

Compte-rendu de réunion publique

Etude :	Révision du PLU	Date :	17 novembre 2021
Objet :	Réunion publique de lancement	Lieu :	Villepreux

Personnes présentes : (ENVIRON 55 PARTICIPANTS)Ville de Villepreux :

Jean-Baptiste HAMONIC, Maire de Villepreux
Laurence MORELLE-LOSSON, Adjointe au Maire de Villepreux
Rémi GOTKOVSKY, DGA Finances et Moyens Généraux

Excusé Laurent BLANCQUART, Adjoint au Maire de Villepreux

Communauté agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines

Bertille BONNAIN, service Urbanisme et prospective

Bureau d'étude Espace Ville :

Delphine LUMINA, Chef de projet
Marie FONTAINE, Chargée d'études

MOT(VISIO) DE M. BLANCQUART A L'ATTENTION DES PARTICIPANTS**INTRODUCTION**

Monsieur le Maire introduit la réunion en présentant les objectifs de la procédure de révision du PLU. Il est constaté que la ville a évolué trop vite et en décalage avec les souhaits des élus et des habitants. Un des objectifs primordiaux est de préserver le cadre de vie de qualité de la commune. La volonté est également de répondre aux obligations et contraintes imposées par l'Etat, notamment en matière de densification, sans aller au-delà de ces prescriptions supra communales. En effet, l'Île-de-France est un secteur en tension du point de vue de la production de logements : il y a 70 000 logements à construire chaque année. De plus, Villepreux bénéficie de la proximité d'une gare. Ainsi, nous pensons que chacun doit prendre sa part dans la production de logements, notamment sociaux, à la condition que ces logements s'insèrent qualitativement dans le tissu urbain.

Madame MORELLE-LOSSON, 1^{ère} Adjointe précise également la démarche pédagogique dans laquelle s'inscrit la révision du PLU : une révision de PLU, cela ne se fait pas en une délibération, c'est un travail de longue haleine qui s'inscrit dans une réglementation encadrée. Une révision c'est un changement de vision qui prend du temps.

PRESENTATION (SQY, ESPACE VILLE)

Démographie, logements

Monsieur le Maire précise qu'en 2021, la population s'élève à 12 000.

Sur la production de logements sociaux, la loi SRU correspond à une demande sociale réelle : il manque à ce jour 310 logements locatifs sociaux à construire pour atteindre les 25 % de logements sociaux en 2025. Cela représente des pénalités financières de 111 000 €/an. De plus, le risque est que l'Etat reprenne la main sur la préemption.

De ce point de vue, il est regrettable que l'opération des Hauts du Moulin ne remplisse pas les objectifs SRU et creuse le déficit en augmentant le stock de résidences principales. Il faut donc trouver des solutions, produire du logement social « intelligent », répondre à l'objectif de mixité sociale à travers la production de logements séniors, à destination des jeunes, des baux réels solidaires, etc., comme cela a été exprimé par les villepreusiens dans le cadre du questionnaire.

Pour les jeunes, notamment les étudiants, SQY reste encore assez éloigné des pôles universitaires. Cela n'aurait pas de sens de produire du logement étudiant à Villepreux.

Les promoteurs se montrent par ailleurs agressifs sur des fonciers privés. De ce point de vue, la préemption est une arme pour limiter les velléités des promoteurs : on n'attendra pas pour mettre en place des outils de protection, faire participer les promoteurs au financement des équipements publics, saturés pour certains.

Vie économique

Il est déploré l'absence de commerce de restauration. Si la commune ne peut implanter des commerces elle-même, elle peut créer un écosystème favorable, idem pour la santé.

Madame MORELLE-LOSSON, 1^{ère} Adjointe : l'objectif « Zéro Artificialisation nette » de l'État va à l'encontre des logiques d'urbanisation d'après-guerre car Villepreux est né de l'étalement urbain. On est arrivé au bout de ce système. Si construction il y a, ce ne sera pas sur des zones naturelles ou agricoles. L'objectif est de renforcer les protections paysagères, de végétaliser les écoles, l'espace urbain.

