs de projets présents dans le PLU arrêté avant de détailler les propositions qui ont émergées depuis la fin de l'enquête publique.

Des projets qui permettront de faire diminuer la pression sur le nombre de logement inscrits dans les Périmètre d'études et de pouvoir envisager de construire le nombre de logements minimum proposé pour les OAP. Je voudrais que vous ayez en tête ces images là et la suivante. Ce qui sera commun à tous ces secteurs, c'est que d'une part il y aura de façon systématique la création d'espaces verts et d'une ceinture verte autour de chacun des projets. Nous travaillerons sur les distances et les distances minimum entre chaque construction de façon à ce qu'il y ait des traversées. Nous intégrerons tant sur la hauteur que sur les modes et natures architecturales, les réalisations dans l'environnement. Nous travaillerons bien évidemment sur les parkings que nous installerons en souterrain de façon systématique et nous favoriserons la mixité sociale avec à minima 40 % tendant vers le 50% de logements sociaux dans chacun des programmes et nous adapterons la taille des réalisations futures à la contenance de chacune des parcelles.

### **Madame Bouler**

Sur la première OAP Léon Maugé donc là les présentations des différentes OAP vont se faire de la même façon, c'est à dire la proposition initiale comme ça vous avez tout d'affiché, les remarques du commissaire enquêteur que je vais vous donner à l'oral et en dernier les arbitrages suites à la concertation, les arbitrages que nous avons faits.

#### **• OAP Léon Maugé**

**Notre proposition initiale :**

- Construire une vingtaine de logements
- 50 % de logements sociaux
- Hauteur R+1+Combles
- Préservation d'au moins 60 % de la parcelle en espaces végétalisés avec le réaménagement d'un square
- Création de petits collectifs pour densifier l'îlot de manière modérée
- Création de parkings en souterrain

**Remarques du commissaire enquêteur :**

- Possibilité de faire du logement collectif en zone UH (habitat individuel)
- Maintenir une aire de jeux à proximité du square
- Tenir compte des prescriptions du cahier des charges du lotissement et du legs
- Problèmes de dimensionnement des rues / stationnement

**Recommandation du commissaire enquêteur :**

Dans l'OAP Léon Maugé, veiller à construire un bâtiment qui s'insère dans le tissu pavillonnaire et à maintenir une aire de jeux à proximité du square

**Arbitrages suite à la concertation :**

- Création d'une vingtaine de logements
- Au moins 40 % de logements sociaux
- Hauteur R+1+Combles
- Préservation d'au moins 60 % de la parcelle en espaces végétalisés
- Réhabilitation et agrandissement de l'espace vert du square par rapport à l'actuel
- Création de petits collectifs pour densifier l'îlot de manière modérée

- Utiliser le terme « habitation bourgeoise » comme mentionné dans le règlement du lotissement dans l'OAP
- Création de parkings souterrains

Le square Léon Maugé est une parcelle appartenant à la commune, dont le commissaire enquêteur nous dit qu'elle est pertinente pour la réalisation d'une opération immobilière.

D'autant plus qu'elle se trouve dans un secteur pavillonnaire qui peut accueillir du logement social en vertu du principe de mixité qui est le notre.

Cette parcelle devra accueillir plusieurs petites habitations bourgeoises, terme employé par le lotissement du Beau Site, s'insérant parfaitement dans leur environnement.

Par ailleurs, elle sera aménagée de façon à accueillir un espace vert agrandi et réhabilité, modernisé et embelli en vue de satisfaire à différents usages avec la création d'un véritable espace récréatif et de convivialité, accessible à toutes les générations, avec des jeux pour enfants et des agréés.

Conscient de la volonté des riverains de pouvoir continuer à bénéficier d'une aire de jeux pour les enfants, nous échangerons avec eux quant à la réalisation de cet espace vert et de loisirs.

Conscients également des problèmes de stationnement, outre les parkings souterrain, ce secteur fera l'objet d'une attention particulière dans l'étude de circulation et de stationnement qui sera menée sur l'ensemble du territoire communal et dont nous reparlerons en fin de présentation.

## **Monsieur Bionaz**

Donc on vient de fêter le centenaire de la grande guerre. Après ce calvaire pour la France il y a eu des lois qui ont été votées disant que pour chaque lotissement qui était construit, il y a un espace public qui doit être réservé au public pour retisser un lien social envers tous les habitants. Le vicomte de Perthuis de l'époque était obligé de céder un quart de la superficie totale des morcellements de ces terrains pour le consacrer à un espace public et faire également la voirie. M. Léon Maugé fera valoir cette loi, M. le vicomte de Perthuis devra céder un quart de cette superficie, il en suivra des tractations pour faire valoir que cette superficie sera située au centre du quartier du beau site, ça a été bien rédigé dans les conseils municipaux et M. le vicomte étant obligé de céder ces terres et de répondre à la loi, sera contraint de céder 4 000 m<sup>2</sup> à la commune. Il souhaitait que ce square soit consacré à un square pour enfants et depuis près de 90 ans, la commune laisse ce terrain. Aujourd'hui qu'est ce qui prime, est ce que le pouvoir du foncier prime sur le devoir de mémoire ou est ce que le cahier des charges dont les dispositions font loi et qui a été enregistré à la préfecture de Seine et Oise doivent être respectées et que ce square doit revenir à sa fonction initiale.



## **Monsieur le Maire**

Jamais je ne me permettrai comme tu le fais François d'opposer devoir de mémoire avec réalisation urbanistique. Je pense que c'est complètement décalé par rapport aux enjeux d'aujourd'hui. Aujourd'hui, nous avons une propriété communale, nous avons un espace qui est entretenu, qu'on ne raconte pas que des cracks et en l'occurrence pour les raisons qui ont été exposées, nous pensons c'est un bon endroit pour faire une réalisation. Petits logements qui ne dépasseront pas les maisons existantes, qui épouseront le cahier des charges et en l'occurrence nous procéderons à l'agrandissement de l'espace vert qui est reconnu par l'ensemble des riverains comme n'étant pas forcément l'espace vert le plus qualitatif de Verrières et c'est d'ailleurs peut être pour ça qu'il n'y a pas beaucoup d'enfants qui viennent s'y promener et en le transformant colossalement de façon à apporter ce qui est attendu par la population riveraine, il sera peut être mieux fréquenté et avec des gens nouveaux autour, probablement d'âge plus jeune et bien il sera d'autant plus intéressant pour des gens qui habitent en petits collectif plutôt que pour les riverains qui ont tous un jardin.

## **Madame**

Lorsque vous parlez de 60% de la surface, est ce que vous parlez de 60% des 4 000 m<sup>2</sup> ou des 60% de la surface bitumée ? Car quand vous parlez du square Léon Maugé c'est seulement de la partie arborée dont vous parlez donc il faut absolument être clair dans les 60%

## **Monsieur le Maire**

60% de l'ensemble de la contenance de la parcelle. Je pensais avoir été clair, la partie arborée existante sera agrandie, étendue et rénovée. On parle des 4 000m<sup>2</sup>, de l'ensemble de la surface de la parcelle et on n'abattrà pas les arbres

## **Monsieur**

Vous dites qu'il va y avoir une hauteur de logement de R+1+combles, ça donne quoi comme hauteur ça car R+1 ça donne 10 mètres de haut ?

## **Madame Casal dit Esteban**

Le R+1+combles, c'est l'équivalent d'une maison, c'est 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage, faitage qui correspond au point le plus haut du toit de la maison.

## **Monsieur Jean-Louis Delort**

### **• OAP Ménoret**

#### **Notre proposition initiale :**

- Une cinquantaine de logements
- 50 % de logements sociaux

- R+3+Combles
- Préservation d'au moins 60 % de la parcelle en espaces végétalisés
- Pas de réimplantation des commerces existants à proximité des habitations (cause nuisances)
- Deux pavillons existants inclus dans l'OAP

**Remarques du commissaire enquêteur :**

- Secteur judicieux pour la création d'une OAP (faible densité d'occupation, proximité de la gare RER)
- Commerces facilement délocalisables
- Problématique du legs du Beau Site

**Réserve du commissaire enquêteur :**

- Limiter le périmètre de l'OAP Ménoret à l'ancienne ferme Ménoret

**Arbitrages suite à la concertation :**

- Une quarantaine de logements au lieu de la cinquantaine annoncée initialement
- Au moins 40 % de logements sociaux
- R+2+Combles
- Préservation d'au moins 40 % de la parcelle en espaces végétalisés
- Pas de réimplantation des commerces à proximité des habitations, mais possibilité d'implantation d'activités de service
- Création de parkings souterrains

Nous ne lèverons pas la réserve du commissaire enquêteur car nous avons demandé aux propriétaires des pavillons inclus dans le périmètre s'ils voulaient rester dans l'OAP ou en sortir.

Nous ferons sortir du périmètre les propriétaires qui en manifestent le désir.

En effet, l'OAP Ménoret est un ensemble de parcelles privées.

Tuesday 26 February y

Elle se trouve dans une zone proche d'une des sorties de la ville, desservi par les transports en commun.

Afin répondre au mieux aux attentes formulées par les riverains durant la concertation, nous proposons de diminuer d'un étage pour passer de R+3+Combles à R+2+Combles.

Par ailleurs, la règle des pourcentages d'espaces verts végétalisés permettra aux riverains de retrouver de la verdure là où la parcelle de l'ancienne ferme est entièrement artificialisée et occupée par des boxs.

Enfin, là encore pour répondre à une demande forte des riverains, les activités de services seront favorisées en lieu et place des commerces actuels dont certains sont source de nuisances.

## **Monsieur**

J'avais une question sur les parkings de cette parcelle, ces boxs. Donc vous allez créer l'espace vert sur ces boxs là ou vous allez mettre en périmètre les immeubles. Ca concerne le pavillon de ma maman qui est à proximité.

## **Madame**

Je voudrais savoir quelle est la hauteur que fera R+2+combles et vous ne parlez pas non plus du Beau site qui fait partie du cahier des charges. Il est dans le Beau site et vous n'en parlez pas. Est-ce que cette OAP fait partie du cahier des charges du Beau site ?

## **Monsieur**

Définition d'activités de services.

## **Monsieur**

Je voudrais savoir comment se fera la sortie des parkings de cette résidence car si elle se fait sur la voie qui descend de Verrières qui est déjà surchargée cela va créer d'énormes problèmes de circulation. Alors à mon avis, l'autre solution serait de traverser l'autre résidence et de déboucher sur la voie de la Bièvre. Sinon il y aura des problèmes de circulation et même des problèmes de sécurité dans ce coin là.

## **Mme Casal dit Esteban**

Alors sur la végétalisation de la parcelle pour Ménoret, l'idée c'est d'avoir comme pour tous les projets la végétalisation autour et la construction des immeubles au milieu de façon à impacter le moins possible les riverains qui sont autour et d'avoir aussi du confort pour les gens qui s'installeront à l'intérieur des logements dans ces immeubles. Sur le R+2 on est à 9 mètres à l'égout 12 mètres au faitage. Effectivement très bonne remarque, on sera mois haut

Tuesday 26 February y

que les constructions qui sont du côté de Massy. L'idée c'est d'avoir du végétal et des hauteurs modérées, des constructions qui ressemblent à Verrières et pas à Massy.

