



CHÂTENAY-MALABRY

République Française

Liberté - Egalité - Fraternité

**REUNION PLU
DU 18 MAI 2010**

COMPTE RENDU

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

Bonsoir et merci de votre présence à cette deuxième réunion de concertation sur notre projet de Plan local d'urbanisme (PLU). La première réunion s'est tenue ici même, le 29 mars, comme s'en souviennent sans doute nombre d'entre vous y ayant assisté.

A cette occasion, le cabinet Citadia qui nous assiste dans l'élaboration du PLU, avait réalisé un exposé présentant succinctement les différentes phases. Certaines personnes avaient alors réclamé le document complet afin de l'étudier et pouvoir en parler lors d'une deuxième réunion. Nous avons accédé à leur demande : le document a ainsi été mis en ligne. Quant aux Châtenaisiens dépourvus d'accès à internet, ils ont pu se le procurer en mairie. Cette deuxième réunion nous permet donc d'obtenir les retours et d'échanger sur ces documents.

Toutefois, puisque certaines personnes du public n'assistaient peut-être pas à cette première réunion, le cabinet Citadia va à nouveau expliquer le diagnostic et la procédure, de façon condensée. Cet exposé me semble nécessaire même s'il risque d'être une redite par rapport à la première réunion ; d'autant que beaucoup de personnes dans le public assistaient déjà à cette précédente réunion, me semble-t-il. Naturellement, dès que le cabinet Citadia aura achevé son exposé, nous vous donnerons la parole afin d'échanger sur ce diagnostic.

Après ce préambule, je cède la parole au cabinet Citadia.

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Mesdames et Messieurs, bonsoir.

Effectivement, nous allons effectuer un petit rappel de la procédure du Plan local d'urbanisme telle qu'elle est définie par le Code de l'urbanisme. Il s'agit d'un document règlementaire fixant les règles d'urbanisme sur l'intégralité du territoire. Ce PLU détermine aussi des zones délimitées et des règles spécifiques de constructibilité pour chacune. Par exemple : qu'est-il possible de construire ? Comment ? Et avec quelle densité ? Par conséquent, ce PLU traduit réellement les objectifs de la municipalité en matière d'urbanisme, notamment au travers du projet d'aménagement et de développement durable.

En outre, ce document doit aussi respecter les principes généraux du développement durable :

- un souci d'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels et paysagers ;
- le respect de la diversité des fonctions urbaines, autrement dit la possibilité d'habiter, de vivre, de trouver des commerces, de se déplacer, d'accéder à des loisirs au sein d'une commune ;
- le respect de la mixité sociale avec une offre répondant aux besoins de l'ensemble de la population ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces avec la préservation des espaces naturels et la prise en compte des risques. Cette partie a récemment été légèrement amendée par le Grenelle de l'environnement et la prise en compte de la biodiversité et des économies d'énergies notamment.

Ce projet est aussi partagé puisqu'il met en œuvre une concertation durant l'élaboration du PLU. Différents moyens sont ainsi utilisés pour garantir cette concertation :

- une information régulière mise à votre disposition dans les bulletins de Châtenay-Malabry et sur le site internet de la ville ;
- une adresse de courrier électronique dédiée au dialogue sur le site chatenay-malabry.fr, à laquelle chacun peut envoyer ses remarques et ses suggestions ;
- une exposition évolutive mise en place sous forme de panneaux telle que vous pouvez l'apercevoir derrière vous. Cette exposition est à la fois présente en Mairie et dans les Mairies annexes. Elle est enrichie au fur et à mesure de l'élaboration du PLU ;
- des urnes disposées à côté de ces expositions, pour que chacun puisse s'exprimer librement. Quiconque peut ainsi faire part de ses suggestions et de ses remarques ;
- des réunions publiques afin de présenter l'avancement du projet et d'échanger aux moments clés pour prendre en compte les suggestions des uns et des autres.

Lors de la première réunion, le 29 mars, nous avons donc présenté l'ensemble du diagnostic. Aujourd'hui, il s'agit de rappeler les enjeux et de répondre aux questions sur le document mis en ligne. Trois réunions thématiques seront également organisées en juin 2010 afin de préparer le projet de la ville : la première sur l'habitat et les équipements ; la deuxième sur l'économie et les transports ; enfin, la troisième sur l'environnement. Au-delà de ces réunions, d'autres rencontres pourront être organisées au cours de la démarche, à l'hôtel de ville ou dans les quartiers, selon les demandes exprimées.

Aujourd'hui, nous arrivons à la fin de la première phase du diagnostic préalable avec un état des lieux du terrain et un état initial de l'environnement. Ce diagnostic s'apparente à une synthèse des atouts et des contraintes sur votre territoire. Cette première phase sera suivie de l'élaboration d'un PADD (projet d'aménagement de développement durable) fixant les choix politiques d'aménagements de la ville à l'horizon du PLU ; c'est-à-dire, en général, une dizaine d'années. Ce PADD énonce véritablement les grands objectifs à partir des enjeux et des pistes explorées dans le diagnostic. A la suite de cette étape, interviendra une traduction réglementaire du projet, un peu comme votre actuel POS, mais avec une nouvelle présentation issue des dernières évolutions législatives. Cette traduction réglementaire s'effectue sous la forme de zonages et de règlements avec la mise en œuvre du projet dans l'espace et le temps et avec un découpage en zones sur lesquelles, à chaque fois, s'appliquent un certain nombre d'articles pour décrire ce qui est constructible ou non. Comme je le signalais précédemment : ce qu'il est possible de réaliser ? Comment ? Et avec quelle densité limite ? Enfin, une procédure administrative permettra de finaliser le document avec le vote en Conseil municipal pour arrêter le projet, la consultation des personnes publiques associées (les services de l'État, les chambres consulaires, le département, ...) durant environ trois mois, puis une enquête

publique sera menée durant un mois. Après ces deux éléments, il est encore possible de modifier le dossier avant l'approbation définitive en Conseil municipal. Comme vous le voyez donc, nous sommes aujourd'hui au début de la procédure.

En ce qui concerne le diagnostic territorial, je rappelle les principaux enjeux par thématiques. Ceux-ci sont détaillés dans le document. Nous aborderons donc successivement la démographie et l'habitat, les déplacements, les équipements, l'économie, le paysage et le cadre de vie et enfin l'environnement.

La démographie et l'habitat

Châtenay-Malabry compte désormais près de 32 000 habitants et un peu moins de 14 000 logements selon le dernier recensement. Cette population est globalement jeune : 58% des Châtenaisiens sont âgés de moins de quarante ans. De plus, le solde naturel (nombre de naissances par rapport au nombre de décès) plutôt positif, conduit à une augmentation de la population au cours des dernières années.

En termes de démographie et d'habitat, le PLU met en lumière différents enjeux.

En premier lieu, quels seront les objectifs démographiques pour maîtriser le développement de la ville ? En effet, de ces objectifs démographiques découlent des besoins en termes de logements et de foncier ainsi que des conséquences sur les équipements publics et l'emploi. Ces objectifs constituent donc un peu la ligne directrice du projet. Il est donc nécessaire de mettre en œuvre des actions développées dans le programme local de l'habitat avec lequel le PLU doit être compatible. Le respect des objectifs du PLH est donc impératif.

Il est aussi nécessaire de développer l'offre en logements en accord avec l'offre en transports collectifs ; en particulier, en bordure du projet de tramway. La cohérence entre transports et offre en logements demeure un principe imposé par la loi et le Code de l'urbanisme. Ces différents éléments réclament la mobilisation du potentiel foncier des sites mutables, notamment en bordure de la RD 986 et de l'avenue de la Division Leclerc. Il est nécessaire de créer ainsi un axe vivant, relais du centre-ville de Châtenay-Malabry.

Toujours à ce chapitre, un dernier enjeu a été identifié : permettre une augmentation de la constructibilité, notamment à proximité des pôles de transports comme les gares RER de Robinson et de la Croix-de-Berny. En effet, ces secteurs peuvent présenter des enjeux en termes d'évolution urbaine.

Ces éléments ont été traduits sous forme de carte volontairement schématique :

- la diversification de l'offre en logements (en orange) afin de permettre un parcours résidentiel complet, répondre aux besoins de la population et éviter la fuite des ménages vers l'extérieur ;
- le développement de l'offre en logements en rapport avec les transports collectifs, le projet de tramway, les axes les plus structurants recensés, les périmètres de 300 mètres autour des principaux axes de transports. En effet, cette distance de 300 mètres peut être effectuée à pied et ces secteurs présentent donc des perspectives d'évolution ;
- le potentiel foncier : nous avons identifié les sites mutables à court ou long terme. Nous recensons ainsi : Appert-Justice, Allende, le carrefour du 19 Mars, la zone Europe, le centre-ville, et bien sûr, à plus long terme, la faculté de pharmacie et l'école

Centrale. Châtenay étant essentiellement construite et urbanisée sur les secteurs autrefois disponibles – puisque les espaces verts sont à préserver –, le gros enjeu demeure le renouvellement urbain : comment la ville doit-elle évoluer sur elle-même ?

Nous passons à la thématique suivante traitant des déplacements.

Les déplacements

Châtenay-Malabry est plutôt bien desservie par les transports collectifs même si des lacunes ont été identifiées en soirée, notamment à destination de certaines populations. Néanmoins, d'importants efforts ont récemment été fournis avec la mise en place du réseau Paladin.

En termes d'accessibilité sur le territoire, nous recensons les enjeux suivants :

- la création d'un échangeur complet sur l'A86 ;
- la mise en place du tramway sur la RD 986 dans le cadre de sa requalification en boulevard urbain. Il est donc nécessaire d'avoir un véritable projet et une véritable vision sur cet axe afin d'imaginer son évolution avec l'arrivée du tramway ;
- l'amélioration de la « multi-modalité » du pôle gare de Robinson et la mise en œuvre du plan local de déplacements réalisé par la Communauté d'agglomération et prônant l'amélioration du réseau de bus ;
- l'accroissement du niveau de rabattement du réseau de bus vers les gares de Robinson et de la Croix de Berny. Par ailleurs, l'arrivée du tramway doit aussi être anticipée ;
- une réflexion sur le partage des espaces publics en lien avec ces adaptations des transports collectifs : notamment, la cohabitation des usages, entre stationnement, sécurité des piétons, circulation des vélos... Une réflexion doit ainsi être menée et enrichie ;
- l'amélioration de la gestion du stationnement. Une politique globale paraît nécessaire afin de répondre à des problématiques de stationnement dans certains quartiers, et à la sous utilisation de certains parkings... Naturellement, cette réflexion devra être conduite en lien avec l'ensemble de l'aménagement de la ville ;
- l'amélioration du maillage des liaisons douces (liaisons piétonnes et cyclables) en s'appuyant sur le maillage existant afin de développer les projets au niveau de la Communauté d'agglomération.

Comme pour la thématique précédente, ces enjeux ont été traduits sous forme d'une cartographie. Nous voyons ainsi apparaître :

- la valorisation de l'accessibilité de la ville avec les projets d'échangeurs ;
- la décongestion de la RD 986 avec l'arrivée du tramway ;
- l'amélioration de la visibilité de la trame verte avec parfois des objectifs dépassant le cadre strict du PLU ;
- la préservation du centre-ville du trafic de transit (en rose), un atout en termes de qualité de vie ;
- l'intégration de la requalification de secteurs à potentiel de recomposition comme l'école Centrale et la faculté de pharmacie ;
- la cohabitation entre la voiture et les modes alternatifs sur la voirie avec la prise en compte du tramway et des secteurs mutables (en orange), et globalement, la favorisation du stationnement (spirales grises) ;
- le réseau des transports en commun et les liaisons douces, avec les gares, le ~~sout~~ la

volonté de développer le maillage des liaisons douces, le niveau de rabattement par les bus... ;

- les liaisons vers les secteurs d'emplois importantes à l'échelle de la Communauté d'agglomération ;
- la requalification, au sens large, des secteurs évoqués précédemment.

