

PLU : Notre réponse au « questionnaire sur le développement urbain »

Destinataire d'un « questionnaire sur le développement urbain adressé aux candidats aux élections pour la mairie de Verrières préparé par le mouvement inter-associatif Amis du Bua-AVB-AVV-Collectif BEAUSITE1 de la ville » et visant « à clarifier les projets de chaque liste en matière d'urbanisme et à porter les résultats à la connaissance des Verriérois », la liste Unis Pour Verrières (UPV) partage volontiers les réponses apportées, en parfaite concordance avec ses documents de campagne et les positions prises depuis l'élection de septembre 2019.

1. Vision globale sur l'aménagement urbain de la commune :

Notre objectif est de rendre possible, pour tous les Verriérois, l'accès à une offre de logements adaptés à tous les âges. Nous entendons préserver notre commune et son environnement, afin que Verrières reste une ville à taille humaine, dotée d'une architecture en harmonie avec celle héritée de l'époque où Verrières était encore un village comme avec celle qui a accompagné son développement mesuré dans le dernier tiers du XXe siècle.

Les jeunes Verriérois ne trouvent pas de logements pour s'installer tandis que des seniors aimeraient pouvoir, sans quitter la ville, bénéficier du confort d'un appartement plus en rapport avec leurs besoins qu'un pavillon parfois devenu trop grand.

Pour permettre un parcours résidentiel satisfaisant, il convient d'être en capacité de disposer de logements d'une taille adaptée aux besoins de chacun tout en protégeant le cadre de vie exceptionnel que nous offre notre ville.

a. Quels sont les grands axes de votre politique d'urbanisation pour Verrières ?

Nous portons un projet qui est avant tout soucieux des personnes, pour une ville actrice d'un développement urbain harmonieux et respectueux des équilibres existants. Il ne s'agit pas d'une politique d'urbanisation mais d'une politique d'amélioration de la ville dans une dynamique de développement maîtrisé.

Notre politique repose sur la préservation de notre cadre de vie, collectif et pavillonnaire, avec un grand soin apporté à la présence d'espaces verts sur le domaine public et la préservation des équipements publics.



b. Quelle est votre vision pour le développement des commerces et des emplois ?

Le développement des commerces et des emplois ne dépend pas seulement de la vision des élus mais également du dynamisme et des propositions des commerçants et des entreprises et de l'adhésion des habitants à leurs offres.

Notre projet s'inscrit dans la droite ligne de la politique que nous avons entreprise au cours de ces derniers mois : œuvrer pour que non seulement la présence de commerces ne se réduise pas mais, au contraire, s'enrichisse sans que cela se fasse au détriment de l'existant.

Afin de préserver le tissu commercial du centre-ville et d'éviter l'implantation de bureaux, la majorité municipale a fait le choix d'user de son droit de préemption sur un local situé Passage du village. Cette action permettra de pouvoir proposer ce lieu à une activité commerciale en adéquation avec les attentes des Verriérois.

Par ailleurs, notre équipe s'inscrit dans une volonté de dynamisme.

A cet égard, elle réfléchit à toutes les solutions susceptibles d'être utiles pour nos commerces. En matière de vacances de locaux, pourquoi ne pas envisager des boutiques éphémères ?

Nous entendons, en tout état de cause, être des facilitateurs au service des entreprises présentes sur la ville.

C'est dans cet esprit que nous avons créé, dès notre élection de septembre, un comité consultatif des commerces composé de commerçants et d'élus et que nous développerons les partenariats engagés. C'est une première étape vers un conseil des activités économiques plus large qui regroupera à terme commerces, artisanats et entreprises.

Au-delà de la dynamique commerciale, la question de l'emploi est essentielle : créer de l'emploi, de nouvelles activités, renforcer l'identité et l'attractivité de notre ville font partie de nos objectifs. C'est pourquoi nous souhaitons renforcer l'accueil des entreprises dans le cadre notamment de l'évolution de la ZAE des Petits Ruisseaux et du terrain du Centre Technique Municipal.

c. Quelle est votre vision concernant la circulation et la mobilité dans Verrières et leurs liens avec l'urbanisation ?

Se déplacer en toute sécurité, quel que soit son mode de déplacement est fondamental : à pied, à vélo, en transport en commun ou en voiture.

Il ne s'agit pas d'opposer les différents modes de déplacement les uns aux autres mais plutôt de partager intelligemment les espaces : chacun doit pouvoir trouver sa place dans l'espace public, en toute sécurité et dans le respect des personnes.



