

Vincent HULIN

Candidat aux élections municipales des 22 et 29 septembre 2019

Verrières-le-Buisson, le 2 septembre 2019

Objet : Réponses au questionnaire aux candidats sur le développement urbain

Madame, Monsieur,

La question du développement urbain et de l'avenir de notre ville est un des enjeux majeurs de cette élection. De ce point de vue, ces élections municipales, bien que se tenant dans un contexte particulier et de manière précipitée, sont parmi les plus importantes des dernières décennies pour notre ville. Les listes qui se présentent aux suffrages des citoyens ont des approches diamétralement opposées quant à la vision de l'aménagement de Verrières-le-Buisson. Le choix que les Verriéroises et les Verriérois feront impactera fortement leur vie et leur avenir.

Nous l'avons déjà exprimé et le rappelons avec détermination : à la différence de la majorité sortante, nous ne sommes pas favorables à une sur-urbanisation de notre ville. Nous n'avons pas, nous, l'objectif d'atteindre le seuil des 20 000 habitants. Nous ne souhaitons pas que notre commune ressemble à certaines communes proches qui n'ont pas su ou pas voulu maîtriser leur développement urbain.

Et surtout, nous affirmons avec force qu'à la différence de ce que chacun peut observer depuis quelques mois, nous ne laisserons pas « le champ libre » aux promoteurs. Au contraire, nous préserverons l'authenticité et le cadre de vie verriérois.

L'équipe municipale sortante a voté le nouveau PLU dans un grand élan d'autosatisfaction, et même « avec enthousiasme » pour certains. Et ce malgré les conclusions défavorables du commissaire enquêteur, fait pourtant rarissime. Et malgré les demandes répétées de nombreux verriérois d'être écoutés. Notre ville se trouve désormais dans une situation des plus rares et inconfortables : avec l'avis défavorable du commissaire enquêteur et compte-tenu des recours administratifs qui ont toutes chances de prospérer, ce PLU est voué à l'échec.

La décision de la majorité sortante a été de s'isoler des citoyens et de s'obstiner. Il est désormais temps pour elle de l'assumer.

Notre décision, c'est évidemment de procéder à une refonte complète du PLU, en reprenant l'ensemble de la procédure. Cela signifie une nouvelle enquête publique, seule manière de modifier réellement ce document. Nous ne le soumettrons au vote qu'après une large et véritable concertation avec nos concitoyens et l'obtention de conclusions favorables du commissaire enquêteur.

Votre questionnaire est un des moyens de la concertation dont nous faisons un axe majeur de notre future politique communale. Nous vous en remercions et nous y répondons donc bien volontiers. Vous trouverez jointes à cette lettre les réponses issues d'une réflexion et d'un travail collectif menés depuis plusieurs mois.

Nous espérons que celles-ci vous permettront d'y voir plus clair quant à notre projet pour une ville progressiste, écologique et solidaire, où les citoyens sont écoutés.

Respectueusement,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Pour l'ensemble de la liste, Vincent HULIN

reussirenssembleverrieres@gmail.com

www.reussirenssembleverrieres.fr

07 66 60 35 14

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

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

Préserver l'authenticité de Verrières-le-Buisson et insuffler une nouvelle dynamique...

Les grands axes de notre projet s'appliqueront à l'urbanisme comme à l'ensemble des thèmes que nous aurons à traiter en tant qu'élus. L'aménagement urbain est peut-être même le thème le plus intégrateur de nos valeurs, dans le sens où il doit refléter une vision stratégique pour Verrières-le-Buisson, et non pas être une somme de choix isolés pris sous la contrainte.

Nos axes politiques sont clairs depuis des mois :

- rendre la parole aux Verriérois,
- préserver l'authenticité et le cadre de vie exceptionnel de la ville,
- insuffler une nouvelle dynamique,
- lier transition écologique et santé publique.

Nous voulons faire de Verrières-le-Buisson cette ville progressiste, écologique et solidaire qu'elle aurait pu et dû être depuis tant d'années.

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

Refaire de Verrières-le-Buisson une ville accueillante pour les commerces et l'activité économique...

Verrières-le-Buisson bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle, entre Paris et le Plateau de Saclay. Son histoire est marquée par la recherche et l'innovation, ne serait-ce qu'avec l'implantation et le développement des entreprises Vilmorin il y a plus d'un siècle.