Les équipements

Globalement, la ville est plutôt bien équipée en dépit de quelques lacunes identifiées. Toutefois, celles-ci sont en cours de résolution. Au niveau du diagnostic, les enjeux pressentis sont véritablement en lien avec les projets urbains : il s'agit en effet d'anticiper la réalisation de ces projets afin d'intégrer la construction d'équipements de proximité.

Il s'agit ainsi :

- d'améliorer l'offre en équipements sportifs en prenant en compte les projets de réhabilitation de gymnases. En effet, leur vieillissement a été identifié lors du diagnostic ;
- de mettre en œuvre des projets pour la petite enfance. Un objectif de 200 enfants supplémentaires accueillis en 2014 a été fixé ;
- de privilégier la construction d'équipements publics à haute qualité environnementale lors des nouvelles réalisations ; une volonté répondant aux objectifs de la loi Grenelle.

De la même façon, nous avons cartographié schématiquement cette thématique :

- l'amélioration de l'offre quantitative et qualitative d'équipements sportifs (en orange et jaune) ;
- le développement de l'offre du Pôle culturel (figuré par une étoile) ;
- l'évolution de l'offre en équipements liée à l'évolution des grands secteurs de projets, sur les emprises de la faculté de pharmacie et de l'école Centrale ;
- l'offre d'équipements dans une logique de développement durable. Il s'agit ainsi de garantir l'accessibilité de ces équipements par le réseau de bus et de privilégier la construction d'équipements publics à haute qualité environnementale.

Nous passons à la thématique suivante : le volet économique du diagnostic.

Economie

Au dernier recensement, nous relevons près de 16 000 actifs sur la commune, mais seulement 7 720 emplois. Nous mesurons donc un décalage entre l'offre potentielle d'emplois et le nombre d'actifs. Cet enjeu s'exprime sous plusieurs formes.

D'abord, nous relevons l'ambition de poursuivre le développement d'activités tertiaires et d'activités compatibles avec l'habitat. Il s'agit d'éviter une spécialisation et d'introduire la notion de mixité urbaine au sein des quartiers sans engendrer trop de nuisances. Ces activités économiques doivent donc être compatibles avec des activités résidentielles.

Il existe aussi un enjeu sur la mixité urbaine dans les secteurs disposant d'un potentiel de développement économique important comme les entrées de ville ou la RD 986. Il s'agit encore d'améliorer la desserte des transports en commun des secteurs d'activités, de

développer l'activité commerciale du centre-ville et des quartiers avec des lieux de vie animés. L'enjeu porte aussi sur l'ensemble des commerces de la RD 986 avec la volonté de redynamisation en lien avec la requalification des secteurs précédemment évoqués. Enfin, il convient de soutenir une dynamique démographique et économique favorable au commerce de proximité. En effet, pour permettre la vie de ces commerces, la population doit être suffisante. Bien qu'elles soient présentées de façon séparée, nous trouvons donc une logique entre les différentes thématiques du diagnostic.

Sur la carte, nous retrouvons donc les principaux pôles économiques existants (cercles violets) ainsi que le secteur de la RD 986. Nous y observons ainsi les principaux pôles commerciaux de quartiers et le centre-ville (respectivement carrés jaunes et carré rouge). Enfin, nous avons également représenté les éléments sur l'accessibilité à travers notamment la mise en place du tramway et les projets d'échangeurs. Globalement, il s'agit d'améliorer la desserte des pôles d'activités existants (losanges verts).

Nous passons à présent à deux autres thématiques davantage liées à l'environnement : le paysage et les formes urbaines puis les thématiques spécifiquement environnementales.

Paysage et formes urbaines

Cette thématique comprend une analyse de la morphologie urbaine, des quartiers, des espaces verts... Toujours en lien avec les autres thématiques, plusieurs enjeux ont été identifiés:

- la requalification des abords de l'avenue de la Division Leclerc (RD 986) avec la mise en place du tramway ;
- la redéfinition des entrées de villes concernées afin de constituer des espaces vitrines de la commune ;
- l'identification des perspectives paysagères. En effet, grâce à son relief, la commune bénéficie de belvédères paysagers intéressants participant à l'image et au cadre de vie du territoire ;
- la poursuite du réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire. A l'appui des sites paysagers, il s'agit de mettre en place des itinéraires de découverte de la commune en lien avec les principaux espaces verts ou des éléments intéressants du patrimoine ;
- la préservation du caractère hétérogène des espaces résidentiels. En effet, les quartiers témoignent de morphologies très différentes avec plus ou moins d'espaces verts, avec des hauteurs de constructions plus ou moins élevées, etc. Il importe de reconnaître cette diversité en termes de fonctionnement urbain ;
- l'accueil d'activités en bordure des voies principales avec un véritable travail d'ordonnancement urbain de façon à mettre en valeur le cadre de vie et permettre le fonctionnement des activités (petits commerces, artisans, activités tertiaires) ;
- l'exploitation des espaces en mutation à travers un renouvellement urbain cohérent avec les objectifs communaux fixés ultérieurement ;
- la préservation de formes urbaines et d'un cadre urbain vivant en permettant l'émergence de pôles de vie ; notamment au niveau du cœur de ville ou de la gare RER de Robinson.

A l'instar des thématiques précédentes, nous avons recensé ces enjeux sur une carte. La carte insiste sur le caractère boisé remarquable et les grands espaces du territoire. Nous y voyons aussi apparaître l'intention de gérer cette transition entre les espaces verts et les espaces

urbanisés. En effet, ces transitions parfois brutales nécessitent des améliorations au niveau du cadre de vie. Le réseau de liaisons douces figure également sur cette carte. Nous y observons aussi la mise en place de porosités entre les parcs et le tissu urbain : cet enjeu est assez fort sur la commune. Même si le PLU n'est pas forcément apte à répondre à cette question, l'identification de cette problématique dans le diagnostic et son affichage ensuite dans le PADD, témoignent du souci de la ville sur l'aménagement de son territoire. En outre, cette démarche peut aussi aboutir à une réflexion avec les partenaires concernés. Toujours sur cette carte, nous avons aussi représenté les entrées de ville (cercles de couleur orange) et la requalification des abords de voiries (flèches rouges) essentiellement sur la RD 986.

Je complète à présent le paysage avec la thématique « environnement ».

L'environnement

Là aussi, un certain nombre d'actions sont déjà engagées sur les réseaux, et sur les besoins en eau. Au niveau du diagnostic, nous avons recensé plusieurs éléments :

- la promotion d'un programme d'économies d'eau afin de maintenir, puis de diminuer, la consommation en eau potable, un peu plus faible sur le territoire qu'ailleurs. Cette démarche répond à la prise en compte de la préservation des ressources en lien avec les principes de développement durable ;
- la réalisation d'un diagnostic hydrogéologique, en particulier sur les remontées d'eaux, problématique assez présente sur la commune, ainsi qu'un diagnostic sur les réseaux humides afin de déterminer les objectifs en matière d'assainissement. Ces diagnostics peuvent être lancés à l'appui du PLU ;
- la protection des milieux récepteurs d'eaux pluviales. Il s'agit, notamment, de développer des techniques de gestion alternative : rétention des eaux à la parcelle, infiltration à la parcelle...
- l'amélioration de la dynamique du tri sélectif avec un dispositif de communication davantage efficace dans certains quartiers moins participatifs que d'autres. Toutefois, le diagnostic demeure plutôt positif sur ce point avec, par exemple, 82% des déchets récoltés déjà valorisés montrant ainsi l'efficacité des actions en ce domaine ;
- l'amélioration des outils de collecte comme les points d'apport volontaire. Cette démarche est déjà engagée, notamment dans l'habitat collectif, afin de réduire les gisements d'ordures ménagères ;
- la préservation des habitants des nuisances et des risques comme la pollution atmosphérique générée par les infrastructures de transports. Il s'agit aussi de prendre en compte les plans de prévention des risques concernant une carrière et des mouvements de terrains dus à la présence d'argiles. Ces éléments sont intégrés au PLU et figurent dans les annexes du document ;
- la mise en place d'actions de réduction de la consommation énergétique des bâtiments municipaux, en s'appuyant sur les préconisations du bilan carbone et sur l'agenda 21. Nous voyons ainsi clairement le lien entre le PLU et les autres démarches engagées par la commune.

De la même façon, nous avons cartographié les principaux enjeux environnementaux. Nous avons représenté les nuisances sonores (hachuré rouge) générées par le trafic routier, avec des bandes plus ou moins larges selon la circulation des axes. Le tramway a aussi été représenté afin d'appréhender les nuisances engendrées par cette future ligne. De même, les échangeurs figurent également sur la carte.

En ce qui concerne les risques, ils sont représentés en jaune et en orangé sur le plan de prévention des risques de carrière. Le risque de transports de matières dangereuses, ainsi que le risque lié à la canalisation de transport gaz relève des servitudes portées à la connaissance de l'Etat et doit aussi être intégré dans le PLU.

Enfin, au sujet des eaux pluviales, il s'agit de mettre en œuvre des techniques alternatives, notamment grâce aux bassins déjà identifiés. La problématique des déchets est également figurée sur la carte (spirales vertes) avec l'amélioration des outils de collecte, notamment dans l'habitat collectif.

Voilà donc, sur les différentes thématiques, les enjeux identifiés au cours du diagnostic. Je laisse à présent la parole au public afin qu'il puisse poser ses questions.

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

Je vous remercie pour cette présentation synthétique. Les atouts et les inconvénients n'ont toutefois pas été évoqués, ceux-ci ayant déjà été détaillés lors de la précédente réunion. Cette fois, il s'agissait d'insister sur les enjeux.

Nous allons à présent céder la parole au public afin de pouvoir échanger. Néanmoins, fort de l'expérience de la première réunion, une personne passera dans les rangs avec un micro. En effet, chaque réunion donne lieu à un compte-rendu consultable en ligne et repris dans le bilan de la concertation : nous devons donc nous assurer que les propos soient bien enregistrés.

Par ailleurs, je vous demande de préciser votre nom lors de votre intervention ainsi que votre quartier de résidence. Il n'est pas utile de donner votre adresse exacte, la mention du quartier est suffisante ; cette précision demeure importante pour la concertation. Je vous donne tout de suite la parole afin que vous puissiez vous exprimer, adresser des remarques et même effectuer des propositions... Car au fil des réunions, et en particulier lors des trois prochaines, chacun pourra ainsi émettre des propositions.

Madame Barbara GUTGLAS, résidence La Baleine dans le bas de Châtenay, Conseillère municipale

J'ai récemment lu le diagnostic publié sur le site de la ville : j'ai été surprise au sujet du secteur universitaire. Notre ville accueillait des écoles et une faculté et désormais, nous n'entendons parler que de logements. Il me semble pourtant que l'enseignement était un facteur de développement et un atout pour Châtenay.

Deuxièmement, le diagnostic évoque un parcours résidentiel. Après lecture rapide, la ville dispose de logements sociaux, en accession à la propriété mais toute une tranche de population demeure exclue : l'offre actuelle de Châtenay ne permet pas à la ville d'accueillir toutes les familles. Par exemple, des personnes désirant quitter un logement social, ne peuvent pas toujours acquérir un logement dans la ville.

Ces deux points m'ont choqué dans ce diagnostic.

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

Je vais essayer de vous répondre. Au sujet de des établissements universitaires, l'enseignement figure dans le document mis en ligne ; à la fois comme atout et comme inconvénient. Effectivement, la présence de l'école Centrale Paris peut être considérée comme un atout, au regard du prestige de l'établissement. De même, la faculté de pharmacie peut aussi être vue comme un atout puisqu'elle est aujourd'hui une des meilleures d'Europe avec des laboratoires de recherches de l'INSERM et du CNRS. Ces deux pôles peuvent cependant représenter des inconvénients au regard de leur emprise sur la ville et d'un apport nul au budget communal.