## **Monsieur le Maire**

Après ça pour réponse sur les espaces verts, et bien non on ne va pas ceinturer la parcelle en construisant aux droits des clôtures et en gardant un espace vert au cœur des parkings actuels, la partie végétalisée se trouvera en périphérie. Sur le périmètre du Beau site, si nous prenons la parcelle qui inclus les 2 maisons qui sont rue Victor Hugo, là ces deux maison sont dans le périmètre mais la ferme n'y est pas. En ce qui concerne la sortie de la résidence moi je suis totalement pour cette idée qui est à creuser, d'aller regarder avec les voisins et le promoteur quand il aura été retenu, on serait bien inspiré d'aller négocier avec les actuels voisins pour tenter de faire sortir cela sur la voie de la vallée de la Bièvre, ceci étant, je tiens à rappeler tout de même qu'il y a un arrêt de bus qui est juste en face et qu'il y a aussi des pistes cyclables qui peuvent aider à la fluidité du trafic sur ce site en particulier. Activités de services, c'est tout ce qui peut être cabinet dentaire, cabinet d'avocats, cabinet comptable ... ce genre de services dont on peut avoir besoin au quotidien et qui ne crée pas les nuisances que vous connaissez avec des établissements ouverts jusqu'à pas d'heures, qui dépassent les horaires pris par arrêté municipal et où l'on a du mal à faire intervenir la police, je ne vous raconte pas votre vie au quotidien mais je suis parfaitement conscient des difficultés que vous rencontrez et c'est à la suite de ce que nous avons partagé que nous avons souhaité continuer à avoir des activités de service mais pas forcément le type de commerces qui est implanté à cet endroit là.

## **Monsieur**

Y aura-t-il des places de parkings en surface en plus des places de parkings souterrains associés à cette OAP ?

## **Madame**

Pourrait-on avoir la localisation de ces projets car moi je ne connais pas où cela se trouve ?

## **Monsieur**

Je suis commerçant dans la ferme de Ménoret, la pizzeria Illico et cela fait presque 20 ans, là où vous parlez de nuisances. Ma question est est-ce que mon commerce sera dans votre projet ?

## **Monsieur**

Si les 2 pavillons sont cédés, est-ce que c'est constructible ? Je ne me suis pas trop renseigné.

## **Madame Casal dit Esteban**

Donc je vous remets la carte de localisation des 3 OAP, on est en train de parler de celle qui se trouve ici, en bas de la rue Gabriel Péri et pas très loin de Massy. Concernant les places de parkings en surface, là où effectivement on pourra le faire, on va inciter à avoir des places en surface et notamment des places visiteurs de façon à éviter au maximum d'avoir du stationnement dans l'espace public. Concernant les maisons qui potentiellement seront cédées, donc elles sont constructibles, les parcelles sont constructibles et elles resteront constructibles. L'idée c'est de faire disparaître ces maisons notamment de façon à pouvoir avoir la ceinture verte dont on parle systématiquement dans tous les secteurs de projets. C'est là qu'on pourra avoir cette ceinture verte, là que l'on peut avoir des parkings visiteurs de façon à ce que les constructions ne soient pas trop près des habitations notamment de l'autre côté de la rue Victor Hugo.

## **Monsieur le Maire**

Concernant l'avenir de votre pizzeria comme de l'ensemble des commerces, nous sommes en train de débattre de l'avenir de parcelles qui sont totalement privées donc nous nous donnons des droits à construire, nous encadrons les constructions, nous donnons un certain nombre d'indication et d'attente sur la production des logements mais ça n'en demeure pas moins une opération privée et on ne peut pas vous mettre dehors du jour au lendemain, il y a des règles du commerce qui régissent ces situations là, il y a des règles d'éviction, des indemnités et il y aura une relocalisation à trouver à Verrières ou ailleurs mais vous serez toujours le bienvenu dans notre commune.

## **Monsieur Jean-Paul Mordefroid**

### **• OAP du Bua**

#### **Notre proposition initiale :**

- Entre 30 et 50 logements
- 50 % de logements sociaux
- Préservation d'au moins 60 % de la parcelle en espaces végétalisés
- Aménagement d'une aire de jeux pour enfants
- Création de parkings en souterrain

#### **Remarques du commissaire enquêteur :**

- Définir les modalités d'accès à la parcelle (par la route du Bua ou par l'allée des Mésanges)
- Corriger la superficie de l'OAP et y inclure les jardins familiaux

**Réserve du commissaire enquêteur :**

Celui-ci nous demande de redéfinir une emprise de l'OAP du Bua permettant le désenclavement. Car il considère que l'emprise actuelle est inconstructible et ne peut recevoir un avis favorable en l'état.

**Arbitrages suite à la concertation :**

- Une trentaine de logements au lieu d'une cinquantaine
- R+2+Combles
- Au moins 40 % de logements sociaux
- Préservation d'au moins 60 % de la parcelle en espaces végétalisés
- Aménagement d'une aire de jeux pour enfants
- Création de parkings en souterrain
- Accès possible par l'allée des Mésanges ou par l'achat d'une maison ouvrant sur la route du Bua
- Correction de la surface de l'OAP

Parcelle communale proche de l'avenue Georges Pompidou, sur le tracé du Paladin, située à proximité d'une école et d'une crèche, le terrain du Bua a été proposé à la construction de logements dans le respect de l'environnement et des habitations existantes (hauteur limitée, intégration d'espaces verts, etc.).

Contrairement à ce que dit la réserve du commissaire enquêteur, le terrain du Bua est parfaitement constructible puisqu'accessible par l'allée des Mésanges qui dispose d'une largeur réglementaire de 5m. Ne s'agissant pas de la création d'une voie nouvelle, celle-ci n'est pas assujettie à l'obligation de 8m de largeur.

De plus pour y accéder une autre solution s'offre à nous de par l'accès existant par l'allée des Mésanges ou l'acquisition d'un pavillon pour créer une sortie sur la route du Bua.

Dans un cas comme dans l'autre l'opération est réalisable.

Tuesday 26 February y

Afin d'impacter le moins possible le voisinage, nous avons instauré le R+2+C comme hauteur maximum.

Par ailleurs, nous proposons qu'une ceinture verte de qualité soit réalisée, et à ce qu'une aire de jeux soit restituée.

Nous nous engageons à ce que ne soient réalisés qu'une trentaine de logements sur la parcelle et non jusqu'à une cinquantaine de logements comme cela avait pu être écrit.

## **Madame Vanier**

Vous avez parlé de la cohérence à plusieurs niveaux, tout à l'heure vous aviez expliqué que les exigences de la communauté des territoires c'était qu'il y ait des secteurs de façon global hors là pour le coup on a un secteur qui est enclavé dans une zone que vous voulez classer UC au milieu d'une zone UH donc en terme de globalisation on est a cote de la plaque. Vous avez aussi expliqué que justement il fallait respecter les hauteurs. Ce terrain est bordé sur 3 cotés par de pavillons, zone UH avec un R+1+combles, et là nous nous retrouvons à R+2+combles donc encore une fois une incohérence par rapport au secteur. Parallèlement vous avez expliqué depuis le début de la réunion que vous vouliez favoriser et éviter de construire, vous avez donné l'exemple de l'Hexagone, de construire dans des zones déjà très denses. C'est la première chose que vous nous avez expliqué quand on vous a rencontré la 1<sup>ère</sup> fois, c'est que nous sommes coincés entre les grands chênes et les grands clos. Dans le style dense, alors certes ce n'est pas du social mais je vous rappelle qu'allée du Séquoia y a un petit bâtiment social mais en terme de densité on ne peut pas faire plus dense que les Gros chênes R+6 et les Grands Clos qui est particulièrement dense. Par ailleurs, c'est un terrain de jeux utilisé couramment tous les jours, tous les week-ends et toutes les vacances par les jeunes, vous voulez accueillir les jeunes Verriérois, de préférence, qui ont des enfants et la 1<sup>ère</sup> des choses que vous faites, c'est de détruire des terrains de sports, équipés à la fois pour les petits et à la fois comme terrain de foot. Quelle est la cohérence de tout ce que vous faites car tous les arguments que vous avez évoqués depuis le début sont contredits par ce que vous nous proposez ici ?

## **Monsieur**

Concernant la largeur des voies, vous parlez de 5 mètres, qu'est ce que ça concerne, est ce que c'est la chaussée ou est-ce que c'est la largeur entre deux murs latéraux ? Est ce que la présence de trottoirs est obligatoires, de quelles largeurs il s'agit ? Le secteur de l'allée des mésanges est fréquenté quotidiennement le matin, le midi, en début d'après midi, le soir, par des parents et des personnes qui viennent chercher leurs enfants à l'école. Si la chaussée n'est pas sécurisée, cela risque d'être très dangereux. Actuellement viennent dans l'allée des Mésanges les riverains mais aussi ceux qui viennent jouer sur le terrain de foot et ceux qui viennent aux jardins familiaux, ceux qui accompagnent les enfants et se garent très mal. Ce

Tuesday 26 February y

circuit est très utilisé, c'est impressionnant matin midi et soir. D'autre part vous parlez de végétalisation j'aimerais savoir ce que vous entendez par cela. Je fais partie des propriétaires qui ont acheté au début dans le secteur, quand on a acheté on nous a dit que ce serait un terrain de jeux largement boisé, c'étaient les termes indiqués, sur la périphérie. Or nous nous sommes retrouvés avec une haie de thuyas qui a crevé rapidement et donc je ne sais pas ce que vous entendez par arboré car c'est vraiment quelque chose qui ne veut rien dire.

## **Monsieur**

En préambule vous avez dit que vous souhaitez améliorer le cadre de vie et les espaces de loisirs et de détente. Ce que vous faites, c'est supprimer un terrain de jeux et de loisirs utilisé par les adolescents. Alors où est la cohérence de votre discours ?

## **Madame Casal dit Esteban**

Sur le secteur UC- UH, effectivement on a anticipé le changement de zonage sur le terrain du Bua en mettant une zone UC qui permet la construction de collectifs, encore une fois l'idée ce n'est pas de construire vous citez le Grand Clos qui monte en R+9 ou 10, ce n'est pas l'idée d'avoir des choses comme ça. Ce que l'on propose c'est du R+2+combles c'est-à-dire un étage de plus qu'une maison. [brouaha] Laissez-moi finir. C'est déjà ce que vous avez sur la ville dans des zones qui sont particulièrement pavillonnaires, c'est ce qui correspond à de l'habitat de ville, c'est déjà ce que l'on a, on vous propose pas un environnement différent de ce qui existe déjà, on reste sur des hauteurs modérées [inaudible] alors j'ai d'autres exemples, vous parlez des Justices, vous en avez tout simplement autour de la mairie. Vous serez dans des hauteurs qui existent déjà, on ne vous propose pas quelque chose de différent.

## **Monsieur le Maire**

Je crois que, j'entends quelqu'un qui a dit on veut un village on ne veut pas une ville, oui c'est ce que je souhaite et en l'occurrence, vous l'avez compris, on est à une phase conclusive de nos échanges et je ne sais pas si vous étiez présente dans les autres réunions mais on a des éléments de pression qui pèsent sur nous et qui sont totalement exogènes à nos volontés, qui s'imposent à nous avec tout un mécanisme de pénalités et de prises de possession de Verrières par l'Etat et là je ne lui fais pas confiance sur ce qu'il pourrait réaliser. Et donc plutôt que de nous laisser imposer des choses, il est de notre responsabilité de les anticiper et en l'occurrence oui l'habitat à verrières est dans des quartiers extrêmement différent avec des petits immeubles, avec des maisons, avec des immeubles en R+2+ combles, tout cela existe et on ne les voit même pas tellement ils sont bien intégrés et il n'y a pas à Verrières sauf dans certains endroits qui ont été conçus pour ce faire un habitat parfaitement homogène, hormis sur le site autour du lac qui a été voulu comme cela avec ces grosses meulières où là il n'y a pas de petits bâtiments et donc sur cet espace il nous semble que c'est un endroit qui s'y prête. En ce qui concerne la partie végétalisation et espace arboré, il s'agit d'apporter immédiatement de la qualité avec des sujets qui seront grands mais aussi de petits sujets car



Tuesday 26 February y

vous le savez ou pas, que les arbres plantés en hautes tiges prennent du temps pour se remettre et s'acclimater et donc de repousser vivement et donc il est nécessaire pour que des ceintures vertes soient bien organisées, d'avoir en même temps, des arbustes, des arbres de petites tailles pour que très rapidement l'ensemble puisse faire son œuvre et donc protéger les habitations riveraines. Après cela, sur les questions des voitures, mais quel secteur de Verrières n'a pas de voiture, il y en a partout, tout le temps. Il n'y a pas de secteurs sur lesquels il n'y a pas de véhicules et qui conduisent à avoir des incivilités. Je vois le courrier que vous m'adressez absolument tous les jours, je vis cela avec vous sur l'ensemble des rues de Verrières, il n'y a pas une rue épargnée par ce phénomène, à nous de l'organiser au mieux et en l'occurrence pour répondre à votre question, une voie, c'est une voie qui comprend des trottoirs et c'est une obligation de les avoir, c'est 5 mètres avec trottoirs, c'est la règle. [inaudible]

Alors je ne vais pas paraphraser ce que dit Karine car elle vous a répondu, la cohérence, et bien nous la trouvons par rapport à ce qui existe déjà dans Verrières où il y a une mixité de pavillons et des petits immeubles en R+2+Combles.

