



**REUNION PLU  
DU 28 AVRIL 2011**

## COMPTE RENDU

### **Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Je suis heureux de vous retrouver pour notre septième réunion sur notre projet de PLU. La réunion de ce soir est la deuxième portant sur le Projet d'aménagement et développement durable. Désormais, il s'agit d'indiquer véritablement quels sont nos objectifs et nos orientations pour l'avenir afin que le Conseil municipal puisse ensuite en débattre. Nous pourrions alors passer à la troisième phase du PLU, la traduction réglementaire du PADD. Naturellement, cette troisième phase comportera également plusieurs réunions afin d'étudier les différentes problématiques. Ne grillons pas les étapes cependant, nous n'en sommes pas encore à la traduction réglementaire, aujourd'hui nous demeurons sur les objectifs.

Comme d'habitude, je vais céder la parole au cabinet ayant préparé les documents. Comme prévu, ceux-ci ont été mis en ligne depuis une quinzaine de jours. Par conséquent, vous avez donc déjà pu les consulter et les étudier. A l'issue de l'exposé du cabinet, nous pourrions ensuite échanger comme lors des précédentes réunions.

### **Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

Merci Monsieur le Maire. Mesdames et Messieurs, bonsoir.

Effectivement, nous allons faire le point sur le PADD et les hypothèses d'évolution l'accompagnant. Ce PADD sera débattu en Conseil municipal le 19 mai prochain et fera ensuite l'objet d'une traduction réglementaire et de prescriptions écrites, zone par zone. Cette phase devrait ainsi nous occuper durant les mois suivants.

Au cours de cette démarche, il est important de discerner les différentes étapes. Je rappelle donc les différentes hypothèses d'évolution émises pour Châtenay-Malabry et les conséquences en découlant sur les équipements. En troisième lieu, nous examinerons les objectifs finaux du PADD.

J'effectue également un petit rappel sur la concertation. Cette concertation passe par l'information diffusée dans les Nouvelles de Châtenay-Malabry, une adresse e-mail dédiée au PLU, une exposition et des zones d'expression à votre disposition. En outre, des réunions publiques sont également organisées : deux d'entre-elles portaient sur le diagnostic. Ce soir, il s'agit donc de la cinquième réunion portant sur le PADD. D'autres rencontres interviendront également dans les mois prochains sur la phase réglementaire.

Au sujet de la concertation, je reviens sur le premier bilan effectué voilà un peu plus d'un an à présent. Au total, un peu plus de soixante courriers ont été reçus en mairie entre mars 2010 et mars 2011, expédiés par 44 personnes différentes. Tous ces courriers ont reçu une réponse. Ils abordent plusieurs thématiques : la procédure du PLU, la question des transports et de la mobilité, la démographie, le logement, etc. Je reviendrai un peu plus en détail sur ce sujet afin de vous donner un aperçu d'ensemble des différentes remarques émises.

Concernant la procédure, les remarques portaient essentiellement sur le contenu du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Il s'agissait de demandes de compléments ou de questions relatives à des données utilisées. Des questions évoquaient également des aspects techniques en termes de procédure comme l'entrée en vigueur du PLU.

Concernant la thématique des transports et de la mobilité, les questions portaient sur le service « Auto bleue », sur les liaisons douces comme les pistes cyclables, sur les zones limitées à 30 km/h, sur l'avancée de la ligne de tramway T10... Ce dernier point demeure effectivement un gros projet sur l'avenue de la Division Leclerc.

En ce qui concerne l'attractivité et plus globalement l'économie de Châtenay-Malabry, les questions portaient sur la création d'emplois dans la ville, l'occupation du parc de bureaux actuel par rapport aux besoins exprimés... Certaines questions concernaient également les projets envisagés sur les secteurs de Centrale et de la faculté de pharmacie. Il s'agit en effet de deux importants secteurs de renouvellement urbain à plus ou moins long terme. Dans ces courriers, nous avons également vu apparaître des interrogations liées à la vie des quartiers, et le désir de bien identifier le secteur des Verts Coteaux comme un pôle à maintenir. Il a également été exprimé le souhait de maintenir les commerces de proximité et de ne pas créer de grandes surfaces supplémentaires.

Sur les thématiques du logement et de la démographie, les questions évoquaient l'arrivée de nouveaux habitants à Châtenay-Malabry avec les projets immobiliers en cours. Des courriers ont également abordé le devenir du logement étudiant avec les départs de l'école Centrale et de la faculté de pharmacie. Enfin, la reconstruction d'un foyer afin de maintenir la capacité d'hébergement à Châtenay-Malabry a aussi été mentionnée.

Sur les thématiques du patrimoine et du cadre de vie, nous avons relevé le souhait de mettre en perspective les éléments relevant de l'histoire de la ville. Il s'agissait ainsi de prendre en compte le patrimoine bâti et naturel fondant l'identité de Châtenay-Malabry. Des souhaits ont également été exprimés pour permettre l'accès libre au parc du CREPS.

Par rapport à l'environnement et les mesures écologiques, les questions portaient sur les engagements pris par la Mairie en termes de développement durable et d'économies d'énergies.

Concernant l'aménagement et le parti pris urbain, des compléments d'informations ont été demandés sur l'avenue de la Division Leclerc et sur la proposition d'écoquartier sur Châtenay-Malabry afin de créer de l'emploi et de créer une alternative en matière de logements. Le devenir des zones pavillonnaires a également été évoqué à plusieurs reprises, avec le souhait de ne pas autoriser des divisions de parcelles trop nombreuses ; en particulier, les constructions en second rang, en cœur d'îlots. En effet, ces constructions génèrent des conflits de voisinage avec les maisons déjà installées.

Enfin, sur le zonage et le règlement, non achevés pour le moment, il a été question d'interdire des immeubles supplémentaires dans le quartier des Mouilleboeufs et d'autoriser des extensions

minimales dans les zones pavillonnaires afin de permettre l'amélioration du confort dans les logements existants. Ces extensions peuvent ainsi permettre aux familles s'agrandissant de mieux vivre dans leurs logements.

Voilà donc les différentes thématiques abordées jusqu'à présent dans les courriers de la concertation. Nous allons à présent entrer un peu plus dans le vif du sujet.

Le PADD, le projet d'aménagement et de développement durable, est donc issu des enjeux dégagés du diagnostic réalisé l'an passé. Ce document, relativement court, est illustré de cartes afin de présenter une vision stratégique à dix ou quinze ans. Si ce document de dix à quinze pages n'est pas opposable directement aux permis de construire, en revanche, le règlement en découlant ainsi que les zonages élaborés, doivent être cohérents avec les objectifs exprimés. Dans la mesure du possible, nous devons obtenir une traduction réglementaire des objectifs exprimés dans le PADD. Ce document doit également intégrer l'évolution future du PLU. Si ce document est trop précis ou, au contraire, trop elliptique, il est alors nécessaire de revoir le PADD. Autrement dit, le plan local d'urbanisme devra être révisé : une procédure d'au moins deux ans. Il importe donc de trouver le juste équilibre dans ce document en termes de précision, afin qu'il ne soit pas trop contraignant et afin qu'il permette des évolutions sur les projets en cours. Dans le même temps, ce document devra être suffisamment complet afin d'être approprié au territoire de Châtenay-Malabry. Il ne peut donc pas consister en un panel de bonnes intentions.

En termes techniques, ce document est l'objet d'un débat en Conseil municipal - deux mois au minimum d'après le Code de l'urbanisme - avant l'arrêt du PLU. Ce débat interviendra donc le 19 mai prochain. Ce PADD est également élaboré en cohérence avec les hypothèses des évolutions possibles du territoire puisque ses objectifs sont exprimés en fonction de la capacité du territoire d'accueillir des projets. Cette capacité est exprimée selon différentes hypothèses. Généralement, nous choisissons une hypothèse ou un « mix » de plusieurs en fonction des objectifs et des priorités retenus. Je vais à présent vous exposer ces hypothèses d'évolutions réalisées sur la commune.

Un élément concernant aujourd'hui la France entière doit d'abord être pris en compte : il est nécessaire de connaître le seuil d'équilibre d'une commune. Autrement dit, combien de logements doivent être construits afin de maintenir une même population sur une commune, en tenant compte de phénomènes sociodémographiques et de phénomènes liés au parc de logements. Ces phénomènes, au nombre de trois, sont exprimés sur la diapositive :

- ♣ le renouvellement du parc : les démolitions, les changements de destination de certains logements, etc. Globalement, nous avons estimé un maintien de la moyenne des tendances passées ;
- ♣ le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a de plus en plus tendance à diminuer, en Île-de-France comme ailleurs. Des hypothèses d'évolution ont donc été réalisées et retranscrites à l'échelle de Châtenay-Malabry. Ce phénomène s'explique à la fois par la hausse des familles monoparentales, par la hausse du nombre de personnes âgées vivant seules, etc. Du coup, un ménage compte souvent moins de personnes qu'auparavant. En conséquence, pour conserver la même population et le même nombre d'habitants, il devient nécessaire de construire davantage de logements afin d'anticiper le phénomène ;
- ♣ l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires. Là aussi, il s'agit de placer correctement ce curseur. Notre hypothèse consiste en un maintien de l'actuel taux déjà très bas. En effet, Châtenay-Malabry compte peu de logements disponibles en raison de la pression immobilière et d'un marché tendu.

Le seuil d'équilibre permettant de conserver une population est donc constitué par la somme de ces

trois facteurs. Ce seuil peut cependant varier fortement selon les années puisqu'il dépend de beaucoup de phénomènes. Entre les périodes de recensement de l'Insee, nous pouvons donc rencontrer des résultats différents en fonction des événements survenus dans la commune. Cette donnée est vraiment calculée pour Châtenay-Malabry.

A partir de ce seuil d'équilibre, nous allons vous expliquer les résultats obtenus en termes de constructions de logements permettant de maintenir la population. Pour mémoire, la population est passée de 29 197 habitants en 1990 à presque 32 000 habitants en 2007. Nous observons donc 2 749 habitants supplémentaires sur 17 ans. Dans le même temps, 948 logements ont vu le jour uniquement afin de maintenir la population de 1990. Les logements supplémentaires construits ont ainsi permis l'augmentation de la population. Si Châtenay-Malabry avait connu moins de constructions, la population aurait alors peut-être stagné voire diminué. Nous pouvons ainsi observer ce seuil d'équilibre période par période :

- ♣ de 1991 à 1999, ce seuil s'élève à 332 logements, soit environ 37 logements par an ;
- ♣ entre 2000 et 2007, ce seuil augmente de façon significative, passant à 77 logements par an avec la manifestation du phénomène de baisse de la taille des ménages ;
- ♣ sur les deux périodes suivantes, 2008-2017 et 2017-2025, il s'agit de prospectives réalisées à partir de formules mathématiques. Pour la période 2008-2017, nous estimons que ce seuil d'équilibre augmentera encore, passant à 124 logements nécessaires en moyenne par an. Nous prévoyons ainsi 1 240 logements supplémentaires sur la période afin de maintenir une population de 32 000 habitants ;
- ♣ sur la période suivante, 2017-2025, le seuil pourrait à nouveau diminuer. Toutefois, puisqu'il s'agit d'une prévision à long terme, celle-ci doit être considérée avec précaution.

Cette hausse importante entre 2000 et 2007 puis 2008 et 2017 s'explique notamment par la forte chute de la taille des ménages : les premières données du recensement 2008 publiées en 2011, évoquent environ 2,15 personnes par ménage contre 2,29 en 2007. En conséquence, le phénomène de baisse de la taille des ménages s'accélère. Naturellement, cette baisse ne peut durer indéfiniment : à un moment, elle atteindra un palier. L'accélération de ce phénomène est d'ailleurs confirmée par la petite baisse de la population enregistrée à Châtenay-Malabry entre 2007 et 2008. Même si le recensement de 2008 demeure incomplet en termes de données, il illustre la tendance à une légère baisse de la population, en dépit des constructions actuellement en cours sur le territoire.

A partir de ce seuil d'équilibre, nous avons retenu plusieurs hypothèses :

- ♣ l'hypothèse 1 consiste à figer les règles de construction en prenant en compte les logements actuellement en chantiers ; soit un peu moins de 600 logements parmi les différents projets recensés. Dans cette hypothèse, la population diminuerait effectivement à l'horizon 2025 et repasserait à nouveau sous la barre des 30 000 habitants ;
- ♣ la deuxième hypothèse consiste à permettre la réalisation des projets affichés à terme, en favorisant une certaine évolution de Châtenay-Malabry. La ville resterait cependant pilote de son évolution. Elle ne permettrait pas de constructions sur les zones pavillonnaires, mais elle prendrait en compte les départs de l'école Centrale et de la faculté de pharmacie, notamment sur la période 2017-2025. Ces deux départs libérant d'importantes emprises foncières offrent ainsi une capacité de construction sur Châtenay non plus de 600, mais de 3 600 logements supplémentaires. Ce scénario aurait pour conséquence une augmentation de la population de l'ordre de 3 860 habitants d'ici 2025, soit 0,67% par an. Cette deuxième hypothèse tient raisonnablement compte des projets en cours et des évolutions pressenties ;
- ♣ la troisième hypothèse représente un cheminement différent et inverse : il s'agit de fixer un objectif de population. Traditionnellement, cet exercice relève d'un PLU. Nous avons ainsi considéré un objectif de 40 000 habitants à l'horizon 2025 afin d'observer les différentes

implications sur Châtenay-Malabry. En tenant compte du seuil d'équilibre et de l'apport de populations nouvelles, cet objectif représenterait quasiment 6.000 logements supplémentaires à trouver dans la commune. Il ne s'agirait donc plus de considérer uniquement les emprises de Centrale, de la faculté de pharmacie ainsi que les quelque 600 logements actuellement en chantier, mais de prévoir d'autres constructions importantes. Il serait sans doute également nécessaire de prévoir des mutations dans les zones pavillonnaires, en changeant fondamentalement la physionomie de la ville.