Par ailleurs, cette problématique ne relève pas de notre compétence. La commune dispose de nombreuses compétences, mais elle ne possède pas celle de l'enseignement universitaire. Or, il existe aujourd'hui un grand projet sur le plateau d'Orsay-Saclay avec un "cluster", un regroupement de grandes écoles et d'universités, de recherches et d'entreprises à l'instar d'autres pays européens. Ce regroupement est le fruit de la réflexion des présidents des écoles et des universités elles-mêmes et non de la ville ou de l'Etat. Aujourd'hui, les prévisions évoquent un déménagement sur le plateau de Saclay aux environs de 2015. Au regard des enjeux pesant sur ces terrains, notre ville ne peut s'en désintéresser : nous devons réfléchir ensemble au devenir de ces espaces. Bien entendu, nous avons déjà un certain nombre d'idées pour l'avenir, mais une fois encore, la concertation est nécessaire. D'autant plus que cet enjeu est majeur au regard des superficies concernées : 13 hectares, de mémoire, pour la faculté de pharmacie, et 18 hectares pour l'école Centrale. Ces 31 hectares sont loin d'être négligeables dans une ville en comptant 638. Nous serions donc totalement irresponsables de ne pas considérer dès à présent ces déménagements comme un enjeu.

Je reviens à présent sur le parcours résidentiel et les prix pratiqués pour l'accession à la propriété. A l'inverse d'autres villes, les prix pratiqués dans notre ville sont plus bas. Y compris par rapport aux communes voisines. De plus, à la différence de beaucoup d'endroits, les prix ne sont pas uniques, mais variables en fonction des constructions réalisées et de leur quartier d'implantation. Comme vous l'avez indiqué, nous disposons aussi d'un vaste parc social. Pour mémoire, la loi SRU impose aux villes un minimum de 20% de logements sociaux. Or, au moment de l'élaboration du diagnostic, la ville dispose de plus de 48% de logements sociaux. Cette proportion augmentera encore avec le rachat de deux résidences par l'Office départemental d'HLM des Hauts-de-Seine : la résidence des Vaux-Germain et la résidence La Briaude. Ces deux ensembles, auparavant sous régime privé puisqu'ils appartenaient à Icade, apporteront 642 logements sociaux supplémentaires dans la ville. Au total, le parc social communal dépassera donc les 50%.

Je suis cependant d'accord avec vous sur un point. Nous disposons suffisamment de logements sociaux et d'accessions à la propriété, mais notre ville manque de logements dits "intermédiaires". Cette carence pourrait se révéler gênante pour certaines tranches de populations : en particulier, les tranches d'âges de 35-45 ans n'ayant pas encore les moyens d'être propriétaires et dépassant les plafonds pour accéder au logement social. Pourtant, en réalisant le diagnostic, nous avons constaté une réalité différente : la tranche d'âge la plus présente dans notre ville est justement celle-ci. Nous dépassons même de loin les statistiques départementales, régionales voire nationales. Ces chiffres sont incontestables puisqu'ils sont

publiés par l'INSEE.

Notre ville compte cependant quelques résidences intermédiaires comme le Loup Pendu, les Mouilleboeufs, les Houssières plus récentes... En outre, nous souhaitons voir les résidences de La Briaude et des Vaux-Germain passer du privé en PLUS et non en PLAI, afin de renforcer l'offre en logement intermédiaire. Ces deux résidences offriront ainsi à la ville, 642 logements intermédiaires supplémentaires en attendant d'autres constructions avec les opportunités foncières.

Madame Sylvie DELAUNE, quartier des Mouilleboeufs, Conseillère municipale :

En préambule, le groupe que je représente au Conseil municipal est satisfait de la modification du calendrier d'élaboration du PLU. Nous espérons ainsi qu'il accordera davantage de place à la concertation et à la réflexion. Je souhaitais intervenir en ce sens au dernier Conseil municipal et je regrette de ne pas avoir disposé de suffisamment de temps pour m'exprimer.

Deux documents sont présents sur le site internet de la ville : un état initial de l'environnement et un diagnostic territorial. Au sujet du premier document, en page 10, il est question d'une rupture entre les quartiers, notamment par sept poches urbaines de dimensions modestes et sans véritable lien entre elles. Comment diagnostiquer l'effet de rupture entre les quartiers ? Autrement dit, comment cet effet de rupture se mesure-t-il ?

Ma deuxième question concerne la partie du document traitant du noyau historique de la ville de Châtenay-Malabry. Je demeure perplexe sur ce passage consacré à l'ancien bourg villageois de la ville. En effet, certains projets récents viennent bouleverser la structure urbaine du centre ancien. Je désire connaître la position du cabinet à ce sujet.

Toujours dans ce document, il est également question des grands équipements publics présents dans la ville. Le document évoque notamment l'emprise importante de certains établissements sur des secteurs stratégiques en créant des poches urbaines infranchissables (page 22 du document). De quels secteurs s'agit-il et en quoi ceux-ci sont-ils stratégiques ? Le CREPS et le lycée Mounier sont-ils concernés ?

Au sujet de la Butte Rouge, le document évoque un ensemble contraint en termes d'évolution. Ce passage se situe dans la catégorie « contraintes » relative à ce quartier. Qu'entendez-vous par « un ensemble contraint en termes d'évolution » ? Ne pensez-vous pas que cette Cité Jardins mériterait davantage encore de protection afin d'éviter tout projet dénaturant le projet initial d'Henri Sellier, maire socialiste de Suresnes et père des cités jardins ? Ce quartier représente un atout inouï pour la ville.

Au sujet du diagnostic territorial à présent, il est question notamment du logement étudiant et des équipements de l'enseignement supérieur. Sans reprendre le propos de Madame GUTGLAS, je souhaite signaler un point sur le logement étudiant. A un moment donné, il est précisé entre parenthèses : *"cela ne sera plus vrai prochainement avec les départs programmés des équipements universitaires"*. Devons-nous comprendre à travers cette phrase que Châtenay-Malabry n'aura plus la vocation à accueillir du logement étudiant en dépit du réel besoin dans ce domaine ? D'ailleurs, le plan local de l'habitat préconise le développement d'une offre nouvelle en la matière. En somme, n'existe-t-il pas une contradiction sur ce point ?

Enfin, concernant le parc social, en page 23 du diagnostic, nous relevons la phrase suivante : *"Même si le parc social est très riche à Châtenay-Malabry, sa répartition sur le territoire communal est déséquilibrée. Cela ne permet pas la mise en œuvre de la mixité sociale dans les différents quartiers de la ville."* Je suis tout à fait d'accord avec cette affirmation : j'ai d'ailleurs souligné ce déséquilibre à plusieurs reprises. Afin d'y remédier, chaque programme neuf non situé dans un quartier bien doté en logements sociaux, sera-t-il tenu à la construction de quelques logements sociaux ? Il s'agirait d'imposer un quota de logements sociaux.

Sur le réseau routier, ma remarque se réfère aux débats du dernier Conseil municipal. Dans le document, il est question de l'avenue Roger Salengro : avec les demi-échangeurs, cet axe sera amené à accueillir davantage de trafic, notamment entre ses intersections avec l'A86 et la RD 986. Pourtant, au dernier Conseil municipal, en réponse à une question, vous avez réfuté une intensification du trafic sur cette voie.

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Au sujet des quartiers isolés, il s'agit d'une analyse d'un point de vue architectural et paysagiste. Nous avons tenté d'analyser le fonctionnement du territoire de Châtenay-Malabry : effectivement, certains quartiers demeurent un peu éloignés des grands axes de circulation ou isolés par des espaces boisés. Loin d'avoir un sens péjoratif, cet isolement signifie simplement combien ils peuvent être coupés en termes de fonctionnement urbain. Au sein de ces quartiers, on peut ainsi manquer de repères sur les autres parties du territoire de Châtenay-Malabry. Par exemple, le découpage des rues réalisé au cours de l'histoire et non orthonormé peut donner le sentiment de quartiers sous forme d'écrans d'espaces verts. Cette analyse permet d'expliquer le fonctionnement de la morphologie et de la circulation au sein du territoire. Cet isolement soulève cependant une question : est-il nécessaire ou non de désenclaver ces quartiers ? Ces questions ne peuvent pas être tranchées aujourd'hui, mais elles figureront peut-être à l'ordre du jour au moment d'évoquer le projet d'aménagement et de développement durable.

Concernant les grands équipements constituant une coupure, le CREPS ou les terrains de sports en bordure de la RD 986 représentent en effet des emprises assez importantes. Lorsque nous nous projetons à très long terme sur l'évolution d'un territoire, nous nous interrogeons sur la pertinence de la situation de ces équipements. Ceux-ci sont situés à proximité du tramway dans des secteurs soumis à l'avenir, à une forte pression. En conséquence, il convient de s'interroger : est-il judicieux de déplacer ces équipements ? Ou, au contraire, est-il intéressant de maintenir des poches vertes et des lieux de vie ? Ces questions apparaissent en termes de fonctionnement urbain par rapport à l'évolution du territoire.

Au sujet de la Butte rouge, celle-ci est forcément contrainte en termes d'évolution avec un plan d'urbanisme figé. Nous avons cependant identifié d'importants problèmes comme la modeste superficie des logements, la nécessité de rénovation, etc. Ces bâtiments peuvent-ils évoluer tout en préservant le Plan d'urbanisme actuel ? De cette façon, l'offre se révélerait plus satisfaisante pour les habitants. A lui seul, le PLU ne résoudra pas cette question. En revanche, un zonage adapté peut anticiper les évolutions des bâtiments ou des logements dans ce secteur.

En ce qui concerne le logement étudiant, celui-ci demeurera-t-il après le départ de la faculté de pharmacie et de l'école Centrale ? Je l'ignore. Je laisserai donc Monsieur le Maire répondre

à ce sujet.

Au sujet du déséquilibre en logements sociaux dans certains quartiers, le PLU comporte des outils pouvant être mobilisés afin de résorber ce déséquilibre : soit sous forme d'emplacements réservés, soit sous forme de servitudes avec un minimum de logements sociaux pouvant être imposés sur des secteurs définis. Ces outils devront être décidés au moment de la traduction réglementaire du PLU en accord avec les objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Enfin, au sujet de la rue Salengro et d'une éventuelle hausse de trafic, comme la question était adressée à Monsieur le Maire, je le laisse répondre.

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

Merci. Je vais essayer de compléter les réponses fournies par le cabinet.

Au sujet de la révision du calendrier : lors de la première réunion, j'ai déclaré que nous tiendrions compte de cette observation. Le compte-rendu réalisé à la suite de cette rencontre - disponible en ligne, tout comme le diagnostic- reprend d'ailleurs mes propos. J'ai pour habitude de respecter mes déclarations : nous avons donc revu le calendrier.

Concernant les ruptures entre les quartiers, je ne vais pas revenir sur le sujet : la réponse apportée par le cabinet me semble tout à fait cohérente.

Concernant le CREPS et le lycée Mounier, vous avez employé le terme « stratégique ». En effet, dans une commune de 32 000 habitants le lycée demeure nécessaire. En revanche, le CREPS aurait pu déménager, voilà quelques années. Pour mémoire, l'Etat avait décidé de ne conserver qu'un seul CREPS par région. Or, l'Ile-de-France en comptait deux : à Châtenay-Malabry et à Montry en Seine-et-Marne. La décision a été prise de conserver le CREPS de notre ville. Depuis, cet établissement se développe comme en témoigne l'actuelle construction d'un gymnase. En définitive, ces deux équipements publics sont destinés à demeurer dans notre ville aux mêmes emplacements car je ne vois pas très bien où nous pourrions les déplacer.