Un autre aspect du PLU est la protection du patrimoine bâti et des zones historiques de Villepreux. C'est aussi la valorisation et l'accompagnement de nos fermes. Une vraie nouvelle agriculture se développe à Villepreux et nous souhaitons l'accompagner, avec les contraintes du site agricole. Villepreux compte 6 exploitants agricoles ce qui est très dynamique, avec 30 % des terres en agriculture biologique.

Monsieur le Maire évoque le projet de requalification de la RD11 et de ses abords. L'objectif est de transformer cet axe en boulevard urbain avec une mobilité vélo forte, des objectifs de sécurisation de cet axe, de lien entre le Val Joyeux et le reste de Villepreux.

Pour finir, sur les modalités de concertation Monsieur le Maire précise que la commune va au-delà de ce qui est légalement requis, dans un objectif de parfaite transparence avec les habitants.

ECHANGES

Question : La loi sur l'eau de 1992 est-elle vraiment prise en compte ? Si oui, dans quel document du PLU ?

De même, par rapport au Ru de Gally, une étude a-t-elle été réalisée pour savoir si l'eau peut s'évacuer facilement ?

Madame LUMINA (Espace Ville) : Le SAGE et PPRI découlent de la loi sur l'eau, l'un traite des problématiques d'écologie et de gestion des ruissellements et l'autre de la protection des personnes face aux risques d'inondation. Le PLU devra prendre en compte ces deux documents. Il est possible d'être plus strict dans le PLU, à condition de le justifier.

Madame MORELLE-LOSSON, 1^{ère} Adjointe : le PPRI actuel a été fait avant le reméandrage du ru de Gally, ce qui est positif pour gérer les inondations en aval, en zone d'expansion des crues dans les champs. Le PLU tiendra compte de cette réalité nouvelle. De plus, il y a sur la commune le Plan de sauvegarde Communale qui permet, en cas de catastrophe sur la commune, de réagir à ce type d'évènement.

Question : Les promoteurs constatent la rareté des terrains. Est-il possible de s'opposer à leurs projets par un droit de sauvegarde ou un droit de préemption ?

Monsieur le Maire : le souhait de la municipalité est de ne pas laisser construire des programmes qui ne correspondent pas à la vision politique.

Madame LUMINA (Espace Ville) : Il est toujours difficile de s'opposer à des projets qui respectent le PLU. Il existe des outils (sursis à statuer (au stade PADD), Périmètres en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), périmètre d'études) qui permettent de suspendre les autorisations d'urbanisme sur une période de deux, cinq ou dix ans si les projets rendent plus onéreux ou compromettent le projet communal.

Un participant : Il est mentionné une erreur sur le nombre d'habitants, qui ne reflète pas la réalité, plutôt 12 000 habitants aujourd'hui. On a construit très vite sans tenir compte du cadre de vie de Villepreux

Aussi, pourquoi engager une modification du PLU alors qu'une révision est en cours ?

Madame LUMINA (ESPACE VILLE) : précise que les chiffres présentés sont les chiffres officiels de l'INSEE qui datent de 2018. Une estimation 2021 du nombre d'habitants sera mentionnée dans le diagnostic écrit en fonction des données communales transmises.

Madame BONNAIN (CASQY) : La modification qui a eu lieu au printemps est indépendante de la révision du PLU qui a été lancée à l'automne 2020. Une modification permet des évolutions mineures type toilettage du règlement, précision des règles, ... Celles-ci se font dans le respect du PADD de 2017. C'est une procédure plus légère et moins longue qu'une révision. Cette dernière prend plusieurs années.

Un participant : Déploire l'heure de début de la réunion publique (19h30), souhaite plutôt 20h00/20h30 pour qu'un maximum d'habitants puisse y participer. Par ailleurs, le questionnaire en ligne ne bloque pas les multiples répondants : un même répondant peut répondre à plusieurs reprises au questionnaire.

Monsieur le Maire : le nombre de participants à la réunion publique ne traduit pas l'inadéquation de l'horaire mentionné. Sur le questionnaire, il revient à chacun d'avoir l'honnêteté de ne répondre qu'une fois, afin d'éviter de fausser les résultats.