Paraissant peu vraisemblable, cette troisième option a donc été écartée. En revanche, l'hypothèse 2 reposant sur les projets connus et les évolutions pressenties sur Centrale et Pharmacie, a été retenue.

Si nous effectuons un bilan de ces trois évaluations en besoins de logements :

- ⤴ l'hypothèse 1 représente les quelque 600 logements actuellement en cours de construction sur Châtenay-Malabry, soit une moyenne de 50 logements par an, puis 20 entre 2018 et 2025 ;
- ⤴ l'hypothèse 2 représente une moyenne de 176 logements par an jusque 2017 et 264 logements ensuite. Nous observons ainsi un phénomène d'accélération avec la libération des secteurs de Centrale et Pharmacie ;
- ⤴ l'hypothèse 3 représente 312 logements par an dans un premier temps, puis quasiment 400 logements entre 2018 et 2025. Ces projections vont cependant bien au-delà des capacités de la commune.

A titre de comparaison, sur la période 1990-2007, nous observons en moyenne la construction de 120 logements par an. Sur les trois dernières années, de 2008 à 2010, la moyenne s'établit à 114 logements par an. Ces chiffres vous permettent ainsi de bénéficier d'ordres de grandeur.

Nous pouvons à présent considérer l'évolution de la population au regard de ces trois scénarios :

- ⤴ dans l'hypothèse 1, la population diminue ;
- ⤴ dans l'hypothèse 2, la population augmente d'environ 3 800 habitants à l'horizon 2025 avec une première période où la hausse demeure mesurée en raison du seuil d'équilibre devant être anticipé ;
- ⤴ dans le troisième scénario, la ville atteindrait 40 000 habitants en 2025 et plus de 35 000 habitants dès 2017.

Il s'agit ainsi des trois hypothèses testées sur Châtenay-Malabry. Au regard de ces hypothèses en termes de logements et de population, nous observons ensuite l'impact sur les équipements de la commune ; en particulier les équipements de la petite enfance et les établissements scolaires puisque la commune a pour obligation de prévoir les écoles en ce qui concerne l'élémentaire. Le document montre ainsi les capacités d'accueil de la ville ainsi que les capacités restantes existant actuellement. En matière de petite enfance, nous observerons à la fin de l'année 665 agréments délivrés. Concernant les équipements maternels actuels, nous relevons un potentiel de quatre classes dans les écoles existantes. Enfin, au sujet des écoles élémentaires, nous observons également un potentiel de quatre classes : 77 classes actuellement, contre 81 à l'avenir. Par ailleurs, nous avons également examiné le potentiel des collèges même si cette question ne relève pas de la responsabilité d'un PLU. Au regard du taux de remplissage des trois établissements présents dans la ville et de leur capacité d'accueil, quasiment un collège serait disponible à Châtenay-Malabry. Il demeure donc des capacités.

Nous avons ensuite calculé les retombées de ces trois hypothèses d'évolutions pour chaque type d'équipements. Pour mémoire, l'hypothèse 2 demeure la plus probable avec une évolution du parc de 3 700 logements, une hausse de population de 3 800 habitants et une moyenne d'occupation de

2,03 personnes par ménage en 2025. Afin de calculer les besoins induits pour la petite enfance, nous avons donc récupéré les données de la Caisse d'Allocations Familiales. En 2009, la ville comptait ainsi 1 340 enfants de moins de trois ans avec 665 agréments, soit une couverture d'environ 49%. Ce taux est plutôt élevé puisqu'à titre de comparaison, la moyenne nationale est d'environ 40 places pour 100 enfants de moins de trois ans. Pour la métropole seule, ce taux est légèrement au-dessus de 40. A Châtenay, nous observons cependant un taux de quasiment 50% pour 1 340 enfants. Ces enfants représentent un peu plus de 4% de la population. En répercutant ce pourcentage, si en 2025, la ville compte 35 800 habitants, nous aurons environ 1 500 enfants de moins de trois ans. Si nous demeurons sur la base de l'actuel ratio d'accueil, d'environ 49%, 744 agréments en structures seront donc nécessaires. Puisque la ville comptera bientôt 665 agréments, 79 supplémentaires seraient alors nécessaires afin de maintenir ce taux d'accueil des enfants de moins de trois ans sur Châtenay.

Le deuxième élément repose sur un raisonnement légèrement différent puisqu'il se base sur l'évolution du nombre de ménages. Il s'agit donc de données de comparaison différentes. Nous disposons actuellement du nombre d'enfants scolarisés sur Châtenay-Malabry et ce ratio, par rapport au nombre de ménages, est de l'ordre de 0,10. Si nous appliquons ce ratio de 0,10 à la population châtenaisienne de 2025, une autre classe supplémentaire serait nécessaire en maternelle tout en sachant que quatre classes peuvent déjà être dégagées dans les établissements existants. Autrement dit, cinq classes supplémentaires seraient nécessaires à l'horizon 2025 pour accueillir les enfants.

Nous avons ensuite tenu le même raisonnement avec les classes élémentaires. Actuellement, le ratio d'enfants accueillis sur Châtenay-Malabry s'élève à environ 0,13. Si nous maintenons ce taux dans la ville à l'horizon 2025 avec une augmentation de la population, deux classes supplémentaires seraient nécessaires en élémentaire. Toutefois, comme nous pouvons aujourd'hui accueillir quatre nouvelles classes, il n'existerait pas de réel besoin en la matière. Ces données demeurent cependant théoriques et doivent être comparées avec la carte scolaire. Effectivement, nous pourrions alors observer des secteurs où la population augmenterait plus qu'ailleurs. Et comme il est impossible d'envoyer les enfants dans une école à l'autre bout de la ville, il sera sans doute nécessaire de reconstruire un établissement scolaire. Nous verrons cette question lorsque nous entrerons dans la phase de programmation notamment avec le secteur de Centrale. En effet, nous nous rendrons compte de la nécessité d'équipements dans ce secteur. Ces données, quoique théoriques, permettent cependant d'effectuer des projections par rapport à la situation actuelle.

De la même façon, nous avons également appliqué ce ratio pour les collèges, en fonction du nombre de ménages projeté en 2025. Étant donné qu'un collège est quasiment disponible, il n'existe a priori aucun problème et la ville n'aurait donc aucun besoin en collège supplémentaire.

Il s'agit cependant d'études prospectives devant être considérées avec précaution. Comme je l'ai signalé précédemment, jusque 2017, nous disposons de projections mathématiques relativement correctes. En revanche, au-delà de 2017, l'exercice s'avère plus compliqué. En outre, ces chiffres doivent aussi être examinés au regard de la carte scolaire afin de permettre un minimum de confort d'accueil pour les populations arrivant à Châtenay-Malabry.

Parmi ces différents scénarios d'évolution, nous avons donc retenu l'hypothèse 2. Cette démarche a permis de consolider les objectifs du PADD assez largement exprimés à la fin de l'année 2010. Nous reprenons donc ces objectifs dont certains ont d'ailleurs été précisés.

En premier lieu, nous retrouvons le souhait de permettre une évolution du schéma urbain de façon générale sur Châtenay, avec une adaptation selon les quartiers. Certains ne sont pas forcément

appelés à se renouveler à la différence d'autres. Cette évolution doit s'effectuer surtout en fonction de la desserte disponible en transports en commun. En outre, il sera aussi nécessaire de rechercher une certaine mixité dans ces quartiers notamment en termes d'activités, avec l'accueil de commerces. Une évolution sera également nécessaire en matière d'actions d'économies d'énergies, tant sur le parc de logements à venir que sur le parc existant. Il s'agira de favoriser les bâtiments énergétiquement économes et mettant en œuvre des énergies renouvelables. Ces éléments participent également à l'évolution des quartiers.

Le deuxième point porte sur la mise en service du tramway, levier de restructuration de l'avenue de la Division Leclerc. Il convient d'avoir un schéma cohérent et ambitieux permettant d'accompagner et de valoriser les projets existants sur la zone Europe, sur Appert-Justice et sur Allende. A ce chapitre, les liaisons avec les quartiers voisins doivent également être favorisées.

Le troisième point sur l'évolution du schéma urbain consiste à prévoir le développement des zones de Centrale et Pharmacie, en lien avec les quartiers avoisinants et participant à la valorisation de l'image de Châtenay. Cette évolution passe notamment par le développement économique pressenti plutôt sur le secteur de la faculté de pharmacie et par le projet d'écoquartier sur le secteur de l'école Centrale. Cette évolution s'accompagne du souhait d'introduire une certaine mixité en termes de fonctions comme en termes de logements. Il conviendra également de mettre en valeur leur situation en entrée de ville, en profitant de leur bonne desserte et en veillant à leur réintégration dans la ville. En effet, ces deux secteurs demeurent actuellement des enclaves fonctionnant en vase clos.

Sur la carte, nous avons schématisé très symboliquement ces évolutions pressenties des territoires :

- en vert, nous observons le maintien des grands espaces verts. Toutefois, puisque nous ne sommes pas à l'échelle de la parcelle, seuls les grands espaces verts châtenaisiens sont représentés ;
- globalement, nous observons également le maintien des quartiers à dominante pavillonnaire. Nous les retrouvons disséminés sur le territoire, aussi bien du côté de Malabry qu'à proximité de Robinson ou du centre-ville ou au sud de l'autoroute A86 ;
- en rose pâle, nous avons figuré les quartiers mixtes avec souvent une alternance de pavillonnaire, de collectif et, parfois, d'activités. Ces quartiers pourront évoluer légèrement, mais essentiellement en termes d'accueil de fonctions. Il s'agira ainsi de veiller à la mixité en termes de résidentiel et d'activités et, si possible, en termes de formes urbaines ;
- en rouge, il s'agit des secteurs où un potentiel d'évolution a clairement été identifié : l'avenue de la Division Leclerc, l'école Centrale, la faculté de pharmacie, la rue de Saclay, mais aussi l'avenue du Bois où des projets sont actuellement en cours, le bas de la rue Roger Salengro et également les environs de la gare de Robinson.

Sur le deuxième thème du PADD, les ambitions d'un territoire vert, Châtenay-Malabry bénéficie déjà de 40% de son territoire composé d'espaces verts. Le PADD souhaite donc les maintenir. Qu'il s'agisse des grands espaces verts ou de la trame verte au sein des espaces pavillonnaires. Nous pouvons également envisager d'ouvrir les espaces verts de l'école Centrale lorsque le quartier aura été restructuré. Le PLU peut également favoriser une certaine biodiversité au sein de la ville grâce à des mesures incitatives sur les espaces verts, les continuités vertes, les liaisons douces. Différents outils peuvent ainsi être mis en œuvre afin de traduire ces objectifs. Le PADD ambitionne également d'affirmer l'identité communale en s'appuyant sur son patrimoine. Puisque ce dernier est souvent disséminé sur le territoire, il s'agirait de le remettre en réseau grâce à des liaisons douces. Il convient également de protéger le patrimoine bâti pittoresque le plus remarquable de façon à y adapter certaines prescriptions réglementaires. Le PLU pourrait favoriser les éléments de cadre de

vie, les formes urbaines, les matériaux, etc.

Le PADD doit prévoir un projet urbain préservant l'environnement et protégeant les habitants des pollutions et des nuisances. Il convient donc d'inciter le PLU à intégrer une politique de réduction de consommation énergétique avec des règles favorisant des économies d'énergies potentielles, des règles permettant de réduire la part modale de la voiture... Naturellement, sur ce dernier point, le PLU ne constitue pas le seul outil disponible : il doit aussi être relayé par des actions municipales. L'objectif est également de réduire, de façon générale, les impacts liés au développement urbain sur les ressources ; en particulier, le réseau hydrographique avec une incitation à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales. Là aussi, le PLU propose différents articles permettant de réglementer, et donc d'inciter à une meilleure gestion.

Nous avons ainsi cartographié les différents éléments d'un territoire vert. Nous retrouvons la qualité urbaine et le cadre de vie sur l'ensemble de la trame verte avec des flèches joignant les principaux espaces boisés. Ces flèches peuvent ainsi constituer des « corridors » écologiques à l'échelle d'un territoire urbain. Entre le parc de la Vallée aux Loups et la forêt de Verrières, une continuité paraît aussi possible, en raison des espaces verts relais existants déjà dans la Butte rouge et en raison du futur passage avec escalier donnant sur l'avenue de la Division Leclerc : cette liaison piétonne permettra d'assurer une certaine continuité. Nous pouvons également observer une autre continuité entre le CREPS et la forêt de Verrières, en passant par le renouvellement du secteur de Pharmacie. De même, une continuité peut aussi être dégagée en direction du parc de Sceaux. Puisqu'il s'agit d'un projet de renouvellement urbain à long terme, il est possible, là aussi, de réfléchir à une certaine continuité verte et écologique entre ces grands espaces boisés. Ces évolutions répondent au souci de maintenir une certaine biodiversité. La carte schématise ainsi des petits tracés en pointillés orange entre les différents espaces. Naturellement, le milieu demeure essentiellement urbain, et il est impossible de créer de telles liaisons partout.

Sur cette carte, nous avons également indiqué le renforcement des réseaux de liaisons douces. Il s'agit essentiellement de réseaux existants ou relevant du PLD (Plan local de déplacements) de la Communauté d'agglomération repris par le PLD de Châtenay. Les panoramas, les belvédères, peuvent également constituer des éléments incitatifs en termes d'aménagement et de valorisation. La carte en répertorie ainsi quelques uns. Les entrées de villes sont aussi signalées par des pastilles orangées : essentiellement sur l'avenue de la Division Leclerc, mais également aux abords de l'A 86, à l'entrée en provenance de Robinson, et à l'ouest de Châtenay. Enfin, les nuisances sonores évoquées lors du diagnostic, ont été signalées en rosé : il s'agit essentiellement de nuisances sonores engendrées par la circulation. Le PLU permet aussi de réfléchir aux formes urbaines de façon à prévoir des zones servant un peu d'écrans. En outre, nous pouvons aussi prévoir une mixité des fonctions urbaines afin de réfléchir aux moyens de gérer ces nuisances et afin de réduire leur impact au sein de Châtenay-Malabry.