Nous devons créer les conditions nécessaires à l'accueil, au maintien et au développement des entreprises sur la ville. Nous maintiendrons la vocation économique de l'ensemble des zones d'activités économiques, en lien avec la Communauté Paris Saclay (CPS). Par ailleurs, nous travaillerons, avec la CPS, l'Université Paris-Saclay, la Chambre de Commerce et d'Industrie (qui a donné un avis défavorable sur le PLU de la majorité sortante...) et les autres partenaires, à accueillir des entreprises et start-up innovantes sur notre territoire. Plus particulièrement dans le domaine des services, ainsi que de l'innovation en lien avec la transition écologique.

Concernant les commerces, la situation est encore plus problématique à l'heure actuelle. La première étape sera de renouer le dialogue avec eux, afin d'identifier leurs attentes et leurs besoins précis. La municipalité prendra à sa charge la mise en œuvre de services collectifs (livraisons, site web partagé...) et étudiera toutes les possibilités d'acquisition de locaux commerciaux afin de choisir les types de commerces qui s'implanteront et influencer sur le montant des loyers. Nous étudierons également les solutions en termes de circulation ou de stationnement, qui sont des éléments primordiaux dans certaines zones de la ville (centre-ville par exemple).

c. Quelle est votre vision concernant la circulation et la mobilité dans Verrières ?

Sortir du « tout voiture » et des bouchons systématiques...

Il faut mettre tout en œuvre pour sortir du « tout voiture » et faciliter le recours aux circulations douces et actives. Bien entendu, la ville n'a pas la compétence pour travailler sur l'ensemble des

enjeux liés à la mobilité. Mais elle peut créer les conditions pour susciter l'utilisation de modes de circulation alternatifs à la voiture en créant des pistes cyclables, des parkings à vélo ou d'autres services liés, en régulant la circulation et le stationnement, mais aussi par l'éducation et la communication (événements dédiés, interventions dans les écoles, etc.).

Nous avons bien conscience que l'utilisation de la voiture est souvent inévitable et que faciliter l'utilisation des circulations douces n'est pas la solution universelle. Afin de traiter le problème systémique et qui s'aggrave des bouchons dans notre ville, nous organiserons des assises de la mobilité avec l'objectif de faire le point sur les déplacements du quotidien des verriérois. Cela permettra d'identifier les axes majeurs de déplacement, les blocages actuels et les solutions à apporter.

De réels moyens financiers à la hauteur de l'enjeu seront affectés à ces solutions.

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

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

b. Lui apporter des modifications ?

c. Procéder à une refonte complète du PLU, en reprenant l'ensemble de la procédure ?

Expliquez votre choix en précisant les grandes orientations des modifications envisagées.

Sortir de la situation intenable créée par la majorité sortante...

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle a été menée dans les mois précédents n'a pas de sens. Elle impose une refonte complète du PLU au plus vite. Les problèmes sont trop graves et trop nombreux, comme nous le dénonçons avec force et constance depuis plusieurs mois : absence de concertation et de respect des citoyens, opacité des données et solutions envisageables, choix arbitraires et non justifiés sans vision globale, brutalité avec les riverains des zones les plus touchées...

Ce PLU est de toutes manières intenable en l'état : l'avis défavorable du commissaire enquêteur et les recours administratifs déposés par 2 associations font porter un fort risque juridique pour la ville. Par ailleurs, nous considérons qu'une ville comme la nôtre ne peut affronter les défis qu'elle aura à relever sans un document stratégique partagé, porteur d'une réelle vision et élaboré avec sérieux.

Conformément à notre engagement pris en conseil municipal, face notamment au vote positif (et même « enthousiaste » pour certains) de la majorité sortante, nous lancerons une révision complète du PLU dès notre élection, en reprenant l'ensemble de la procédure comme cela aurait dû être fait après l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

Sans refonte complète et sans nouvelle enquête publique, il ne sera pas possible de modifier le document autrement qu'à la marge. Il serait donc illusoire de vouloir faire croire aux verriérois qu'une simple modification sans reprise totale du document serait une avancée.

3. Participation des Verriérois :

a. Allez-vous impliquer les Verriérois dans l'élaboration des modifications ou de la refonte du PLU ? Si oui, comment et à quelles étapes ?

