

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Réunion publique du 22 mars 2016 / Espace Jean Mermoz
COMpte RENDU

Synthèse :

Monsieur le Maire introduit la réunion. Il rappelle que la concertation sera effective tout au long de cette révision, soit jusqu'à fin 2017, et que le PLU constitue un outil sur lequel la commune se doit d'être exemplaire en matière de concertation, de débats, d'échanges et de partage avec l'ensemble de la population verriéroise.

Il rappelle en outre que la révision générale du PLU constituait l'un des engagements de campagne de la nouvelle Municipalité lors des élections de mars 2014 ; celle-ci a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2015. La commune a souhaité s'entourer d'un prestataire extérieur en la personne du bureau d'études Urballiance, représenté ce soir-là par Madame Axelle MABRU, urbaniste.

Monsieur le Maire mentionne le fait que le PLU actuel a été arrêté le 22 septembre 2003 et a connu depuis plusieurs modifications, dont la dernière date de février 2012. Si sa révision générale résulte d'une volonté communale, celle-ci s'avère également nécessaire et obligatoire, et ce pour diverses raisons :

- D'importantes évolutions législatives ont au cours des dernières années modifié significativement les champs d'évolution de l'ensemble des documents d'urbanisme, et en particulier les lois Grenelle I de 2009 et Grenelle II de 2010. Ces lois exigent des PLU en cours qu'ils intègrent, en 2017 au plus tard, différentes prescriptions en matière d'environnement par exemple.
- La loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, érigée pour combattre la crise du logement en France, a modifié plusieurs articles inhérents au règlement du PLU : suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS), suppression des surfaces minimales de terrains, modification des seuils pour la division des parcelles dans le cadre du morcellement de propriété et des règles de lotissement, fixation d'un seuil de 25% de logements sociaux à atteindre pour les communes de plus de 3 500 habitants d'ici 2025 etc.
- L'évolution des documents supra-communaux est une raison supplémentaire à la révision générale du PLU. Il s'agit de les intégrer rapidement au sein du document d'urbanisme actuel : SDRIF, SRCE, PDU d'Ile-de-France, plan d'exposition aux bruits qui sera réécrit avec la nouvelle intercommunalité, etc.



Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

- Enfin, il s'agira de tenir compte des évolutions opérées au niveau de la commune au cours de la dernière décennie. L'essentiel des aménagements prévus par le PADD du PLU approuvé de 2003 a été réalisé, à l'instar de l'aménagement de la ZAC des Justices.

Monsieur le Maire avise les participants qu'il s'agit d'écrire ensemble une nouvelle page de l'aménagement futur de la commune. Si cette réunion publique constitue la toute première étape de rendu auprès de la population, il est rappelé que la révision du PLU a été engagée il y a de ça 1 an, d'une part avec le bureau d'études et d'autre part avec l'ensemble des élus qui ont souhaité participer à des groupes de travail.

Il s'agit au cours de cette présentation de s'attarder sur les éléments essentiels et constitutifs de la commune, à savoir l'économie, l'architecture, l'environnement - auquel la commune est fortement attachée en raison de la qualité de sa faune et de sa flore -, le transport et le logement. Ces différentes thématiques constituent des points de base essentiels qui ont été considérés lors de l'écriture du diagnostic. Ce document, dont la réalisation est obligatoire, fera l'objet avec l'ensemble des autres documents d'une consultation par la population lors d'une enquête publique qui sera organisée courant 2017.

L'écriture de la partie diagnostic sera suivie par l'élaboration d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui constitue le cœur du PLU. Ce dernier aspire à caractériser les grandes lignes du devenir de Verrières-le-Buisson au cours des 10 à 20 prochaines années. C'est dans le cadre de cette élaboration que la population verriéroise sera la plus fortement sollicitée. Le PADD fera l'objet d'une exposition dans le hall de la mairie et d'une présentation lors d'une seconde réunion publique en septembre prochain. En outre, bien au-delà de ces divers modes de concertation rendus obligatoires par la loi, et afin que la Municipalité puisse échanger avec la population dans son ensemble, Monsieur le Maire convie les verriérois à un forum ouvert, qui constitue une pratique d'échanges, de partages et permet de recueillir à l'occasion d'une demi-journée les avis de tout un chacun par le biais d'ateliers thématiques. Ce forum se tiendra le 4 juin prochain ; M. le Maire invite les Verriérois à venir nombreux et à relayer l'information autour d'eux.