[inaudible] alors Mme Vanier vous avez une proportion à vous exprimer d'une façon extrêmement libre mais y a des gens qui sont un peu plus vieux que vous, qui ont des problèmes auditifs et qui n'ont pas le micro et par ailleurs je crois qu'aucun d'entre vous, entre nous, ne vous avons coupé la parole une seule fois, ce que vous faites à chaque fois que nous parlons. Donc en l'occurrence la cohérence que nous y trouvons c'est celle que j'ai exprimé, c'est juste que cela nous paraît raisonnable, que ce n'est pas un des espaces les plus densifiés de verrières et vous citez deux résidences et bien nous nous proposons comme nous le faisons sur Ménoret d'avoir une réalisation de transition entre l'habitat vertical élevé et l'habitat pavillonnaire et nous pensons que cela peut parfaitement s'intégrer dans ce secteur. Et sur parcelle enclavée, nous y répondons et on n'a pas mis dans l'OAP l'allée des Mésanges mais ne niez pas qu'elle existe. [inaudible]

## **Monsieur**

Je répète ma question, au début vous avez dit que vous souhaitez améliorer le cadre de vie ainsi que les espaces verts de loisirs et de détente, comment cela se fait que vous supprimez un terrain de jeu dans ce cas ?

## **Monsieur le Maire**

J'ai parfaitement conscience de ce que vous dites et c'est la raison pour laquelle nous mettons dans cette OAP l'obligation de restituer un jardin qui n'aura pas les mêmes fonctionnalités que celui qui existe déjà mais ce que vous évoquez, nous l'avons déjà vécu par le passé lorsque ce terrain de football a été urbanisé pour la moitié mais sur un PLU ancien, ce terrain avait été mobilisé comme étant une réserve foncière de la ville, qui a été utilisé comme un équipement public mais sur un PLU il était réserve foncière de la ville.

## **Madame**

Par rapport à tous les projets sur le OAP, pourriez vous nous dire le nombre exact de logement que vous allez faire ?

## **Madame Casal dit Esteban**

On n'a pas de projet arrêté, vous avez bien compris les choses donc on n'est pas en capacité de vous dire le nombre de logements qui seront réalisés. Quand il y aura la mise en concurrence des promoteurs, ils feront des propositions et on saura le nombre de logements. Ce que nous inscrivons dans les OAP, c'est un nombre de logements a minima, c'est une trentaine car on ne sait pas exactement combien, ce que nous vous disons par contre ce soir c'est qu'on sera vraiment sur ces minima là, c'est à dire autour des 30 logements mais tant qu'on a pas de projets véritablement soumis, on ne peut pas répondre à ça et c'est pour cela que l'on dit une trentaine, une quarantaine. Donc ça viendra dans un deuxième temps. On reviendra vers vous quand on aura des projets, des esquisses à montrer de façon à ce que vous soyez très au courant de tout cela.

## **Monsieur le Maire**

Je complète le propos. Les bailleurs sociaux, ils ont besoin d'avoir des crédits et en fonction de la topographie du terrain, de la capacité à construire, il leur faut jouer sur 1 ou 2 logements de telle ou telle typologie pour avoir leur crédits et pour pouvoir produire le logement social.

## **Madame**

Sur la route du Bua, vous allez parler après de la circulation. Est-ce que vous avez fait une étude de sécurité dans la route du Bua. C'est une route qui n'est pas très large, il y a un grand virage à cote de l'école et l'allée des Mésanges, c'est une voie où deux voitures ne se croisent pas. Donc en fait, l'école qui est juste derrière va se retrouver dans un flux de circulation avec un virage et quand le bus Paladin passe le matin, on passe à peine dans la rue. Le parking, des gens qui vont venir. Ma question est : avez-vous fait une étude de sécurité sur la circulation et sur l'école qui est à coté ?

## **Monsieur**

Quelle est la superficie d'un logement ? Combien de place de parking prévue par logement ?

## **Madame**

Il y a un flou sur le nombre exact de logement mais de cela dépend le pourcentage de logements sociaux vous dites 40% à minima alors que vous avez dit par ailleurs que cela pourrait être 50%, quel serait le maximum ?

## **Madame**

L'allée des Mésanges fait aujourd'hui 5 mètres de large sans trottoirs, comment allez vous faire circuler des voitures qui se croiseront dans une rue avec des trottoirs de 5 mètres ?

## **Monsieur**

Pour vous, favoriser les espaces de loisirs et de détente, c'est remplacer un terrain de jeu par un bac à sable donc vous préférez que les adolescents fassent du rodéo dans la ville plutôt que de jouer au football.

## **Monsieur le Maire**

Sur étude circulation et sécurité, bien évidemment nous ne laisserons jamais faire tout et n'importe quoi qui mettrait en danger la vie de nos enfants et l'implantation de ces logements et toutes les dépendances diverses qui seront connexes seront conçues et réalisées pour s'assurer de la garantie totale d'une sécurité plus importante que celle qui existe aujourd'hui et par ailleurs sur la circulation, nous nous efforcerons de faire en sorte qu'il y ait un débouché sur la route du Bua, le plus direct possible et si d'aventure nous n'avions pas la possibilité de le réaliser, nous avons l'école qui est juste à coté avec des terrains qui sont à nous et nous créerons les voiries piétonnes pour permettre de se déplacer en toute sécurité. Et ce secteur sera intégré à l'étude générale de circulation dont je parlerai un peu plus tard dans la soirée.

## **Madame Casal dit Esteban**

Concernant la superficie d'un logement, elles sont assez diverses et variées. Là ce que vous nous demandez, c'est de savoir quel projet est arrêté mais on ne peut pas vous en montrer car il n'y en a aucun. L'idée c'est d'avoir en tout cas pour le logement social les surfaces qui manquent sur Verrières et ce sont des petites surfaces qui manquent actuellement. On a des bâtiments sociaux qui ont été fait il y a longtemps et qui privilégiaient les grands appartements donc on manque de petites surfaces. L'idée c'est d'avoir des réalisations de petites surfaces de logement pour le logement social mais je ne peux pas vous en dire plus car on n'a rien de déterminé. Maintenant c'est quelque chose que nous allons demander, il y a une étude faite par le service du logement social de la ville qui détermine le pourcentage de ces petites surfaces qui manquent et cela sera communiqué de façon à ce que l'on puisse avoir quelque chose d'efficace pour la ville. Vous nous demandez les places de parkings par logement c'est entre une demie et une place par logement social en fonction de la typologie et c'est une place pour les petits appartements, 2 places pour les grands appartements, on l'a déjà partagé ensemble mais je le redis, ce n'est pas une volonté de la ville, cela nous est imposé. On en peut pas demander plus car la région veut que l'on arrête d'utiliser des voitures et développer les circulations douces

Tuesday 26 February y

et c'est pour cela que je dis que lorsque cela sera possible, on demandera la réalisation de parkings visiteurs pour avoir un peu plus de zones de stationnement sur les parcelles et non pas dans l'espace public . Enfin pour les a minima, c'est la même chose, je comprends la aussi que cela puisse être inquiétant et c'est pour cela que c'est intéressant de pouvoir en discuter, le problème d'une OAP, c'est que si on met des choses trop précises, si effectivement le bailleur ne peut pas réaliser exactement 50% mais qu'il pourrait réalisé 48 ou 52 cela invalide le projet, de même pour le nombre exact de logements et c'est pour cela que l'on met des minima. On va essayer de faire entre 40 et 50 % de logements sociaux mais en aucun cas plus, on a parlé des problématiques de mixité, c'est un mot qui est très fort et on pense que d'avoir des propriétaires qui arrivent, du logement social et que l'on arrive à 50-50, c'est quelque chose qui permettra d'équilibrer les opérations.

On va maintenant passer aux 2 périmètres d'études que vous pouvez voir sur la carte projetée. La différence entre les OPA et les périmètres études, c'est que sur un périmètre d'études, on fixe un secteur qui ne sera pas forcément entièrement utilisé et pendant 5 ans, on a la possibilité de réfléchir à ce qui pourra être fait sur ce secteur. On ne pourra rien faire sans être repasser par une modification du PLU et donc une enquête publique qui vous permettra de vous prononcer ou de poser les questions sur tout cela avant de faire muter la zone pour faire de la construction.

#### • **Périmètre d'étude du boulevard Foch**

##### **Notre proposition initiale :**

- Création 150-250 logements et non pas 500-700 comme parfois entendu
- 50 % de logements sociaux
- Offrir de nouveaux locaux et stationnements aux commerces et services
- Aménager de nouveaux espaces piétons au sein du projet
- Éviter l'interruption des activités des commerces
- Pas de recours à l'expropriation

##### **Remarque du commissaire enquêteur :**

- Sans recourir à l'expropriation, la réalisation du projet est impossible

##### **Réserve du commissaire enquêteur :**

Redéfinir un périmètre de servitude du boulevard Foch qui impacte moins les maisons individuelles

**Arbitrages suite à la concertation :**

- Création de 150-200 logements
- Au moins 40 % de logements sociaux
- R+2+C
- Offrir de nouveaux locaux et stationnements aux commerces et services
- Aménager de nouveaux espaces piétons au sein du projet
- Éviter l'interruption d'activité des commerces
- Affiner l'étude de circulation
- Pas d'expropriation
- Redéfinition du périmètre d'étude en faisant sortir les maisons de la rue des Prés aux Vins

Malgré la remarque du commissaire enquêteur, qui pense que le projet n'est pas réalisable sans recourir à l'expropriation, nous réaffirmons que nous n'utiliserons pas cet outil réglementaire.

En revanche, nous lèverons sa réserve en faisant sortir du périmètre d'étude toutes les maisons de la rue des Prés aux Vins.

Il nous appartient d'imposer aux promoteurs un cahier des charges qui devra présider à toutes réalisations sur le boulevard Foch : ceinture verte en périphérie des parcelles de façon à impacter le moins possible les riverains du secteur, des parkings en souterrains pour limiter l'impact des stationnements de voitures dans l'espace public et permettre l'accès aux commerces du boulevard ; a minima 40% de logements sociaux.

La Ville souhaite requalifier et valoriser la partie du boulevard Foch située à proximité du centre-ville et des commodités urbaines, avec une desserte par les transports en commun, en y réalisant de l'habitat, tout en conservant les commerces et services existants.

Afin d'étudier les différentes possibilités d'aménagement du boulevard Foch, la commune a fait le choix d'instaurer un périmètre d'étude sur ce secteur, ne souhaitant pas mener à bien un tel projet dans la précipitation.