Pour autant, nous pouvons réfléchir sur le sujet. Il me paraît dommage de disposer d'un tel poumon en centre-ville, totalement fermé à la population. J'ai souvent évoqué ce sujet avec les différents directeurs de ces établissements, mais cette ouverture sur l'extérieur n'est pas évidente. En effet, ces établissements prennent en charge des jeunes et, juridiquement, ils ne peuvent se permettre de s'ouvrir sur l'extérieur. Pourtant, je me mets à la place des habitants contraints de passer devant les grands murs, alors qu'il serait agréable de pénétrer à l'intérieur et de profiter de l'espace.

Concernant le lycée Mounier, le seul enjeu est celui de l'excellence. Mais cela ne dépend pas de nous uniquement. Le lycée bénéficiait d'une excellente réputation voilà quelques années lorsque Monsieur PARENT en était le principal. Malheureusement, l'établissement a un peu chuté au fil des ans même si aujourd'hui, il remonte très fort avec de très bons résultats. Nous constatons ainsi beaucoup moins de déperditions qu'auparavant avec des parents mettant leur enfant dans le lycée et ne cherchant plus à le scolariser dans une ville limitrophe.

Au sujet de la Cité Jardins, vous vous interrogez sur la nécessité d'une protection supplémentaire. En clair, il s'agirait de classer ce quartier. Malheureusement, un tel classement empêche de toucher quoi que ce soit. Par exemple, nous disposons dans la Cité Jardins d'équipements publics municipaux très anciens et/ou peu entretenus à l'instar de l'école Suzanne Buisson construite dans les années 1950. Or aujourd'hui en 2010, les normes ont bien évolué; si bien que l'école était devenue totalement inadaptée. Si la Cité Jardins avait été classée, nous n'aurions pas pu réaliser la nouvelle école Suzanne Buisson, ni même construire le nouveau gymnase Léonard de Vinci. Selon moi, l'essentiel est de conserver l'esprit de la Cité Jardins. Aujourd'hui, c'est le cas, puisque l'Office départemental public y consacre chaque année d'importants budgets : trois à quatre millions d'euros pour l'entretien et les rénovations. De plus, la ville a remis à niveau tous les équipements publics du quartier, en créant même de nouveaux à l'instar du centre social Lamartine dont disposera prochainement la Butte Rouge. Il ne me paraît donc pas bon de réclamer le classement de la Cité Jardins. D'autant que ce quartier est déjà très protégé : aucune réalisation ne peut voir le jour sans l'accord conforme de l'architecte des Bâtiments de France. L'école Suzanne Buisson a ainsi obtenu cet accord ; le gymnase Vinci devra l'obtenir à son tour. Naturellement, les goûts et les couleurs peuvent ensuite se discuter : certains n'appréciaient pas, par exemple, l'architecture de l'école Suzanne Buisson. Mais l'important est d'obtenir l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France.

Concernant l'opportunité d'imposer des quotas de logements sociaux dans d'autres quartiers. Lorsqu'il s'agit de promotion immobilière privée sur un bâtiment ou un ensemble de pavillons, il me paraît difficile d'imposer un tel quota. D'ailleurs, je ne sais même pas comment au travers d'un PLU, nous pourrions juridiquement mettre cette mesure en pratique. En revanche, lorsque nous disposons de grandes superficies à l'instar des surfaces occupées aujourd'hui par l'école Centrale ou la faculté de pharmacie, nous pouvons effectivement favoriser la mixité. Pour autant, avec Icade, nous disposerons bientôt de plus de 50% de logements sociaux. Si nous intégrons et si nous imposons du logement social, ce pourcentage ne diminuera pas. Or, vous avez eu l'honnêteté de dire que vous étiez élue de l'opposition au Conseil municipal : au niveau national le Parti socialiste auquel vous appartenez, demande une révision de la loi SRU, considérant insuffisante la proportion de 20%. Si le PS arrive demain au pouvoir, il fera ainsi voter l'obligation de 30% de logements sociaux. Or aujourd'hui, avec 50% de logements sociaux dans notre commune, nous sommes largement au-dessus des préconisations de votre parti.

En outre, la mixité doit aussi être présente partout. Le vrai problème est là me semble-t-il. Je veux bien construire des logements sociaux dans d'autres quartiers, mais comment puis-je intégrer la mixité dans la Cité Jardins ? C'est impossible. Je ne suis pas opposé à la vente de logements sociaux à des locataires : après avoir vécu 20, 30 ou 40 ans dans un logement social, des locataires peuvent légitimement aspirer à devenir propriétaires. Lorsque le Président de la République était président du Conseil Général, cette mesure a été expérimentée sur deux communes des Hauts-de-Seine, à Suresnes et au Plessis-Robinson. A l'époque, il avait aussi été proposé d'expérimenter ce dispositif à Châtenay-Malabry. J'ai refusé. En effet, même si ces logements étaient cédés par l'Office départemental à des coûts très modestes – au prix des Domaines avec un abattement de 35% –, il était nécessaire de contracter des emprunts et de les rembourser. Or pour les populations de la Cité Jardins, ces emprunts pouvaient s'avérer importants.

De plus, il est nécessaire d'entretenir ces logements. Nous avons la chance d'avoir un office

départemental public et non une SA d'HLM privée, dépensant trois à quatre millions d'euros chaque année pour l'entretien de ces logements. En dépit de la réhabilitation, quiconque se promène dans le quartier, se rend compte que les immeubles reverdissent au bout de cinq à six ans. Le ravalement des façades est coûteux. Or si nous avions vendu ces bâtiments, les nouveaux propriétaires n'auraient peut-être pas eu les moyens de payer l'entretien tout en remboursant leurs prêts. Nous observons ce résultat dans certaines banlieues où il existe beaucoup plus de problèmes qu'à Châtenay, et où il s'agit en fait de copropriétés dégradées.

A l'instar du cabinet Citadia, je m'interroge sur la possibilité de faire évoluer la Cité Jardins. Le problème est réel : parmi les quelque 5 000 logements, nous recensons beaucoup trop de deux et trois pièces et très peu de quatre et cinq pièces. Il est vrai que cette cité a été construite à partir des années 1936 pour sa première tranche. Et même si les familles étaient alors nombreuses, les personnes arrivant dans ces logements résidaient auparavant à Paris dans des chambres de bonnes. Avec deux ou trois enfants, ces familles étaient donc fort contentes de quitter les petites chambres de bonnes pour vivre dans les Cités Jardins créées à Suresnes, au Plessis, et à Châtenay. Aujourd'hui, la natalité ne faiblit pas : elle est même peut-être supérieure dans ces quartiers. Habiter dans un deux ou trois-pièces avec quatre enfants s'avère donc difficile. De plus, en dépit des réhabilitations, ces logements anciens ne répondent pas aux normes actuelles en termes d'acoustique. Je regrette de ne pas avoir été maire au moment où des milliards de francs ont été dépensés pour la grosse réhabilitation. En effet, il semblait judicieux d'examiner, à ce moment-là, si à l'intérieur des immeubles des appartements ne pouvaient pas être regroupés pour obtenir une autre répartition des types de logements. Malheureusement, cette étude n'a pas été réalisée. Néanmoins, comme cette réhabilitation date désormais de vingt ans, peut-être que les prêts de l'époque sont aujourd'hui amortis. Autrement dit, pour un PLU doté d'une durée de vie de dix ans, nous pouvons donc évoquer cet enjeu afin que les populations, quel que soit leur quartier, vivent dans les meilleures conditions.

Vous vous êtes également interrogée sur d'éventuelles démolitions de logements étudiants après le départ des universités. Effectivement, les logements de l'école Centrale quitteront la ville. Ces logements ne servent qu'aux Centraliens : pas un seul étudiant extérieur n'y est aujourd'hui logé. A partir du moment où l'école déménage, le logement étudiant l'accompagne. En dehors des logements de Centrale, la ville compte également 1 100 logements étudiants : la résidence Vincent Fayot avec plus de 600 chambres, le foyer Hélienique avec une centaine de chambres, etc. Un millier de logements étudiants dans une ville dépourvue d'université à l'avenir, me paraît amplement suffisant. Si toutes les villes comptaient autant de logements, il n'existerait pas de problèmes pour loger les étudiants. Chaque ville doit ainsi fournir un effort. D'ailleurs, une convention a été signée entre l'Etat et le Conseil général ainsi que le CROUS, afin de créer 3 000 logements supplémentaires sur le département des Hauts-de-Seine et afin de rapprocher ces résidences des transports et des universités. En effet, à l'heure du développement durable, pourquoi un étudiant devrait-il effectuer une heure et demie de métro pour se rendre à la faculté de Nanterre ? Rapprocher le logement étudiant des sites d'enseignement supérieur me paraît donc bénéfique. Les 3 000 logements créés dans le département seront donc implantés à proximité des établissements.

Concernant l'avenue Salengro, ce propos n'engage que moi. Je ne lis pas dans le marc de café, seul l'avenir nous apportera une réponse. Mais selon moi, le trafic ne sera pas plus important qu'aujourd'hui. Pour mémoire, la même inquiétude avait déjà été exprimée lors de la création de l'échangeur Est de l'A86 : à l'époque, certains craignaient une affluence de voitures supplémentaire sur l'avenue Roger Salengro. D'ailleurs, le maire de Fontenay-aux-Roses -de

la même couleur politique que vous- s'opposait au projet, essayant par tous les moyens d'empêcher sa réalisation. Ce projet dépassait cependant les clivages politiques puisque le maire des Fresnes, y était en revanche favorable. En fin de comptes, l'échangeur Est n'a amené aucun transit supplémentaire sur l'avenue Salengro ; au contraire, le trafic a même été réduit puisque nous avons passé cette avenue de trois à deux voies. De même, l'échangeur Ouest n'amènera guère plus de trafic que l'échangeur Est.

En effet, d'autres communes ont agi comme nous sur cette voie départementale partant de l'Essonne et allant jusqu'à Paris. Pour notre part, nous avons rétréci cette voie. Le maire de Fontenay-aux-Roses a agi également de la sorte, en créant même une zone limitée à 30 km/h dans le centre-ville. Ces mesures ont un impact sur le trafic : lorsque les automobilistes ne peuvent pas circuler sur une voie, lorsqu'ils y perdent du temps, ils finissent par ne plus l'emprunter. D'autant plus s'ils bénéficient d'accès faciles aux autoroutes. A partir du moment où des accès faciles à l'A86 seront créés, les voitures ne traverseront plus les zones piétonnes limitées à 30 km/h, quand sur une autoroute, même chargée, ils gagneront du temps. En conséquence, je demeure persuadé que le trafic ne sera pas plus important avenue Salengro.

De même, le trafic sera beaucoup moins important sur la partie ouest de l'avenue de la Division Leclerc. Effectivement, depuis la création de l'échangeur Est, la partie Est de l'avenue a un trafic bien moindre que sur la partie Ouest. L'échangeur à hauteur de la faculté de pharmacie ne sera pas seul à avoir une influence sur la partie ouest : l'échangeur du Plessis-Robinson -situé sur Châtenay, à hauteur du carrefour du 11 Novembre- impactera également le trafic de cette partie. En effet, les automobilistes arrivant aujourd'hui du Plessis ou de la zone industrielle de Clamart, et désirant se diriger vers l'est, ne peuvent pas emprunter l'A86 ; ils descendent donc l'avenue de la Division Leclerc. Mais le jour où les deux échangeurs entreront en service, le trafic sera diminué sur la Division Leclerc. Ces deux échangeurs sont donc indissociables. Pour cette raison, nous nous sommes battus pour les obtenir. Ils entreront d'ailleurs en service à six mois d'écart.