Un Participant : Aux abords de la RD11, il existe une convention de l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) pour que Villepreux exproprie et bloque les projets à cet endroit. Il a une enveloppe financière pour ce faire. Des gens se retrouvent avec des biens invendables.

Madame BONNAIN (CASQY) : L'EPFIF a une convention de veille foncière sur ce secteur. Cette convention permet à l'EPFIF d'acquérir un bien dans le cadre d'une vente classique et suite à une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposée en mairie. Cette acquisition se fait dans le cadre du droit de préemption. La préemption est plus douce qu'une expropriation car le propriétaire avec la DIA est déjà dans une démarche de cession foncière. Pour préempter, il faut du budget. C'est pour cela que l'EPFIF a prévu cette enveloppe. Ce secteur sera par ailleurs étudié dans le cadre des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Monsieur le Maire : le projet a pour objectif de tirer ce secteur vers le haut et de faire gagner de la valeur aux biens.

Une participante : se dit étonnée qu'il n'y ait pas de détail sur les projets.

Madame MORELLE-LOSSON, 1^{ère} Adjointe : Il n'y a pas de projets à ce jour de définis ni lancés par la commune. La procédure débute. A noter qu'il y a des idées qui se retrouvent dans les objectifs de la délibération. Le territoire de Grands Maisons est par ailleurs très contraint. Le souhait de la commune est d'accompagner les acteurs économiques. Il n'y a pas de débat sur le fait qu'il s'agisse d'une propriété privée et que dans le respect des règles du PLU chacun peut faire ce qu'il veut. En revanche s'il y a des projets sur ce secteur, il faut le faire savoir pour envisager une discussion avec les services de l'état car ce terrain est très protégé.

Question : Le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile de France) impose une densification de 15% des espaces d'habitat. Quelle est l'ambition démographique de la ville au regard de cette prescription ?

Madame LUMINA (Espace Ville) : Le SDRIF regarde les espaces d'habitat en nombre de logements par hectare. Il faut augmenter ce rapport à hauteur de 15 % à compter du 1er janvier 2013. Les 15 % d'augmentation de densification s'entend sur l'espace dédié à l'habitat existant, en renouvellement. Ainsi, par rapport à l'objectif de densification des espaces d'habitat, l'opération des Hauts du Moulin ne compte pas car cette opération s'est effectuée en extension de l'urbanisation.

Question : Quelle est la lecture des objectifs du SDRIF par rapport à la gare : l'objectif de densification est-il de 10 % ou de 15 % ?

Madame LUMINA (Espace Ville) : les services de l'Etat, en application des orientations réglementaires du SDRIF, indiquent qu'à partir du moment où il y a un secteur d'urbanisation préférentiel représenté (rond marron sur la carte de destinations du SDRIF), l'objectif de 15% s'applique sur l'ensemble du territoire.

Monsieur le Maire : Le PLU doit répondre à un point d'équilibre qui aura été travaillé avec l'ensemble des personnes publiques associées, notamment l'État. L'objectif est de préserver la qualité de vie des villepreusiens. L'échelon des communes est le plus local mais c'est l'échelon qui arrive en bout de course sur l'imposition des documents cadres.

Question : Le bureau d'études qui épaula la commune est-il le même que celui qui a réalisé le PLU de 2017 ? Par ailleurs, sur le site Internet, il n'est pas facile de trouver l'information des dates et lieux des réunions et balade.

Monsieur le Maire : Il ne s'agit pas du même bureau d'études. Pour les réunions, un relais papier par affichage sera fait en mairie sur les panneaux d'affichage de la Mairie. Le départ de la balade est à l'Hôtel de Ville.

Participant : le gymnase actuel n'est plus assez grand et le collège n'a pas été agrandi alors que la population a augmenté. L'extension du collège est indispensable.

Monsieur le Maire : Ce n'est pas un sujet PLU. Le département a estimé que si une extension des effectifs constante est constatée, alors extension du collège il y aura, ainsi que le budget associé. Le Maire a rencontré les « Principal(s) » qui ne pensent pas qu'il y ait un besoin d'extension. Dans tous les cas, celle-ci pourrait se faire dans l'enceinte du collège actuel.

Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la réunion publique.