Pour les problématiques de circulation, on aura à en reparler mais il y a même une étude plus globale et plus générale pour ce secteur qui a été mandatée auprès d'un cabinet spécialisé et

Tuesday 26 February y

qui va nous accompagner dans notre réflexion et bien sûr celle-ci sera partagée avec les riverains et l'ensemble des verrièreois

## **Monsieur**

Je voudrais savoir ce que vous entendez par ceinture verte et quelle en est la largeur et la hauteur au début des plantations?

## **Madame**

Si on suppose que tous les propriétaires de pavillons le long du boulevard refusent de vendre, il reste grosso modo que le secteur de la Poste et le secteur d'Intermarché et de la banque, fleuriste...Est-ce que cela suffira à permettre de mettre 200 logements sur uniquement ces parties là commerçantes sans augmenter la hauteur des logements?

## **Monsieur**

L'intermarché, ça compte pour combien de logements?

## **Madame**

Pourrions-nous avoir plus d'éléments sur les limites séparatives qui allaient être données aux promoteurs dans le cadre du cahier des charges. Les règles qui vont être mises en œuvre pour la hauteur des immeubles qui vont être décidées en fonction de la distance des maisons qui sont juste en périmètre et également si dans le cadre des projets, vous allez donner des instructions sur les types de pièces qui seront directement en vue des maisons qui sont en limite des projets.

## **Madame**

Je voudrais suggérer un scénario. Vous dites pas d'expropriations. Les habitants des pavillons veulent vendre à un prix qui paraît le leur, est-ce que vous prendrez votre droit de préemption ou est-ce que les habitants qui voudraient vendre leurs maisons peuvent espérer le vendre au prix qu'ils le souhaitent ou est-ce qu'ils seront bloqués et ne pourront pas déménager?

## **Madame Casal dit Esteban**

Si on reprend dans l'ordre sur la question des ceintures vertes, des largeurs, des hauteurs et on peut mettre aussi les limites séparatives. Vous êtes très en avance sur les projets mais il y a un certain nombre de choses que l'on peut dire. L'idée, les limites séparatives, c'est 8 mètres, on rentre de 8m de l'intérieur de la parcelle par rapport à son voisin. Cette limite sera respectée et donc à cet endroit là, on pourra mettre les plantations de façon à avoir un rideau un peu vert de façon à avoir une protection pour les riverains. Sur les hauteurs, l'idée mais là encore on est très en avance, on n'a rien à présenter mais de ce que l'on peut commencer à dire, c'est que en fonction de la situation des voisins par rapport au projet, il y a des parcelles qui sont

Tuesday 26 February y

très proches des maisons qui sont actuellement sur le boulevard, l'idée c'est de pouvoir travailler avec les promoteurs pour conserver les hauteurs de ce qui existe actuellement et de monter progressivement sur le boulevard dans les parcelles qui vont être avec des distances beaucoup plus grandes par rapport aux maisons existantes. C'est quelque chose que l'on peut demander de travailler pour les architectes et les promoteurs.

## **Monsieur le Maire**

Sur quid des types de pièces. Bien évidemment c'est une chose que l'on aura présente à l'esprit, les pièces qui seront du côté de vos habitations seront les pièces les moins fréquentées de telle sorte que vous soyez les moins dérangés. On sera très attentifs à concevoir avec les promoteurs des occupations qui soient les moins dérangeantes possible pour vous. Intermarché, ça compte pour 0 logement. Y a pas le début du commencement d'un logement qui est reconnu sur Intermarché. Si personne ne veut vendre, qu'est ce qu'il se passe? Effectivement c'est un pari que nous faisons et je pense qu'il sera remporté mais voilà encore une fois c'est un pari qui nous semble totalement réaliste si d'aventure il était contrecarré, oui il faudra peut être revoir les questions des hauteurs et enfin pour répondre à votre question, non nous ne ferons pas jouer le droit de préemption de la commune, c'est un accord qui sera passé entre le promoteur et le vendeur justement pour que le juste prix soit celui que le propriétaire attend et pas celui que le domaine pourrait estimer.

## **Madame**

Il fut un moment vous nous avez parlé sur le boulevard Foch de prendre à la fois la voie de droite et la voie de gauche pour construire un certain nombre d'immeubles, qu'en est il aujourd'hui. Dans l'Intermarché si vous le détruisez pour construire, que faites vous de cet intermarché et de sa vie pendant la construction?

## **Madame**

Depuis un certain nombre de mois maintenant, on parle de projets, nous depuis le mois de juin 2017, on nous présente les périmètres en nous disant on va vous présenter les projets, nous sommes quasiment à 2 ans de la première annonce et on n'a même pas le début d'un projet donc est ce que vous avez maintenant une dead line à nous donner, à quel moment vous allez nous présenter vos projets et quand allons nous pouvoir nous prononcer et donner notre avis et qu'il y ait une vraie concertation sur ce point là?

## **Monsieur**

Au mois de juillet dernier, la commune a commandé deux études pour le secteur Foch et la ZAE des Petits Ruisseaux, ma question est: quand est-ce qu'on saura ce que donne ces études?

## **Monsieur**

Le projet des maisons individuelles [incompréhensible] passage en anglais. Le modèle de maisons individuelles est très différent du modèle que l'on a dans les centres villes dans lesquels il y a des commerces en bas et des appartements au dessus.

## **Monsieur**

Dans ces projets quid du parking de la Poste?

## **Madame Casal dit Esteban**

Je suis désolée on ne peut pas switcher mais sur le périmètre qui a été montré tout à l'heure on fait sortir les maisons de la rue des Prés aux Vins mais par contre le projet reste sur les deux autres côtés du boulevard. Que faire de l'Intermarché? Là il faudra un véritable phasage car nous nous sommes engagés qu'il n'y ait pas de jours de fermeture pour les commerces. Le futur devra être construit. Une fois qu'il sera construit, ils déménageront dans une nuit, une journée et puis l'actuel Intermarché sera déconstruit de façon à ce que du logement avec des commerces en rez de chaussée puissent être construits à leur tour. C'est un phasage qui va devoir être fait. L'Intermarché, c'est un souhait de notre part et ce sera mis dans le cahier des charges, restera sur ce côté du boulevard. L'idée c'est de le garder de ce côté là mais pas exactement au même emplacement.

## **Monsieur le Maire**

Sur les questions d'études, et alors Dominique tu m'amuses si tu me le permets et j'ai lu ta question écrite et à laquelle je répondrai lors de notre conseil de lundi. Nous avons procédé au mois de juin à la rédaction d'un cahier des charges pour nous permettre de nous accompagner sur ces deux secteurs de projets. Nous avons mis le temps nécessaire pour la rédaction de ce document. Ensuite nous l'avons envoyé aux supports traditionnels pour ces consultations, nous avons fait les analyses des offres et nous avons retenu un cabinet qui s'appelle Atopia et que nous avons déjà reçu pour pouvoir lui donner le brief général de nos attentes au-delà du cahier des charges. Nos accords contractuels c'est que nous ayons à partir du mois de janvier, normalement dans la première quinzaine, un premier rendu sur l'état des lieux et la copie finale devra être rendue à la fin du mois de mars, voilà pour les échéances et à partir de cela nous pourrons continuer à avancer sur nos projets. Et j'entends ce que vous dites en disant que voilà ça fait déjà deux ans, oui c'est vrai mais la loi nous en donne 5 et regardez ce qui se serait passé si on avait voulu passer en force un projet qui aurait été tout construit et imposé à nous tous, on n'aurait pas retiré la rue des Prés aux Vins, on aurait fait 250 logements, et c'est car nous vous écoutons et nous voulons densifier ce qui est nécessaire, hélas pour Verrières, mais en respectant au plus possible vos attentes et donc nous y procédons. Il y a des appels d'offres avec des notes techniques, les prix et les références qui sont extrêmement importantes dans ces études là. Sur John, en l'occurrence il ne s'agit



Tuesday 26 February y

absolument pas de construire en fond arrière de parcelle et de laisser des jardins devant. Il s'agit juste d'avoir des immeubles en pleine rue en gardant l'espace nécessaire pour avoir des parkings de stationnement pour desservir les commerces ou services en pied d'immeubles. Ce serait joli aussi de faire la continuité des plantations qui existent sur l'autre partie du boulevard qui est planté de chênes quercus freneto. On pourrait prolonger cela sur le boulevard jusqu'à la rue de Paron et derrière, ce seront des espaces construits dans lesquels les propositions qui nous seront formulées mettront peu ou prou des espaces naturels. Et sur le parking de la Poste oui il est inclus dans le périmètre d'étude de l'ensemble du secteur du boulevard en fonction de la contenance du périmètre, ce seront les propositions qui nous seront formulées que nous examinerons.

## **Madame Casal dit Esteban**

Juste un petit ajout sur la problématique du parking autour de la Poste. Bien entendu comme pour les limites de parcelles avec les pavillons, là où il y a du logement et notamment derrière la poste, on mettra la ceinture verte de ce côté là et on privilégiera la construction du bâtiment en front de rue. L'idée c'est d'avoir une protection des riverains qui habitent dans ce secteur et en différents endroits du boulevard. Et alors la question de la dead line, vous aurez la dernière diapositive, ce sera les étapes à venir de façon à ce que vous sachiez, alors on ne peut pas vous donner de date car c'est soumis à la problématique de l'étude que nous attendons pour le début d'année mais voilà la prochaine étude c'est le début d'année avec le résultat de l'étude et en fonction cela nous permettra de vous donner les étapes suivantes pour la procédure de mise en concurrence des promoteurs et après la réception des esquisses, le fait d'avoir des réunions publiques pour vous présenter tout cela.

## **Monsieur**

Je suis riverain boulevard Foch, très concerné et je voulais vous demander si la désignation d'un bureau d'étude a un rapport avec le survol d'un hélicoptère au ras de pavillons. Je vous pose la question car il était très bas car on voyait les photographes en train de mitrailler toute la zone.

## **Madame**

Est-ce que vous pouvez nous préciser les 2 rues qui font partie du périmètre que vous citez tout à l'heure ?

## **Madame Casal dit Esteban**

C'est que le boulevard du Maréchal Foch qui est maintenant impacté des 2 cotés.

## **Madame**

Tuesday 26 February y

Est-ce que vraiment le but ultime c'est de mettre des logements au dessus de l'Intermarché et si c'est le cas cela risque d'être plus que R+2+combles.

## **Monsieur le Maire**

Alors hélicoptère, je n'ai été saisi d'aucune demande de survol de qui que ce soit et donc il y a une totale déconnexion entre nos propres démarches et ce survol. Franchement, vous me l'apprenez, personne ne m'en a parlé, ça peut arriver. Pour moi, personnellement, il n'y a aucune entreprise qui a été mandatée pour aller prendre des photos à cet endroit là, personne, personne, personne mais si Google Earth fait ses trucs, je n'y peux rien. Ou alors la police qui cherche des stupéfiants, je ne sais pas mais en tous les cas, pour moi, je n'ai rien commandé en l'espèce. Et Atopia me souffle Karine, ils n'ont pas les moyens de se payer une heure d'hélicoptère.

Sur la question que vous soulevez sur l'Intermarché et bien oui l'idée c'est d'avoir la production de logement au dessus et sur l'ensemble de la surface de la contenance de la parcelle, même en ayant retiré les maisons qui sont le long de la rue des Prés aux vins, il y a parfaitement la possibilité, car on a réduit de 50 logements, de réaliser le projet tel qu'il est décrit en ayant un Intermarché et en ayant la production de logements attendus avec des R+2+combles. [inaudible]

## **Madame Casal dit Esteban**

On va attendre de savoir ce que les propriétaires veulent faire mais dans le projet que nous vous proposons et avec la totalité du périmètre, on propose du R+2+combles mais encore une fois ce sera un processus plus long que pour les OAP car on devra passer par une modification de notre PLU.