Notre vision est celle de beaucoup de Verriérois.

Elle s'est d'ailleurs confirmée dans le diagnostic « mobilités » que nous avons fait réaliser : les problèmes ne tiennent pas tant à l'urbanisation de Verrières qu'à un contexte global (notamment lié au transit) et comportemental, lié aux habitudes des uns et des autres.

Il est important de tout mettre en œuvre pour fluidifier la circulation, encourager les mobilités douces et les transports collectifs, notamment vers les gares, en partenariat avec la CPS et la RATP.

Il n'est pas question de remplacer globalement la voiture par le vélo ou d'imposer une évolution à ceux qui ne la désirent pas. En revanche, les modes de déplacement peuvent évoluer. Ainsi, les grèves ont permis à certains de percevoir que l'on peut davantage avoir recours au vélo. L'offre électrique renouvelle l'exercice de manière importante et nous travaillons régulièrement avec le comité communal vélo pour permettre de faciliter l'usage de ce mode de transport.

Beaucoup reste encore à faire dans ce domaine, et plusieurs projets significatifs vont très vite voir le jour. Le vélo électrique est aujourd'hui un mode de déplacement viable sur un territoire comme le nôtre. Mais, il a aussi un coût que tout le monde ne peut pas se permettre. C'est la raison pour laquelle nous avons lancé une consultation afin de permettre l'implantation d'une offre de vélo électrique en libre-service sur la commune.

Bien sûr, la question de la circulation est liée à la densité et à la question des stationnements. Pour tous les projets d'habitation qui seront développés en ville, des parkings souterrains correctement dimensionnés seront imposés dans le respect de la réglementation.

2. Position sur le PLU voté en mars 2019, souhaitez-vous :

a. Le conserver en l'état sans apporter de modifications majeures ?

NON

b. Lui apporter des modifications ? Si oui, lesquelles et seront-elles soumises à enquêtes publiques ?

Il n'a jamais été question de considérer le PLU comme immuable, c'est par essence un document vivant qui est fait pour être évolutif, adapté, modifié.

Le Plan actuellement en vigueur sera donc sujet à des modifications, tout comme l'ancien PLU l'a été à au moins 5 reprises.

Les propositions que nous avons formulées, dès le mois de septembre, montrent des évolutions majeures qui contribueront à l'amélioration de notre commune :



UNIS POUR VERRIÈRES
AVEC FRANÇOIS GUY TRÉBULLE

contact@upv2020.fr
www.upv2020.fr



un centre urbain modernisé et étendu sur le boulevard Foch, un nouveau quartier mêlant emplois, services, commerces et logements sur la ZAE des Petits Ruisseaux, aucune construction sur le square Léon Maugé et sur le terrain du Bua afin de conserver leurs usages sportifs et familiaux adaptés aux besoins de la collectivité et notamment des jeunes...

La loi répond à la question relative à l'enquête publique : toute modification est soumise à enquête publique avec avis de la population.

c. Procéder à une refonte complète du PLU, en reprenant l'ensemble de la procédure ? Merci de préciser les grandes orientations des modifications envisagées

A notre sens, une nouvelle révision du PLU serait une perte de temps et d'argent considérables. Le PLU adopté en mars dernier répond à des objectifs prioritaires, mûrement réfléchis et cohérents : se doter d'un document en phase avec les nouvelles réglementations et protecteur de notre cadre de vie.

Sur ce dernier point, l'État, qui a compris notre démarche, nous a suivi en acceptant que notre PLU protège nos jardins et la large végétalisation de notre commune.

Nous avons aussi entendu les inquiétudes des Verriérois concernant les projets urbains : comme nous l'avons expliqué dans les questions précédentes, il ne s'agit pas de défigurer une ville que nous aimons et que nous avons préservé au fil des années. Au contraire, nous voulons proposer pour Verrières de zones de logements, de commerces et d'emplois de meilleure qualité.

3. Concertation :

a. Pensez-vous impliquer les Verriérois dans l'élaboration des modifications ou de la refonte du PLU ? De quelle manière ?

Oui, non seulement par une information adaptée, mais également par la mise en place d'une concertation permettant d'arriver à une définition satisfaisante des orientations pouvant être arrêtées. Dans cet objectif, nous proposerons des groupes de réflexion et de travail et offrirons des informations les plus claires possibles à toutes les étapes.

b. Quel rôle donnerez-vous aux associations ?

