

Rappel : Les positions de Verrières Ville Ouverte sur les questions d'urbanisme et en particulier sur le PLU, la concertation, les choix de la majorité, sont publiques. Elles ont été exprimées dans plusieurs articles du Mensuel de Verrières ainsi que dans des questions écrites posées par Dominique Grissolange lors de séances du conseil municipal.

1. VISION GLOBALE SUR L'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

Préambule : Comme le nom de notre liste l'indique, nous ne voyons pas Verrières comme un village à maintenir à l'écart de toute évolution, que ce soit dans le contexte régional de l'Île de France ou à d'autres échelles.

Outre les Schémas régionaux, les lois nationales SRU, ALUR et loi ELAN qui se sont succédé rapidement (2000, 2014 et 2018) sont en rapport, selon les régions, avec des situations tendues ou au contraire de désertification, en matière de logement.

En raison de sa proximité avec le Grand Paris, Verrières est évidemment dans le premier cas : « Les aides au logement contribuent à faire diminuer les taux d'effort des ménages aux revenus les plus modestes. Néanmoins, après le versement de ces aides, plus de 500 000 ménages continuent de consacrer plus du tiers de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement de leur emprunt. » (INSEE Analyse Île de France, n°42, octobre 2016).

Les orientations de mixité sociale des lois SRU en 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain), et ALUR en 2014 (pour Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ont été mises à mal par la loi ELAN de 2018 (Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) car, entre autres, les communes pourront dans certains cas mutualiser à l'échelle intercommunale leurs obligations en matière de taux de logements sociaux.

L'Insee indique que sur la communauté de Paris-Saclay, la densité de la population en 2016 était de 1 683,6 habitants par km² et que la part de logements vacants était de 5,9 %. Ces valeurs sont de 1 557,4 habitants par km² et 5,3 pour Verrières.

Nous maintenons qu'il est juste, nécessaire et bénéfique d'augmenter le taux de logements sociaux jusqu'à 25% sur Verrières en assurant la répartition de ces logements sur l'ensemble des projets de constructions (à partir de 5 unités de logements comme le prévoit le PLU adopté), en tenant compte des besoins de logements en Île-de-France et plus localement.

Rendre abordables de nouveaux logements (accession à la propriété ou location) à des occupants ou demandeurs de logements sociaux permettrait de revitaliser Verrières dont le taux annuel moyen de variation de la population est de -0,1% sur la période 2011-2016.

Il faut par ailleurs entreprendre des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation au handicap ou à la dépendance sur les logements sociaux actuels.

S'il faut prendre du temps pour développer une offre de logements diversifiée sans provoquer d'étalement urbain et en tenant compte des enjeux écologiques (efficacité énergétique, gestion des eaux de pluie à la parcelle, végétalisation pour réguler les températures et atténuer les bruits), tout en tenant compte des commerces et activités économiques existants, nous pensons qu'il faut le prendre.

- a. L'attractivité du territoire du plateau de Saclay est un enjeu politique : les deux candidats en lice au second tour des élections législatives de juin 2017, Mme Darcos et M. Villani, se sont réjouis de cette attractivité. Soyons conscients qu'elle entraînera inévitablement une densification de l'habitat. Et si on veut respecter les trames verte et bleue, éviter l'artificialisation des sols qui consomme des espaces verts, nuit à la biodiversité et augmente le risque d'inondation, il faudra construire la ville sur la ville, densifier les espaces déjà construits. Dans cette perspective, il faut d'abord penser à des réhabilitations puis à des extensions dans la continuité des constructions existantes. L'équipe municipale pourra mettre en avant différents dispositifs existants tels les soutiens financier, administratif et technique de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Le PLU adopté cadre déjà fortement les servitudes de passages, les espaces de jardins, les places de stationnement à conserver dans le cas d'une division parcellaire dans les zones UH et UR.
- b. Si, comme probable, l'attractivité du territoire du plateau de Saclay est soutenue, elle entraînera un apport et un renouvellement de la population dans notre commune qui peut être favorable à l'emploi et à l'entrepreneuriat local. Dans ce cadre, et dans la mesure de ses moyens, la Ville doit agir pour le commerce et les emplois locaux. Elle ne doit pas détruire ou délocaliser des emplois pour construire des logements.
- c. La fin de la solution « tout voiture individuelle » est pour demain. Nous devons nous préparer dès aujourd'hui à nous déplacer autrement. La commune doit prendre des initiatives pour favoriser les mobilités alternatives (marche à pied, vélo « musculaire » ou électrique, covoiturage, transports en commun, navettes gratuites intercommunales ...).

2. POSITION SUR LE PLU VOTE EN MARS 2019

Le PLU de Verrières-le-Buisson adopté en 2019 a dû tenir compte d'une part du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui pousse à une augmentation des densités humaines dans la région et d'autre part du Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui pousse à protéger des corridors écologiques (Trames verte et bleue).