Rendre la parole aux verriérois sur l'avenir de leur ville...

L'implication des citoyens dans un document aussi stratégique pour notre ville n'est pas seulement importante, elle est indispensable. Nous organiserons donc une concertation et une participation démocratique à chacune des étapes de l'élaboration du nouveau PLU :

- état des lieux et diagnostics,
- définition des objectifs et critères de choix,
- identification des zones et moyens à mobiliser,
- élaboration du règlement.

Comme dans toutes les concertations que nous organiserons, les décisions seront prises par celles et ceux qui en auront la responsabilité : les élus municipaux. Mais ces choix seront faits en toute transparence et après avoir laissé la possibilité à toutes et tous de s'exprimer et de participer au débat.

b. Pensez-vous que les associations puissent jouer un rôle dans ce PLU ? Si oui, lequel ?

Valoriser le travail collectif et l'implication de toutes et tous...

Nous croyons en l'importance du travail collectif. Les associations peuvent produire des positions, des analyses ou des mobilisations qui sont plus que la somme de ce que chaque membre peut produire seul. Leur rôle sera donc important dans cette révision, sans qu'il remplace celui de l'ensemble des Verriérois, adhérents ou non à ces associations.

Les associations seront donc étroitement partie prenante au pilotage général de l'élaboration (organisation, étapes, etc.). Elles auront aussi la possibilité de produire des analyses et des propositions qui seront mises au débat.

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

Disposer d'une base exhaustive pour une élaboration transparente et efficace...

Cette étape est indispensable pour une refonte réellement efficace. C'est sur cette base que les choix réalisés dans le futur PLU seront réellement transparents : afficher l'ensemble des zones potentielles permettra de justifier, zone par zone, les raisons pour lesquelles on n'urbanise pas certaines d'entre elles.

Par ailleurs, ce diagnostic devra être exhaustif pour évaluer les marges de manœuvre qui sont les nôtres : nous pensons réellement qu'il est possible de respecter les obligations qui s'imposent à Verrières-le-Buisson sans faire disparaître des entreprises ou faire peser une pression gigantesque sur quelques zones ponctuelles de la ville.

5. L'actuel PLU reste totalement opaque sur les sites potentiels de transformation de bâtiments existant ou de création de nouveaux logements sur des sites disponibles. Comptez-vous mettre en œuvre la recommandation du commissaire enquêteur « de publier à l'attention du public la liste exhaustive des terrains urbanisables et la liste des terrains bâtis et non bâtis propriété de la commune » ?

Partager les données et le constat pour des avis éclairés de toutes et tous...

La concertation avec les Verriéroises et les Verriérois ne sera efficace que s'ils ont l'ensemble des données en main pour s'informer avant de donner leur avis. La mise à disposition des données de diagnostic et d'inventaires sera utile à tous : les citoyens pourront avoir un avis plus éclairé et

argumenté, et les élus municipaux ainsi bénéficier de débats plus poussés et précis. Par ailleurs, cela permettra d'élaborer le nouveau PLU sur la base d'un diagnostic objectif et en dehors de tout a priori ou fausse interprétation.

6. Dans le PLU actuel, la protection des espaces non bâtis et la création de nouvelles zones agricoles et naturelles ont été privilégiées. Etes-vous prêt à réaliser une évaluation objective des zones naturelles à protéger à partir d'une liste exhaustive et en concertation avec les habitants ?

Préserver les zones agricoles et naturelles tout en refusant la sur-urbanisation...

Parce qu'elles fondent l'identité de notre ville et parce qu'elles sont le socle de la transition écologique que nous entendons faire suivre à Verrières-le-Buisson, la préservation des zones naturelles et agricoles est un objectif majeur pour nous. Nous voulons préserver le cadre de vie exceptionnel et l'authenticité de notre ville. Nous pensons également qu'il est nécessaire de se préparer aux changements majeurs qui s'annoncent, et que pour cela, les espaces naturels et les services qu'ils rendent aux sociétés humaines sont la solution la plus efficace et la moins coûteuse.