Le troisième point porte sur le renforcement de l'attractivité de la ville. Il s'agit notamment de l'attractivité commerciale du centre-ville et du soutien au petit commerce de proximité. Cette question avait notamment été abordée à l'occasion de la concertation. Il convient de refuser tout gigantisme en termes d'implantations commerciales : ce souhait a ainsi été repris dans le PLU. Le PADD ambitionne également de profiter de l'aménagement du tramway pour créer un axe à la fois attractif et connecté aux quartiers existants. L'attractivité passe également par l'offre en équipements. A ce sujet, nous pouvons évoquer l'objectif d'accueillir 200 enfants supplémentaires en crèche et de réhabiliter les équipements sportifs. Ces deux éléments font partie intégrante des objectifs du PADD.

Par rapport à cette évolution de la ville, nous relevons également le souhait d'accélérer le rythme de constructions neuves afin d'améliorer l'accueil de la population et afin de permettre à de nouveaux habitants de venir s'installer dans la commune. En quelque sorte, il s'agit ainsi de participer à l'effort régional demandé par le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Cette ambition nécessite une réflexion sur la diversité du parc de logements et sur le développement d'une offre complète, correspondant à toutes les étapes de la vie d'un ménage.

Là aussi, nous avons traduit ces différents objectifs sur une carte avec les secteurs déjà connus en termes d'évolution. Nous retrouvons ainsi le souhait de réaliser un schéma d'aménagement d'ensemble sur la Division Leclerc, en liaison avec les quartiers voisins. Nous observons également les deux pôles, Centrale et Pharma, avec une vocation vraisemblablement différenciée : plutôt du logement sur le secteur de l'école Centrale et plutôt de l'activité sur le secteur de la faculté de pharmacie. Dans les évolutions, nous retrouvons également la rue de Saclay, le bas de la rue Salengro et l'avenue du Bois. Nous voyons aussi les secteurs pouvant accueillir des activités de commerce compatibles avec l'habitat : il s'agit de projets existants comme la zone Europe, le carrefour du 19 Mars 1962, le centre-ville, les secteurs Appert-Justice et Allende, la gare de Robinson. Le maintien des quartiers pavillonnaires est également rappelé avec un enjeu un peu spécifique pour la Butte rouge. En effet, sur ce quartier, il ne s'agit pas vraiment d'une évolution de façon classique : il est davantage pressenti des évolutions nécessaires pour le confort des habitants.

Nous passons à présent au débat afin de répondre à vos interrogations.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Comme d'habitude, je vous demande de préciser votre quartier de résidence avant de poser votre question.

Comme nous l'avons évoqué lors des réunions précédentes, je n'ai pas voulu calculer l'évolution de la ville en termes d'habitants. Quarante mille habitants, cinquante mille, ces chiffres ne revêtent pas une grande signification. Châtenay témoigne d'une longue histoire, la ville compte une population à peu près stable, et il ne s'agit pas de fixer et d'atteindre un objectif de population important.

Pour autant, des évolutions peuvent être entrevues, ne serait-ce qu'à travers les départs de l'école Centrale et de la faculté de pharmacie. Nous devons tenir compte de ces évolutions déjà connues telles que la mutation de ces secteurs ou de l'arrivée du tramway sur l'avenue de la Division Leclerc. De même, quelques grands axes pourront être l'objet d'évolutions. Le reste ne bougera pas ou ne connaîtra que de légères modifications. Par exemple, comme cela a été signalé lors des réunions précédentes, nous pouvons évoquer la possibilité pour un habitant d'agrandir son pavillon de 20 m<sup>2</sup>. Nous avons ainsi reçu des courriers dans lesquels des Châtenaisiens regrettaient de déménager faute de ne pouvoir agrandir leur pavillon. Selon moi, nous devons offrir cette possibilité tout en examinant juridiquement comment procéder. En effet, il ne s'agit pas d'agrandir tous les ans de 20 m<sup>2</sup>, il s'agit de conserver cette population tout en fixant une limite afin de ne pas obtenir des terrains totalement bâtis. A travers les prochaines réunions et au fur et à mesure de notre avancée sur le règlement, nous pourrons ainsi vous montrer ces évolutions. Toutefois, sur les grands axes d'évolution, nous retenons l'hypothèse 2 et nous la présenterons en Conseil municipal.

Cette hypothèse repose sur une évolution des axes très importants et des terrains libérés. Ce scénario nous projette ainsi sur une quinzaine d'années : une telle durée pour un PLU paraît convenable. Réaliser aujourd'hui un PLU pour 20 ou 25 ans n'aurait en revanche aucun sens :

personne n'est capable de se projeter dans 20 ou 25 ans. D'autres personnes devront alors travailler et réaliser un nouveau PLU pour les quinze années futures. En conséquence, quinze ans me paraissent un délai fort raisonnable. Nous l'observons d'ailleurs au travers du POS précédent datant de 1993 : nous avons déjà dû l'aménager.

Je souhaitais ainsi vous préciser à nouveau le contexte avant de vous céder la parole. Vous êtes là pour vous exprimer et nous sommes là pour vous écouter. En effet, dans le PADD présenté ce soir, nous avons ainsi tenu compte d'un certain nombre de propos entendus lors des réunions.

### **Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Ce soir, vous nous présentez l'acte 2 du PADD et vous exprimez le projet politique du territoire. A cette fin, vous argumentez vos choix à partir d'éléments chiffrés. Nous pourrions approuver cette démarche, mais les projections chiffrées sont très discutables. Sans commentaires, l'analyse est incomplète et remet forcément en cause le scénario finalement retenu.

Je prendrai simplement quelques exemples, un peu techniques, mais néanmoins importants, puisque les choix politiques vont découler de ces estimations chiffrées jusqu'à 2025. Le premier exemple est une analyse des besoins jusque 2025 sur les équipements de petite enfance, les classes maternelles, les classes élémentaires et les collèges selon les évaluations de l'évolution de la population châtenaisienne retenues dans cette présentation. Aux pages 16 à 20 de cette présentation, vous évoquez le nombre de petits Châtenaisiens fréquentant les structures de petite enfance et les établissements scolaires, ainsi que les possibilités d'extension de ces bâtiments. Vous donnez ensuite l'effectif potentiellement disponible à terme dans ces établissements. Ensuite, en vous appuyant sur l'évaluation de la croissance de la population, vous concluez à la nécessité de nouveaux lieux d'accueil en petite enfance et en maternelle, tandis que rien ne sera nécessaire pour les classes élémentaires et les collèges. Comme nous observons des nouveaux arrivants jusqu'en 2025, nous avons des enfants en bas âge. Il ne vous a pourtant pas échappé que les possibilités d'extension des collèges, en particulier, étaient très importantes. Selon nous, le défaut principal de cette analyse est l'oubli des évolutions réelles dans la commune en termes d'effectifs scolaires, avec des groupes privés comme Sophie Barat. Évidemment, cet établissement n'est pas indiqué dans la liste présentée. Pourtant, nous connaissons tous la forte érosion des effectifs scolaires des établissements publics, en élémentaire mais aussi au collège, s'effectuant au profit de Sophie Barat. Bien que je sois la première à la regretter, il me semble léger d'oublier cette réalité dans une analyse des besoins scolaires de la population châtenaisienne.

De ce fait, en considérant les calculs présentés, il est nécessaire de tenir compte de cette érosion. En 2006, les ratios par ménage d'enfants châtenaisiens fréquentant les établissements élémentaires et les collèges publics de la commune, étaient au-dessous des moyennes nationales : de 13% pour les enfants scolarisés en élémentaires et de 42% pour les collégiens. En revanche, les ratios pour la petite enfance et les maternelles sont équivalents à ceux des moyennes nationales. Les enfants entrant en élémentaire ou au collège fréquentent alors Sophie Barat ou d'autres établissements non répertoriés dans cette analyse. Lorsque nous appliquons à Sophie Barat, les prévisions présentées ce soir en matière d'évolution de la population châtenaisienne en 2025, il en découle la nécessité pour cet établissement, d'ouvrir trois classes supplémentaires en élémentaire et quatre au collège. Autrement dit, une dizaine de classes supplémentaires au total. Or, cet établissement privé aura-t-il la volonté ou même la possibilité, en termes de terrains ou de financements, de réaliser une telle extension ? En outre, peut-être ces effectifs potentiels se reporteront-ils sur les établissements publics de la ville ? Toutefois, cet élément n'a pas été prévu dans votre analyse. Il apparaît donc que l'analyse présentée ce soir est trop incomplète pour pouvoir conclure de façon fiable, aux besoins de

la population dans le cadre de son évolution et selon l'hypothèse retenue pour 2025.

Voilà pour le premier point...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je réponds au premier point. Ces chiffres ne sortent pas d'un chapeau : il s'agit des statistiques INSEE régulièrement communiquées. De plus, la présentation effectuée ce soir, parle de foyers. En fonction des foyers nouveaux, en fonction de la population en 2025 et en fonction des ratios, nous obtenons un nombre d'enfants. Il s'agit donc bien du calcul du nombre d'enfants dans la ville en 2025. Si la ville compte 7 000 ménages, nous obtenons 1 686 enfants pour les maternelles et 1 658 enfants pour l'élémentaire. Pour ces 1 658 enfants, nous avons regardé par rapport à l'existant public. Mon rôle consiste à m'intéresser aux établissements publics et non à construire du privé.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Bien sûr...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je finis et je vous cède à nouveau la parole.

Au regard de ces 1 658 enfants, nous avons donc examiné le parc existant en établissements publics avec ses disponibilités. En considérant, ces 1658 enfants et les disponibilités, nous obtenons des classes. Mais en suivant votre raisonnement, si le privé construit davantage, nous aurons des besoins encore plus réduits. Ces 1 658 enfants concernent tout le territoire, et il s'agit de considérer combien nous pourrions en recevoir au regard des équipements publics. Les calculs ont donc été réalisés pour l'ensemble des enfants. Il nous est donc possible de répondre à la demande.

De plus, comme il a été précisé dans l'exposé, ces chiffres restent théoriques. Effectivement, ils ne tiennent pas compte de la carte scolaire amenée éventuellement à être revue. De même, lorsque nous réaliserons Centrale, avec 18 hectares de terrains, nous ne pouvons pas imaginer un seul instant construire un nouveau quartier sans une école.

Nous sommes obligés de considérer ces chiffres et d'examiner les besoins. Nous étions ainsi obligés pour la petite enfance, les maternelles et les élémentaires, mais pas pour les collèges. Nous en avons cependant tenu compte. Ces chiffres montrent ainsi théoriquement l'absence de besoins. Mais cela ne signifie pas automatiquement que nous ne créerons pas de nouvelle école. Si cette étude avait montré des besoins plus importants, il aurait été nécessaire de les intégrer au PLU. Et si ces chiffres avaient témoigné d'autres besoins, nous aurions dû intégrer ces établissements supplémentaires au PLU et anticiper sur des réserves foncières. Toutefois, l'étude évoque des besoins faibles et démontre l'inutilité de prévoir des réserves foncières. Lorsque l'école Centrale déménagera, les terrains seront totalement nus. Sauf à être totalement stupides, nous y prévoirons alors une école. Cependant, j'ignore à quel endroit nous pourrions mettre aujourd'hui une réserve sur le terrain appelé à être libéré : nous ne disposons pas aujourd'hui du plan d'urbanisme. L'ambition de cette étude est donc bien de démontrer la non nécessité de disposer de réserves.

Sur les collèges, nous pouvons également nous interroger. Il existe actuellement trois collèges

offrant de larges possibilités. En effet, un seul de ces trois établissements a atteint sa capacité de 500 élèves : les deux autres doivent être autour de 260, 270 élèves. Comme il a été précisé lors de l'exposé, la capacité restante correspond en gros à un collège vide. Nous pouvons aussi revoir la carte scolaire en nous interrogeant : pourquoi deux collèges sont à moitié vides ou à moitié pleins ? Cela correspond à l'histoire de la ville : deux de ces établissements ont ainsi été construits dans la cité Jardins. La modification de la carte scolaire permettra-t-elle de les remplir ? Nous pouvons nous poser la question. Toutefois, un quatrième collège ne semble pas nécessaire même si nous pouvons nous interroger sur le déplacement d'un des trois établissements existants. Nous pouvons effectivement réfléchir sur ce sujet.

Avec le public, nous arrivons déjà à répondre à la totalité des besoins. Si des familles –ce droit leur appartient- veulent placer leur enfant dans un établissement privé, les besoins ne sont pas augmentés : au contraire, ceux-ci sont diminués.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Nous prenons en compte tous les besoins. Nous n'arrivons pas à nous comprendre.

Nous avons ainsi considéré le scénario le plus défavorable avec 7 000 ménages supplémentaires. Au regard des ratios INSEE, ce chiffre donne 1 658 enfants. Il s'agit donc de considérer ces enfants comme s'ils venaient tous dans le public pour répondre à ces besoins. Toutefois, si des enfants sont scolarisés dans le privé, les besoins deviennent alors inférieurs. Ces besoins sont calculés sur la population totale et non sur la part de population supplémentaire.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Il existe tout de même une aberration à Châtenay-Malabry avec moins d'enfants en public, par rapport aux moyennes nationales. Cette aberration relevée en 2006 va-t-elle continuer en 2025 ? Statistiquement, je ne vois pas pourquoi Châtenay compte moins d'enfants scolarisés dans le public que la moyenne nationale.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

La démographie de chaque ville témoigne de différences. Nous disposons cependant de données par ville. Châtenay compte donc une population jeune importante, au-delà du ratio national. La ville compte aussi une population âgée à peu près dans les mêmes ratios. En revanche, notre commune demeure en dessous du seuil national lorsque nous considérons la population intermédiaire (45-55 ans).