## **Madame Foucault**

### **• Périmètre d'étude de la ZAE des Petits Ruisseaux**

**Notre proposition initiale :**

- Créer 550 à 650 nouveaux logements
- 50 % de logements sociaux
- Éviter que les locaux à vocation entrepreneuriale soient destinés à d'autres usages (sportif, culturel, etc.)
- Réalisation d'un éco-quartier qui pourra évoluer en éco-parc

- Limiter les possibilités d'extension des entreprises à 30 m<sup>2</sup> maximum pendant la durée du périmètre d'étude

**Remarques du commissaire enquêteur :**

- Ne reconvertir que partiellement la ZAE en secteur résidentiel
- Ne pas empêcher les entreprises d'agrandir leurs locaux

**Recommandation du commissaire enquêteur :**

Envisager le passage de parcelles en périphérie de la ZAE des Petits Ruisseaux de la zone UI dans les zones UH et UC

**Réponse à la recommandation du commissaire enquêteur :**

Nous lèverons cette recommandation.

**Réserve du commissaire enquêteur :**

Établir un diagnostic objectif et approfondi des infrastructures et des entreprises présentes sur la ZAE des Petits Ruisseaux. Prendre les mesures nécessaires à son intégration au sein d'activités économiques transférées à la CPS.

**Arbitrages suite à la concertation :**

- Créer 550 à 650 nouveaux logements
- Au moins 40 % de logements sociaux
- Lancer une étude, elle est à l'oeuvre aujourd'hui
- Exclure du futur projet les entreprises polluantes et bruyantes
- Créer un secteur mixte habitat/entreprise
- Revoir le périmètre en faisant sortir les deux habitations pavillonnaires
- Ne pas empêcher les entreprises d'agrandir leurs locaux
- Faire attention aux hauteurs et préserver la qualité de vie verriéroise partout
- Ajouter un sous-secteur sur le terrain à côté de l'« Inédit » pour prévoir la construction de logements sociaux

Tuesday 26 February y

Lorsque nous avons instauré le périmètre d'études, nous nous sommes appuyés sur une étude de la CAHB, notre ancienne agglomération, qui analysait l'emploi sur la commune.

Cette étude a été contestée par les entrepreneurs de la ZAE. Nous avons donc demandé à la CCI qu'elle nous communique ses chiffres.

Ce qu'elle a fait en nous précisant bien que leurs données n'étaient pas exhaustives non plus.

Par conséquent, nous avons mandaté un cabinet d'études pour affiner notre analyse des secteurs.

Par ailleurs, au regard de ce projet, nous avons fait le choix de ne pas transférer la ZAE des Petits Ruisseaux à la CPS.

Cette décision est légale puisque justifiée par un projet urbain et passée au contrôle de légalité.

Par conséquent, nous ne lèverons que partiellement cette réserve puisque la ZAE ne sera pas transférée à la CPS.

La concertation nous a permis d'affiner notre réflexion sur le devenir de cette ZAE.

Nous pensons que cette zone serait éligible à la production de nouveaux logements tout en permettant à certaines entreprises compatibles avec de l'habitat d'y demeurer.

Une cohabitation entreprises, habitat, commerce est envisageable et même souhaitée, de façon à redynamiser ce secteur idéalement localisé en limite d'Antony, à proximité de l'avenue Pompidou et de la coulée verte.

Ce secteur devra faire l'objet d'une attention toute particulière.

D'une part pour la relocalisation à proximité des entreprises qui devront sortir du périmètre car ne permettant pas une cohabitation avec de l'habitat, et ce en lien avec le service spécialisé de la CPS ; d'autre part, nous veillerons à ce que ce secteur s'inscrive pleinement dans le cadre de vie verriérois.

Enfin, pour répondre à la recommandation du commissaire enquêteur, nous ferons sortir les deux pavillons d'habitation du périmètre d'étude.

## **Madame Vanier**

Je maintiens ma question sur l'emploi, cette zone est évaluée à 600-700 emplois, vous parlez de délocaliser sur le plateau de Saclay, les recommandations c'est de créer 500 emplois, comment le faire en commençant par en détruire 700 ?

## **Madame**

Tous ces projets, on aimerait savoir combien ça va coûter ?

## **Monsieur**

Je suis entrepreneur dans la ZAE, je voudrais savoir actuellement elle est submergée on ne sait plus où se garer, vous voulez la détruire, on a beaucoup de difficultés à manœuvrer dans cette rue, mettre des pavillons ou des immeubles, ça va être ingérable, un foutoir. Des fois nous quand on a des livraisons on bloque le Paladin, si les mamans doivent aller chercher leurs enfants et qu'elles sont bloquées, ça va être un beau bazar. Que pensez-vous vraiment faire ? Pour nous la mixité dans une ZAE telle qu'elle est inscrite actuellement est totalement inconcevable.

## **Monsieur le Maire**

Délocalisation, suppression des emplois, Mme Vanier, écoutez nous quand même, on vous a justement dit qu'on ne voulait pas voir disparaître la totalité des entreprises qui s'y trouvent et de conserver sur le site les activités qui sont compatibles avec de l'habitation donc ce ne sont pas les 600 emplois qui vont être détruits et la délocalisation ça n'a jamais détruit des emplois et il y a des entreprises qui seront contentes d'aller dans des locaux neufs à proximité de noeuds routiers plus efficaces que le notre. Ne me coupez pas la parole. Et je vous réponds à votre question donc non nous ne supprimerons pas les emplois, il y a des emplois pour les activités qui ne sont pas compatibles avec l'habitation qui seront délocalisés et accompagnés par la CPS pour les garder sur notre territoire pour nous apporter de la richesse. En ce qui concerne le coût des projets, ça ne nous coûtera rien. Car sur cette zone d'activités certes il y a de la voirie, vous êtes assez bien placés pour savoir quel est son degré d'entretien et donc il y aura à l'occasion de cette nouvelle organisation, quand on aura les études, on peut parfaitement ré imaginer une réorganisation complète de l'ensemble de ce secteur. Et ce seront les promoteurs qui viendront auprès des entreprises pour leur proposer soit de déménager soit à l'intérieur de la parcelle pour les entreprises qui peuvent rester ou de réaménager l'ensemble pour que les voiries soient plus larges et plus adaptées pour la cohabitation des différentes activités, nous ne faisons que de donner des droits à construire. Nous pensons que vu la localisation de cette parcelle de 9 hectares, en gardant encore une fois les surfaces nécessaires pour que les entreprise ne produisent pas de nuisances, c'est parfaitement faisable. Pas de mixité possible ? Alors, je ne crois pas à cette affirmation car on a une petite étude qui doit nous coûter 100 000 € pas à la ville mais à la CPS, qui réfléchit sur la typologie des zones d'activités et de leurs évolutions et typiquement sur ce genre de zones d'activités, ils préconisent la mixité pour donner un nouvel élan donc on est pile poil dans la réflexion qui nous est faite auprès de la CPS qui a cette compétence économique et dont nous bénéficions.

## **Monsieur**

Tuesday 26 February y

Concernant l'aménagement de cette éco-quartier, quels outils juridiques la ville comptait mener pour son aménagement, zone concertée ou d'autres types d'aménagement ? En gros si vous allez faire appel à un aménageur ou opérations coût par coût par des promoteurs ?

## **Monsieur**

Je suis content que la CPS ait changée de position car il y a un an, ils m'ont dit que ce n'était pas possible la mixité. Ils m'ont aussi dit que cela mettait 15 à 20 ans pour vider une zone industrielle. Mon inquiétude est plutôt dans la typologie des entreprises qui sont dans la zone, elles créent des nuisances donc si nous devons partir il serait préférable que le cabinet Atopia nous rencontre, chose non faite pour l'instant, et d'autre part, il faudrait avoir une solution pour la totalité des entreprises, en tout cas dans la négociation car au final c'est une question d'argent et d'indemnisation. Certes délocaliser, mais cela implique des licenciements pour ceux qui ne veulent pas suivre, de la formation, des pertes de compétences, c'est pas si simple de déplacer une entreprise même si c'est que 15 kms car une heure de transport donc toutes les personnes qui sont à Verrières ou Châtenay, ne suivront pas forcément à Courtaboeuf et dans notre clientèle aussi, l'implantation de nos clients est importante, ce n'est pas anodin si c'est à Verrières. On est bien placé contrairement à d'autres communes.

## **Madame**

Je voulais revenir sur la question des emplois donc on a compris que sur la zone vous vouliez faire une mixité sociale et ne pas enlever 100% de emplois, ceci dit, comme dans la conception même du PLU, vous bloquez, vous figez les zones pour en garder très peu de zones constructibles donc on est bien amené à détruire un certain nombre de choses, comment vous faites pour répondre à la question de emplois que vous devez quand même créé sur la commune plus un certain nombre que vous allez détruire sur cette zone ?

## **Monsieur**

Juste une question simple : je voudrais savoir quel est l'avenir de l'enseigne commerciale qui est situés dans ce périmètre d'études car on entend tous les jours à la radio que ce genre de magasin est voué à disparaître ?

## **Monsieur le Maire**

Michel tu n'es pas sympa car ça voudrait dire que toutes les autres entreprises n'ont pas d'enseignes. En l'occurrence, le Carrefour pour lequel nous nous sommes longtemps interrogés continue à travailler et ne fait pas partie de ceux qui ont été visés par la maison mère et pour s'en séparer, il continue et, après moi je ne suis pas PDG de Carrefour et ne peux pas dire ce que je lui réserve sur le long terme. Alors les commerces ont parfaitement vocation à rester dans cet espace là. Nous sommes dans l'attente de cette étude et je ne vais pas fonder tout mon propos sur le fait comme si nous ne savions pas mais il y a des modèles

Tuesday 26 February y

qui peuvent parfaitement permettre d'avoir des organisations territoriales avec de nouvelles voiries qui permettraient d'avoir des séparations entre la partie purement résidentielle, partie purement d'activité et qui peuvent dans un même lieu parfaitement accepter la cohabitation. Donc je ne suis pas du tout aussi certain que vous que l'affirmation il faut que tous partent à moyen ou long terme et c'est vraiment cette étude et je peux vous assurer que le cabinet Atopia rencontrera chacun des entrepreneurs de façon à se faire une image très nette et très claire des activités, de leur état de développement. On regardera à l'aulne de cela. Mais certaines et certains m'ont fait remarquer que là aussi j'avais raconté des carabistouilles car il y avait des mutations et que tous ces espaces étaient très pleins, bah oui mais moi je ne considère pas forcément, et j'ai énormément de respect pour les salles de sport, et elles n'avaient vraiment vocation dès l'origine à s'installer à cet endroit là, pas plus que les lieux de cultes, de fêtes et cérémonies familiales. Là encore je ne me suis pas opposé et c'est ce que l'on vous indique, on ne s'opposera pas aux agrandissements et aux mutations et demandes faites depuis que le périmètre d'études a été pris. On ne s'est pas opposé à la mutation de secteurs pour y faire restaurant ou salle de sport. On a laissé totalement libres les entreprises qui s'y trouvent de faire évoluer leur business comme bon leur semble. On poursuivra en retirant cette clause qui disait que en dessus de 30 m2 il y aurait une opposition à l'évolution des choses, on va regarder mais la zone continue d'une certaine façon d'avoir une évolution qui n'est pas conforme avec son projet d'origine. Quel est le type d'outil qui sera utilisé ? Là encore je me rangerai sous l'étude, on peut laisser la libre concurrence agir, nous en dictant un cahier des charges et en demandant à ce que le ou les promoteurs qui se mettraient à être intéressés, bah jouent. Je pense que sans vouloir, évidemment pour répondre à la question de madame, assurer le portage par la ville de cette opération, il faudra en trouver un moyen pour dédommager et acheter le foncier mais une ZAC me paraîtrait plus appropriée, maintenant je ne suis pas un urbaniste né et encore moins un promoteur donc on attendra l'étude pour qu'elle nous donne des indications en la matière. Sur les emplois, on a dans le PADD et les différentes illustrations que l'on a proposé, démontré et cela a été validé, l'orientation que nous prenions avec la dynamique de la création des emplois à verrières, nous pouvons atteindre les objectifs du SDRIF et compenser les pertes d'emplois qui pourraient avoir lieu. C'est ce que nous avons démontré et tout le monde en est d'accord. Donc nous produirons les emplois qui sont attendus, il y a juste un petit détail, c'est que quand on ne produit pas les logements sociaux, on a des pénalités, si les emplois ne sont pas produits, il n'y pas de pénalités, c'est juste une réalité factuelle, on fera tout pour produire les emplois attendus au SDRIF et dynamiser les secteurs. C'est la raison pour laquelle nous avons laissé en pied d'immeubles la capacité à tout un chacun d'entreprendre et de faire du commerce partout dans Verrières.