Celui qui leur revient : des interlocuteurs, d'autant plus écoutés qu'ils sont soucieux de l'intérêt général et du bien commun et n'adoptent pas de postures conflictuelles rendant impossible le travail en commun.



c. Comment pensez-vous gérer les deux recours judiciaires en cours ?

Dans la mesure où la liste UPV est l'émanation de la majorité qui a voté le PLU contre lequel les recours sont pendants, nous sommes confiants sur ce point. Il va de soi que si le tribunal devait donner raison aux demandes formulées contre le PLU, nous prendrions le temps de la réflexion et examinerions attentivement les conditions d'un appel.

Lorsque la procédure aura atteint son terme, nous nous plierons évidemment à une décision de justice devenue définitive et la ferons respecter quelle qu'elle soit : qu'elle aboutisse au constat de la légalité du PLU, ce que nous croyons, ou considère que certaines de ses dispositions ne le seraient pas, ce que nous ne redoutons pas.

4. OAP et périmètres d'études : des projets sont en cours et des préemptions ont déjà eu lieu sur le boulevard Foch et dans la ZAE

a. Quels sont vos projets pour le Bld Foch ? Etes-vous favorables à la destruction des pavillons envisagés ?

Pour ce qui est du Boulevard du Maréchal Foch, notre projet est clair : il s'agit de rendre possible une extension de qualité du Centre-Ville. Il semble envisageable, dans cette perspective, de faire évoluer, pour l'essentiel, l'îlot de la Poste et les parcelles avec des activités commerciales de l'autre côté du boulevard.

Il s'agit de permettre la réalisation de 150 logements en R+2+Combles et en 50/50 (social et accession à la propriété).

A ce jour, deux pavillons, mis en vente par leurs propriétaires, ont été achetés au prix exact demandé par les vendeurs : il conviendra de décider ensemble du devenir de ces pavillons. Le premier préempté, situé juste à côté du gymnase Mermoz, pourrait laisser la place à une poste provisoire durant le temps des travaux sur la parcelle de la poste actuelle ; pour le deuxième, soit il pourra aussi être déconstruit ou conservé et revendu si aucun projet ne se fait sur la parcelle. En attendant, ce pavillon dans un très bon état pourra être loué selon un bail précaire.

Notre projet est ambitieux : améliorer et étendre notre centre-ville en créant des liens avec le centre-ville actuel. Nous entendons, à cet endroit, rendre possible, dans le respect du voisinage, l'enrichissement de l'offre économique et la facilitation des parcours résidentiels de nos concitoyens. Nous l'avons dit et nous le réaffirmons : aucune expropriation n'aura lieu, ni aucune contrainte.



b. Quels sont vos projets pour la ZAE des Petits Ruisseaux ?

Là aussi, nous portons une vision claire : nous voulons requalifier progressivement, en partenariat avec les propriétaires et les entreprises, le périmètre de la ZAE des Petits Ruisseaux pour permettre un nouveau dynamisme économique et la création de logements.

Il est hors de question de perdre les emplois et il faut, au contraire, créer un nouveau quartier, mixte, mêlant emplois, services, commerces et logements (notamment sociaux) et équipements.

La zone, dessinée dans les années 80, ne répond plus forcément aux attentes des entreprises : il nous revient de dessiner ensemble un nouveau projet, qui ne chassera pas les entreprises, mais leur permettra de coexister avec des habitations et des commerces.

L'évolution de cette zone est à penser à long terme avec des mutations au fur et à mesure des décisions et besoins des propriétaires et des entrepreneurs de la zone.

Ce nouveau quartier, respectueux de l'environnement, permettra de renforcer l'attractivité économique de la commune et sera structurant, pour les décennies à venir.

c. Envisagez-vous des expropriations si les acquisitions ou préemptions ne suffisent pas ?

NON absolument pas et nous le réaffirmons !

d. Quelles sont vos intentions concernant les 2 OAP « municipales » Bua et Léon Maugé ?

Nous nous sommes engagés à abandonner le projet de construire sur le square Léon Maugé et le terrain du Bua pour y affirmer leurs usages sportifs et familiaux adaptés aux besoins de la collectivité et notamment des jeunes.

Nous déterminerons, en concertation avec tous les Verriérois, les besoins prioritaires.

Notre projet reste le même : avec les Verriérois et pour les Verriérois. Nous allons co-construire et dessiner ensemble les futurs usages de ces terrains.