L'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP), comprenant à la fois une partie écrite et une partie graphique, constituera l'une des dernières étapes de la révision du PLU. Le règlement permet de fixer les règles et les conditions d'utilisation du sol de la commune, et traduit le projet de ville souhaité par la Municipalité pour les années futures. Ces éléments feront à l'instar des précédents l'objet d'une réunion publique et d'une exposition dans le hall de la mairie. Le PLU nécessitera ensuite une approbation par le Conseil Municipal, avant d'être présenté dans le cadre d'une large enquête publique.

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Monsieur le Maire cède la parole à Madame Axelle MABRU, représentant le bureau d'études Urballiance, afin qu'elle présente ses réflexions et son diagnostic sur l'état actuel de la commune de Verrières-le-Buisson.

Madame MABRU précise que le diagnostic constitue une étape importante du PLU. Il s'agit du socle à partir duquel va pouvoir être dressé un constat par thématiques. Ce dernier permet de dégager un ensemble d'enjeux, supports de réflexion pour l'élaboration du document phare du PLU : le PADD. La première étape inhérente à la révision du PLU est aujourd'hui terminée, le diagnostic ayant été présenté en amont de cette réunion à l'ensemble des élus ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA), représentants des différents services de l'Etat et des collectivités territoriales qui participent activement à cette révision. Madame MABRU rappelle que les PLU sont fortement encadrés par la législation française, et qu'un certain nombre de documents supra-communaux s'imposent à eux. Les PPA veillent à ce que l'ensemble de ces documents soit pris en compte par les documents d'urbanisme en vigueur. Le document présenté lors de cette première réunion publique est scindé en deux :

- La première partie relate la présentation de l'Etat Initial de l'Environnement.
- La deuxième partie a trait à la présentation du diagnostic territorial.

Madame MABRU insiste sur le fait que l'élaboration du PADD nécessitera une large participation de la population. Le PADD sera ensuite retranscrit à travers le règlement et le zonage en se fondant sur les bases du PLU actuel. Loin d'être totalement supprimés, ces derniers seront repensés et améliorés dans le respect de la nouvelle législation qui a fortement fait évoluer l'aspect environnemental et la notion de développement durable dans les documents d'urbanisme.

Madame MABRU présente l'Etat Initial de l'Environnement puis le diagnostic par thématiques, avant d'en dégager et lister les enjeux retenus.

Monsieur le Maire remercie Madame Axelle MABRU pour la qualité de sa présentation. Il souhaite que le débat engagé lors de cette soirée soit alimenté et se poursuive tout au long de la procédure de révision du PLU, et annonce la mise en ligne des documents sur le site internet de la ville dès le lendemain. Il invite la population à échanger sur la présentation et distribue la parole.

Monsieur BAUDURET, représentant des amis de la Vallée de la Bièvre, émet plusieurs observations :

- Il salue tout d'abord la qualité du document présenté précédemment. Il juge cette analyse relativement fidèle aux réalités communales.
- Il souhaite toutefois émettre deux remarques. Il regrette en premier lieu que le document ne montre pas l'évolution du nombre d'entreprises dans le temps, à une époque où le nombre d'auto-entrepreneurs et de TPE (Très Petites Entreprises) augmente et où celui

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

des PME (Petites et Moyennes Entreprises) diminue. Il évoque ensuite les données chiffrées relatives au trafic routier suite à l'ouverture du second échangeur de l'A86. Cette ouverture a eu pour effet d'alléger sensiblement la traversée de Chatenay et d'Antony au détriment de Verrières-le-Buisson (saturation de l'avenue du Général Leclerc, de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Jean-Baptiste Clément aux heures de pointe). Il regrette que le document n'émette aucune statistique en terme d'évolution et d'augmentation du trafic.

- Il regrette le mille-feuille administratif qui est à l'origine d'une multitude de schémas et de documents supra-communaux à prendre en considération : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRiF), schéma régional air et énergie, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan de Déplacements Urbains (PDU), etc. La multiplication des compétences et des échelons nuisent à la cohérence des projets communaux et intercommunaux. Il rappelle en outre la nécessité impérieuse de penser le PLU en connexion avec le Plan Local de l'Habitat (PLH), dans le respect des objectifs de ce dernier. En ce qui concerne les objectifs de densification imposés par le SDRiF à proximité des gares RER, il s'inquiète de la « bétonisation » du quartier du Lac, ciblé par le SDRiF.