## **LES SECTEURS DE PROJETS NON RETENUS**

- **Centre-ville**

Tuesday 26 February y

Un projet a été abandonné il y a quelques années et nous ne souhaitons pas inscrire la rue Groussin dans un secteur de projet, fidèles à la parole que nous avons donné.

- **Rue Pierre Curie (terrain de sport)**

Le commissaire enquêteur nous demande d'y construire un ou deux petits immeubles tout en gardant le terrain de sport. Avec les secteurs de projets proposés plus ceux que nous allons ajouter, il n'y a pas de besoins immédiats de construction sur ce terrain donc nous le laisserons en l'état.

- **Voie verte/Brossolette/Carnot/Leclerc/rue des Prés aux Vins**

Le commissaire enquêteur nous propose de bâtir dans les coeurs d'ilots verts, ce que, pour préserver le patrimoine environnemental de la commune, nous ne ferons pas.

- **Résidence du Clos de Verrières**

Le commissaire enquêteur nous demande de ne pas y construire et nous suivrons cet avis.

- **PMI**

Comme pour la maison Fournier, la parcelle de la PMI recevra les associations qui devront être relogées pendant la réhabilitation du Centre culturel André Malraux, elle pourra par la suite être densifiée.

De façon générale, les secteurs inscrits dans la nouvelle version de notre projet de PLU suffiront à satisfaire à nos obligations légales. Pour les secteurs privés, nous laisserons faire la promotion immobilière à laquelle s'imposera la règle des 40% minimum de logements sociaux pour toute construction à partir de 5 logements.

## Facebook

Quid du parking surface énorme et le magasin Carrefour sans construction au dessus. Enorme potentiel avec la station service également. Quid du garage Citroën qui représenterait un beau potentiel de construction si on rajoute les locaux de JBL Toiture qui pourrait vendre.

## Monsieur

En fait c'est un commentaire sur une question posée et qui concerne les constructions au dessus de carrefour. En fait ce magasin appartient à la zone des Prés hauts, où il y a 430 logements sociaux. Quand on fait une analyse et qu'on regarde le taux de logements sociaux, on arrive à une estimation de 25% donc on s'étonne un peu de voir des projets du type construire au dessus de Carrefour car si la règle du jeu c'est d'arriver à 30 % dans ce quartier, il vaut mieux le savoir dès maintenant.



## **Monsieur le Maire**

Je réponds à ces 3 premières questions. Alors moi je ne peux pas admettre cette idée et c'est pour cela que nous ne la partageons pas de construire au dessus du magasin Carrefour et de la station service. Je pense m'être exprimé suffisamment clairement tout à l'heure sur ce secteur en général et je reprends à mon compte vos propos Monsieur. Je pense que ce secteur a fait les efforts nécessaires pour apporter sa contribution pour répondre aux objectifs recherchés et il n'est pas nécessaire d'aller en rajouter dans ce secteur. Secteur qui vit bien et je l'ai déjà dit, certes on a 2-3 parfois incivilités aux abords de ce bâtiment où nous nous trouvons mais cela reste énormément modéré, à rajouter du logement, quelque soit sa nature, ça n'arrangera pas la vie de ce quartier. C'est donc la raison pour laquelle nous ne ferons pas figurer au PLU la possibilité de construire de nouveau ou par-dessus la station service et le magasin carrefour. Sur le garage Citroën qui est le garage qui se trouve du côté du carrefour des grands chênes, effectivement, il y a aujourd'hui des possibilités de construction, il faut que quelqu'un s'attèle à réunir les parcelles pour pouvoir concevoir un projet. Aujourd'hui il n'y a aucune raison d'aller mettre une OAP ou un secteur de projets en régulant à travers cette règle nouvelle de notre PLU lorsqu'il y a production de plus de 5 logements, il y a obligation de faire 40% à minima de logements sociaux, et bien nous attendons de voir les projets qui pourraient voir le jour dans ce secteur et nous savons que certains y travaillent.

## **Monsieur**

Pourquoi avoir abandonné le projet de la rue Joseph Groussin, centre-ville, c'était une promesse électorale soit mais cela permettrait de faire un magnifique centre-ville car aujourd'hui vous avez réparé le passage du village mais cote gauche ce n'est pas bien beau alors qu'il y aurait moyen de faire un magnifique centre-ville avec des commerces.

## **Monsieur**

Vous avez parlé tout à l'heure de la zone du clos de Verrières qui n'était pas constructible donc je voulais savoir ce que vous entendiez par résidence du clos de Verrières, est-ce là où il y a toutes les tours ou si c'est un autre endroit. Et quel endroit dans cette résidence serait constructible, peut être la partie de terrain qui était disponible c'est ça ?

## **Madame**

Vous aviez parlé éventuellement du carrefour de l'Europe et le centre technique municipal.

## **Monsieur le Maire**

On y vient à petits pas mais voila il faut que tout soit partagé dans tous les secteurs de notre commune. Alors je le fais à rebrousse poils en disant carrefour de l'Europe on y vient, CTM

Tuesday 26 February y

on y vient. Je pense m'être mal fait comprendre sur la résidence du Clos, c'est bien celle avec les 3 tours, c'est de celle-ci dont on parle. Le commissaire enquêteur nous dit, parce que ce qu'il s'est passé, c'est qu'en regardant un plan, une vue d'avion, on a l'impression qu'il y a que des bois, mais on ne voit pas la volumétrie, mais certains ont dit comme y a rien, on pourrait en mettre. Et donc le commissaire enquêteur recommande de ne pas construire sur le clos de verrières et nous suivons sa recommandation. Pourquoi avoir abandonné la rue Joseph Groussin, c'est juste que quand je fais des promesses, je les tiens, et donc tout simplement nous avons pris cette décision et je m'y tiendrais sachant que si vous regardez les droits à construire qui existent sur l'ensemble de la ville de Verrières, on est exactement dans la même situation qu'au carrefour des grands chênes et il n'est pas inimaginable qu'il y ait tout de même des productions respectant le PLU actuel et ça ce n'est pas moi qui peut l'organiser.

## **LES NOUVEAUX SECTEURS DE PROJETS**

### **• Place de l'Europe**

Sur ce secteur, le commissaire enquêteur émet une recommandation. Il nous demande d'étudier la possibilité de construire des immeubles d'habitation sur les parcelles 189 et 190, place de l'Europe.

Cela fait partie des recommandations qui seront levées.

Toutefois, nous n'envisageons pas de projets sur les parcelles proposées, mais sur celle de l'agence Primo-Renard dont les propriétaires nous ont fait part de leur désir de vendre à travers l'enquête publique.

Nous mettrons en place un sous-secteur sur la parcelle AE 151 dans lequel sera indiqué l'obligation de produire 40% de logements sociaux à minima, des hauteurs maximum de R+4 (15m au faitage), 40% d'emprise au sol, un minimum de 20% d'espaces végétalisés, pour une opération environ 60 logements avec parking en sous-sol.

### **• Centre technique municipal (CTM)**

Il s'agit d'une proposition émergeant de la concertation que nous faisons notre.

Cette parcelle appartenant à la ville, nous pouvons nous en servir pour diminuer la pression sur les périmètres d'études et de pouvoir envisager de construire le nombre de logements minimum proposé sur les OAP.

Sans avoir encore lancé d'études, nous pouvons dire qu'il est possible de déménager le CTM vers les anciens terrains de tennis près du stade Robert Desnos et de consacrer la parcelle en question à la réalisation de logements.

Tuesday 26 February y

Cette proposition n'ayant pas été mentionnée dans l'enquête publique, elle ne pourra figurer dans le projet de révision générale du PLU.

Cependant, nous nous engageons à ce qu'il soit inscrit au PLU à l'occasion d'une prochaine modification qui ne manquera pas d'arriver pour procéder à des rectifications.

## **Madame**

Concernant le centre municipal, vous précisez que cela serait l'objet d'un nouveau PLU ? Ou d'une modification ?

## **Madame Casal dit Esteban**

En fait, on peut inscrire dans notre projet de PLU actuel en vue de l'approbation que ce qui a été proposé au moment de l'enquête publique et le CTM ne fait pas partie des propositions qui ont émergé à cette période, c'est beaucoup plus récent mais par contre on s'engage que dès que nous aurons une modification à faire et c'est sûr que l'on fera, on inscrit cette parcelle là pour la densification. On ne peut pas là actuellement mais dès la première modification, elle soit inscrite dans notre prochain PLU. Cela arrivera assez rapidement et on note déjà les petites erreurs qui auront besoin d'être modifiées et notamment quand on aura besoin de faire muter les périmètres d'études pour faire les constructions, les projets, on devra passer par une modification. A l'occasion de cela, on inscrira le site du CTM dans la modification.

## **Monsieur le Maire**

Mais non, les périmètres d'études, ils ont déjà deux ans d'âge donc ce n'est pas dans 5 ans ! Ils ont été arrêtés par les conseils municipaux.

## **Madame**

Là vous nous annoncez deux nouveaux projets qui pourraient se faire, deux études, au final, dites moi combien vous pensez avoir de logements en tout car là il y a deux nouveaux projets, études, endroits où l'on pourrait construire donc cela fait un peu plus donc vous voulez combien de logements sur Verrières ?

## **Madame Casal dit Esteban**

Là c'est pareil, vous n'avez pas bien compris. En fait, le projet qui pourrait avoir cours sur le CTM, cela permettra de faire baisser la pression sur les périmètres d'études, on sera en parallèle de tout cela donc en fonction de tout ce qui pourra être envisagé. Cela émerge de la concertation donc on n'a pas vraiment d'idées mais ça permettra de re-réfléchir sur les périmètres d'études qui sont en parallèle.

## **Monsieur**

Inaudible et en anglais

## **Fanny**

Monsieur souhaiterait la liste des terrains autres que le CTM qui ont émergés de la concertation.

## **Monsieur le Maire**

Concernant le site du CTM, bien évidemment je suis dans l'incapacité totale de vous dire combien de logements il pourrait abriter. Ceci étant, il sera inscrit et en gros, tout ce qui se fera sur le futur centre du CTM sera autant de moins qui se réalisera sur les secteurs que nous avons déjà abordés. L'idée toute simple, c'est que nous ne construirons pas plus de 25 % de logements sociaux. Ce n'est pas parce que l'on trouve de nouveaux sites, que l'on va se précipiter à construire de nouveaux logements. On équilibrera les choses, on a entendu, vous souhaitez que ce soit diffus et le moins haut possible. Trouver ce site nous donne une opportunité supplémentaire et nous l'utiliserons. [inaudible] vous verrez qu'il n'y a pas un brin d'espaces verts, tout est bituminé. Les serres, c'est hors sol.