5. Transparence :

a. Comptez-vous publier la liste exhaustive des terrains urbanisables et la liste des terrains bâtis et non bâtis propriétés de la commune, comme recommandé par le commissaire enquêteur ?

Non : une telle liste ne peut pas exister ; sauf ceux qui sont protégés par une réglementation environnementale, tous les terrains sont « urbanisables » et la liste des terrains propriété de la commune ne dirait rien. La commune possède la forêt, elle possède l'emprise foncière du Lac, elle possède les rues, elle possède les parcs, elle possède de petites parcelles le long des anciens lotissements... nous voulons qu'elle garde un (bon) esprit village comme Bernard Mantiene l'avait si bien dit et comme nous l'avons préservé.

Nous poursuivrons en revanche avec beaucoup de soin l'examen des parcelles pouvant voir leur usage évoluer dans le respect des objectifs arrêtés et communiquerons le résultat des travaux d'identification réalisés.

b. Allez-vous faire un diagnostic exhaustif et réaliste des sites potentiels d'urbanisation et de renouvellement urbain de Verrières ?

Comme suggéré plus haut, c'est la commune qui, dans son Plan Local d'Urbanisme, définit les emplacements ouverts à la construction, notamment d'immeubles.

Nous ne portons pas de démarche visant à ouvrir à la densification des sites qui ne le sont pas aujourd'hui. En revanche, nous pourrions examiner tel ou tel projet qui s'avérerait cohérent avec nos objectifs et respectueux des caractères de Verrières.

c. Vous engagez-vous à rendre publiques toutes les études relatives à l'urbanisation que vous commanderez (circulation, qualité du sol, impact économique, études de faisabilité des périmètres d'études...) ?

La majorité municipale émanant de la liste Unis Pour Verrières a d'ores et déjà manifesté sa détermination à l'ouverture, la transparence et le dialogue.

En rendant possible la diffusion publique via Facebook des séances du Conseil municipal, nous avons voulu que toutes les discussions et les décisions du Conseil municipal soient désormais accessibles à tous les Verriérois. Nous avons fait faire et diffusé l'audit budgétaire de la Ville et communiqué en toute transparence les résultats de l'étude réalisée sur les mobilités, tous deux sont toujours en ligne sur le site de la Ville.

Nous avons rencontré toutes les associations qui l'ont demandé pour partager des réflexions, entendre leurs points de vue et faire évoluer les positions.



UNIS POUR VERRIÈRES
AVEC FRANÇOIS GUY TRÉBULLE

contact@upv2020.fr
www.upv2020.fr



De plus, les règles de communication des documents administratifs seront scrupuleusement respectées ; nous ne communiquerons cependant que ceux des documents qui présentent un intérêt pour éclairer les citoyens et répondre aux objectifs de transparence fixés par le législateur. Comme en matière de fiscalité nous n'ignorons pas que trop d'information tue l'information.

6. Quels sont vos objectifs chiffrés ?

Nous n'en avons pas.

Gérer une ville n'est pas appliquer une logique mathématique. C'est tenir compte de multiples facteurs, dont l'humain est le premier à avoir en tête.

Nous entendons nous approcher, dans la mesure du possible et du raisonnable, des objectifs fixés par la loi en matière de logement social mais n'avons, de notre côté, pas d'autre objectif que de respecter les contraintes légales. La loi impose 25 % de logements sociaux sur les communes de 3500 habitants et plus : nous approchons des 20 % et continueront à respecter la loi mais nous n'irons pas plus loin que ce qui nous est imposé.

a. Combien de logements envisagez-vous de construire ? Selon quel calendrier ?

Nous n'envisageons pas, en tant que commune, de construire de logements. Pourquoi construire ce qui ne nous est pas demandé ? Nous rendrons possible les opérations permettant de satisfaire aux obligations qui nous sont fixées.

Pour ce qui est du calendrier, comme nous l'avons toujours fait, nous essayerons, dans la mesure du possible, de répondre aux injonctions de l'État : tous les 3 ans, la Direction Départementale des Territoires fixe des obligations triennales de réalisations de logements sociaux et nous nous efforcerons de nous approcher de ces obligations.

b. Quelle population / nombre d'habitants comptez-vous atteindre ?

Nous ne comptons pas fixer une population ou un nombre d'habitants à atteindre. Nous entendons accompagner les Verriérois dans leurs parcours résidentiels et de vie sans prétendre à un quelconque contrôle de l'occupation des pavillons et appartements...