Madame MABRU précise à Monsieur BAUDURET que le diagnostic territorial du PLU comprend plus de 300 pages, d'où la nécessité de le synthétiser pour le présenter. Les données demandées sont présentées dans le document. En ce qui concerne les données relatives au trafic et le calcul des flux, le bureau d'études s'est appuyé sur une étude de circulation réalisée récemment par la commune. Les points de comptage sollicités par Monsieur BAUDURET restent la propriété du département, il est donc difficile d'obtenir ces informations.

Monsieur le Maire confirme que les informations relatives à l'évolution des entreprises sont présentes dans le diagnostic complet. Concernant les données propres au demi-échangeur, Patrick DEVEDJIAN, président du département des Hauts-de-Seine, s'est engagé à réaliser des comptages supplémentaires un an après sa mise en service. Ces derniers seront effectués prochainement et mis à disposition de la commune.

Monsieur le Maire admet en outre la corrélation nécessaire entre PLU et PLH. Le PLH de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre, aujourd'hui obsolète suite au changement d'intercommunalité, prévoyait la réalisation de 630 logements au total sur la commune, dont 440 logements sociaux.

Monsieur BILBAULT, habitant de Verrières-le-Buisson, demande des précisions quant aux objectifs de densification exigés par le Préfet de Région et aux emplacements retenus par la Municipalité pour la réalisation des logements sociaux. Il trouverait pertinent de les implanter sur la ZA des Petits Ruisseaux afin de préserver les quartiers pavillonnaires de la commune. Il s'étonne en outre que les entreprises sans salarié soient considérées comme des entreprises à part entière.

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Concernant le stationnement et contrairement à ce qui a été présenté en amont par le bureau d'études, il affirme que le stationnement en centre-ville est insuffisant, et se plaint également de la faible fréquence des transports en commun convergeant vers les gares.

Madame DELBECQ rappelle que la compétence relative au Schéma d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, précédemment attribuée aux services de l'Etat, a été transférée au Conseil Régional d'Ile-de-France. Approuvé en décembre 2010, il est opposable à l'ensemble des documents d'urbanisme et s'impose à la commune dans ses objectifs. Madame DELBECQ informe Monsieur BILBAULT que la commune a déjà alerté les services du Conseil Régional quant à la présence de pastilles d'urbanisation prônant une densification forte à 15% sur le quartier du Lac et le secteur de Vaupéroux. Elle avait au préalable, en amont de l'approbation du schéma, indiqué qu'elle ne souhaitait pas urbaniser densément ces secteurs pour des raisons de préservation des caractères patrimonial, urbain, architectural et environnemental de la commune, de même que la partie ouest de la Vallée de la Bièvre située en périmètres de sites classé et inscrit. Madame DELBECQ admet que l'urbanisation de ces secteurs s'avèrerait incohérente au regard de tout ce qui a été entrepris depuis des dizaines d'années par la commune pour préserver le patrimoine vert de Verrières.

Monsieur le Maire ajoute que l'équipe municipale ne souhaite en aucun cas urbaniser les espaces verts communaux, mais rappelle toutefois que celle-ci s'est engagée à respecter ses objectifs en termes de réalisation de logements sociaux. Il s'agit de considérer à la fois les possibilités de construction offertes par les propriétés communales mais aussi par les terrains privés. Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a délibéré au mois de janvier 2016 afin d'instaurer un périmètre d'études sur la ZA des Petits Ruisseaux, économiquement en déclin depuis quelques années. Une autre destination pourrait être étudiée pour cette zone de 9 ha par l'implantation d'un écoquartier. Deux choix s'offrent donc aujourd'hui sur le long terme : une redynamisation de la zone d'activités à l'initiative de la Communauté Paris Saclay qui détient la compétence économique, ou la soustraction à l'activité économique de ce secteur afin d'y développer de l'habitat.

Monsieur FLAMENT, habitant de Verrières, évoque la contradiction des pouvoirs publics français en termes d'aménagement du territoire au fil des décennies. La politique des années 60 favorisait la constitution de grands espaces verts alors que la législation actuelle prône la densification. Il se questionne sur les moyens de lutter contre ces nouveaux objectifs de densification qu'il ne cautionne pas. Il regrette en outre l'urbanisation de la Plaine des Godets, guidée selon lui par des raisons financières, et souhaiterait que l'on donne davantage la priorité à l'écologie au détriment du cadre économique.