Je suis cependant d'accord avec vous. Le plan s'étend jusque 2025, mais il est difficile d'imaginer et d'anticiper un éventuel baby-boom en 2020 avec de nombreux enfants de six mois arrivant en crèche d'un seul coup. Je ne suis pas voyant. J'essaie de me baser sur des statistiques produites par l'INSEE. Quand Madame Cognata évoque une diminution de notre population en dépit des constructions, il s'agit d'un fait réel. Comme moi, vous savez qu'un recensement partiel sur 8% de la population est réalisé tous les ans. Par conséquent, l'INSEE nous notifie notre population tous les ans. Là aussi, le ratio n'est pas propre à Châtenay-Malabry, il est général. Or ce ratio signifie une baisse de population.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

J'ai compris. Mais je ne peux concevoir d'utiliser les ratios de 2006 jusque 2025. En effet, il arrivera bien un moment où cette tendance s'inversera.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Il s'agit de ratios connus de tout le monde. Toutes les villes sont aujourd'hui concernées par un PLU. Il est naturellement possible de se montrer fantaisiste, et de réaliser n'importe quoi. Pour notre part, nous essayons de témoigner d'un peu de rigueur. Nous utilisons donc des ratios connus, comme nous l'indique la loi. Il est toujours possible de se faire plaisir en envisageant un ratio beaucoup plus élevé dans quatre ou sept ans, mais je ne suis pas devin.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Je suis d'accord, personne ne peut savoir. Comme vous le signalez, il paraît raisonnable de considérer les évolutions sur quinze ans.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Nous savons qu'entre les départs de Centrale et de Pharmacie et les aménagements, dix à quinze années s'écouleront. Un PLU sur moins de dix à quinze ans n'aurait pas de sens ; au-delà de cette période, les questions de Centrale et Pharmacie seront réglées, et nous verrons alors comment se comportent les ratios.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Je souhaite également des éclaircissements sur un autre ratio : celui du desserrement des ménages, un point clé de votre démonstration.

Vous avez bien expliqué le desserrement des ménages, il me semble suffisamment clair. Effectivement, des familles éclatent et le phénomène exige davantage de logements par rapport à la demande initiale.

Selon vous, de 1990 à 2007, nous observons un seuil moyen d'équilibre de 56 logements par an. Au regard du desserrement des ménages, phénomène sociétal au niveau de la France, nous pouvons imaginer une progression régulière et lente dans les années à venir. Toutefois, vous nous présentez un saut de ce seuil d'équilibre sur les cinq prochaines années : de 80 logements environ, il passe ainsi à 124. Ce saut de 60% paraît surprenant et demeure inexpliqué. Lors de la présentation du cabinet Citadia, il a été évoqué une petite augmentation lors des recensements précédents, de 2,15 à 2,29 si j'ai noté correctement vos chiffres.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

C'est l'inverse.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Ce saut me paraît cependant énorme et peu compréhensible dans une évolution démographique portant sur une période longue de quinze ans et non de quelques années. Le souci est de voir le reste de votre argumentaire reposer sur ce chiffre.

Je proposerais donc de considérer un chiffre moyen entre les deux périodes considérées, c'est à dire un chiffre d'environ 80 logements, puisque les seize années précédentes, nous étions à moins de 80 et la période suivante, nous sommes à 86. Si nous prenons ce chiffre de 80 logements pour le desserrement des ménages dans les années à venir, nous obtenons 600 logements pour la période allant jusque 2017. Ce chiffre correspond au nombre de logements actuellement en chantier.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Logements pressentis...

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Pour cette période, en prenant un chiffre bien plus lissé par rapport aux périodes précédentes et suivantes, nous demeurons dans une hypothèse totalement soutenable avec une croissance quasiment constante au niveau de la population. Ce chiffre nous permet de rester tout à fait crédibles et de demeurer dans l'hypothèse 1, avec les règles de construction actuelles et sans imposer l'annexion de terrains dans d'autres zones comme l'école Centrale ou la faculté de Pharmacie. En effet, dans votre démonstration, vous êtes obligés d'utiliser ces deux zones pour y placer les constructions envisagées.

**Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

Sur la taille des ménages, nous constatons effectivement un phénomène d'accélération de la baisse. A Châtenay-Malabry, la taille d'un ménage s'élevait à 2,49 personnes en moyenne en 1990. En 1999, cette taille était tombée à 2,39 ; c'est-à-dire une baisse de 0,5% par an. En 2007, nous observions à 2,29 personnes par ménage. La projection réalisée sur dix ans, voire même au-delà, s'établit à 2,11 personnes par ménage.

Grâce au recensement 2008, nous savons déjà que le chiffre actuel serait de 2,15 personnes par ménage. Toutefois, ce chiffre doit être pris avec précaution, tant il nous paraît énorme. En somme, entre 2007 et 2008, nous serions passés de 2,29 à 2,15. Nous observons donc actuellement une chute de la taille des ménages. Ce phénomène peut aussi s'expliquer par la présence, jusqu'à présent, à Châtenay, de ménages de taille élevée par rapport au reste de l'Île-de-France. Aujourd'hui, vous seriez ainsi en train de vous aligner sur les rythmes de la région et de rejoindre la tendance observée à l'échelle nationale. Naturellement, comme vous partez de haut, cette chute est d'autant plus sensible.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je vais compléter la réponse du cabinet. Nous sommes effectivement passés de 2,29 à 2,15 : ces chiffres sont fournis tous les ans par l'INSEE afin de calculer notre population. Comme je le signalais précédemment, le recensement se déroule désormais chaque année sur une fraction de 8% de la population. Une projection est ensuite réalisée en tenant compte des constructions neuves. En

effet, même si le neuf n'est pas dans les 8% de l'échantillon, il est pris en compte.

Les projections effectuées sur dix ans ne consistent pas à conserver une baisse aussi importante. Nous étions beaucoup plus haut que la moyenne nationale et désormais, nous nous en rapprochons. J'espère cependant ne pas voir Châtenay descendre plus bas que la moyenne nationale. Toutefois, même si nous sommes déjà à 2,15, les projections sur dix ans retiennent le chiffre de 2,11 : dans ces conditions, il ne s'agirait pas d'une grosse baisse, mais plutôt d'un maintien.

**Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

Même lorsque ce chiffre varie très peu, il peut induire des demandes en logements très fortes immédiatement. Ces discussions sur des centièmes sont donc très importantes au regard de leur influence sur le nombre de logements.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Ce saut est ennuyeux car il engendre une réelle rupture dans la courbe de la population. Devons-nous attendre un tel taux ? Ou devons-nous le considérer comme marginal sur deux ou trois ans ?

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Il ne s'agit pas de deux ou trois ans puisque cette baisse importante s'étend de 1990 à aujourd'hui. Nous sommes donc en baisse constante et rien ne nous permet aujourd'hui de conclure à une remontée. Il s'agit donc d'espérer un maintien.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Nous pouvons aussi considérer les 600 logements par an comme suffisants.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

La baisse de la taille des ménages engendre aussi des besoins de logements...

Moins de personnes dans un appartement, ne signifie pas pour autant une baisse de population en France. Néanmoins, la taille des ménages diminuant et la population augmentant, il est nécessaire de loger ces personnes. D'ailleurs, le SDRIF désormais adopté, indique clairement un besoin de 70.000 logements par an en région Île-de-France afin de pouvoir y loger la population. Un travail est désormais réalisé au niveau des conseils généraux pour examiner dans chaque département les implications. Il s'agit de considérer les objectifs par département afin de parvenir à ces 70.000 logements. Les premières réunions n'ont pas encore eu lieu, mais nous aurons pour les Hauts-de-Seine comme pour les autres départements, des indications.

Pour mémoire, même s'il n'est pas tout à fait opposable, nous devons aussi correspondre au schéma régional. Or ce dernier indique 70 000 logements par an : si aucune ville d'Île-de-France ne veut construire, j'ignore que faire des populations car 70 000 logements représentent de nombreuses personnes, même si nous utilisons le taux de 2,11 personnes par ménage. Quel sera le devenir de ces populations ? Si nous ne réalisons rien, il sera inutile de se plaindre de voir des gens dans la rue.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

C'est un peu rapide...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

C'est un peu rapide, mais cela peut s'avérer une réalité.

**Madame Geneviève COLOMER, centre-ville :**

Une croissance soutenable de la ville demeure également une demande ferme des habitants déjà présents à Châtenay-Malabry. Cet élément doit aussi être pris en compte.

J'aimerais évoquer un autre point dans cette analyse. Les seuls besoins recensés sont ceux en matière de logements et d'équipements scolaires. Il s'agit effectivement de besoins de base pour une population, mais il existe également d'autres besoins : les besoins culturels, la médiathèque, le conservatoire puisque le nouveau avait été réalisé avec l'hypothèse d'un effectif constant...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Par rapport à l'ancien vétuste et limité à 600 élèves, le nouveau conservatoire affiche un potentiel d'accueil de 1 300. Or, son effectif est aujourd'hui d'environ 1 000 à 1 050 élèves. Nous conservons donc une possibilité d'accueil de 300 élèves. Pourtant, à l'époque, nous avons été critiqués pour avoir construit cet équipement trop grand, « pharaonique ».

En même temps, cette capacité nous permet de nous projeter dans l'avenir. Le rôle d'un maire est aussi d'anticiper. Nous n'allons donc pas reconstruire un conservatoire dans les quinze ans à venir, car nous pourrions accueillir les populations supplémentaires.

**Madame Joëlle X, centre-ville :**

Vous avez rejeté la cible de 40 000 habitants. J'approuve ce choix. En effet, lorsque j'ai découvert cet objectif, je me suis immédiatement demandé comment les gens allaient rejoindre Paris lorsqu'ils y travaillent. Déjà aujourd'hui, les personnes résidant dans le centre et souhaitant emprunter le RER, connaissent des difficultés extrêmes. La ligne Robinson du RER n'est pas du tout satisfaisante : elle n'est plus du tout adaptée alors qu'elle compte moins d'usagers que dans les quinze ans à venir. En conséquence, que ferons-nous si la population de la ville passe à 40 000 habitants ? Que prévoit la ville de Châtenay ? Il s'agit d'un problème extrêmement criant, bien plus que de débattre sur des chiffres.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je vais vous répondre. En tant que ville, nous ne pouvons rien prévoir puisque nous ne disposons pas de la compétence transports. Mais nous pouvons toutefois essayer d'agir.

Les transports dépendent du Syndicat des transports d'Île-de-France, le STIF, et relèvent de la Région. Depuis des années, nous nous plaignons sans cesse du RER B. Châtenay n'est pas la seule

commune concernée : toutes les villes, quelle que soit leur couleur politique, situées sur le tracé du RER B sont en accord. D'ailleurs, voilà deux à trois mois, nous avons créé une association regroupant tous les maires concernés, afin de peser davantage face à la Région et au Syndicat des transports d'Île-de-France.

Un schéma des transports est sorti récemment dans le cadre du Grand Paris. Des engagements ont été pris et des moyens financiers dégagés. En effet, notre discours ne consiste pas à nier la nécessité de nouveaux transports, notamment de banlieue à banlieue puisque l'essentiel des transports sont de banlieue à Paris. Mais selon nous, tous les moyens ne doivent pas être accordés au neuf : l'existant doit aussi en bénéficier. La Région et le STIF ont pris en compte un certain nombre de problèmes : en accord avec l'Etat, ils bénéficieront de financements. Par exemple, au niveau du confort, le changement des rames du RER B s'effectuera progressivement. De même, il avait été envisagé, à un moment, la mise en place de navettes depuis la gare de Robinson jusque Bourg-la-Reine : ce projet est désormais abandonné. Enfin, un des points soulevant le plus de problèmes apparemment sur le RER B, concerne la saturation. En effet, il existe un blocage dans le nord et il est nécessaire de doubler un tunnel pour y remédier. Ces travaux sont désormais prévus dans les financements.

Toutefois, cette amélioration ne surviendra pas dès demain. Comme pour d'autres projets, sept à huit ans seront nécessaires. Naturellement, ce temps peut sembler long pour une personne confrontée au problème quotidiennement. Si cette décision avait été prise voilà dix ans, aujourd'hui le problème serait résolu. D'un autre côté, nous pouvons aussi considérer cela de façon positive, et nous féliciter de voir la décision enfin prise, même si il est désormais nécessaire d'attendre les délais de réalisation.

Notre tramway va également participer à cette amélioration. Il reliera la Croix de Berny et Clamart centre dans un premier temps. Ce projet est désormais entériné. Une première réunion s'était déroulée à la Région, une deuxième s'est tenue mardi avec le vice-président du Conseil régional en charge des transports. Au mois de juin, la Région prendra ainsi une délibération concernant la maîtrise d'ouvrage sur laquelle il subsistait un problème pour la réalisation du tramway.

Toutefois, nous les maires, devons continuer à nous battre. Certes, nous pouvons déjà nous féliciter de disposer du tramway passant par Châtenay et nous amenant à la Croix de Berny, et même plus loin vers l'Est avec le Trans Val de Marne. De l'autre côté, le tramway sera connecté avec le T6 Viroflay-Châtillon. Idéalement, nous souhaiterions voir ce tramway se prolonger jusqu'à Issy-les-Moulineaux afin d'être également relié au T2 Porte de Versailles. Naturellement, cette extension ne verra pas le jour immédiatement. Nous avons ainsi mis des années pour obtenir le premier tronçon et celui-ci ne sera pas livré avant 2017-2018. Cela peut paraître très loin puisque nous sommes aujourd'hui en 2011, mais autant d'années s'avèrent nécessaires pour mener les études, les concertations, les enquêtes publiques. Si tout se déroule normalement, les travaux pourront alors être lancés.

Le rôle des élus consiste ainsi à se projeter dans l'avenir, quelles que soient leurs opinions. Ainsi, sur ce projet de tramway, nous travaillons en étroite collaboration avec le maire de Clamart, même s'il n'a pas la même couleur politique que moi. En effet, nos intérêts sont communs pour nos concitoyens. Le deuxième tronçon interviendra peut-être en 2025, peu importe : il est nécessaire de se battre aujourd'hui pour permettre à ces projets de voir le jour, même si des projets de cette envergure peuvent exiger beaucoup de temps. En effet, au-delà des problèmes de concertation, il existe aussi des problèmes de financements très importants. Par exemple, le coût de notre tramway est, de mémoire, estimé à 250 voire 280 millions d'euros. Ce coût ne tient cependant pas compte du matériel roulant et du remisage, c'est-à-dire, le hangar où sont parquées les rames durant la nuit.