Vous aviez posé beaucoup de questions, il me semble avoir répondu à toutes.

Monsieur Thierry DEFRANCE, quartier Jean Jaurès

J'ai pris connaissance de l'ensemble des excellents documents présentés par Citadia. Mon propos concerne surtout une question de méthode. La superposition des questions évoquées dans ce document est telle que le citoyen peut avoir du mal à s'y retrouver. Il est donc intéressant d'écouter les observations de la salle et les réponses de Monsieur le Maire.

Toutefois, une question me semble importante : quelle sera la capacité d'autonomie des citoyens de Châtenay en ce qui concerne leur ville ? J'ai retenu un titre choisi par une ville voisine: "une ville acteur de son territoire". Je m'interroge pour Châtenay-Malabry : nous ignorons totalement qui réalise quoi. Qu'est-ce qui est du ressort de la Région Ile-de-France ? Qu'est-ce qui est du ressort de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre ? Qu'est-ce qui est du ressort du Conseil général des Hauts-de-Seine ? Ces précisions sont importantes. Par exemple, grâce au Conseil général, Châtenay est restée une ville verte exemplaire puisque tous les secteurs préservés sont dus au Département. Ma remarque s'adresse à Citadia. Elle est la suivante : il serait nécessaire de rappeler en introduction, un certain nombre de ces points de sorte que le citoyen puisse se resituer dans cet ensemble. Cet élément me paraît très important.

En outre, le sujet étant extrêmement complexe, il est nécessaire d'accorder du temps à la réflexion. Le citoyen désirant s'informer doit disposer du temps nécessaire pour y parvenir. Ce temps a été accordé dans d'autres villes, et il est nécessaire d'agir de la sorte à Châtenay afin de favoriser la réflexion et la discussion.

Enfin, je considère que le PLU est un instrument pédagogique remarquable. Il serait donc judicieux d'en tenir informé l'ensemble des citoyens par des moyens allant au-delà de petites expositions. En effet, l'avenir de la ville est en question, et il est nécessaire d'accorder cette possibilité de réflexion aux Châtenaisiens.

Mon deuxième point concerne la géographie humaine et l'histoire. Châtenay témoigne d'un passé précieux méritant d'être rappelé. Or, ce passé n'apparaît dans les documents de Citadia que de façon très parsemée : il est difficile de comprendre l'histoire de Châtenay. Pourquoi existe-t-il des zones vertes ? Pourquoi demeure-t-il un centre ancien ? Pourquoi de grandes propriétés ont-elles été morcelées ?, etc. De même, il est difficile de comprendre le choix du logement social. En effet, il existe une tradition absolument remarquable maintenue par différentes municipalités avec des personnes extrêmement généreuses. J'en parle d'autant mieux que j'ai été moi-même conseiller municipal avec Mademoiselle Rendu ayant prise elle-même un certain nombre de dispositions importantes.

J'ai également une dernière remarque au sujet de l'ensemble universitaire. Dans le SDAU de la région parisienne, la ville de Châtenay a été classée résidentielle et universitaire. De même, la Communauté des Hauts-de-Bievre compte 15 000 étudiants dont 8 000 sur Sceaux. Or dans cette commune, le Conseil municipal a décidé de maintenir le caractère résidentiel et universitaire de la ville. En revanche, à Châtenay, nous sommes en train d'abandonner sans réaction des décisions prises en dehors, on ne sait comment. En effet, au regard de l'explication fournie, nous ne savons pas si la décision de déménager l'école Centrale et la faculté de pharmacie, relève du ministre de la Recherche. Selon vous, les universités se sont rassemblées mais nous ne savons pas comment s'effectueraient les échanges financiers, si les terrains seront vendus, et si en cas de vente, ils seront cédés à l'euro symbolique... Ces questions doivent être éclaircies : il en va de l'avenir de Châtenay et de sa destinée de ville résidentielle et universitaire. Ce dernier élément est particulièrement précieux dans l'économie actuelle. Alors que nous venons de traverser une grave crise due aux excès dans de nombreux pays, nous devons songer aux apports de la recherche, du savoir, de la connaissance, de l'innovation... Ces éléments doivent relever des objectifs de Châtenay.

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Je vais d'abord vous répondre sur la méthode et la capacité d'autonomie des citoyens à décider. Il existe un certain nombre de documents gérant l'aménagement du territoire. Ces documents sont évoqués en préambule du diagnostic de façon succincte car nous ne pouvons les intégrer tous au PLU. Parmi ceux ayant réellement une incidence sur le PLU, nous recensons d'abord le schéma directeur de la Région Ile-de-France, le SDRIF, actuellement en révision. Arrêté voilà quelque temps, celui-ci n'a toujours pas été approuvé par décret. Ce document fixe des orientations à l'échelle de la Région Ile-de-France : le PLU doit donc être compatible avec le SDRIF. Au niveau de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre, deux documents revêtent aussi une importance : le plan local de déplacements et le programme local d'habitat, gérant respectivement les questions de déplacements et l'offre en

habitats. Naturellement, le PLU doit également s'avérer compatible avec ces deux documents. Par ailleurs, au sujet de la gestion des eaux, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux doit aussi être pris en compte. En conséquence, il est donc nécessaire de prendre en compte plusieurs documents de normes supérieures. Comme vous le voyez, nous avons déjà quatre documents s'imposant au PLU. Ceux-ci sont aussi explicités dans le porter à connaissance de l'Etat.

Naturellement, tous ces documents n'étant pas établis à l'échelle cadastrale, le PLU dispose d'une marge de manœuvre pour apprécier et décider des orientations s'appliquant sur le territoire communal, dans le respect des grands objectifs fixés et faisant l'objet d'un consensus avec les communes voisines...

(Intervention hors micro)

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Je sais bien. Mais réglementairement, nous devons tenir compte de ces documents établis aussi en concertation avec les habitants...

(Intervention hors micro de Thierry DEFRANCE)

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Nous pourrions intégrer cela.

Sur l'aspect historique, et notamment l'explication à la présence d'un vaste parc social, nous pouvons également compléter le diagnostic avec des éléments historiques introductifs à l'analyse de la morphologie urbaine et l'analyse du patrimoine. Nous pouvons donc ajouter ces précisions, sans toutefois trop nous étendre afin de respecter un équilibre entre les différentes parties du diagnostic. Eventuellement, nous pouvons faire référence à des documents existants.

Monsieur GIRARD

Dans un diagnostic, il est intéressant de comprendre d'où vient notre ville, quelle est sa filiation historique, quel est son ancrage. Il existe ainsi toute une série d'identités à diagnostiquer. Qu'est-ce que nous en ferons ensuite ? Nous verrons. Mais cela peut peut-être créer une identité différente d'une ville dortoir agréable bien achalandée en commerces. La ville est ancienne, et cela peut lui apporter une inscription historique. Cette partie du diagnostic pourrait ainsi être développée. Pas uniquement sur le passé du parc social.

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Effectivement, nous pouvons compléter le diagnostic.

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

A ce sujet, nous pouvons en effet compléter. Mais nous, nous connaissons l'histoire de la commune, nous la vivons...

(Intervention hors micro)

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

Permettez... Je vous laisserais de nouveau la parole si vous le souhaitez.

Nous connaissons donc l'histoire de la commune et nous pouvons éventuellement compléter ce diagnostic. Les 36 000 communes de France témoignent ainsi d'une histoire, à l'exception des villes nouvelles qui commencent toutefois à en avoir une également. Monsieur DEFRANCE déclarait à l'instant que l'aspect universitaire appartenait à l'histoire de Châtenay. Pourtant, même si la ville désirait le rester aujourd'hui, elle ne le pourrait pas. Cela ne relève pas du PLU.

(Intervention hors micro)

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

Je vous ai écouté, à vous de m'écouter à présent ! Et si vous le souhaitez ensuite, je vous redonnerais la parole.

Bien sûr, nous agissons. Pour avoir le tramway, par exemple, il a ainsi été nécessaire de se battre. Trois cents millions d'euros sont investis par le Département et la Région. De même, pour les échangeurs, nous avons agi activement pour leur obtention... Nous agissons donc, mais il est nécessaire de savoir où nous agissons.

Comme vous l'avez dit, la recherche, la connaissance, l'innovation sont importantes pour l'avenir de notre pays. Je partage totalement cette idée. Et justement, si les directeurs des grandes écoles et les présidents des universités ont eux-mêmes élaboré le projet Campus, c'est afin que notre pays soit compétitif à l'échelle européenne avec des concentrations d'innovations et de recherches. Et pas seulement avec des étudiants, mais aussi avec des chercheurs et des entreprises. Ce campus n'a strictement rien à voir avec les projets d'antan où une faculté était implantée quelque part avec des résidences d'étudiants. Ce temps là est révolu. Par ailleurs, puisque ce projet campus est public, je peux vous le transmettre. Vous examinerez alors les signatures au bas du document et vous remarquerez alors l'absence de l'Etat. L'Etat n'a rien décidé, il se contentera de financer.

En outre, Châtenay n'est pas seule : il existe des documents opposables et d'autres non opposables. Pour le moment, le SDRIF n'est pas totalement approuvé et demeure en Conseil d'Etat. Mais ce schéma indique un certain nombre d'éléments. Par exemple, le SDRIF

demande la construction de 60 000 logements par an afin de loger la population en Ile-de-France, il demande aussi la densification de zones à proximité des gares... Un certain nombre de contraintes découlent ainsi du SDRIF. Nous devons être conformes à ce schéma régional.

Madame évoquait tout à l'heure l'Etat en personne associée. Mais l'Etat n'est pas seul : il existe aussi la Région, le Département, etc. Lors des réunions avec les personnes publiques associées, si la Région estime que notre projet de PLU n'est pas conforme aux axes, elle rendra un avis défavorable. Dans ces conditions, nous ne pourrions pas obtenir un PLU définitif. Nous devons donc tenir compte du SDRIF comme toutes les communes de la région Ile-de-France.

En ce qui concerne le Département, nous devons en tenir compte sur quelques éléments seulement : en particulier, sur les problèmes de rétentions d'eau à la parcelle. Le Conseil général a ainsi voté un règlement contraignant. Nous avons pour notre part adopté un agenda 21 et nous agissons dans le sens de ce règlement.

L'intercommunalité intervient également dans ce PLU au travers du plan local de déplacements. Travailler sur les déplacements à l'échelle de l'intercommunalité avec ces sept villes, tout comme travailler sur les transports au niveau de la Région, demeure plus cohérent qu'effectuer le travail seul sur Châtenay. Il est désuet de réfléchir en termes de transports uniquement à travers la ville. Nous sommes donc obligés de travailler avec d'autres entités. Pour autant, au final, il appartient à la ville de prendre ses décisions. A travers la concertation menée tout au long du PLU, à travers les propositions des Châtenaisiens, à travers le vote du Conseil municipal représentant les habitants, nous voterons notre PLU.

Au sujet du Conseil Général et des espaces verts, effectivement, nous pouvons remercier le Département. D'ailleurs, celui-ci poursuit l'acquisition de propriétés : dans le périmètre protégé, il a dernièrement acheté l'Ile Verte. Des propriétés ne lui appartiennent pas encore dans le périmètre, mais elles sont achetées au fur et à mesure. Je complète votre information en ajoutant que la ville a aussi agi dans ce sens. Dans mon premier mandat de maire, j'ai ainsi pris une délibération afin de confirmer le périmètre du Conseil général et lui déléguer le droit de préemption dans cet espace. Quel que soit le maire, ce dernier ne pourra donc plus préempter dans ce périmètre : cette décision relève désormais uniquement du Conseil général.