Monsieur le Maire rappelle qu'un projet de plus grande envergure était initialement prévu sur ce secteur avec l'implantation d'une université, d'un grand stade et d'un grand complexe sportif. Néanmoins, les documents d'urbanisme qui se sont succédés ont toujours favorisé la protection

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

des fonds de parcelles et le regroupement des jardins afin de préserver les grands cœurs d'îlots verts. Monsieur le Maire affirme qu'en matière d'urbanisme, la commune se singularise des communes alentours, et qu'il s'agit de l'une des raisons poussant ses habitants à y demeurer sur le long terme. Il rappelle l'importance de valoriser les travaux menés en amont de la réalisation du PLU sur les trames vertes et bleues, et la nécessité de s'en inspirer pour la révision actuelle. La commune de Verrières-le-Buisson a œuvré aux côtés des associations, et notamment celle des Amis de la Vallée de la Bièvre, en faveur de la préservation du périmètre de protection de la Vallée de la Bièvre.

Concernant la contradiction des pouvoirs publics évoquée par Monsieur FLAMENT, Monsieur le Maire admet que les lois qui s'imposent aux communes à ce jour sont mortifères pour l'environnement et qu'il est impératif de veiller à sa protection, à la préservation du cadre de vie actuel. Toutefois, il rappelle qu'il est impossible d'ignorer le fait que nombre de ménages souhaitent s'installer en Ile-de-France, qui dispose d'un bassin d'emplois conséquent. Il s'agit donc de préserver le cadre de vie verriérois tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants. La révision du PLU vise à permettre cet équilibre.

Madame SARDON, habitante de Verrières, admet avoir été très intéressée par la carte sur les risques naturels, et en particulier le risque d'inondation et de remontée de nappes phréatiques. Elle s'interroge sur l'urbanisation de ces zones, et notamment sur la nécessité de réaliser des parkings aériens avec pour conséquence une artificialisation supplémentaire des sols.

Elle évoque ensuite le souhait de Monsieur le Maire d'accompagner l'activité agro-pastorale sur une partie de la commune. Elle propose de considérer cette activité à la fois comme un enjeu environnemental mais également comme un enjeu économique pour la région, à partir du moment où celle-ci peut générer de l'emploi et de l'activité économique. L'exploitation des ressources naturelles de la forêt, grand réservoir de biodiversité, pourrait permettre de limiter fortement son grignotage progressif par l'habitat.

Monsieur le Maire revient sur les risques d'inondation et répond en sa qualité de président du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB). La mission de ce dernier consiste notamment en la régulation du cours d'eau afin de limiter au maximum les risques et protéger les populations. Ces risques impactent de manière très significative l'implantation des constructions sur la commune, aussi faudra-t-il prendre des mesures afin de bien calibrer les possibilités d'extension de construction dans les zones identifiées. En ce qui concerne l'agro-pastoralisme et l'exploitation des ressources naturelles, cette possibilité doit être prise en considération. Il rappelle à cet effet que la mairie et l'espace Jean Mermoz sont chauffés avec des granulés de bois. Le développement de cycles courts pourrait donc être envisagé sur le territoire communal. Il annonce sa volonté depuis plusieurs années de développer un projet économique sur l'ensemble de la Vallée de la Dame et les terrains des Rinsolles afin d'y produire du raisin comme par le passé. La Ville souhaite dans cette optique acquérir 5 ha de terre et y planter des vignes, ce qui permettrait la production annuelle de 15 000 bouteilles de vin.

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Monsieur PIOT admet que nombre de zones autrefois inondables ne le sont plus grâce au travail mené par le SIAVB, mais regrette toutefois la suppression des étangs dans des secteurs jadis marécageux. Concernant la densification souhaitée par la région autour des gares, il rappelle que la gare d'Igny est très peu fréquentée par les Verriérois.

Monsieur TREMOLET, habitant Verrières-le-Buisson depuis 1969, est inquiet du bétonnage du Plateau de Saclay et du Parc de Vilgénis. La commune étant située en fond de vallée et donc fortement soumise aux risques d'inondation, il s'interroge sur les conséquences d'une trop grande urbanisation et sur les intentions de la Communauté Paris Saclay à ce sujet.