Autrement dit, le coût final sera encore plus élevé. De tels financements demeurent difficiles à trouver, surtout dans le contexte actuel de crise. Car même si notre pays se porte mieux que d'autres, la Région, le Département et les communes connaissent aussi des problèmes. Nous nous sommes battus pour ces financements et cela a sans doute pris du temps ; peut-être trop de temps pour certains, mais l'essentiel était d'obtenir gain de cause.

Au sujet du RER B, j'espère voir les travaux aboutir, puisque l'Etat apporte les moyens, je ne vois pas pourquoi la Région ne les effectuerait pas, d'autant qu'il s'agit de sa compétence. Je ne souhaite cependant pas dresser un procès d'intention, et j'espère voir cette amélioration du RER B survenir dans un délai de six à sept ans. Ces améliorations porteront à la fois sur les cadences, sur les rames changées au fur et à mesure... Toutefois, tant que ce problème de tunnel n'aura pas été réglé, le problème de fond ne sera pas réglé.

Un autre problème, aberrant, a également été réglé sur le RER B en partie nord. A un moment, des agents SNCF prenaient le relais des agents RATP : malheureusement, pour effectuer ce changement, les trains perdaient un temps fou. Ce problème a été réglé voilà un an : les mêmes agents conduisent la rame sur toute la ligne. Là aussi, il a été nécessaire de mener un combat. Je ne veux pas jeter la pierre à quiconque, mais nous rencontrons parfois dans ce pays, des choses difficiles à bousculer, même s'il s'agit d'une question de bon sens. Depuis la nuit des temps, une partie de la ligne est ainsi gérée par la SNCF et une autre par la RATP : mais l'important demeure toutefois d'assurer une desserte correcte à nos concitoyens. Pour s'assurer que seule la RATP desserve la ligne, la concertation a exigé du temps avec les syndicats.

### **Madame X**

Au sujet du RER B, j'étais intervenue auprès de la RATP afin de bénéficier d'une connexion entre le RER B et les bus se dirigeant vers Châtenay. En effet, les bus démarraient parfois avant que le RER ne soit arrivé : les conducteurs partaient à l'heure, même s'ils étaient à vide, sans attendre les usagers du RER. Je ne suis pas la seule à avoir effectué cette démarche.

Les connexions se sont aujourd'hui légèrement améliorées, mais j'aurais trouvé judicieux de voir intervenir la ville pour éviter cette aberration. Il nous est arrivé d'être cinquante personnes à attendre à l'arrêt d'autobus, alors que le bus était parti vide.

### **Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Madame, je peux vous assurer que la ville intervient. Châtenay intervient non seulement en son nom, tout comme Massy ou Sceaux par exemple, mais aussi avec les autres villes. L'intercommunalité regroupe ainsi sept communes pesant 180 000 habitants. Lorsque vous signez un document au nom de 180 000 habitants, celui-ci pèse donc davantage que lorsqu'il est signé au nom de 30 000 habitants.

Comme vous, simple citoyenne, nous avons également mené ces démarches avec mes collègues Maires.

### **Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Je serai très rapide : j'ai deux remarques.

La première, d'ordre général, porte sur la méthode, le document et la démarche de concertation. Très franchement, je suis un peu déçue par ce document : il me semble curieusement équilibré avec une très grande partie focalisée exclusivement sur le logement, la population et l'école. Ce choix représente la moitié voire les trois quarts du dossier. Ensuite, nous débouchons sur les axes, sujet nous intéressant pourtant davantage et dont nous aimerions discuter avec nos élus. Mais ces axes ne laissent pas part au choix.

Je prends en exemple le premier axe sur le schéma urbain. Le rapport parle d'adapter l'évolution des quartiers, mais sans présenter d'alternatives. Pour moi, il ne s'agit pas d'un choix : adapter est choix normal. Mais comment adapter ? Dans quel sens ? Dans quelle direction ? Selon quel axe ? Selon quelles priorités ? Je suis déçue de ne pas lire ces réponses.

J'ai d'autres exemples. Il est ainsi question de « faire vivre la ville ». Heureusement ! Faire vivre la ville ne constitue pas non plus un choix. « Renforcer l'attractivité » : là aussi, nous ne pouvons imaginer un choix inverse. Mais envers qui s'agit-il de renforcer l'attractivité ? Envers le commerce ? Envers les activités ? Envers des populations jeunes ? Sociales ? Envers des familles ? Des populations pauvres ? Des populations étudiantes ? Nous sommes forcément d'accord avec la nécessité de renforcer l'attractivité, mais ce document demeure trop vague pour permettre une concertation de qualité. J'aurais souhaité voir apparaître votre volonté de réaliser une ville résidentielle, d'élever le niveau des logements en général... En somme, j'aurais aimé de véritables choix.

Nous allons ainsi passer de considérations très générales à un zonage par quartiers avec les densités des bâtiments. Mais entre les deux étapes, nous n'aurons débattu sur rien.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Il s'agit du travail du cabinet Citadia : il lui appartient donc de le défendre. Toutefois, six réunions ont précédé celle d'aujourd'hui. Au risque de me répéter, il me semble pourtant que nous avons été clairs lors de ces réunions. D'ailleurs, certaines propositions sont reprises ce soir alors qu'elles ne figuraient pas dans les documents précédents. De plus, vous avez assisté à toutes les réunions, me semble-t-il...

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Non, pas toutes, j'en ai raté une.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Vous en avez loupé une ? Dans tous les cas, vous avez échangé plusieurs fois par mail, vous êtes intervenue lors des réunions et vous êtes donc bien informée du projet même si vous avez loupé une réunion. En conséquence, vous connaissez les choix évoqués ce soir.

Vous nous demandez si nous souhaitons une ville résidentielle : lors de mes réunions, y compris dans les quartiers, je ne cesse de déclarer combien nous sommes déjà une ville résidentielle. Toutefois, nous ne devons pas demeurer une commune uniquement résidentielle. Une ville est constituée d'équilibres et nous avons besoin d'activités économiques. A l'inverse d'autres personnes ne le souhaitant pas, nous indiquons donc la présence d'activités économiques sur le site libéré par la faculté de pharmacie.

*(Réponse de Madame Claire Girard, hors micro).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Bien sûr que tout cela est précisé ! Cela figure sur les cartes.

Nous pouvons le répéter, l'écrire à nouveau, mais nous l'avons déjà indiqué lors des différentes réunions. Je tiens compte des propos des gens, je ne décide pas tout seul. Nous favoriserons le développement économique. Tous les Châtenaisiens peuvent être d'accord là-dessus me semble-t-il. En effet, une ville résidentielle peut sembler très attrayante, mais elle n'apporte pas beaucoup de ressources. Or, nos populations, comme ailleurs, ont besoin de services. Et si nous voulons disposer de davantage de services, il est nécessaire de bénéficier de bases plus importantes. Or, les bases passent également par le développement économique.

En même temps, ce développement économique favorise également la vie. En effet, aujourd'hui, quasiment tout le monde travaille à l'extérieur. Les gens partent le matin et rentrent le soir, si bien que dans la journée à Châtenay, nous rencontrons seulement nos aînés, les mamans avec leurs enfants et les assistantes maternelles. En dehors de ces personnes, nous ne rencontrons pas beaucoup d'actifs. De ce fait, amener de l'activité apportera un peu de vie en journée. A terme, nous pouvons espérer aussi voir des actifs travailler à Châtenay. Sur les cartes, nous pouvons clairement voir apparaître ces zones. Ainsi nous pouvons lire « à dominante d'activités économiques » sur le site de la faculté de pharmacie et « à dominante de logements » sur le site de l'école Centrale. Il est donc bien précisé l'implantation de davantage d'activités que de logements à Pharma et l'inverse sur le site de l'école Centrale.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Je ne conteste pas l'intérêt d'une activité économique sur Châtenay. Je regrette simplement de voir dans les documents présentés, des formulations extrêmement vagues. Nous observons peu d'engagements politiques...

Sur la population, nous disposons de chiffres très détaillés afin de justifier les choix. Ceux-ci sont effectivement très intéressants, je ne dis pas le contraire.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

*(Intervention hors micro).*

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Absolument, je suis contente de disposer de ces éléments. Ces chiffres m'intéressent beaucoup. Nous observons ainsi les demandes de logements chiffrées. Je suis prête à le reconnaître. Toutefois, je regrette de voir les axes indiqués, politiquement faibles avec peu d'engagements et peu de choix. Nous pourrions très bien inscrire le nom d'une autre ville à côté et obtenir les mêmes titres.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je ne suis pas d'accord avec vous car chaque ville est différente. Chaque commune témoigne d'un passé propre et évolue différemment. Par exemple, nous évoquons depuis longtemps le développement économique sur les terrains de la faculté de pharmacie : des panneaux sont même déjà installés sur l'avenue. Notre ambition est bien d'y installer de l'activité avec 100 000 m<sup>2</sup> construits. Naturellement, nous pouvons connaître des différends sur les réalisations dans ce secteur ou sur le type d'activités. Toutefois, ces questions ne relèvent pas du PADD ni du règlement d'urbanisme.

A travers cette réalisation, nous souhaitons cultiver l'image de la ville. Nous sommes une commune très verte avec un Agenda 21 venant d'être labellisé France : aujourd'hui, à peine cent collectivités disposent de ce label parmi les 36 000 communes de France. Nous essayerons donc de mener des réalisations correspondant à notre ville, tout en disposant de développement économique, et en s'intégrant totalement dans le développement durable. Que cela soit en termes d'aménagements ou d'installations de PME, si possible. Est-ce plus clair à présent ? Car j'évoque cette ambition pour la dixième fois, Madame. Mais je veux bien le répéter encore.

**Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

Sur la méthode, les objectifs du PADD ont déjà été évoqués lors des réunions précédentes. En effet, les trois dernières réunions thématiques portaient sur l'environnement, sur les déplacements et l'économie. Nous avons ensuite organisé une réunion de synthèse générale pour tenir compte de vos propositions. Finalement, ces objectifs ont peu évolué : ils ont surtout été confortés et appuyés.

Nous retrouvons le PADD au travers des propos des quatre réunions publiques de l'année dernière. Évidemment, le document est beaucoup plus détaillé que celui en votre présence. Il sera débattu au Conseil municipal du 19 mai avant d'être mis en ligne, me semble-t-il, et avant d'être présenté sur les panneaux d'exposition. A l'intérieur de chaque axe, nous trouvons détaillées les éventuelles réalisations sur la rue Fayo ou sur le secteur de l'école Centrale, les éventuelles réalisations en termes de biodiversité, d'énergies renouvelables... Chacun de ces grands axes sera ainsi détaillé.

Par rapport aux réunions précédentes, la réunion de ce soir consistait à effectuer un rappel sur les grands objectifs précisés même si ceux-ci avaient déjà été illustrés par des cartes.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Il s'agit donc d'une présentation générale et non du PADD.

**Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

Il s'agit d'une synthèse.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Pourrons-nous consulter le PADD général ?

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Après le Conseil municipal...

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Autrement dit, une fois qu'il aura été validé. Il sera donc validé définitivement sans que nous puissions auparavant le voir.

**Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

Il est déjà quasiment visible puisque vous disposez des Powerpoint des réunions publiques précédentes. Or, ce PADD reprend le contenu de toutes ces réunions.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Je ne souhaite pas passer trop de temps sur ce sujet. J'avais un autre point sur lequel vous serez peut-être plus précis. Voulez-vous bien remettre le schéma de la page 13 avec vos fameux scénarios ? Effectivement, nous observons deux scénarios un peu extrêmes car nous savons très bien que les hypothèses 1 et 3 ne seront pas retenues. Très honnêtement, j'aurais préféré un scénario entre le 1 et le 2. Par exemple, sur la deuxième période à partir de 2007, nous passons de vingt logements par an à 200 : le nombre est littéralement décuplé. Un scénario situé à mi-chemin aurait pu être établi. Je regrette donc de voir ces scénarios aussi caricaturaux.

Je souhaite poser une question sur les deux périodes. Effectivement, nous relevons une deuxième accélération par rapport à celle que nous venons de connaître : nous passons ainsi à 110 logement contre 65 auparavant. Le rythme est donc augmenté de 50% par rapport aux deux années passées.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Et en dépit de ce rythme, nous connaissons malgré tout une baisse de population...

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

J'ai bien compris. Mais je souhaite aussi évoquer l'aspect général de la ville et des bâtiments et pas seulement de la population.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Justement, nous n'avons pas voulu nous fixer sur un schéma de population. L'hypothèse 1 correspond à l'immobilisme. L'hypothèse 2 consiste à prendre en compte l'arrivée du tramway et les terrains amenés à se libérer.

Vous souhaitez une hypothèse entre les scénarios 1 et 2 : je veux bien, mais cette hypothèse ne peut porter que sur la population. Et dans ce cas, nous ignorons volontairement Centrale et Pharma.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Aujourd'hui, sans la disponibilité du site, j'observe déjà un rythme très soutenu. Ma question est de savoir quels secteurs seront concernés par cette phase de développement. S'agit-il simplement des zones en rouge le long de l'avenue de la Division Leclerc ? Ou peut-être « le mix » -comme vous

l'appellez- en rose clair, est-il concerné également ? Où allez-vous concentrer ce développement dans les zones actuelles ?

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

L'échelle de la carte ne permet pas d'apercevoir toutes les réalisations en détail. Nous avons ainsi disposé de grosses pastilles où il existait beaucoup de pavillonnaire. Parfois, lorsque les réalisations sont moins importantes, elles n'apparaissent pas forcément. J'illustre ainsi une réalité. Des zones sont très marquées pavillonnaires comme Malabry ou la partie située le long de la Coulée verte. En outre, il existe également des zones dites « mixtes ». Même dans le centre-ville, nous rencontrons des rues avec des pavillons à côté d'immeubles R+5.