Nous voyons déjà combien la densification de notre commune nous contraint et notamment en terme de circulation et de stationnement. Nous sommes résolu à préserver une ville agréable, où il fait bon vivre et à taille humaine. Nous l'expérimentons tous quand nous venons de Paris ou des communes alentours, Verrières est plus verte, moins dense... et ce sont ces particularités que nous voulons préserver.



N'ayant pas d'objectif chiffré, nous sommes cependant mus par le désir de lutter contre une augmentation de la population qui ne correspondrait pas à nos réalités, ce qui nous a conduit à prendre l'engagement de ne rendre possible que ce qui est nécessaire pour respecter la loi, que nous respecterons précisément parce qu'elle est la loi...

c. Quel pourcentage de logements sociaux envisagez-vous pour chaque projet ?

Le PLU impose 40 % de logement social a minima pour les projets comportant plus de 5 logements. Ceci est nécessaire pour ne pas déséquilibrer notre situation. En effet, à chaque fois que l'on construit un logement, il faudrait en regard faire 1/4 de logement social ce qui n'est évidemment pas réaliste pour les projets individuels. Avec un pourcentage de création trop bas, on dégraderait le ratio et on augmenterait automatiquement le nombre de logements sociaux à créer. La solution retenue est équilibrée et respectueuse des évolutions « naturelles » de la Ville.

Il n'est pas impossible, pour certains projets spécifiques, d'aller jusqu'à 100% de logements sociaux, ainsi que cela a été fait jusqu'à présent dans un certain nombre d'immeubles présents sur la Ville mais une mixité est jugée préférable pour les futures réalisations.

d. Quelle taille de projet et hauteur de constructions envisagez-vous pour tous les projets, y compris privés des promoteurs ?

Dans le PLU, les hauteurs sont strictement encadrées soit dans le règlement, soit avec des règles spécifiques pour les OAP. Il faut donc se référer aux documents d'urbanisme.

Pour le Bd du Maréchal Foch nous nous sommes engagés à plafonner la hauteur des réalisations à R+2+C soit la hauteur d'une maison avec un étage supplémentaire.

7. Activité : Comment pensez-vous concilier emplois et logements à Verrières ?

Le mieux possible dans le contexte présent et compte tenu des contraintes existantes.

La « diversité fonctionnelle » que nous entendons promouvoir dans le cadre notamment de l'évolution de la ZAE repose sur la conciliation d'emplois et de logements. Cette vision, qui nous semble très positive à l'échelle de ce quartier n'est pas valable pour tous et c'est au cas par cas qu'il faut s'interroger.

L'évolution de la parcelle du Centre Technique Muunicipal qui appartient à la commune fournira une illustration de ce qui peut être fait dans ce sens.



Nous souhaitons rappeler les engagements que nous avons pris pendant la campagne et que nous tiendrons :

- Accompagner et encadrer les projets d'immeubles collectifs sur des terrains privés (Projets rues J. Jaurès, et G. Péri, Place de l'Europe...) - végétalisation des parcelles, limitation des hauteurs...
- Accompagner le projet de résidence étudiante et de foyer pour personnes handicapées sur un terrain privé rue Marius Hue,
- Abandonner l'idée de construire sur le square Léon Maugé et le terrain du Bua pour y affirmer leurs usages sportifs et familiaux adaptés aux besoins de la collectivité et notamment des jeunes,
- Développer des activités économiques et des logements sur le terrain du Centre Technique Municipal,
- Rendre possible la création sur une partie du Bd du Maréchal Foch et sur la ZAE des Petits Ruisseaux de logements aussi bien en accession à la propriété qu'en logements sociaux dans un gabarit encadré et sans recourir à l'expropriation,
- Encourager le conventionnement de logements communaux et de chambres dans des maisons de retraites pour que soit reconnu leur caractère social

Avec ces engagements et l'évolution de structures existantes, **la ville sera en capacité de répondre aux contraintes qui lui sont imposées** tout en préservant le cadre de vie de ses habitants.

A une vision dogmatique, arithmétique ou systématique, nous proposons avec la plus grande clarté une vision pragmatique et mesurée, soucieuse des habitants et respectueuse de la loi... mais plus que tout viscéralement attachée aux caractères verriérois de notre cadre de vie.



UNIS POUR VERRIÈRES
AVEC FRANÇOIS GUY TRÉBULLE

contact@upv2020.fr
www.upv2020.fr