S'il doit y avoir des arbitrages entre ces deux objectifs, nous mettrons en avant les arguments de la Cohérence Ecologique. Par exemple, la forêt et les Espaces Naturels humides autour de Verrières sont des éléments déjà disponibles pour stocker du CO2 et il importe de les préserver pour lutter contre le dérèglement climatique.

Le PLU comporte des dispositions que nous estimons positives, en particulier l'engagement d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux ET le souci d'assurer la répartition de ces logements sur l'ensemble des projets de constructions (à partir de 5 unités de logements) afin d'assurer la mixité sociale, d'autres que nous désapprouvons comme par exemple la possibilité de détruire des emplois dans la ZAE des Petits Ruisseaux.

On peut craindre, en repartant à zéro, que la décision passe au niveau intercommunal, ce qui serait une mauvaise chose, compte tenu du fonctionnement peu démocratique de la communauté Paris-Saclay.

Les périmètres d'étude (ZAE des Petits ruisseaux et Boulevard Foch) doivent légalement faire l'objet d'enquêtes publiques, qui pour VVO doivent être précédées de concertations véritables organisées par la municipalité. La position de VVO concernant la ZAE est qu'elle doit rester une zone d'activité.

Grandes orientations : la cohérence du projet avec l'intérêt général est pour nous le critère fondamental.

3. CONCERTATION

La démocratie locale exige la participation de l'ensemble des Verriérois, regroupés ou non en associations, à la réflexion sur l'avenir de leur commune et en particulier à la concertation sur le PLU et les périmètres d'étude.

Recours judiciaires : en tant que procédures judiciaires, ils suivront leur cours normal. La Ville devra évidemment tirer les conséquences des décisions que prendra le tribunal.

4. OAP et périmètres d'étude

Au-delà des enquêtes publiques légalement obligatoires sur les périmètres d'étude, tout projet devra être précédé d'une véritable concertation, qu'il incombera à la municipalité d'organiser.

Les 600 emplois de la ZAE doivent être maintenus sur place.

Préemptions déjà effectuées : c'est à la fin qu'on saura si elles ont été utiles ou non.

La négociation à l'amiable est la meilleure solution. L'expropriation n'est envisageable que comme un dernier recours, à la condition expresse que le projet soit dans l'intérêt général de la commune et serait empêché par l'intérêt particulier d'un propriétaire d'accord pour se séparer de son bien mais cherchant à optimiser le prix.

5. TRANSPARENCE

Réponse OUI aux trois questions.

Les recommandations du commissaire enquêteur seront suivies. Les études relatives à l'urbanisation, dont des diagnostics, comporteront une part participative et seront rendues publiques (réunions, publication sur le site de la mairie ou de Paris-Saclay, ou consultation à la mairie).

Ajoutons que notre élu au Conseil municipal a montré pendant le mandat 2014-2019 son souci de la transparence, en diffusant largement toutes les infos auxquelles il avait accès et en posant les questions utiles en Conseil municipal, publiquement.

6. OBJECTIFS (voir aussi plus haut le préambule de notre réponse à la question sur notre vision globale)

Il faut atteindre les 25% de logements sociaux en 2025, parce que cet objectif datant de la loi SRU (2000) est juste et nécessaire (voir rapports annuels sur le logement de la Fondation Abbé Pierre).

Toute construction de plus de 5 logements devra donc comporter une proportion significative de logements sociaux, faute de quoi le nombre de logements sociaux à construire pour atteindre le pourcentage légal augmenterait.

La mixité sociale, objectif largement partagé, implique de répartir les logements sociaux dans toute la ville, en petites unités de hauteur modérée.

Un accroissement raisonnable de la population, qui stagne depuis une dizaine d'années (voir plus haut), mettra fin au vieillissement démographique en cours ; il faut que les jeunes qui le souhaitent puissent s'installer à Verrières, d'où la nécessité de logements plus petits, notamment sociaux ; cela bénéficiera à la commune, à sa vitalité, au commerce : plus d'habitants, et des habitants plus jeunes en moyenne, c'est plus de clients, plus d'enfants dans les écoles, etc...

7. ACTIVITE, emploi et logement à Verrières

L'attractivité de Verrières, liée à la proximité de Saclay, va très probablement entraîner de la spéculation immobilière, laquelle tendra à la construction de logements au détriment des emplois. Le devoir de la commune est et sera d'utiliser les moyens dont elle dispose pour combattre la spéculation.

Les 600 emplois de la ZAE et ceux des autres zones doivent être conservés.

Il faut penser aussi à d'autres types d'activités à développer : activités agricoles pour des circuits courts, rénovation ou diagnostic thermique, laboratoires d'analyses environnementales, activités de sport et nature...