Madame X, avenue Jean Jaurès

Dans vos propositions, Monsieur le Maire, vous souhaitez préserver les cônes de vues et les grandes perspectives. J'habite au 29, avenue Jean Jaurès, c'est-à-dire à proximité de la Coulée Verte. Or je viens d'apprendre qu'entre la rue Jean Jaurès et la rue Colbert, l'ex-propriété de Monsieur LENGRAND, où il existait une maison sur deux niveaux, vient d'être vendue pour être réhabilitée. Le nouveau propriétaire aurait vendu ou serait sur le point de vendre 400 mètres de son jardin où il a déjà fait abattre deux grands sapins. Ce terrain serait cédé à une autre personne afin d'y construire la même maison au fond du jardin, c'est-à-dire à la limite de notre propriété sur laquelle se trouve un petit immeuble de trois étages et dix appartements. L'appartement du bas m'octroie un jardin privatif. Or, cet éventuel acheteur aurait obtenu de vos services techniques le droit de construire au ras du mur séparant nos deux propriétés. En effet, vous autorisez les constructions entre deux bâtiments, à une distance de huit mètres. De plus, ce Monsieur prétend avoir le droit d'édifier une maison avec un étage et des combles sous le toit. Par ailleurs, il m'a demandé le droit de passer dans mon jardin avec des engins

afin de monter le mur de la maison et pouvoir repeindre ce mur. Je me suis donc rendue aux services techniques...

(Brouhaha dans la salle)

Madame X, avenue Jean Jaurès

Je me suis donc rendue aux services techniques cette semaine. Ceux-ci m'ont confirmé l'autorisation accordée par vos services pour cette construction en vis-à-vis à huit mètres de distance.

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

Votre exemple montre l'importance du PLU afin de changer un certain nombre d'éléments. En effet, votre propos évoque le POS actuel, daté de 1993. Lorsque vous parlez de mes services, effectivement, il s'agit des services de la ville appliquant la réglementation votée dans cette ville en 1993. Cette réglementation a été l'objet de modifications, mais aucune n'a concerné ce quartier.

Au sujet des cônes de vue, je m'attendais à entendre parler de la zone *non ædificandi*. Il existe ainsi une telle zone avenue Jean Jaurès instaurée à l'époque, pour favoriser une grande perspective depuis le château de Sceaux. Nous avons donc une emprise *non ædificandi* d'environ 40 ou 50 mètres. Autrement dit, selon la situation de votre pavillon, vous ne pouvez pas réaliser de travaux, et il est impossible d'obtenir un permis de construire. Dans la rue Jean Jaurès entre la rue Jean Longuet et la Coulée Verte, beaucoup de pavillons - pour ne pas dire la totalité - sont ainsi frappés par cette zone *non ædificandi*. Ce problème apparaît encore mieux dans la partie rue Jean Longuet - avenue Roger Salengro : nous y voyons des immeubles construits à une époque très en retrait et d'autres constructions sur un autre alignement. Le résultat est totalement déstructuré. Mon souhait est d'abandonner cette zone *non ædificandi* de 40 ou 50 mètres. Il me paraît absurde que des propriétaires de pavillons ne puissent pas réaliser des travaux d'entretien et que nous soyons obligés de leur refuser les permis. D'ailleurs, cette disposition n'a pas empêché la construction du quartier des Fiches et Houssières, acceptée à l'époque par l'architecte des Bâtiments de France. Nous travaillons actuellement sur ce sujet, notamment avec le Département ; je ne proposerai peut-être pas un abandon total de cette zone *non ædificandi*, mais je m'assurerai qu'elle touche le moins de pavillons possibles. Il s'agit d'avoir une avenue redevenant normale au fil du temps et non plus avec tantôt des constructions en bordure de route, tantôt des constructions en retrait.

En réponse à votre question, la ville instruit administrativement les permis de construire par rapport au règlement existant, c'est-à-dire le plan d'occupation des sols de 1993. Lorsque le permis est délivré, celui-ci doit être affiché en mairie, ainsi que sur le terrain. Si vous êtes riverain, il existe un délai de recours des tiers ouvert durant deux mois. Enfin, si vous considérez que cette construction peut vous apporter des nuisances, il est nécessaire de saisir non plus la juridiction administrative, mais la juridiction civile en dommages et intérêts. Pour sa part, la ville examine les permis de construire en fonction des règles effectives à ce jour.

A ce chapitre, j'effectuerai également des propositions. Il est nécessaire d'examiner en effet

les parcelles. Certaines très larges peuvent en effet être divisées pour accueillir deux maisons. En revanche, lorsque les parcelles sont très étroites et en bandes, il ne me paraît pas judicieux de les séparer et de permettre des constructions à l'arrière. Dans le prochain PLU, nous tenterons donc d'agir en ce sens.

(Intervention hors micro)

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

Une fois encore, le POS existe depuis 1993. Effectivement, si son projet est conforme au plan d'occupation des sols, il peut mener à bien sa construction. Lorsqu'un permis de construire respecte les règles, nous sommes obligés de le délivrer. Sinon, la personne ayant déposé son permis pourrait nous attaquer en justice pour abus de pouvoir.

Claire GIRARD, Rue des Vallées

En préambule, je souhaite simplement souligner la qualité et le détail du document mis en ligne. De plus, comme nous l'avions demandé, nous avons disposé de temps pour l'examiner.

Personnellement, j'ai de nombreux commentaires à adresser, mais je les déposerai dans l'urne ou sur le site, afin de ne pas alourdir mon intervention et laisser au maximum de personnes, la possibilité de prendre la parole. Je souhaite donc centrer mon propos sur un seul point : la description de la population de Châtenay. Il s'agit d'une donnée majeure : la visibilité de notre population et l'état des lieux actuel. Or, les données utilisées s'arrêtent à 2006 alors que nous sommes en 2010. Ce décalage me semble important. Bien entendu, il s'agit des dernières données disponibles de l'INSEE ; il est donc tout à fait compréhensible de les utiliser.

Nous ne pouvons pas nous en contenter cependant. L'image reflétée par le document ne correspond pas à la réalité actuelle de notre ville. Selon moi, il s'agit d'une faiblesse. Ainsi, depuis 2006, la ville a connu de nombreuses constructions d'immeubles neufs collectifs avec des volumes importants : dans la rue des Vallées, par exemple, trois chantiers sont ainsi ouverts. Dans les deux ans, nous remplirons donc à nous seul l'objectif fixé par la Communauté d'agglomération désirant 100 à 120 logements par an pour la ville de Châtenay. Il me semble que ce chiffre a largement été dépassé. Je reprends l'exemple de ma rue : sur cent mètres, je recense trois chantiers et 97 logements livrés dans deux ans. Je ne souhaite pas polémiquer, mais simplement soulever cette question.

J'avais mené un travail de recensement, voilà quelques années, je l'ai repris : apparemment les immeubles devant être livrés en 2006 et 2007 affichent un ordre de grandeur de 270 à 300 logements par année. A raison de deux personnes par logement, nous arrivons à 600 personnes. Soit 2% de la population. Personnellement, je ne connais pas les ordres de grandeur, en revanche, vous, vous avez les données.

Je vous demande donc de compléter cette donnée fondamentale dans le diagnostic. Naturellement, vous ne disposez pas des données INSEE, mais vous connaissez le nombre de permis de construire délivrés. En les additionnant année par année, nous obtiendrons ainsi un ordre de grandeur de l'augmentation de la population depuis 2006. D'autant que cette

croissance me semble avoir été très supérieure aux années précédentes. Très concrètement, je vous demande d'apporter ce complément au diagnostic.

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Cette donnée peut être calculée dans une certaine limite. Si effectivement, nous pouvons connaître le nombre de logements construits et globalement, combien de personnes y habitent, dans le même temps, nous ignorons le phénomène parallèle avec les départs de personnes, des logements démolis, des résidences principales transformées en résidences secondaires... Il existe ainsi d'autres phénomènes de transformation du parc de logements non quantifiables. Nous voyons donc la limite de cet exercice.

Parallèlement, nous devons prendre en compte un autre phénomène. Aujourd'hui, nous devons considérer le desserrement des ménages nécessitant de plus en plus de logements pour maintenir la même population sur un territoire. Nous recensons ainsi de plus en plus de familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules, etc. L'ensemble de ces phénomènes est assez complexe. Naturellement, nous pouvons nous risquer à des estimations, mais les chiffres obtenus devront être manipulés avec beaucoup de précautions et ne pourront pas servir à l'élaboration des perspectives. Notamment, parce qu'ils ne seront pas complétés par l'ensemble des autres données INSEE permettant de comparer des territoires et d'envisager des évolutions pour les années à venir.

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

Je complète la réponse du cabinet Citadia. Effectivement, nous avons utilisé l'année 2006 représentant le dernier recensement global et complet de l'Insee. Ce recensement ne donne pas uniquement la population, il fournit aussi des informations sur les tranches d'âges, la taille des ménages, etc. La règle a cependant changé. Aujourd'hui, l'INSEE réalise un recensement tous les ans, sur 8% du territoire, de mémoire. Année par année, nous connaissons donc la population de Châtenay, sans toutefois avoir le détail. Nous pouvons donc compléter la population avec les derniers chiffres de l'INSEE : naturellement, celui-ci n'est pas de 2010, puisqu'il demeure un décalage. Fin 2009, nous avons ainsi obtenu les chiffres de 2006. Fin 2010, nous devrions donc bénéficier des chiffres de 2007. Nous pourrions donc donner des chiffres pour 2007, mais pas au-delà.

Sur l'augmentation de la population, nous avons déjà le comparatif et nous l'avons analysé sur plusieurs recensements INSEE. Nous nous sommes ainsi aperçus que Châtenay comptait plus de 30 000 habitants. La ville a ensuite connu une baisse importante, avant d'être aujourd'hui, à nouveau aux alentours des 32 000 habitants.

A quoi devons-nous cette évolution ? Nous pouvons évoquer par exemple les phénomènes de décohabitation : les familles monoparentales, les personnes âgées vivant seules, etc. Châtenay a ainsi connu une baisse engendrée par cette décohabitation durant des années sans que la ville accueille de nouvelles constructions. Subitement, en quelques années, le quartier des Fiches et Houssières a été édifié permettant à nouveau une croissance de la population. Nous sommes ainsi passés aujourd'hui au-delà des 30.000 habitants avec ces 1.500 logements construits. Si nous ne voulons pas avoir des à-coups trop importants et si nous voulons

maîtriser la croissance de notre population en demeurant au-dessus des 30.000 habitants, nous devons calculer le nombre de logements nécessaires en moyenne. Nous devons éviter de faire du yo-yo : derrière cette population, il existe des enjeux en termes financiers à travers les dotations reçues par la ville telles que la DGF (Dotation Globale de Fonctionnement). Afin d'éviter une baisse de la population, Châtenay doit ainsi construire en moyenne 140 logements par an. Naturellement, il s'agit d'une moyenne : ce chiffre peut ainsi être dépassé certaines années, et à l'inverse, ne pas être atteint d'autres années.

Tout à l'heure, vous avez évoqué les 97 logements construits dans votre rue et remplissant à eux-seuls l'objectif. Vous pourriez diviser cet objectif par sept car cette nouvelle construction aurait dû voir le jour sept ans auparavant, sans les recours. Et vous êtes plutôt bien placée pour connaître ce dossier puisque vous êtes, me semble-t-il, à l'origine de ces recours. Vous avez agi de sorte à conserver la clinique désaffectée durant sept ans. En conclusion, ces logements auraient donc pu sortir de terre voilà bien longtemps.

Il est donc nécessaire de fixer un objectif, mais pour ma part, je ne souhaite pas voir la commune redescendre en dessous des 30 000 habitants. Nous devons demeurer aux alentours des 32 000 habitants. Et pour nous y maintenir, il est nécessaire chaque année de construire.