## **Monsieur**

Je voulais rebondir sur la question de quelqu'un qui n'avait pas parait il très bien compris. Est-ce que vous pouvez nous dire le total des logements qui sont prévus dans le projet de PLU actuel. Tous secteurs confondus.

## **Monsieur**

Je voulais parler de la parcelle agence Primo Renard. Je souhaitais savoir si vous saviez quelle était sa surface et la composition des bâtiments qui seront dessus. Car je pense qu'il s'agit d'une petite parcelle et un R+5 là-dessus cela fait plutôt désordre dans le quartier tel qu'il est.

## **Monsieur le Maire**

Sur cette parcelle, j'aurais du être un peu plus précis car ta remarque est pertinente. La parcelle comprend aussi tout l'énorme parking qui est derrière. Et c'est donc l'ensemble du bâtiment plus tout le parking qui est concerné par ce projet là. Nous on a les lettres des propriétaires qui sont vendeurs. Après ils font leur affaire avec les gens qui sont leurs locataires.

## **Madame Casal dit Esteban**

Sur le total des logements prévus, je ne l'ai pas exactement mais on pourra vous le redonner. Par contre, avec ce que l'on a enlevé sur l'OAP Ménoret, ce que nous proposons là va permettre d'équilibrer les choses et nous avons rencontré la DDT de façon à voir avec l'Etat s'ils étaient d'accord avec les propositions que nous vous faisons ce soir et ils sont d'accord. Donc cela reste en accord avec ce que l'Etat attend.

## **Monsieur le Maire**

Oui cette précision est de taille car si nous venions ce soir devant vous pour vous proposer un truc irréaliste et que ce soit retoqué par les services de l'Etat nous aurions tous perdu beaucoup de temps.

## **CIRCULATION**

Lors des réunions de septembre et octobre, les Verriérois nous ont fait part de leurs interrogations concernant la circulation, notamment des craintes concernant un apport supplémentaire de voitures au regard des difficultés de circulations rencontrées le matin pour sortir de Verrières et le soir pour y rentrer.

Nous avons conscience de ces difficultés ponctuelles et localisées.

Ponctuelles, car identifiées sur créneaux horaires bien déterminés ; localisées, car elles touchent essentiellement les artères principales de la commune.

Pour mieux cerner ces problématiques, fluidifier la circulation, nous avons réalisé en 2015 une étude de circulation.

Celle-ci faisait apparaître que les problèmes de circulation à Verrières étaient essentiellement verriéro-verriérois, c'est-à-dire, que nos difficultés de circulation ne sont que peu liées aux flux de déplacements des communes alentours.

Une seconde étude est lancée pour affiner nos analyses et perspectives.

L'objectif étant de réaliser un schéma de circulation globale afin de fluidifier la circulation, de développer les mobilités alternatives, et d'optimiser les transports en communs.

De nombreuses propositions sont ressorties des différentes réunions. Comment diminuer le flot de voitures ? Êtes-vous prêts à prendre les transports en communs ? Les navettes ou les vélos – vélos électriques vers les gares RER ? Êtes-vous prêts à laisser vos enfants de prendre les chemins piétonniers vers le collège ? Ou de reprendre le pédibus entre voisins ?

Nous avons d'ores et déjà programmé (le 26 novembre) une réunion pour le vélo et les circulations douces : nous espérons entrainer quelques uns d'entre—vous qui ont

Tuesday 26 February y

communiqué-leur nom pour avancer sur le sujet. Il nous faut définir nos priorités en tenant compte du Plan national, des projets régionaux et départementaux et du schéma des mobilités douces de la CPS.

Concernant la circulation automobile, fluidifier veut dire : faire des aménagements en ville, limiter la vitesse dans les sens uniques.

Ceci permettra de diminuer le trafic de transit et de faciliter la circulation des Verriérois.

Nous avons pris contact avec le département afin de comprendre comment le carrefour de l'A86 pourrait être amélioré.

Et l'étude engagée nous donnera également un meilleur plan de circulation, des solutions pour fluidifier la circulation sur les quartiers résidentiels si nécessaires.

## **Facebook**

Quid des problèmes de la circulation et de la sécurisation des passages piétons aux abords des écoles ?

Quid de l'engorgement du centre ville et plus particulièrement du secteur église et Jaurès. Merci de préciser comment réduire ces flux, voirie etc...

## **Madame**

Ça peut être une proposition mais entre autre, la queue qui se fait sur l'avenue Foch est due aussi à l'engorgement vers la voie Pompidou et si c'était légèrement agrandi, cela permettrait à la file de droite d'avoir un peu plus de fluidification de ce cote là car sinon on est vite coincés au niveau du poste à essence. Moi j'ai une autre question, c'est concernant les Paladins. Vous parliez des rues, moi j'habite rue de l'Abreuvoir, donc je le vois très souvent, c'est écrit 30 kms/ heure et ils ne les respectent pas. Au virage, on est souvent nez à nez donc quels moyens vous avez pour dire à ces personnes là de respecter le code de la route et notamment les 30 km/h car cela devient dangereux.

## **Monsieur**

Je posais la question assez tôt sur la circulation. La circulation me paraît être une donnée d'entrée d'un PLU, une donnée d'entrée, ça permet de travailler et de rentrer ces valeurs là pour les promoteurs qui vont aménager les secteurs. Alors quand est ce que vous allez avoir les résultats de cette étude de circulation ?

## **Madame Porteneuve**

J'habite à verrières depuis 1984 et depuis ce temps là, j'ai fait les trajets sur l'A86 depuis que l'échangeur est ouvert, j'ai toujours fait par la nationale 186 autrefois et j'ai pratiqué l'échangeur de Vélizy pendant 17 ans, c'est autant la croix sur les épaules. Quand

l'échangeur a été crée, j'espérais qu'il allait apporter un peu de fluidité mais en fait c'est un goulot d'engorgement, ça m'arrive au combien de fois, en partant pratiquement comme d'ici, de mettre 20 minutes pour arriver sur la l'A86, c'est inadmissible, les jours où l'on a besoin d'urgence, d'un médecin, c'est insupportable.

## **Madame Bouler**

Effectivement nous avons lancé l'étude de circulation de façon globale et nous allons récupérer les parties qui concernent la circulation et le stationnement que pourra faire ATOPIA pour fin mars donc l'ensemble de ces études là pourra avoir un résultat sur le premier semestre 2019. Donc la aussi vous avez souhaité lors des ateliers participer à l'élaboration d'un plan de circulation. Vous nous avez laissé vos coordonnées et on les recontactera, pour certains d'autres eux la semaine prochaine sur le plan vélo et voir ce que l'on peut faire et les idées qui seront additionnées aux idées qui viendront de l'étude. Pour tout ce qui est le Paladin et la vitesse tout comme le 196 ou le 294, à chaque fois que nous en avons la signalisation, nous le faisons remonter soit à Mobilité soit à Vallée Sud Grand Paris en fonction des numéros d'immatriculations des bus que nous pouvons noter et l'heure et ce qui arrive aussi sur le boulevard Foch. Sur l'agrandissement entre Foch et Pompidou, alors l'agrandissement sur Juin. Quand on a fait l'étude en 2015, ce carrefour là qui est donc géré par nos services était parfaitement rodé et tournait très bien avec les tournes à gauche qui se croisent et donc en remontant vers la station service, aujourd'hui le tourne à gauche n'est pas suffisant et bloque les gens qui veulent aller tout droit et à droite donc c'est là que nous pouvons envisager de faire une modification de la voie pour l'élargir. Ensuite, pour la A86, je comprends bien que c'est un problème pour tout le monde, il n'y a pas que celui là, ce carrefour là n'est pas géré par nous mais par le département, nous avons déjà à plusieurs reprises rencontré ces personnes là et avons déjà modifié la fréquence des feux pour essayer d'améliorer ces circuits, bah les 3èmes voies, ce n'est pas nous qui décidons mais nous pouvons tout faire pour le leur demander. Ce que l'on a noté aussi, c'est que les feux qui changent et qui bloquent le matin, c'est bien souvent quand la A86 est bloquée, si si et vous avez exactement le même principe à Rungis pour empêcher les gens d'entrer sur l'A86. Maintenant ça ne nous convient pas comme réponse, ce n'est pas une solution acceptable mais c'est la réalité des choses. Maintenant comment on peut faire, et on le disait tout en début de réunion, comment faire pour prendre dans la mesure du possible, autre chose que chacun son véhicule. Regardez dans les voitures, il n'y a qu'une personne. Il y a des nouvelles structures qui se mettent en place avec le tram, donc ça congestionne la montée de la Butte Rouge, tout le monde veut aller vers l'A86, ce n'est pas des solutions qui sont pérennes mais il y aura des accès de bus vers le tram et pour monter sur toute la zone de Vélizy, cela sera plus confortable de prendre le tram qui aura une voie dédiée alors qu'aujourd'hui si on vous dit de prendre le bus, lui aussi est bloqué donc ça ne résout pas le problème. L'autre chose aussi sur ce secteur là, vous savez tous qu'il y a l'école Sophie Barat. Beaucoup de Verriérois, de gens de Chatenay se retrouvent là à ce moment là, je préconise qu'à Verrières les enfants puissent y aller seuls ou

Tuesday 26 February y

accompagnés entre quartiers pour y aller puisqu'il y a de Verrières à Sophie Barat des passages protégés et une zone spécifique piéton pour y aller. Je comprends que lorsqu'il pleut, on amène les enfants mais peut être aussi que dans les quartiers on peut s'organiser pour prendre un voisin pour que sur ce créneau là on ait le minimum de voiture. Un peu avant, un peu après ça fonctionne. Pour la protection au niveau des écoles, je ne sais pas si vous avez vu dans la ville, on a mis des petits bonhommes luminescents la nuit surtout et qui se voient très bien en plus la maintenant qu'il fait nuit tôt, on les voit très bien ce qui permet aux conducteurs de le voir de loin car les passages piétons ne sont pas toujours visibles et là ça encadre aux niveaux des écoles et des passages piétons. Au niveau des écoles bien souvent aussi, nous avons des barrières sur les trottoirs qui protègent les enfants pour l'ensemble des trajets aux abords des écoles donc nous sommes très vigilants et nous travaillons avec les associations de parents d'élèves et les services techniques pour apporter des solutions le plus confortables pour les enfants.

## **Monsieur le Maire**

Merci Rozenn pour ces précisions. Je voudrais apporter deux compléments. Par rapport à la question qui avait été évoquée. Oui nous avons aussi pris la circulation comme un élément structurant pour notre PLU, c'est bien la raison pour laquelle c'est en 2015 que nous avons effectué notre première étude et désormais il s'agit de l'actualiser avec ce que nous vivons et notamment ce que nous vivons au niveau de l'A86. En parlant de l'A86, ce n'est pas une anecdote mais quand au mois de juin dernier, les feux rouges se sont mis en panne et se sont mis à clignoter, ce n'était pas une période de vacances scolaires, et bien ça passait bien mieux donc ma demande auprès de M. DEVEDJIAN, c'est « mets moi les feux en clignotant à l'orange pendant deux mois et on voit ce qu'il se passe ». Si ça ne marche pas, à ce moment là, on reverra notre copie, mais si ça fluidifie comme ça l'a fait pendant 8 jours au mois de juin ce ne serait pas une bête idée. Alors j'ai une information à vous transmettre et je le fais devant tous. A un moment ou un autre à l'occasion de notre réunion, y a quelqu'un qui s'est pris les pieds dans le câble d'alimentation de notre Facebook live si bien qu'il y a eu une interruption de ce dernier, je viens de l'apprendre à l'instant et souhaite vous le retransmettre, voila on en est désolée, je ne sais pas à quel moment, aucune volonté de nous couper de l'ensemble des Verriérois et c'est rétabli bien évidemment.