Quelle sera l'évolution de ces zones mixtes ? Aujourd'hui, je l'ignore. En effet, pour ces endroits comme pour les zones pavillonnaires, nous n'envisageons pas d'y toucher. Nous pourrions choisir de passer du mixte au pavillonnaire, mais nous ne saurions alors que faire des immeubles existants et de leurs copropriétaires. A l'inverse, nous pourrions également choisir de passer du pavillonnaire au collectif, mais nous refusons ce choix : nous préférons laisser en l'état. En effet, pour ne pas perdre de population et réaliser nos projets intéressants en termes de développement, il est inutile de toucher à ces zones.

En revanche, comme il est indiqué dans le PADD présenté ce soir, nous agirons au travers du règlement dans les secteurs de Centrale et de Pharmacie, le long de l'avenue de la Division Leclerc, aux Mouilleboeufs en lisière de la rue par rapport à la gare. En effet, la gare est l'objet d'un grand projet et nous ne pouvons pas rester immobiles. Nous inciterons également par le règlement sur l'avenue du Bois : ce projet est déjà quasiment en cours dans le POS actuel. En haut, nous porterons notre attention sur la première partie de la rue de Saclay totalement déstructurée avec des immeubles et des entreprises. Enfin, nous travaillerons également sur une portion de l'avenue Salengro depuis l'avenue de la Division Leclerc jusqu'à la rue des Prés Hauts située plus bas. Dans ces secteurs, nous nous montrerons « incitatifs ». Par conséquent, il n'est pas question de toucher aux zones pavillonnaires simplement de leur permettre une marge comme je l'ai indiqué, afin que des propriétaires puissent agrandir de 15 ou 20 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, une telle extension est impossible et nous comptons l'autoriser. En revanche, nous interdirons la division de parcelles aujourd'hui possible. Nous permettrons donc des extensions, mais nous ne permettrons plus deux maisons sur un même terrain.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Mon souci concerne les zones mixtes. Je pense au centre ancien...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Vous ne pouvez le voir sur la carte en raison de son échelle. Mais le centre ancien demeurera tel qu'aujourd'hui.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Autrement dit, il ne sera plus pavillonnaire.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Il est défini par rapport à l'existant. Près de l'église, vous n'avez pas de pavillons, mais des immeubles. Après la rue Henri Marrou, il ne s'agit cependant plus du centre ancien. Cette rue tout comme la rue Vincent Fayot ou la rue de Saclay demeure une voie départementale. Il s'agit d'une voie de passage et d'un accès important. Notre ville compte assez peu d'accès : l'avenue de la Division Leclerc, l'avenue Salengro, la rue Fayot et la rue Marrou d'un côté ; la rue de Saclay et la rue Sully Prud'homme de l'autre. Si nous ne construisons pas en lisière des voies départementales, je ne vois pas où nous pouvons construire. Dans les zones pavillonnaires ? Nous ne voulons pas y toucher.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Je voudrais entendre de votre bouche que les nouvelles concentrations seront sur les zones représentées sur la carte en orange et que les règles d'urbanisme ailleurs ne bougeront pas.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Ce n'est pas exact. Bouger ou ne pas bouger...

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Vous dites vouloir préserver le pavillonnaire...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Ces zones évolueront à leur marge. Dans les zones mixtes, vous rencontrez également du pavillonnaire ! Par exemple, la rue Colbert compte bien du pavillonnaire, mais se trouve pourtant dans la zone mixte. Nous devons bien toucher un peu au règlement si nous ne voulons pas avoir des constructions derrière.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Vous avez bien distingué les zones jaunes avec une protection particulière. Je relève d'autres endroits où j'aurais aimé voir ces mêmes protections, mais ce n'est pas le cas...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Vous verrez cela plus en détail au fur et à mesure de l'élaboration du règlement. Une fois encore, la carte recourt à une grande échelle. Par exemple, il est difficile d'apercevoir des distinctions au sein des Mouilleboeufs ou de Malabry. De l'autre côté de l'A 86, en direction de Verrières-le-Buisson, à ma connaissance, il n'existe aucun immeuble à cet endroit, et nous pouvons considérer ce secteur comme pavillonnaire. Dans d'autres secteurs, nous pouvons rencontrer ponctuellement du pavillonnaire, mais nous sommes alors en zones mixtes. Il s'agit d'un état de fait. Ces zones ne changeront donc pas et demeureront mixtes car je ne vois pas comment nous pourrions les amener à évoluer.

Comme je l'indiquais, des mesures seront prises à la marge pour s'assurer que les zones demeurent en l'état.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Pour rester mixtes, ces zones ne doivent pas avoir l'autorisation de transformer du pavillonnaire en collectif. Dans le cas contraire, comme dans le centre ancien lorsque vous avez changé le règlement du POS, la pression immobilière sera énorme...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Nous ne pouvons pas répondre à votre demande car il nous est impossible de réaliser des zonages par parcelles. Légalement, nous devons considérer des ensembles. Par exemple, dans ces zones mixtes, s'il existe un immeuble à tel endroit et un pavillon sur la parcelle à côté, vous ne pouvez pas mettre en place des règlements différents : vous êtes obligés d'appliquer les règlements sur des zones.

Toutefois, dans les zones mixtes, nous veillerons à mettre en place des règlements n'incitant pas au collectif. Mais nous ne pourrions pas créer un zonage à la parcelle : un tel dispositif n'existe dans aucune ville de France.

**Madame Claire GIRARD, centre ancien :**

Je ne veux pas monopoliser la parole, mais chacun a très bien compris votre présentation. En somme, nous risquons de voir disparaître des zones pavillonnaires.

**Monsieur X**

Deux zones portent la mention « accompagner les tendances d'évolution du tissu urbain ». J'habite justement dans l'une d'entre elles, rue Roger Salengro. Qu'entendez-vous par « accompagner les tendances d'évolution du tissu urbain » ? De quoi s'agit-il ?

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

En l'occurrence, l'avenue Salengro constitue également une voie départementale et un axe important. Il existe des endroits très marqués pavillonnaires et d'autres déjà mixtes. Lorsque nous considérons ainsi la première partie de l'avenue Roger Salengro depuis l'avenue de la Division Leclerc jusqu'à la rue du Docteur Le Savoureux, d'un côté, vous rencontrez le CREPS ; de l'autre, vous observez à la fois des immeubles et quelques pavillons. Puisque nous sommes de l'autre côté du carrefour Allende, nous pouvons très bien imaginer accompagner une évolution à travers le règlement. A cet endroit, nous pouvons ainsi envisager du collectif, à condition toutefois que les actuels propriétaires veuillent vendre. Dans tous les cas, cette zone ne sera pas considérée comme pavillonnaire.

**Madame X**

Mon intervention sera rapide. Je souhaite effectuer une remarque par rapport aux propos précédents.

Pour commencer, la première intervenante parlait des places dans les écoles. Vous avez répondu avec des ratios datant de 2006 et pouvant évoluer dans les trois à quatre ans suivants. Or, il me semble que nous sommes déjà en 2011. Puisqu'un recensement a été effectué récemment, il serait judicieux de s'appuyer dessus plutôt que sur d'anciens ratios nationaux. En effet, nous savons combien une moyenne nationale a tendance à lisser énormément. La preuve en est avec notre pouvoir d'achat ayant augmenté en moyenne : pour ma part, je ne l'ai pas senti de la sorte.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je vous apporte une première réponse. Le ratio n'est pas national.

**Madame X**

Mais il est de 2006 !

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Il s'agit d'un ratio local et il s'agit du chiffre INSEE à notre disposition. Pourquoi utilisons-nous ce ratio de 2006 ? Parce qu'il s'agit du dernier chiffre officiel publié. Les années suivantes –il me semble l'avoir indiqué, mais vous n'étiez pas encore arrivée- les recensements ont été réalisés sur des échantillons de 8% de la population. La dernière statistique globale remonte donc à 2006. Nous avons toutefois examiné quelles étaient les évolutions : depuis 2006, nous disposons ainsi des inscriptions dans les écoles...

**Madame X**

Par rapport à votre propos sur les écoles et sur les logements, je m'interroge sur la dimension sociologique de votre étude. Celle-ci ressemble davantage à une comptabilité avec un comptage des têtes de pipes sans prendre en compte une dimension sociologique, les catégories socioprofessionnelles, etc. Madame évoquait une chute énorme de la taille des ménages depuis 1990. Depuis une vingtaine d'années, nous pouvons penser que les enfants ont grandi et sont partis du foyer faisant ainsi diminuer sa taille. Ces départs n'ont toutefois pas pu être compensés dans la ville, puisque depuis une dizaine d'années, nous voyons construire plutôt des logements privés moins accessibles aux familles originaires de Châtenay. En effet, ces familles n'appartiennent pas à des catégories socioprofessionnelles supérieures. Avec l'étude sociologique, il est alors évident que ce ratio baisse puisque les nouveaux logements ne sont pas accessibles aux Châtenaisiens dont les foyers pouvaient atteindre 2,5 personnes. Selon moi, nous pouvons y voir un effet de l'augmentation du coût de l'immobilier.

**Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

J'apporte une petite précision technique. Ce ratio portant par exemple sur les écoles maternelles ou élémentaires, a été calculé pour Châtenay. Si nous considérons ce chiffre pour 1999, lors du précédent recensement, nous retrouvons un chiffre proche. En fait, ce chiffre évolue très peu sur une commune. En conséquence, nous pouvons supposer que même s'il a un peu évolué depuis trois ans, il n'a pas beaucoup bougé. Cette donnée demeure relativement stable. Il s'agit en permanence de gens partant, d'autres arrivant, d'enfants grandissant... Nous n'avons pas beaucoup d'incertitudes sur cette donnée.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Au sujet de la répartition des logements depuis dix ans, vous évoquez uniquement des constructions privées : c'est exact. Je l'assume totalement.

Notre ville comptera bientôt 55% de logements sociaux. Nous en disposerons de 650 à 700 supplémentaires puisque les Vaux-Germain et La Briaude, d'Icade auparavant privés, ont été rachetés par l'Office départemental d'HLM. Ces logements seront conventionnés et intégreront le parc social nous permettant ainsi de passer de 50 – 51% à 55%.

*(Intervention hors micro).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Icade était propriétaire des Vaux-Germain et de la Briaude. Il s'agissait de logements privés.

*(Intervention hors micro).*

**Madame X**

J'y vis actuellement : il existe sept bâtiments. Parmi ceux-ci, un seul est privé.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Permettez-moi d'aller jusqu'au bout de mon explication.

Lorsque Icade...

*(Brouhaha)*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Si vous ne m'écoutez pas...

*(Intervention hors micro).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Si vous désirez tenir une réunion entre vous, n'hésitez pas, mais à ce moment là je peux passer la parole à quelqu'un d'autre.

Lorsque la SCIC en était propriétaire, cette résidence était effectivement considérée comme sociale. A l'époque de mon premier mandat, la SCIC a décidé de favoriser l'accession sociale et de mettre l'immeuble situé en bordure du stade à la vente. J'ai accepté cette mesure, et les logements ont été

vendus à un prix très bas : d'abord aux personnes locataires, puis à un prix un peu plus élevé, aux autres locataires de la résidence, et enfin, les appartements résiduels ont été cédés à des personnes habitant hors de la résidence. Tous les autres bâtiments ne sont pas en accession à la propriété. Toutefois, ils ne sont plus considérés comme des logements sociaux, puisqu'ils sont en loyers libres avec des loyers élevés de l'ordre de 700, 800 voire 900 euros par mois. Même si ces montants restent inférieurs aux loyers du privé, ils ne correspondent pas non plus à ceux de la Cité Jardins.

Icade a donc mis son patrimoine en vente, à Châtenay comme dans toute la région Île-de-France. Ces logements privatisés n'étaient plus publics et d'ailleurs, ils n'étaient plus comptabilisés dans le parc social de la commune. Toutefois, grâce au rachat par l'Office départemental, ces logements redeviennent conventionnés : les loyers vont donc baisser et les augmentations seront fixées tous les ans par l'Etat comme dans tous les autres logements sociaux. Par conséquent, la ville disposera de quelque 600 logements sociaux supplémentaires dans ses statistiques. Lorsque ces logements étaient passés du social au privé, nous étions ainsi descendus à 50% de logements sociaux ; puisqu'ils redeviennent à présent publics, notre taux remonte à 55% de logements sociaux sur la commune. Pour ma part, je considère ce taux largement suffisant pour loger les personnes de la ville. En effet, si toutes les communes témoignaient de tels taux, il n'existerait pas autant de demandeurs de logements sociaux en Île-de-France. Pour ma part, je ne suis pas là pour loger tous les habitants ne trouvant pas de logements sociaux dans leur ville et désirant de ce fait, habiter à Châtenay-Malabry. Ce taux de 55% demeure donc largement suffisant pour loger notre population.

J'apporte cependant un bémol. Nous connaissons effectivement un problème sur les grands appartements. En effet, ce parc social est constitué en grande partie de la Cité Jardins construite en 1936 avec des petits appartements. Il existe donc un vrai problème de taille des appartements. Pour cette raison, le document précise la possibilité d'examiner une éventuelle évolution dans la Cité Jardins. Bien entendu, il ne s'agirait pas de raser le quartier mais plutôt de veiller à une meilleure recomposition des catégories d'appartements. Effectivement, nous pouvons répondre assez rapidement aux demandes portant sur deux ou trois pièces, mais les délais restent en revanche très longs sur des appartements de quatre et cinq pièces.

Malgré tout, nous disposons de 55% de logements sociaux. Ce parc suffit largement pour loger les Châtenaisiens et je ne compte pas passer à 70 ou 80% de logements sociaux. Comme je l'ai signalé précédemment au sujet de l'activité économique, une ville est constituée d'équilibres. Une commune a naturellement des besoins, mais elle dispose aussi d'un budget limité. Et si nous ne voulons pas augmenter les impôts, il est alors nécessaire d'élargir les bases fiscales. Or, si vous ne réalisez que du logement social, vous n'élargirez pas ces bases et vous augmenterez encore plus les besoins. En termes budgétaires, si nous pouvons également répondre à certains problèmes, nous devons donc atteindre l'équilibre comme beaucoup de villes. Or, cet équilibre ne se situe pas à 55% de logements sociaux : la loi en impose seulement 20%. D'ailleurs, même l'opposition nationale, dans son projet, évoque 30% de logements sociaux.