Le développement de Verrières-le-Buisson et son dynamisme doivent se faire en maintenant, voire en créant de nouveaux espaces agricoles et naturels. Mais cette préservation ne peut se faire au détriment de la qualité de vie de nos concitoyens ou se concrétiser par des destructions imposées de propriétés existantes. La préservation de l'authenticité de Verrières-le-Buisson, c'est aussi préserver son patrimoine architectural et urbain si particulier.

Nous évaluerons donc, avec les verriérois comme à chaque étape de la refonte du PLU, les zones agricoles et naturelles à préserver en tenant compte des impacts de cette préservation sur l'ensemble de notre ville.

7. Selon des spécialistes en droit immobilier consultés par les Associations, le nombre de nouveaux logements à construire prévus dans le PLU semble surévalué. Etes-vous prêt à étudier ce point ?

Disposer de données fiables avant toute élaboration...

Toute analyse doit être prise en compte. S'agissant, de plus, d'un point aussi majeur, il est absolument nécessaire d'être certains des chiffres qui s'appliquent à notre ville. Il serait irresponsable de refuser d'étudier ce point avant d'élaborer le PLU.

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

La transparence totale sur les études et données, condition d'une vraie concertation...

Comme cela est décrit ci-dessus, une concertation respectueuse des citoyens nécessite qu'ils aient accès à l'ensemble des données et analyses disponibles. Nous rendrons donc publics l'ensemble des informations et études judicieux, dans le respect de la réglementation sur les données.

Par ailleurs, lorsque des études seront jugées nécessaires, nous rendrons compte régulièrement de leurs avancées sans attendre leur rendu définitif.

9. Sites d'urbanisation retenus au PLU (4 OAP et 2 périmètres d'étude) : Au regard des données connues et des conséquences prévisibles (circulation, impact économique, destruction de pavillons, destruction d'emplois...), maintiendrez-vous ces sites ? Pour chacun, justifiez votre choix.

Des choix issus de la concertation, sans a priori mais avec des principes forts...

Sur la base des réponses indiquées jusqu'ici, vous comprendrez que nous ne pouvons répondre à cette question à ce stade. En effet, nous placerons la concertation et la transparence des choix au cœur même de la révision du PLU. Il ne sera donc possible d'identifier les projets et les zones qui les accueilleront qu'après ce travail. Sinon, cela reviendrait à donner les résultats de la concertation avant qu'elle n'ait lieu. Pour les mêmes raisons, nous dénoncerons le contrat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur l'ensemble de ces zones, et nous y stopperons les projets en cours. Nous supprimerons également les deux périmètres d'études (Zone des Petits Ruisseaux et Boulevard Maréchal Foch) : ils ont été préalablement votés en conseil municipal, et leur existence rend impossible toute concertation apaisée avec les habitants des secteurs.

Nous nous engageons cependant sur le périmètre des Petits Ruisseaux à y maintenir l'activité économique et l'emploi. Cela exclut, de fait, le projet d'urbanisation massif porté par la majorité sortante.

10. Autres sites urbanisables évoqués lors de l'enquête publique ou issus d'un diagnostic exhaustif à venir :

a. Etes-vous prêt à étudier les possibilités d'urbanisation sur ces sites ?

Comme déjà indiqué, nous étudierons l'ensemble des sites potentiels.

b. Pensez-vous créer des OAP/périmètres sur ces sites ?

Des outils utilisés avec respect pour les verriérois et dans des situations adéquates...

Nous considérons que les outils ne sont pas mauvais en eux-mêmes : c'est l'objectif qu'ils servent et la manière dont ils sont utilisés qui les rend acceptables ou non.

Nous mobiliserons l'ensemble des outils nécessaires à la mise en œuvre effective du PLU lorsqu'il sera approuvé. La brutalité, l'opacité et bien souvent l'incohérence et la partialité avec lesquelles les périmètres d'études et les OAP ont été imposés ces derniers mois : là se trouve le réel problème.

c. Souhaitez-vous laisser la loi de l'offre et de la demande s'appliquer sur ces sites ?

Ne pas laisser la ville aux promoteurs et à leurs projets...

Les élus prendront leurs responsabilités pour que la vision que le PLU contiendra se concrétise. Laisser les promoteurs définir les projets et les constructions n'est pas une bonne solution pour notre ville : cela ne peut conduire qu'à un accroissement des disparités dans la ville et à de grandes constructions (plus rentables).