## **Madame Bouler**

Juste une dernière remarque sur la vitesse, selon les voitures récentes que vous avez, vous avez sur votre compteur aujourd'hui la possibilité de voir les kilomètres parcourus par heure sur un laps de temps. Moi j'ai fait le test depuis 4500 km et je suis à 29.8 km/h de moyenne sachant que je prends l'A6 tous les matins et tous les soirs et que je sors de Verrières. Donc cela veut dire aussi qu'à 110 km/h cela ne suffit pas pour compenser les bouchons que l'on a. Donc les bouchons ça existe partout malheureusement aujourd'hui dans la grande agglomération du Grand Paris et à nous à Verrières de faire en sorte qu'on en ait le moins



possible mais je pense qu'il va falloir passer par d'autres moyens de circulation que juste la voiture.

## **Madame**

Par rapport aux véhicules, qu'est ce que vous pouvez faire aujourd'hui ? Il y a énormément de voitures qui sont stationnées, les rues sont petites, on ne passe pas à deux voiture dans beaucoup de rues. Le fait qu'il va y avoir des logements de crée, comment on va faire pour pouvoir circuler et se stationner ?

## **Monsieur**

Est-ce que vous pourriez mettre un panneau uniquement à 20 km/h dans la rue d'Estienne d'Orves à partir de la PMI car là c'est panneau à 30, il y a beaucoup d'enfants, le bus fait tout vibrer, il passe très vite, c'est très dangereux, ce serait bien de mettre un panneau 20 zone dangereuse, enfants, école...

## **Madame**

Je voudrais vous poser une requête puisqu'à Châtenay, il y a la construction du tram 10, il semblerait que ce tram s'arrêtera à la Croix de Berny, est ce qu'il serait possible de pétitionner à ce que ce tram arrive à Orly, ça dégagerait peut être un petit peu le carrefour de l'entrée sur l'A86. Par ailleurs, une clarification, j'ai la chance d'avoir des horaires flexibles et de ne pas être piégée par Sophie Barat mais ce carrefour est piégé même à 10h du matin.

## **Madame**

Je sais que cela ne dépend peu de la mairie mais quand même on parle beaucoup de voiture, ça pollue beaucoup, moi je serais si c'est possible pour faire une étude sérieuse des transports en commun sur verrières car je trouve que vraiment ça manque et dans la journée la fréquence n'est pas très grande et les abris de bus, on est en plein vent et quand il y a de la pluie on reçoit toute la pluie donc je suis pour une étude des transport en commun et si c'est possible sur Verrières.

## **Madame Bouler**

Je vais commencer par le 20 km/h sur Estienne d'Orves. En général le 20 km/h est réservé pour les zones de rencontre donc il faut que l'on détermine et qu'on prenne les critères d'une zone de rencontre. En général, il n'y a pas beaucoup de voitures. Si on dit que l'on ne met plus de voitures sur cette zone la, je pense que ça ne va pas beaucoup faciliter la circulation. Et encore une fois, le bus passe par là aussi. [inaudible] donc on peut regarder cela mais j'aimerais bien aussi que l'on pense à respecter le 30 km/h quand il est mis en place. Donc il n'y a pas beaucoup d'excès de vitesse à verrières mais on sait que c'est souvent les même et

Tuesday 26 February y

ce sont eux qui demandent à passer à 20 km/h. C'est un constat, je ne vise personne. Sur les trams qui vont vers la Croix de Berny, je ne sais pas si on peut avoir une pétition aujourd'hui car les projets sont arrêtés des dizaines d'années à l'avance. Par contre pour aller à Orly, il y a le RER qui va à Antony et l'Orlyval derrière. Donc pour moi c'est des solutions envisageables et pour les transports en commun je vais passer la parole à Jean-Paul.

## **Monsieur Mordefroid**

Alors les transports en commun sont de la compétence de la communauté d'agglomération et comme nous en avons changé et que celle-ci est le fruit comme vous savez de la fusion de 2 communautés et 2 communes. Là actuellement les services sont en pleine restructuration de l'existant et pour l'instant les études se font à périmètres constants. Maintenant nous sommes à l'affût pour les prochaines possibilités, en particulier une demande que nous avons déjà entendue et relayée qui concerne le lien entre Verrières et Massy sur le quartier Opéra pour différentes raisons, le lien avec Palaiseau. Toutes ces questions sont posées à la CPS mais ces infrastructures sont lentes à bouger.

## **Monsieur le Maire**

Je rajouterai sur ce sujet là que c'est aussi au dessus Ile de France Mobilité qui a en charge l'organisation des transports en commun dans la région et que ce n'est quand même pas un organisme avec lequel il est super facile de travailler et qui est très ouvert à la proposition nouvelle et en l'occurrence nous ne sommes pas comme vient de le rappeler Jean-Paul une autorité organisatrice des transports ,nous ville, et organiser une étude qui nous serait propre pour les transports en commun et qui soit sérieuse comme vous l'évoquiez madame, je pense que cela doit se regarder dans un cadre plus vaste avec nos connexions sur nos communes voisines et en particulier celle de Massy avec la proximité de nos gares et moi je pense à celle de Massy-Verrières en organisant les choses avec les nouvelles mobilités électriques, c'est à portée de main mais c'est vrai que c'est difficile de se garer mais en trottinette ou en vélo électrique là pour le coup ça devient franchement [rire] mais vous rigolez, je vous dis juste un truc qui n'est pas une anecdote, nos prochaines livraisons de logements, il y aura pour chaque logement des prises de recharges rapides pour les voitures électriques et une trottinette électrique ou vélo électrique qui sera livré avec la baraque juste pour éviter que lorsque que l'on doit aller acheter son pain, on prenne la voiture et on vienne engorger les choses et bien plus malin d'avoir un vélo électrique pour le faire. C'est ça la révolution prochaine, elle est à ce niveau là. Il faut regarder les choses dans son ensemble avec l'autorité organisatrice des transports qu'est la CPS à mes yeux.

[inanudible] M. Jacky Allain dit qu'il faut anticiper les choses et tout comme à l'image de ce que nous avons fait pour les vélos en ayant doublé le parc de stationnement pour les vélos dans la dernière année, c'est d'anticiper ces nouvelles mobilités et à proximité des commerces, installer les dispositifs nécessaires pour les accueillir. Quand à vous madame, c'était les stationnements sur, vous l'avez vu, l'intégralité des projets dont nous avons parlé ce soir, auront tous leur stationnement pour les proportions que nous avons évoqué tout à

Tuesday 26 February y

l'heure entre les logements sociaux, les petits logements et les grands logements, voilà ce qui sera fait.

## **Madame**

Pour le square Léon Maugé, on ne peut pas circuler à deux voitures et des stationnements il y en a toute la journée même sur les bateaux, qu'est ce que vous faites aujourd'hui pour améliorer, pour que l'on puisse circuler avec nos voitures. Il y a ça et qui nous dit que les gens vont aller se garer dans leur sous-sol alors que déjà ils ne se garent pas dans leur garage ?

## **Monsieur le Maire**

Alors vous venez de répondre à la question que vous posez. Je ne pense pas que la collectivité doive répondre en dépensant ou en agissant pour des problèmes qui sont privés, les gens n'acceptant pas de garer leur véhicule dans les garages qui sont créés chez eux et qu'ils utilisent pour d'autres fonctions et il en va de même pour même rentrer sa voiture chez soi car on n'a pas envie d'ouvrir le portail, c'est tellement classique que vous apportez la réponse dans votre question.

## **Madame**

J'entends bien, je suis juste en train de dire que l'on ne peut pas circuler dans nos rues, c'est déjà compliqué, comment faire si les routes ne sont pas agrandies ?

## **Monsieur le Maire**

Et bien écoutez si il y a quelqu'un dans la salle qui veut se présenter aux prochaines élections en frappant d'alignements toutes les maisons de Verrières, je pense qu'il a du souci à se faire, en tout cas ce ne sera pas mon cas.

Sur le futur, que va-t-il se passer ? Sur ce qui va se passer à partir de ce soir. Nous vous l'avons indiqué, le 26 novembre il y a une commission du comité vélo et tous ceux qui se sentent intéressés par ces questions de mobilités, vous êtes les bienvenus. Ça se passe à la maison Vaillant à 19h00 en 305. Il y aura une réunion de la commission urbanisme qui touche les élus de Verrières, il y aura une organisation de l'ensemble des commissions, ce sujet est trop important pour que chaque élu ne puisse se prononcer. Il y aura un vote du conseil municipal qui interviendra au début de l'année 2019. Il y aura en suite de cela des procédures de modification du PLU pour les raisons que nous avons partagées et ces procédures seront à nouveau l'occasion de vous associer préalablement à la réalisation des différents projets qui pourraient voir le jour et bien sûr que tout cela se passera dans le respect des règles administratives en vigueur. Il y aura toute une phase de procédure de mise en concurrence des promoteurs, nous y présenterons les esquisses à chaque fois que ces

derniers nous en donneront l'autorisation puisque vous savez que quand on dépose un permis de construire, je n'ai pas le droit de les montrer, ce n'est que dans le délai des deux mois de recours qu'ils sont présentables mais je ferais en sorte que l'on puisse les imaginer, les voir avant ensemble et là aussi ceci donnera lieu à des enquêtes publiques et des réunions avec chacune et chacun d'entre vous.

## **Conclusion**

Ce projet de révision générale du PLU a été conçu pour protéger notre commune face aux enjeux évoqués en introduction et lui permettre d'évoluer.

D'obligations légales qui s'imposent à nous, nous avons voulu faire une force et un projet cohérent.

Ce projet nous a permis de réfléchir ensemble au Verrières de demain.

Ce Verrières de demain, c'est celui de nos enfants et de nos petits-enfants.

Pour eux, nous souhaitons une ville moderne qui demeure verdoyante.

Pour eux, nous souhaitons une ville où le parcours résidentiel est voulu, réfléchi et non subi.

Pour eux, nous voulons léguer des infrastructures de qualité capables de répondre aux besoins de tous comme l'est l'Espace Bernard Mantiene qui nous accueille ce soir.

Pour eux, nous voulons une ville attractive tant en matière d'emploi que de commerce et d'activités sportives et culturelles.

Pour eux, nous voulons une ville où toutes les générations se mélangent.

Leur Verrières de demain, nous le construisons ensemble aujourd'hui.

Comme je le disais en introduction, cette phase de concertation aura été passionnante de par la richesse des débats et des propositions.

Cette passion qui émane des Verriérois, j'ai pu la ressentir également lors des débats qui ont eu lieu au sein de la majorité, que je remercie vivement, à l'occasion de réunions diverses et variées (COPIL, arbitrages, réunions individuelles ou avec les collectifs...).

L'élaboration de ce PLU et la concertation auront profondément marqué les élus que nous sommes.

Profondément marqués, car cela aura été une remise en cause permanente de nos certitudes : est-ce la bonne décision ? Est-ce la bonne idée ? Est-ce la bonne façon de faire ?

Tous les élus de la majorité n'ont pas toujours été d'accord, ce qui a donné lieu à des débats enflammés, et des débats à n'en plus finir.

Tuesday 26 February y

Mais je retiens une chose qui nous aura réunis durant tout ce temps : la volonté inébranlable d'agir dans l'intérêt de notre territoire et de ses habitants et de satisfaire à l'intérêt général avant tout.

Nous prenons nos responsabilités : avant-hier lors de l'élaboration du document, hier lors des phases de concertation, aujourd'hui à l'occasion de la présentation de nos arbitrages et demain par la concertation et la concrétisation du projet.

Nous sommes fiers du travail accompli.

Merci !