Monsieur le Maire admet que l'urbanisation accrue du secteur est un sujet à considérer avec attention. A cet égard, la Municipalité en place annonçait dès la campagne électorale de 2014 son souhait de réviser rapidement le PLU. Il s'agit pour la commune de garder sa compétence urbanisme le plus longtemps possible et d'anticiper le possible passage à un PLU intercommunal, où elle se verrait imposer ce que d'autres dirigeants voudraient pour elle. Monsieur le Maire indique ne pas souhaiter pour Verrières-le-Buisson un développement de l'urbanisation identique à celui des communes limitrophes afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de réguler plus aisément les cours d'eau. Il confirme la construction d'environ 1 000 logements sur la partie haute du parc de Vilgénis. La partie basse de ce parc de 17 ha va devenir propriété du SIAVB, et sera en partie ouverte au public à l'exception des réservoirs de biodiversité consacrés aux populations animales et végétales. Il ajoute qu'une Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF) de 2 300 ha a été instaurée sur le Plateau de Saclay afin de pérenniser les exploitations agricoles sur le secteur, mais qu'il convient de continuer à veiller à la préservation de ce site, notamment sur les franges sud où des aménagements sont prévus dans les 30 prochaines années.

Monsieur MARCHAND, habitant de Verrières, est surpris de voir que les objectifs de densification s'appliquent aussi à la commune, et s'interroge sur le fait de savoir si la commune est prête ou non à s'acquitter d'une taxe si l'objectif de 25% de logements sociaux n'est pas atteint d'ici 2025. Il propose d'augmenter la hauteur autorisée des constructions d'habitat collectif pour atteindre ces objectifs. Monsieur MARCHAND s'interroge de surcroît sur la prise en compte par le SDRiF du projet du Grand Paris et de la création future de nouveaux réseaux de trains qui pourront avoir un impact sur la densification du territoire.

Madame DELBECQ rappelle que la loi ALUR a fait grimper le taux de logements sociaux de 20 à 25%. La commune est toujours en situation d'équilibre et tente de préserver les milieux naturels tout en faisant des efforts depuis plusieurs décennies pour réaliser du logement social. Elle cite le projet de la ZAC des Justices, d'une superficie de 9 ha, comprenant 1/3 de constructions libres, 1/3 de logements sociaux et 1/3 d'accession à la propriété. Il s'agit au sein de chaque secteur communal de favoriser la mixité, et non pas d'implanter la totalité des

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

logements sociaux sur un seul et même secteur. La commune ne devrait donc pas être taxée par l'Etat pour constat de carence si elle s'organise afin de réaliser progressivement les 25% de logements sociaux attendus par l'Etat d'ici 2025.

Monsieur le Maire évoque le projet de résidence sociale de l'ADEF, qui sera pour l'occasion totalement réhabilité et remis aux normes. La nouvelle résidence sociale permettra d'accueillir un nombre de personnes équivalent, mais comptera 140 logements indépendants et dûment comptabilisés au lieu de 48 chambres auparavant. Cette nouvelle organisation permettra d'augmenter le nombre de logements sociaux sans pour autant dénaturer la commune par l'implantation de nouvelles constructions. Monsieur le Maire cite également la résidence Saint-Charles, propriété des Sœurs blanches, actuellement en cours de réhabilitation et qui ne bénéficiait jusqu'alors pas de l'aide sociale. La résidence accueillera 80 nouveaux logements sociaux.

Monsieur le Maire rappelle également que si la commune respecte les objectifs triennaux en terme de réalisation de logements sociaux, elle ne sera soumise à aucune pénalité, ce qui a toujours été le cas jusqu'à présent. Il refuse que les Verriérois s'acquittent d'impôts supplémentaires qui faciliteront la réalisation de logements sociaux sur d'autres territoires que celui de la commune. Il rappelle que depuis la loi Duflot, les pénalités ont été multipliées par 5 par rapport à ce qu'elles étaient avant.

Monsieur DAGLISH indique qu'une partie de la population verriéroise est âgée, et a souvent pour domicile de grandes maisons. Il précise qu'il faut anticiper les besoins futurs avec la création de logements de plus petite taille. Ces petits logements conviendraient également à une jeune population dotée de moyens financiers encore limités. En ce qui concerne les objectifs de densification fixés par le SDRiF, il propose, à l'instar de Monsieur MARCHAND, d'augmenter la hauteur des constructions en autorisant deux ou trois niveaux et donc de reprendre les codes de l'architecture traditionnelle du centre-ville. Il légitime également le fait de densifier les secteurs situés le long des axes de lignes de transports en commun. Enfin, il propose d'exploiter l'énergie des cours d'eau communaux, notamment par la création d'une station électrique sur la Bièvre, non nuisible pour la faune.