Je peux aller plus loin. Comme je l'ai souligné précédemment, le PLU devra être conforme au SDRIF. Là-aussi, Châtenay doit prendre ses responsabilités. Lorsque le SDRIF préconise 60.000 logements par an avec la densification de certains secteurs, certains ne peuvent pas tenir un double discours : soutenir le SDRIF de la Région et être contre des projets dans les communes. Il est donc nécessaire de montrer un minimum de cohérence.

Claire GIRARD, Rue des Vallées

Dans ma question, il ne me semble pas avoir demandé quoi que ce soit sur l'augmentation des constructions de logements à Châtenay.

Je vous ai demandé un bilan des constructions et des permis de construire délivrés sur la ville de Châtenay entre 2006 et aujourd'hui. Il s'agissait ainsi d'avoir une visibilité. Vous avez évoqué un objectif de 140 logements construits annuellement: cet objectif a-t-il été atteint voire dépassé ? Je vous demande de mettre à notre disposition un bilan des constructions, je ne vous demande rien d'autre. Cette donnée me paraît fondamentale pour lire la population de notre ville. Selon votre propos, j'ai bien compris que le recensement était partiel et pas forcément aussi riche. Cependant, puisque cette information existe, elle me semble indispensable.

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

Naturellement, nous pouvons examiner les permis de construire et les permis de démolir afin de réaliser une moyenne. Car comme l'a indiqué le cabinet Citadia dans son exposé, la ville est déjà bâti et se renouvelle sur elle-même : les nouvelles constructions suggèrent donc au préalable des démolitions. Toutefois, la population ne suit pas le nombre de logements.

Les documents élaborés tels que le PLH sont réalisés à un moment donné. Mais la ville

évolue. L'INSEE nous donnait l'an passé une moyenne par logement de 2,2 personnes ; le dernier recensement partiel reçu indique une moyenne de 2,1 personnes. Il est naturellement important de connaître le nombre de logements, mais toute projection sur la population à partir de cette donnée est hasardeuse. Il est nécessaire de prendre en compte d'autres éléments. Or, nous ne disposons pas de ces éléments. Ainsi, je n'ai aucun moyen d'obtenir cette moyenne passant de 2,2 à 2,1 : seul l'INSEE en dispose. Peut-être l'an prochain cette moyenne sera-t-elle de 2 ou remontera à 2,2. En conséquence, si les chiffres fournissent des données intéressantes, il est aussi nécessaire de prendre en compte d'autres facteurs.

Geneviève COLOMER, quartier du Centre, ancienne Conseillère municipale du groupe "Citoyens Unis" (2001-2008)

Bonsoir, je souhaite apporter quelques remarques sur ce diagnostic dont l'épais document a été porté à notre connaissance voici une dizaine de jours.

Ce document devrait être une photographie de l'état de la ville, un état des lieux en laissant libre cours à la concertation, sans présager des orientations futures. Or, comme vous l'avez déjà signalé, ce PLU s'inscrit dans d'autres plans locaux. Ces plans ont déjà été élaborés à l'échelle de la Communauté d'agglomération, comme le PLH en 2007 et le PLD devant être finalisé cette année. Ces deux plans ont été élaborés sous votre responsabilité, Monsieur SIFFREDI, en tant que Président de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre. Ces plans fournissent des orientations très précises dans lesquelles le PLU doit s'intégrer comme l'indique la loi. Puisque ces plans ont été élaborés sans concertation avec les habitants, ces orientations s'imposent désormais de façon autoritaire et arbitraire dans la réalisation de notre PLU. Ce caractère autoritaire apparaît dès l'élaboration du diagnostic qui devrait pourtant en être exempt.

Ce problème de méthode aurait pu être évité grâce à la gestion d'un calendrier maîtrisé par vous-même, Monsieur SIFFREDI. Pourquoi avoir attendu 2009, la dernière limite, pour lancer le PLU en apportant un grand nombre de révisions du POS depuis quinze ans ?

Nous voici désormais en mai 2010 avec des objectifs précis à intégrer dans le PLU. Ces objectifs fournissent des orientations dans le diagnostic, telles qu'à la page 31 où apparaît une carte directement extraite des objectifs du PLD. Nous y voyons clairement indiqués des projets d'urbanisme, des projets d'aménagement de zones d'activités en bordure de l'avenue de la Division Leclerc, ce fameux boulevard urbain...

Je poursuis. Devant cet état de fait, il aurait été plus cohérent d'énoncer clairement les préalables et surtout de les laisser à la concertation. Je prends un exemple sensible déjà évoqué : la construction de 100 à 120 logements neufs à Châtenay-Malabry figurant dans le PLH. Cet élément a déjà été évoqué, mais il a été davantage agité comme un épouvantail que comme un élément de discussion. Cet objectif répond à un effort de densification demandé aux communes de la première couronne de la région parisienne, figurant effectivement dans les axes directeurs de la Région Ile-de-France.

Cette question de la densification devrait alors être organisée et mise à plat dans ce diagnostic. En effet, réduire l'étalement des villes au détriment des surfaces agricoles, répondre à la demande du desserrement des ménages, réduire également le déficit de 30.000 logements s'accumulant chaque année dans la région, représentent effectivement des enjeux majeurs

dans notre région. Cette question de la densification est primordiale mais demande d'être largement débattue dans l'actuelle phase de concertation afin de répondre aux craintes ainsi qu'aux fantasmes largement agités par vous-même, Monsieur SIFFREDI. Nous devons aller jusqu'au bout, poser ce problème et trouver un consensus le plus large possible. La question ne porte pas seulement sur le développement de la ville mais aussi sur la qualité de vie dans la ville.

Pour obtenir ce consensus, il aurait été souhaitable de prendre en compte dans le diagnostic, le ressenti des Châtenaisiens...

(Intervention hors micro)

Geneviève COLOMER, quartier du Centre, ancienne Conseillère municipale du groupe "Citoyens Unis" (2001-2008)

Je n'ai aucune question. Mais il est permis d'apporter des commentaires sur ce diagnostic...

Pour obtenir ce consensus, il aurait été judicieux de prendre en compte le ressenti des Châtenaisiens à travers des enquêtes sociologiques sur le terrain. Là, nous disposons simplement d'une approche technocratique retenue dans ce diagnostic avec des résultats de l'INSEE effectivement datés de quatre ans. Pourtant, le vécu comme les besoins des habitants sont primordiaux afin de mettre en phase la réalisation du PLU avec les attentes des habitants. Lorsque nous étions conseillers municipaux, nous avons déjà pointé cette absence d'enquête sur le terrain lors de la mise en place du Paladin, roulant à vide en raison de lignes et d'horaires ne correspondant pas aux besoins en déplacements. Dans ce type d'enquête, il est donc important de prendre en compte les besoins. Paris a agi de la sorte avec une enquête de terrain menée auprès d'un grand nombre d'habitants sur quatre arrondissements aux caractéristiques architecturales très différentes avec des édifices haussmanniens, des bâtiments des années 60, des pavillons... A la question "quel est le tissu urbain le mieux vécu", nous nous apercevons que la forte densité résidentielle n'est pas rejetée. Au contraire, elle est agréablement vécue lorsqu'elle s'accompagne de la possibilité d'échanges entre les habitants. Cela favorise ainsi le commerce de proximité et la présence de lieux de convivialité.

Pour cette raison, sur deux autres points, nous estimons que les enquêtes avec les habitants auraient été un éclairage fort intéressant dans ce diagnostic. En premier point, j'aimerais aborder l'érosion des effectifs...

(Réactions dans la salle)

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

S'il vous plaît... Il me semble que l'objet d'une concertation est de permettre à chacun de s'exprimer. Quelles que soient ses idées. Vous avez tous ici le droit de prendre la parole : vous pouvez être d'accord ou contre. Je ne refuse la parole à personne et chacun peut adresser un commentaire ou poser une question. Toutefois, afin d'assurer le bon déroulement de cette concertation, chacun doit s'efforcer d'écouter. Même si écouter, naturellement, ne signifie pas

être d'accord. Vous pouvez alors lever la main et exprimer un autre avis.

Geneviève COLOMER, quartier du Centre, ancienne Conseillère municipale du groupe "Citoyens Unis" (2001-2008)

Merci Monsieur le Maire.

Je souhaite donc aborder un autre point du diagnostic réclamant aussi une enquête de terrain. Dans le diagnostic, il est question des équipements scolaires, mais l'érosion des effectifs dans le public en particulier, n'apparaît pas. Le ressenti des parents d'élèves à Châtenay-Malabry mérite cependant d'être pris en compte : qu'il s'agisse des parents envoyant leurs enfants à Sophie Barat ou des parents pouvant témoigner de la qualité de l'enseignement dans les établissements publics de la Butte rouge.

Au niveau de la santé, le paragraphe consacré à ce sujet dans le diagnostic est très succinct. Là encore, la prise en compte du vécu des habitants aurait pu s'avérer intéressante. Il me semble ainsi que la ville est engagée dans un plan d'ateliers santé, soutenu par la Politique de la ville, justement sur la ZUS de la Butte rouge. Or pour lancer cet atelier santé, un diagnostic doit être établi au préalable. Puisque ce diagnostic existe très certainement, il serait intéressant de l'ajouter au document du PLU. Il est clair que le vécu des habitants aurait eu un sens. En effet, dans les années 30, les architectes de la Butte rouge ont placé au cœur de la Cité Jardins un dispensaire. Or au regard de la carte du diagnostic, le seul établissement de santé recensé, est la Maison de l'Amandier placée en bordure de l'avenue, en dehors de la Butte rouge.

Au vu de ces problèmes de méthode, au vu de cette approche uniquement technocratique, au vu de l'oubli complet du vécu et du ressenti des habitants, nous ne pouvons donc considérer ce diagnostic comme partagé. Toutefois, j'espère que la phase de concertation amènera un partage plus consensuel de ce diagnostic.

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Au sujet du PLH et du PLD, effectivement, ces deux plans ont été élaborés avant le PLU. J'ignore quelle a été la concertation mise en œuvre, mais nous sommes tenus d'en tenir compte. Normalement, il s'agit d'objectifs partagés par les communes concernées.

Concernant la densification, le chiffre de 100 à 120 logements figure en effet dans le PLH. Mais le PLU dispose d'une marge de manœuvre afin de décider à son échelle, les objectifs devant être inscrits dans le PADD.

En ce qui concerne les enquêtes avec les habitants, nous pouvons éventuellement compléter le diagnostic dans sa partie santé en cas d'éléments supplémentaires. Mais l'objectif est de conserver une pertinence dans la démarche. Concrètement, les moyens d'action du PLU sur les équipements de santé sont assez limités. Eventuellement, nous pouvons prévoir des extensions et des terrains réservés pour de nouveaux équipements, mais le reste (le fonctionnement, la qualité du service, etc.) est en dehors du domaine de compétences du PLU.

Au sujet des équipements scolaires : lorsque nous travaillons sur une commune, nous réalisons des projections pour déterminer si les classes sont suffisantes dans les équipements

scolaires existants. Là aussi, cette question sera abordée au moment des choix effectués dans le PADD afin de savoir si les équipements actuels permettent de répondre aux objectifs.

(Question hors micro)

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Pour le moment, nous demeurons en phase de diagnostic : les projections permettant d'élaborer le PADD relèvent de la phase suivante.

(Question hors micro)

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Ces projections simuleront l'avenir de la commune pour déterminer ce qui se passe avec la même évolution démographique, et quelles sont les incidences sur la consommation du foncier et si de nouveaux équipements sont nécessaires. Cela ne relève pas du diagnostic mais du PADD.

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

Nous organisons déjà trois réunions à thèmes. Avant ces rencontres, conformément à nos engagements, des documents seront mis en ligne dix jours auparavant. Chacun pourra donc les étudier. Il s'agira d'amorces de réflexion afin de donner à réagir justement à la population. Mais pour le moment, nous demeurons dans le diagnostic.