### **Madame X**

Je vous ai demandé si l'étude avait également pris en compte la dimension sociologique de la population.

### **Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Vous avez évoqué des problématiques pour loger les personnes en raison de leurs faibles

ressources : elles ne pouvaient donc se loger dans le neuf en accession. Je vous ai répondu sur ce point.

Au sujet de l'étude sociologique, nous en disposons naturellement. Cette étude a ainsi été évoquée lors des précédentes réunions. En termes de catégories socioprofessionnelles, Châtenay-Malabry manque aujourd'hui de tranches moyennes. La commune compte des populations avec des revenus élevés (chefs d'entreprises, enseignants de haut niveau, chercheurs...) et des populations d'ouvriers plus importantes que la moyenne nationale. En revanche, au niveau des cadres moyens ou supérieurs, nous sommes nettement en dessous de la moyenne nationale et même départementale. Puisqu'une ville est composée d'équilibres, nous devons aussi répondre à cette problématique y compris par le logement. Il existe effectivement beaucoup de logements sociaux et beaucoup de logements privés, mais la commune manque de logements intermédiaires. A travers le PLU, nous souhaitons ainsi favoriser ce logement intermédiaire. Toutefois, nous ne pouvons agir de la sorte uniquement dans les opérations que nous maîtrisons, avec des projets d'urbanisme. Il demeure impossible d'imposer à un constructeur la réalisation de logements intermédiaires à travers un règlement.

En termes d'emplois et d'activités économiques, personne ne peut dire aujourd'hui quelle entreprise viendra s'installer dans la ville dans dix ans. Je suis incapable d'y répondre. De toute façon, ces implantations, du moins dans un premier temps, ne généreront pas d'emplois pour les Châtenaisiens. En effet, peu d'entreprises sont des créations, et la plupart de ces implantations correspondront à des transferts. Toutefois, lorsque ces entreprises sont installées dans une ville, elles se mettent à recruter dans le bassin pour pallier aux départs à la retraite, aux mutations... Naturellement, beaucoup d'emplois sont alors concernés, de la personne d'entretien au chef d'entreprise et au cadre. A terme, ces activités vont donc générer de l'emploi pour les Châtenaisiens. Et puisque nous disposons de suffisamment de logements sociaux, les opérations à venir devront intégrer du logement intermédiaire afin d'accueillir la tranche intermédiaire moyenne de la population nous faisant actuellement le plus défaut dans la ville.

D'ailleurs, nous observons aussi ce phénomène au travers de la démographie. La ville compte beaucoup de jeunes et beaucoup de personnes âgées, mais demeure largement en dessous des moyennes sur les catégories 40-55 ans. Or, généralement, l'âge d'un cadre se situe plutôt dans cette tranche.

### **Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Je livre mon ressenti. Nous parlons de population avec des courbes moyennes et des extrapolations de données connues. Mais en fait, si nous réalisons une étude portant sur les populations depuis quelques années, ces familles ne peuvent être nombreuses puisque les propositions en termes de logements demeurent essentiellement du trois et du quatre pièces. La ville compte très peu de cinq pièces.

Ma fille cherche ainsi un logement depuis quasiment cinq ans à Châtenay-Malabry : elle ne peut cependant se payer les biens proposés alors qu'ils sont tous les deux médecins. Il ne s'agit donc pas d'une population avec des faibles revenus.

Ce document est censé être un PADD. Pourtant, je lis un rapport de présentation d'un POS. Nous n'observons que des chiffres : il ne s'agit pas d'un PADD. En termes de développement durable, où sont, dans chaque proposition, les aspects social, économique et environnemental ? Tous les nouveaux aménagements doivent intégrer de l'environnement. Pour ma part, j'habite l'avenue Pierre

Mendès France, mais pour me rendre au parc de la Vallée aux Loups, je dois marcher durant quelques kilomètres. De même, le bois de Verrières et les espaces verts couvrent 50% du territoire de la commune, mais ne concourent pas à l'environnement urbain. Nous devons à tout prix mettre en évidence vos objectifs dans ces domaines d'aménagement.

Les parcours de liaisons douces correspondent à un schéma pour une communauté d'agglomération. Mais qu'en est-il des liaisons douces entre mon domicile, mon boulanger, l'école ? Il s'agit pourtant des véritables liaisons douces dans une ville. Une commune vit à travers ses déplacements au quotidien. Pourtant, rien n'apparaît sur votre volonté de développer des parcours pour le quotidien des habitants.

Je souhaite évoquer un deuxième point sur les équipements et les écoles. Nous rencontrons ainsi une école fonctionnant fort bien à Châtenay-Malabry : or celle-ci n'est pas située au milieu d'un quartier. Auparavant, lorsqu'il était nécessaire de se dépêcher de construire, les écoles étaient réalisées au milieu d'un quartier. Lorsque Mendès France a été sorti de la Briarde, vous avez recueilli une population.

*(Réaction hors micro).*

**Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Nous connaissons bien cette école, puisqu'elle est située à côté de chez nous.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Si je me souviens bien, je n'étais pas aux affaires alors...

**Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Une école ne doit pas se situer au sein d'un quartier nouveau, elle doit toujours être en bordure afin d'assurer une mixité. Elle doit ainsi établir des liens pour permettre aux parents de se rencontrer et afin d'éviter de les transformer en écoles de « zones ». De la sorte, vous intégrez plus facilement des élèves dans des écoles en mixité de quartiers, plutôt que dans une école implantée au milieu d'un quartier.

Mon troisième point porte également sur les équipements publics. Dans le document, la question des équipements publics ne concerne que les écoles. Mais à partir du moment où autant d'immeubles sont développés avec des occupations de parcelles à 90% puisque les sous-sols réalisés couvrent la totalité de la parcelle, et avec plusieurs niveaux, il est nécessaire de proposer des espaces de vie pour réaliser des fêtes en familles, des fêtes de quartiers, sans recourir à des équipements situés à 500 mètres voire un kilomètre de chez eux. Comment prévoyez-vous de tels pôles sans qu'ils perturbent tout un quartier ?

Pour la ville, il est également nécessaire de proposer des espaces ouverts. Aujourd'hui, tout se ferme. Le paysage urbain de Châtenay-Malabry se ferme : le seul espace ouvert demeure la Butte rouge, un vrai éco-quartier, selon moi. Ces éléments me paraissent extrêmement importants et vous devez situer vos propositions et vos objectifs dans le cadre des trois piliers du développement durable. Nous avons aujourd'hui l'impression que personne n'en parle.

Si vous effectuez aujourd'hui une synthèse du document soumis au Conseil municipal, tous vos objectifs doivent être mis en regard du social, de l'environnemental et de l'économie. Nous aurons ainsi du développement durable.

Parler de sociologie ne consiste pas à parler des miséreux : la sociologie concerne toutes les classes. Quelle commune voulons-nous ? Désirons-nous une mixité de population ? Désirons-nous uniquement des très riches et des très pauvres ?

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Il me semble avoir répondu.

**Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Pour ma part, je n'ai pas trouvé de réponse très claire.

En ce moment, tous les bâtiments en cours de construction demeurent inaccessibles. Un trois pièces à 360 000 euros n'est pas accessible à des jeunes de 40 ans.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

En tous les cas, ces logements trouvent preneurs. D'ailleurs, ils sont vendus avant même le début de la construction.

**Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Ils sont vendus à des investisseurs ! Si vous regardez sur tous les balcons, vous verrez de nombreux panneaux « à louer ».

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Vous faites un monologue. Lorsque vous déclarez quelque chose, nous n'avons pas le droit de vous répondre...

**Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Non, ce n'est pas un monologue...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je peux vous répondre ? Et si vous n'êtes pas d'accord, je vous redonne la parole.

**Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Ce n'est pas l'acquisition qui compte, mais l'occupation du logement !

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je peux vous répondre ? La campagne électorale est finie depuis trois ans et nous avons vu le résultat. Il n'est pas utile de la recommencer avant trois ans.

**Monsieur Jean-Pierre HOC :**

Lorsque vous avez un pavillon, tous les quinze jours vous recevez un appel pour acheter votre bien. Pour ma part, j'habite Châtenay-Malabry parce que j'aime la ville, et je ne vais pas la quitter pour une question d'argent.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Je n'y peux rien Monsieur HOC...

*(Brouhaha)*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Si quelqu'un d'autre veut poser une question. Car Monsieur HOC veut s'écouter lui même et personne d'autre. Je vous passe la parole Madame DELAUNE.

**Madame Sylvie DELAUNE, quartier des Mouilleboeufs :**

*(Discussions hors micro).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

La démocratie consiste à s'écouter les uns les autres. Madame essaye de poser une question : il serait souhaitable de lui permettre de parler.

Je vous remercie.

**Madame Sylvie DELAUNE, quartier des Mouilleboeufs :**

Les hypothèses de desserrement interpellent. Nous pouvons sans doute y voir différentes raisons : des divorces plus nombreux, des enfants grandissant quittant le foyer, etc. Je souhaite cependant savoir si les urbanistes avancent d'autres hypothèses expliquant ce desserrement.

Sur les principes énoncés dans le document, l'augmentation de la population ne pose pas problème, puisqu'il est question de densification afin d'éviter l'étalement urbain en banlieue. Toutefois, cette densification doit s'opérer de manière mesurée. Dans ce contexte, une hypothèse intermédiaire entre les scénarios 1 et 2 aurait été souhaitable. Mais je suppose que cela évoluera notamment en fonction des chiffres du desserrement.

Vous pouvez afficher une augmentation de la population. Mais lorsque des logements nouveaux

sont construits, cela ne doit pas s'opérer au détriment d'autres éléments précieux : des aménagements, des espaces verts ou des constructions à protéger. Dans les différents schémas présentés, je suis gênée par l'absence de la notion de protection. Nous l'observons bien dans un des objectifs du PADD, mais pas forcément dans les schémas. Je pense naturellement à la Butte rouge, mais également au centre ancien ou ce qu'il en reste.

Vous avez évoqué l'impossibilité d'effectuer un zonage à la parcelle. Il existe cependant des zones bien délimitées au sein d'un quartier, où des éléments de patrimoine peuvent être pris en compte. Je regrette de ne pas voir ce type de notion dans le document présenté.

Au sujet du départ des grandes écoles sur le territoire, je persiste à penser qu'il ne s'agit pas d'une bonne nouvelle. Toutefois, nous ne pouvons savoir si ces départs auront vraiment lieu : l'avenir nous le dira. Par conséquent, il serait peut-être préférable d'élaborer un « plan B » dans ce PADD plutôt que de se baser uniquement sur une hypothèse de départ. Nous pourrions ainsi disposer d'une hypothèse dans laquelle les grandes écoles demeureraient à Châtenay-Malabry. Dans ce cas là, en concertation avec les grandes écoles, nous pourrions imaginer d'intégrer le territoire important occupé par ces établissements dans le tissu urbain. Il serait ainsi possible de réaliser du développement économique et de l'habitat sur ces territoires. Cette hypothèse avait notamment été émise avec un Pharmatechnopole du côté de la faculté de pharmacie. En négociant avec les écoles, nous pourrions ainsi les intégrer au tissu urbain.

Concernant les liaisons douces, j'ai remarqué leur absence sur l'avenue Jean Jaurès. Cette absence m'a étonnée.

En effet, cette voie, dans la continuité du parc de Sceaux, est remarquable. Je regrette donc l'absence de liaison douce sur cette voie.

### **Madame Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :**

Concernant les hypothèses de desserrement des ménages, la tendance observée actuellement correspond à des données chiffrées fournies par l'INSEE. Chacun peut donc contester la pertinence de ces chiffres, mais cela n'est plus de mon ressort. Ces tendances sont observées sur Châtenay-Malabry ainsi que dans beaucoup de villes sur lesquelles je travaille. Nous essayons ensuite de nous caler sur les projections réalisées sur l'Île-de-France, quitte à rectifier ensuite.

Nous avons également réalisé des scénarios intermédiaires même si nous vous en présentons seulement trois ce soir. Il s'agit d'un choix opéré sur des éléments un peu symboliques et davantage parlants. En fait, nous avons réalisé dix ou douze scénarios depuis le début des études avec différents rythmes de construction, avec les objectifs du PLH, etc. Si nous nous concentrons sur les objectifs du PLH (Programme local de l'habitat), nous aboutissons également à une baisse de la population dans les dix années à venir. Au final, nous nous sommes donc rendus compte que ce scénario était aussi dépassé que le premier. Nous avons également réalisé des scénarios en considérant simplement un maintien de la population.

Toutefois, comme il a été souligné au début, la démarche ne consistait pas à fixer un objectif de population, mais plutôt à considérer les disponibilités foncières connues sur le territoire. Parmi ces scénarios, l'un concerne simplement les chantiers en cours, d'autres prennent en compte Centrale et Pharma. Dans ce deuxième cas, nous observons alors un saut important avec des capacités conséquentes : il s'agit de la particularité de Châtenay. Sur d'autres communes, cette évolution s'opère de façon plus douce.

Concernant la protection du patrimoine, ce sujet est évoqué dans le PADD de façon plus détaillée. Cette protection n'est pas forcément retranscrite sur les cartes. Toutefois, dans le PLU, nous pouvons réaliser un zonage particulier sur le centre ancien afin d'essayer de préserver la morphologie traditionnelle de bourg, les alignements sur rue, la qualité des constructions, les hauteurs, etc. Ces éléments apparaissent dans le PADD, même s'ils n'ont pas été cartographiés, et ils pourront être traduits dans le règlement et le zonage.