Madame DELBECQ indique que l'augmentation de la hauteur autorisée des constructions dans certaines zones pavillonnaires peut être envisagée et sera étudiée très finement lors du travail sur le règlement et le zonage du PLU. Elle cite l'exemple du hameau d'Amblainvilliers, dont plusieurs anciens corps de fermes ont été transformés en petits collectifs. Hauteur et densification rationalisées s'intègrent bien dans ce secteur.

Monsieur le Maire ajoute qu'il est préférable d'implanter des constructions à proximité des services, commerces, et transports. Il évoque également la perte de cachet des centres-villes soumis à la pression foncière, entraînant bien souvent la démolition de l'existant pour reconstruire des ensembles de constructions de grande hauteur. Il s'agira donc de mener un

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

travail extrêmement précis sur le parcellaire afin de cibler les secteurs où l'augmentation de la hauteur des constructions pourra être autorisée, ainsi que sur la qualité des matériaux, les formes urbaines et l'expression architecturale. Il est important de ne pas nuire au cachet de la commune. Il indique rester vigilant quant à la multiplication de constructions en forme de cube, qui ne se prêtent pas à l'ensemble des secteurs. Les matériaux participent à la qualité de l'environnement, et le PLU devra s'attacher à cette problématique.

Madame DELBECQ rappellent que les modes de vie ont changé. Il sera nécessaire de regarder finement les éléments du PLU à conserver et ceux qui devront évoluer. Elle indique que le service urbanisme de la mairie étudie certaines situations complexes dans l'étude des autorisations d'urbanisme.

Monsieur le Maire rajoute qu'il a refusé plusieurs projets de divisions parcellaires depuis la promulgation de la loi ALUR, qui a favorisé la création de lotissements et la division des grands terrains. Il indique souhaiter limiter ce phénomène afin de préserver les grandes parcelles et les jardins contigus, et ainsi maintenir une vision de la ville verte et aérée.

Madame GENOUILLE interroge Monsieur le Maire sur les intentions de la commune quant à l'extension du tout-à-l'égout à l'ensemble du territoire. Elle avoue craindre en outre que les objectifs de densification à atteindre par la commune ne poussent les propriétaires de grands terrains à recourir à la division parcellaire, supprimant de fait les jardins et les cœurs d'îlots verts. Elle cite la ZAC des Justices, dont elle loue l'architecture qualitative mais déplore des constructions trop resserrées les unes sur les autres. Enfin, elle se questionne sur le positionnement actuel de certains promoteurs qui démarchent les particuliers afin d'acheter leur terrain, d'abattre leur pavillon et construire un ensemble de constructions.

Monsieur le Maire rappelle la rareté des terrains nus dépourvus de constructions. Il indique que certains promoteurs sont en effet coutumiers du fait d'acheter une maison accompagnée de son terrain, d'attendre la vente de la maison voisine, puis de raser l'ensemble afin d'y édifier de petits immeubles. Il indique que le rachat de la maison Fournier, située dans l'ancien relais de Poste du 17^{ème}, a permis de contrer ce genre de procédé. Deux promoteurs souhaitaient y réaliser un ensemble de 15 logements, engendrant le stationnement de plus de 30 voitures supplémentaires dans le centre-ville. La Municipalité va donc devoir être très attentive face à ces initiatives privées. Il réitère sa volonté de s'opposer à un trop grand nombre de divisions parcellaires ; il incombera donc à la Municipalité de réécrire le règlement du PLU afin de limiter au maximum les possibilités de densifier les cœurs d'îlot, en menant par exemple un travail fin sur les vis-à-vis entre les constructions.

Concernant le tout-à-égout, Monsieur le Maire avoue de pas en être partisan, en raison notamment du coût de ces aménagements. Il reste toutefois disposé à évoquer les différentes possibilités qui s'offrent aux habitants dans le cadre de la densification d'un quartier.

Concertation : réunion publique

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Madame RIVOALEN s'interroge sur la capacité des équipements, et notamment des écoles et gymnases, si la commune prévoit d'implanter plusieurs centaines de nouveaux logements. Elle souhaiterait en outre savoir si des bus supplémentaires seront prévus.