Ainsi, la situation qui se dessine depuis quelques mois, avec des projets développés par des promoteurs dont aucun citoyen n'a jamais vu le moindre élément, est tout à fait inacceptable du point

de vue démocratique. Mais elle est aussi la meilleure manière de transformer Verrières-le-Buisson en une ville à l'urbanisation non maîtrisée. Nous nous mobiliserons contre cela.

d. Quelle sera votre stratégie dès lors que sur les sites potentiels d'urbanisation, il y a déjà des habitations ?

Respecter, enfin, les verriérois...

Sur la base des inventaires initiaux, nous identifierons les potentielles zones de densification ou de rénovation urbaine. Cela sera d'ailleurs une priorité puisque cela permet de préserver les espaces non artificialisés, d'éviter l'étalement urbain source de problème d'accès aux équipements publics et de transports. De nombreuses villes ont par ailleurs démontré qu'il était possible de densifier en maintenant un cadre de vie et une architecture de qualité.

L'axe fort de la révision du PLU que nous lancerons sera la concertation : cela s'appliquera également à ce sujet précis des habitations déjà présentes. Les décisions ne doivent pas être imposées, sans concertation et échange préalable, aux propriétaires ou habitants actuels. Il en est de même concernant la préemption : la préemption et la démolition imposée des propriétés seront évitées. Cependant, il semble évident que, même après une concertation réelle et efficace, les choix opérés ne seront pas partagés par toutes et tous et qu'il y aura des oppositions. Il sera alors de la responsabilité des élus municipaux que de chercher toute solution permettant d'appliquer la vision contenue dans le PLU, en privilégiant les compromis et le respect de chacun. Cela sera d'autant plus facile que les choix auront été transparents, débattus et justifiés.

11. Pensez-vous qu'il soit nécessaire d'acquérir du foncier pour réaliser le PLU ?

a. Si oui, quels sont les outils administratifs (expropriation, préemption ...) qui seront utilisés pour acquérir ces terrains ?

b. Si non, quelle est votre stratégie ?

Privilégier le dialogue et la concertation...

Encore une fois, les outils en tant que tels ne sont pas intrinsèquement mauvais, c'est l'utilisation qui en est faite et les objectifs recherchés qui peuvent poser problème. A l'exception de l'expropriation, outil de tout dernier recours et qui ne peut de toute manière être utilisée que dans des cas particuliers et avec des règles très strictes, l'acquisition foncière par voie amiable ou la préemption peuvent être appliquées avec respect pour les habitants et de manière transparente.

L'acquisition foncière sera probablement un outil nécessaire pour la mise en œuvre de la stratégie que le PLU développera pour Verrières-le-Buisson. Nous privilégierons la voie amiable, bien entendu.

12. Etes-vous favorable, pour Verrières le Buisson, à des opérations immobilières de grande ampleur concentrées sur un même site : plus de 80 logements ? Justifiez.

Conserver l'authenticité de Verrières-le-Buisson et refuser les grands projets...

Nous n'y sommes pas favorables. Nous pensons profondément qu'il est possible d'accueillir de nouveaux habitants, de créer de nouveaux emplois, de diversifier l'offre immobilière sur notre ville en créant des logements de taille intermédiaire, tout en conservant l'authenticité et le cadre de vie qui font de Verrières-le-Buisson une ville exceptionnelle.

Pour cela, il faut définir des projets et des constructions de taille et de hauteur raisonnables.

13. Dans la dernière version du PLU votée en mars, il a été rajouté la possibilité de construire de l'habitat collectif dans les zones jusqu'alors exclusivement pavillonnaires (Zone UH). Maintiendrez-vous ce point du PLU ?

Des règles adaptées aux enjeux, et non pas applicables partout et sans condition...

Ce point a été ajouté, là-encore, sans transparente ni explication.

Il nous semble utile de maintenir cette possibilité dans certaines zones qui le permettraient du point de vue architectural, environnemental ou de circulation. Mais ce n'est évidemment pas une possibilité qui doit s'appliquer dans l'ensemble de notre ville.

L'identification des zones où cela s'avèrera judicieux sera faite, là-encore, sur la base des diagnostics initiaux qui seront fournis en début de refonte du PLU. Et dans tous les cas, en limitant la taille et la hauteur des constructions, même collectives.