Sur des éléments de patrimoine ponctuels, une analyse avait été réalisée dans le diagnostic. Nous pouvons effectivement protéger de tels éléments afin de préserver des façades et d'éviter leur démolition. Cette adaptation en fonction des bâtiments implique également une limite puisque qu'elle impose des contraintes aux propriétaires privés. Il est donc nécessaire de trouver le juste milieu entre les éléments vraiment remarquables et intéressants et les éléments un peu plus banals. Ce travail sera réalisé au moment du zonage.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

Vous avez évoqué la possibilité de voir demeurer Centrale et Pharma : j'ignore quelles sont vos sources d'informations. Aujourd'hui, l'école Centrale comme la faculté de pharmacie désirent quitter la commune. Un grand projet dit « Campus » a ainsi été mené avec des grands établissements sur le plateau de Saclay. Voilà l'information dont je dispose en tant que maire. Mais peut-être des citoyens disposent-ils d'autres informations que les miennes.

L'école Centrale devrait ainsi quitter Châtenay dès 2014-2015. En ce qui concerne la faculté de pharmacie, nous sommes déjà assurés de voir les chercheurs quitter la commune. En revanche, une inconnue demeure sur l'enseignement. Toutefois, depuis sa construction, la faculté n'a jamais connu de travaux importants et périclite aujourd'hui. Si bien qu'une remise aux normes du site actuel coûterait plus cher que de construire du neuf. Raser et reconstruire ne peut cependant être réalisé sur le même site. Si la partie enseignement ne déménage pas sur le plateau de Saclay -nous y travaillons avec la vallée scientifique de la Bièvre dont notre ville est partie intégrante-, il demeure d'autres hypothèses telles qu'Arcueil, Juvisy, Cachan, etc. Il existe ainsi plusieurs communes disposant de terrains disponibles pour les accueillir.

La problématique pesant aujourd'hui sur ces terrains potentiels porte sur les financements. En effet, ceux-ci sont prévus pour le plateau de Saclay, mais pas pour Cachan ou une autre ville. Toutefois, à ma connaissance, la faculté de pharmacie demeure dans une hypothèse de déménagement plutôt que de maintien à Châtenay. Si des changements importants devaient survenir avec l'élection majeure de l'an prochain, et si tout devait être stoppé, nous devrions alors en discuter. Toutefois, le maintien de Centrale et Pharma ne répond pas aux perspectives actuelles et il me paraît difficile de modifier des projets d'une telle ampleur et engageant autant d'acteurs.

De toute façon, avant même le projet « Campus », l'école Centrale désirait déjà quitter Châtenay-Malabry pour se rapprocher de Supelec. D'autant que Centrale est maintenant trop à l'étroit dans la ville depuis qu'elle a ouvert une école en Chine et qu'elle reçoit beaucoup de Chinois en France.

En outre, ce débat me semble tardif. L'intégration de ces établissements au tissu urbain aurait dû être évoqué dès leur réalisation dans les années 1970. A quatre ans de leur départ, il me semble à présent trop tard pour transformer Châtenay-Malabry en ville universitaire.

En revanche, il nous appartient à présent d'anticiper ces départs. Si ces terrains de Pharmacie seront importants en termes de développement économique pour Châtenay, c'est aussi parce qu'aujourd'hui, nous n'avons rien. Mais cette surface ne représente toutefois que quinze hectares. A titre de comparaison, la zone industrielle du Plessis-Clamart s'étend sur 120 hectares. En somme, nous disposerons d'un dixième de cette zone. Nous voyons combien ce développement économique, même s'il nous semble énorme, demeure faible à l'échelle des villes voisines.

D'autres personnes souhaitent-elles intervenir ?

**Madame WELLER, rue Vincent Fayol :**

Je suis un peu étonnée de votre explication fournie précédemment. Si j'ai bien compris, sur une voie large avec beaucoup de circulation, vous favorisez des immeubles plutôt que des pavillons ?

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Je vais essayer de mieux m'exprimer. Les urbanistes le feront peut-être mieux que moi.

Dans toutes les villes, il existe des axes principaux, des axes secondaires et des axes moins importants encore. En témoigne, la circulation lorsqu'il neige et lorsque les rues sont gelées : les axes principaux sont dégagés en priorité parce qu'il y a davantage de transit. Au fur et à mesure, nous dégageons ensuite les axes secondaires et enfin les petites rues avec uniquement du pavillonnaire.

Pour reprendre les propos de Madame DELAUNE, si nous voulons cesser de construire en banlieue de plus en plus loin -ce qui pour Monsieur HOC n'est pas du développement durable-, nous devons parvenir à densifier certains secteurs dans les villes. Il paraît donc plus logique de densifier des secteurs structurants plutôt que des secteurs pavillonnaires. L'avenue de la Division Leclerc, l'avenue Vincent Fayol, l'avenue du Bois, l'avenue Salengro pour une petite partie, l'avenue Sully Prud'homme constituent autant d'axes structurants de la ville. C'est aussi une question de formes urbaines.

**Madame WELLER, rue Vincent Fayol :**

Je ne suis pas tout à fait d'accord avec votre propos.

Au regard de la chaussée, je veux bien croire qu'il s'agit d'un axe structurant. Géographiquement, historiquement, en raison des lieux de travail et des déplacements, il existe sans doute des axes structurants. Mais au regard du mode d'habitat bordant ces voies, je ne suis pas d'accord avec vous. Vous êtes attaché à la qualité de vie des Châtenaisiens, il est beaucoup question d'écologie et de verdure, mais par définition, ces voies sont bruyantes en raison de leur circulation. Or ces voies, à l'instar de la rue Vincent Fayol, peuvent fort bien accueillir des pavillons. Implanté sur une parcelle, ce pavillon peut se retirer au fond et s'éloigner ainsi des voies circulantes et du bruit. Dans le même temps, nous obtenons également des petits points de verdure importants dans la ville.

Je prends à présent l'exemple de l'habitat se développant à la place de la maison du dentiste, au bord d'un trottoir minuscule. Ces personnes achètent des logements, sans doute assez cher, mais se retrouvent en bordure de rue. Ils auront sans doute du double vitrage mais ils ne pourront ouvrir la fenêtre en été. Quel est donc l'intérêt de disposer des immeubles en bordure de voies ? Beaucoup de

personnes -dont je fais partie- ont la chance d'habiter dans des immeubles collectifs non situés en bordure de rue. Nous rencontrons la même situation sur la nationale : les immeubles neufs seront très beaux, mais seront situés en bordure de rue. Si, en plus, le tramway passe sous leurs fenêtres, quelle sera leur qualité de vie ? Cette qualité de vie ne me semble pas extraordinaire.

En outre, sur cette nationale, vous cherchez à placer partout des entreprises, des boutiques et des commerces pour créer de l'emploi. Pourtant, les quelques entreprises installées sur cet axe sont toutes en train de déménager...

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Le foncier sur les immeubles de bureaux est plus important. La taxe foncière pour une entreprise se révèle supérieure à la taxe foncière appartement. Le ratio est de 1,5. Lorsqu'un immeuble de logements se construit, la commune perçoit la taxe d'habitation et la taxe foncière. Mais cette construction amène aussi des habitants et des charges. En revanche, si ce même immeuble accueille des bureaux, il apporte de la taxe professionnelle -même si elle n'est plus perçue par la commune- mais aussi de la taxe foncière une fois et demi plus élevée que la taxe foncière pour l'habitat. Parallèlement, les immeubles de bureaux n'amènent pas de charges. Au contraire, les personnes y travaillant consomment dans la ville, y mangent, y effectuent leurs courses, etc.

Nous ne pouvons pas dire comme le SDRIF (Schéma directeur de la Région Île-de-France) que 70 000 logements par an sont nécessaires pour loger la population, en même temps dire que nous ne pouvons pas, au nom de l'écologie, agrandir les banlieues et interdire de construire sur les terrains nus et en même temps, refuser la présence de transports et d'immeubles sur les axes structurants. A ce moment là, expliquez-moi où nous réalisons les 70 000 logements et où nous mettons les populations en attente de logements. Il est nécessaire d'apporter une réponse à cette problématique.

A Châtenay comme dans les autres villes, le tramway empruntera l'avenue de la Division Leclerc, large de 31 mètres. Il me semble préférable de voir le tramway passer à cet endroit plutôt que dans une zone pavillonnaire. De plus, il desservira d'autres axes et permettra ainsi des connexions. Les personnes achetant à cet endroit connaissent déjà ce projet : nous ne nous en cachons pas puisque nous nous battons depuis de nombreuses années pour obtenir ce tramway.

Vous évoquez également les nuisances et préconisez des espaces verts en bordure de rue pour les réduire. Ce raisonnement est exact. Mais lorsque vous habitez dans une ville et que vous êtes proche des transports et des grands axes, vous ne pouvez ignorer ces nuisances. Aujourd'hui, les constructions les intègrent. Dans le même temps, les textes nous imposent désormais de déterminer les zones de bruit avec des relevés. Le règlement comportera ainsi un certain nombre d'éléments sur cette problématique. En effet, nous devons désormais imposer aux constructeurs des normes de plus en plus draconiennes afin de réduire ces nuisances dans l'habitat. Naturellement, lorsque les riverains de la Division Leclerc ouvriront leurs fenêtres, ils entendront toujours le bruit. Toutefois, nous pouvons espérer aussi voir moins de voitures emprunter cette avenue : les gens pourront ainsi utiliser le tramway plutôt que leur voiture. De plus, nous disposerons bientôt de l'échangeur ouest dont les travaux débiteront en début d'année prochaine : cet échangeur permettra aux automobilistes de demeurer sur l'autoroute plutôt que d'emprunter l'avenue de la Division Leclerc.

Vous avez parlé de petit commerce : toutefois, si vous êtes en retrait, vous ne créez pas d'activité.

De plus, tout le pavillonnaire n'est pas disposé en retrait comme vous l'avez indiqué. Des pavillons

sont aussi disposés en bordure de rue avec leur jardin à l'arrière. D'ailleurs, même dans des rues importantes et structurantes, nous trouvons des pavillons en front de rue.

**Madame X :**

Selon vous, il est impossible de réaliser un règlement à la parcelle. Pourtant, dès qu'un pavillon est vendu, il est remplacé par un immeuble comme nous l'observons actuellement dans la rue Vincent Fayot.

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Vous pouvez vous renseigner : il est illégal d'avoir un zonage à la parcelle.

Toutes les villes mettent en œuvre un zonage par secteurs. Au sein de ces secteurs, tous les habitants sont traités de la même façon, avec le même règlement. Mais si vous mettez en œuvre un règlement à la parcelle, deux voisins peuvent alors se retrouver avec des règlements différents et l'un pourra être privilégié par rapport à l'autre. Légalement, nous sommes face à une impossibilité car nous ne pouvons pas avantager l'un par rapport à l'autre, l'enrichir ou l'appauvrir du jour au lendemain. Nous sommes donc obligés de disposer de zones délimitées et témoignant d'un niveau d'importance.

Vous pouvez être pour ou contre cette impossibilité de règlement à la parcelle. Pour ma part, en tant que maire, j'applique le droit et les lois françaises.

Je suis Maire et j'assume les réalisations de cette ville par le passé, même si je n'en suis pas responsable.

Les zones mixtes existent déjà, y compris en centre-ville. Vous habitez ainsi rue Vincent Fayot, à la Faulotte, immeuble de R+4 : de l'autre côté, nous rencontrons trois pavillons. Peut-être qu'avant la Faulotte, il existait également des pavillons. Mais personne n'est obligé de vendre : Monsieur HOC a ainsi indiqué combien il était embêté par les promoteurs et combien il se plaisait dans son pavillon et n'envisageait pas de vendre quel que soit le prix offert. Ce n'est pas parce qu'il se trouve en zone mixte qu'il est obligé de vendre. Lorsque vous évoquez les changements rue Vincent Fayot, ceux-ci sont rendus possibles parce que des gens ont vendu aux promoteurs.

Nous pouvons aussi mettre des zones pavillonnaires partout : à la place de la résidence Voltaire, à la place de la Faulotte, de Paul Bert, etc. Nous pouvons ainsi placer du pavillon partout sous prétexte que la moitié de la zone est déjà en pavillonnaire. Mais qui va acheter de telles résidences avec autant de copropriétaires, juste pour construire des pavillons ?

**Monsieur HOC :**

Ils achètent les pavillons trois fois leur prix !

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Monsieur, personne n'est obligé de vendre ! La situation de Châtenay est identique à celle des autres villes. D'ailleurs, les prix sont même plus bas dans notre ville.

*(Interventions hors micro)*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Si les prix ont augmenté, vous devriez vous en réjouir, Monsieur.

*(Interventions hors micro)*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

J'ai tout de même peine à vous comprendre. Premièrement, personne n'est obligé de vendre. Deuxièmement, je serais plutôt content de laisser à mes enfants, un appartement ou un pavillon ayant pris de la valeur plutôt qu'un bien ne valant rien. Tout le travail durant ma vie m'aura ainsi permis de leur laisser quelque chose.

Lorsque je voyais passer les DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner), un pavillon à Châtenay valait à peine 300 000 – 350 000 euros. Aujourd'hui, il vaut 600 000 – 700 000 euros voire davantage. Être critiqué parce qu'un pavillon valait auparavant 300 000 euros contre 700 000 aujourd'hui, ne me dérange pas : cette critique me paraît même plutôt intéressante. Toutefois, même à 700 000 euros, vous n'êtes pas obligé de vendre votre bien.

*(Discussions hors micro).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Vous le ferez savoir lors des élections par votre bulletin, comme vous avez pu le faire voilà deux mois. Chacun a le droit d'exprimer une opinion différente, nous sommes en démocratie.

*(Agitation dans la salle).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Pourquoi le foncier augmente-t-il ? En Île-de-France, comme dans les grandes villes, le foncier augmente parce que la demande est supérieure à l'offre. Voilà pourquoi les prix augmentent.

*(Réaction hors micro).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre :**

Vous êtes une spécialiste de la question. Tous les maires de France sont des idiots, tous les élus, y compris Monsieur HUCHON, se trompent : une seule personne détient la vérité, c'est vous. Bravo, je vous en félicite et je suis heureux de vous avoir à Châtenay.

*(Agitation dans la salle).*

**Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre :**

En l'absence d'autres questions, je vous remercie de votre présence. Je vous donne rendez-vous pour la prochaine réunion.