Monsieur le Maire rappelle que les équipements publics communaux sont nombreux, de qualité et plutôt sous-utilisés, notamment dans certaines écoles élémentaires et maternelles. Les crèches permettent de répondre aujourd'hui à près de 80% des demandes. Il ajoute que le nombre d'enfants sur la commune a tendance à diminuer. Les crèches, qu'elles soient publiques ou privées, emploient près de 60 personnes et favorisent des modes de garde différents adaptés à tous les ménages.

Si l'habitat était développé sur la commune de manière significative, sur la ZA des Petits Ruisseaux par exemple, une desserte de bus appropriée serait effectivement nécessaire pour relier ces nouveaux quartiers au centre-ville. Monsieur le Maire souligne toutefois que les transports en commun relèvent de la compétence de la communauté Paris Saclay. Il indique qu'une réécriture du schéma relatif aux transports est envisagée par la nouvelle intercommunalité. Il réitère sa volonté de répartir le logement social équitablement sur l'ensemble des secteurs de la commune. La ZA des Petits Ruisseaux, dans l'hypothèse de sa reconversion en quartier d'habitat, privilégiera un urbanisme équilibré mêlant social, accession à la propriété et constructions privées, tout en préservant la possibilité de créer des espaces verts et d'implanter des sièges d'entreprises.

Madame D'ANFRAY, habitante de Verrières, salue la présentation de ce soir. Elle revient sur le processus de concertation proposé par Monsieur le Maire sous forme de forum ouvert le 4 juin prochain, et s'interroge sur la possibilité d'accéder au diagnostic complet de 300 pages afin de préparer ce forum.

Monsieur le Maire lui répond qu'une version plus courte sera mise en ligne sur le site internet de la ville dès le lendemain.

Monsieur DAGLISH s'interroge sur les modalités d'organisation du forum ouvert.

Monsieur le Maire rappelle à tous qu'il est important que la population soit au rendez-vous le 4 juin. Des ateliers thématiques permettront à chacun d'échanger et de donner leurs avis. Ceux-ci seront ensuite pris en considération par le bureau d'études lors de l'élaboration du PADD.

Un **Verriérois** questionne Monsieur le Maire sur la place de l'écohabitat sur la commune, qui est un habitat participatif où les gens ne sont plus propriétaires de leur maison. Il prône ce mode de vie qui favorise les relations humaines.

Monsieur le Maire répond qu'il est favorable à l'écohabitat en termes de procédé constructif, et qu'il a notamment visité plusieurs constructions de ce type sur la commune. Il indique toutefois

Concertation : réunion publique
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

qu'il est difficile d'imposer des impératifs de construction dans le PLU hormis une certaine dose d'autonomie. Il cite l'exemple de la ZAC des Justices pour laquelle la commune avait imposé que les constructions aient une indépendance en énergie d'au moins 50% de la consommation de la maison, toutes énergies confondues. Concernant l'écohabitat au sens où l'entend ce Verriérois, il indique que cela n'est pas du ressort du PLU.

Madame DELBECQ indique que le verdissement du PLU constitue l'un des objectifs de la Municipalité, notamment sur le thème de l'énergie. Elle souhaite mettre à disposition de la population une palette végétale indicative pour l'aménagement de leurs jardins, qui rappellerait l'ambiance forestière de la commune et de l'arboretum. Cette palette végétale ne serait pas imposée à la population mais permettrait d'établir une liste indicative de végétaux afin que ceux qui le souhaitent puissent s'en inspirer.

Monsieur LEMOINE, habitant la ZA des Petits ruisseaux, affirme que cette zone est aujourd'hui légèrement isolée du reste de la commune, et déplore son abandon progressif par la Municipalité ces dernières années en termes d'entretien et d'activités. Contrairement aux dires de Monsieur le Maire, il trouve cette zone d'activités relativement dynamique depuis quelques années. Il comprend toutefois la position de la Municipalité de faire évoluer la destination de cette zone.

Monsieur le Maire indique qu'il y a eu pendant 5 ans des tergiversations entre la commune et la Communauté des Hauts-de-Bièvre afin de savoir si cette zone d'activités devait intégrer ou non l'ensemble du parc d'activités intercommunal.

Conclusion :

Monsieur le Maire clôt la réunion publique et donne rendez-vous aux Verriérois le 4 juin prochain.

Cécile DELBECQ



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