Naturellement, je peux répondre au sujet des écoles, puisque nous disposons des chiffres pour cette année ainsi que les projections pour l'année prochaine, grâce aux inscriptions venant de s'achever. Toutefois, en fonction des objectifs définis, nous devons examiner si l'offre scolaire est suffisante. Il s'agira aussi, en fonction de la carte scolaire, d'examiner si les emplacements actuels demeurent cohérents ou non.

Je souhaite également compléter le propos précédent avec deux ou trois éléments. Tout d'abord, le PLH fixe des objectifs mais il n'est pas opposable. Deuxièmement, l'actuel PLH intercommunal s'achève en 2013. Or nous sommes déjà en 2010. Nous bénéficions donc d'une marge de manœuvre. Contrairement à votre propos, rien ne nous est imposé par le PLH intercommunal.

D'autre part, vous avez déploré l'absence de concertation sur le PLD. Je m'inscris totalement en faux. Monsieur MARTINERIE, en charge ce dossier en tant que vice-président de la Communauté d'agglomération, a mené plus de 100 réunions avec les associations, les pouvoirs publics, etc. De plus, la population pourra s'exprimer lors de l'enquête publique. Celle-ci n'est pas encore lancée puisque le travail réalisé avec les sept villes doit d'abord être approuvé au sein du Conseil communautaire. Là aussi, en qualité de président de l'intercommunalité, je souhaite voir le maximum de personnes participer à l'enquête publique. Nous ne nous contenterons pas d'avoir un cahier dans les locaux de l'intercommunalité : à

l'examen des textes, il est possible de mettre à disposition les documents dans chaque mairie et dans chaque ville. Ainsi, la personne habitant à Wissous n'aura pas à se déplacer à l'intercommunalité puisqu'elle aura accès sur sa ville, à tous les éléments nécessaires. En revanche, je ne peux pas garantir la décision du commissaire enquêteur, d'autant que celui-ci n'est pas encore désigné. Acceptera-t-il de tenir des permanences dans les sept villes ? Ou se contentera-t-il de tenir une permanence au siège de l'agglomération ? Je ne peux pas anticiper sa décision. En résumé, le PLD représente déjà le fruit d'une grande concertation amenée à se poursuivre encore.

Au sujet du SDRIF, j'aimerais bien connaître, a contrario, la concertation existant avec les populations. Avez-vous le sentiment d'avoir été concertée par la Région pour établir son SDRIF ? D'abord comment avez-vous appris l'existence de ce SDRIF ? Pour ma part, je l'ai reçu en mairie afin d'y apporter un avis en tant que ville de la Région Ile-de-France. En revanche, comment les populations ont été informées par la Région ? Cette lacune est dommageable. Car même si le SDRIF n'est pas totalement opposable, il définit des objectifs importants pour l'ensemble de la région Ile-de-France. Selon moi, il aurait été judicieux de consulter la population francilienne afin de recueillir son avis. Ce qui est valable pour nous localement devrait l'être également à tous les échelons. Je déplore ainsi cette carence de communication ; ne serait-ce que sur l'enquête publique du SDRIF.

Vous avez également parlé de densité et d'objectifs. En somme, il existe au moins un point nous rapprochant. Effectivement, nous ne pouvons pas étendre la région Ile-de-France sans fin, en occupant tous les espaces. Nous ne pouvons pas adopter le Grenelle 2, vouloir protéger l'environnement, et en même temps vouloir construire partout. Or, si vous refusez l'étalement urbain et si vous considérez la nécessité de construire 60.000 logements par an, il est alors nécessaire de construire dans des secteurs bâtis. Comme le prévoit le SDRIF.

Le SDRIF ne souhaite pas voir le tissu urbain s'étendre sur les zones agricoles demeurant nombreuses dans la région. Ces zones agricoles sont d'autant plus importantes au moment où nous parlons beaucoup de développement durable. Nous-mêmes, pour nos écoles, nous achetons beaucoup de produits auprès des agriculteurs de la région Ile-de-France. Certes, il ne s'agit pas encore de produits *bio*, mais il s'agit de produits raisonnés. Il est en effet préférable d'être livré par des producteurs d'Ile-de-France, plutôt que par d'autres beaucoup plus éloignés. Il s'agit naturellement d'un choix. Mais comme je le disais tout à l'heure, il est impossible de vouloir une chose et son contraire. Je ne mets pas en cause la Région, il s'agit d'une réalité. D'ailleurs, l'Etat évoque même 80 000 logements dans le rapport Blanc sur l'Ile-de-France. Comment agir ? Il est donc nécessaire de trouver des endroits à démolir avant de reconstruire. Nous nous rejoignons donc au moins sur un point. D'autres points d'accord surgiront peut-être au fil du temps.

D'autre part, il est beaucoup question de diagnostic. Un diagnostic a déjà été réalisé dans notre ville : il marque l'aboutissement de notre agenda 21. Et puisque vous réclamez de joindre de nombreux documents au projet de PLU, dans le même ordre d'idées, il me paraît aussi judicieux de joindre cet Agenda 21 au PLU. Même si il est public, même si la concertation a été importante avec notamment l'organisation d'assises, malheureusement, beaucoup de personnes ignorent encore l'existence de cet Agenda. Puisque le PLU semble intéresser davantage la population, nous pourrions joindre cet agenda 21 en pièce annexe. Cela permettrait de porter ce document à la connaissance du plus grand nombre. Le jour des assises de notre agenda 21, j'aurais aimé voir autant de monde que ce soir. Là-aussi, nous avons non seulement un diagnostic, mais aussi des objectifs. Naturellement, ceux-ci seront repris dans le

cadre du PLU.

Geneviève COLOMER, quartier du Centre, ancienne Conseillère municipale du groupe "Citoyens Unis" (2001-2008)

Je reviens sur la densification. Les objectifs sont clairs et, effectivement, nous pouvons les partager. Mais les chiffres de la densification doivent apparaître. La Butte rouge extrêmement dense avec 100 habitants à l'hectare...

(Protestation hors micro)

Geneviève COLOMER, quartier du Centre, ancienne Conseillère municipale du groupe "Citoyens Unis" (2001-2008)

Non, il s'agit des chiffres actuels. L'habitat de la Butte rouge est dense ! Au cours de cette concertation, nous devons donc absolument définir des zones déjà denses, des zones à densifier et des zones devant demeurer dans l'état actuel, comme les zones pavillonnaires.

Cependant, lorsque j'observe le schéma montré – l'exacte copie du PLD –, je relève déjà les zones à densifier. Elles apparaissent à l'instar de la zone Allende, par exemple, avec 14 000 m² de logements. Ces zones à densifier sont donc déjà recensées. En conséquence, vous ne pouvez pas dire que nous réalisons actuellement un diagnostic alors qu'en parallèle, vos schémas indiquent et quantifient également la densification. Selon moi, il existe un problème de méthode.

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

Vous ne pouvez pas nous reprocher de réaliser un diagnostic en utilisant des données les plus proches possible. Tout à l'heure, vous avez réclamé des éléments de recensement plus récents que ceux fournis aujourd'hui ; je vous ai répondu que nous ne pouvions aller au-delà de 2007.

Nous travaillons déjà depuis de nombreuses années sur le secteur Allende. Une partie de ce quartier a déjà été démolie et des projets existent déjà. Il est impossible de ne pas en tenir compte. Si nous ne prenons pas en considération ces projets, vous pourriez à juste titre nous reprocher de ne pas les signaler. Encore une fois, il n'est pas possible de nous reprocher une chose et son contraire. Sur les secteurs où nous le pouvons, nous essayons justement d'être les plus transparents possible en précisant l'existence d'opérations en cours.

En outre, vous avez parlé d'une importante densification dans la Cité Jardins. Il me semble cependant nécessaire de définir la densification au préalable. En effet, la densité réelle de la Cité Jardins est de 0,4, c'est-à-dire le COS d'une zone pavillonnaire, alors que le POS de 1993 autorisait 0,80. Mais la densification dépend aussi de la construction : vous pouvez ainsi avoir un champ et une grande tour de 30 mètres, avec peut-être un COS de 0,4. Mais selon moi, il n'est pas esthétique d'avoir une telle tour au milieu d'un champ...

(Intervention hors micro de Madame COLOMER)

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

Il s'agit d'un choix dont nous pourrions débattre. Mais pour ce débat, nous ne pouvons venir avec une feuille blanche.

Personnellement, je ne suis pas favorable aux tours. Mais il s'agit de mon avis : nous en débattons et j'écouterai alors les arguments de chacun.

Nous devons témoigner de cohérence. Il est nécessaire d'examiner les zones constructibles et mutables. Si des zones sont désenclavées par d'importants transports en commun, cela induit forcément du développement. Or le tramway va désenclaver la ville : Châtenay n'est pas seule concernée, puisque ce tramway partira de la Croix de Berny, pour se raccorder au Trans-Val-de-Marne et au RER B, avant de se diriger sur Clamart, de se reconnecter à Châtillon-Viroflay, et descendre sur Issy-les-Moulineaux, la Porte de Versailles, La Défense, etc. Avec cet axe important et avec une avenue mesurant tout de même 31 mètres de largeur, nous pouvons effectivement supposer des densités plus importantes qu'actuellement. Il sera donc nécessaire de déterminer les zones.

En revanche, il n'est pas question de densifier dans la Cité Jardins en y construisant de nouveaux bâtiments. Aucun développement ne m'y paraît judicieux ; à moins de construire d'autres types de logements pour y amener une mixité, puisque nous ne pouvons pas vendre les logements actuels par peur d'avoir des copropriétés dégradées. Certains pourraient réclamer cela. Toutefois, pour ma part, le caractère remarquable de la Cité Jardins ne tient pas seulement aux logements et aux immeubles mais à son plan d'urbanisme. Ce plan d'urbanisme sert ainsi de référence auprès des architectes du monde entier. En conséquence, la construction d'immeubles supplémentaires, même si elle répond au souci de renforcer la mixité, reviendrait à dénaturer à la fois notre histoire et la Cité Jardins. En revanche, passer d'immeubles de rez-de-chaussée ou de R+ 1 à des constructions R+4 ou R+5, ne me paraît guère choquant sur l'avenue de la Division Leclerc, large de 31 mètres et devant accueillir le futur tramway. Ensemble, nous déterminerons donc les zones pouvant accueillir davantage de constructions. Néanmoins, nous veillerons à ne pas prendre sur les terrains nus : nous avons la chance de disposer de nombreux espaces verts dans notre commune et il n'est pas question d'en diminuer le nombre.

Madame Elisabeth COUVET

Ma première remarque porte sur la concertation. Ce soir, nous échangeons nos avis. Mais au-delà des réunions, le dialogue paraît plus difficile. Pour les commentaires sur ce diagnostic, les Châtenaisiens disposent d'une adresse de courrier électronique. Chacun peut ainsi adresser une question, une remarque, un commentaire... Cet échange me paraît en sens unique. D'autres Châtenaisiens aimeraient sans doute partager ces remarques. En conséquence, est-il prévu de regrouper en forum ces questions et ces remarques ? Ce forum répondrait ainsi au souci d'améliorer la transparence tout en enrichissant le débat et en favorisant les interactions. En effet, une soirée laisse peu de temps pour s'exprimer...

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

Pour le moment, nous avons reçu peu de remarques et questions. En fait, les trois quarts des mails reçus consistaient à s'assurer de la mise en ligne des documents à tel jour et à telle heure. En outre, ces mails viennent souvent des mêmes personnes à l'instar de Madame GIRARD, nous en ayant expédié deux ou trois.

(Intervention hors micro de Madame Claire GIRARD)

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

Si, vous avez même répondu en nous remerciant d'avoir reçu les documents en temps et en heure...

Qu'un habitant ait demandé le document, que nous lui ayons envoyé, qu'il nous remercie : je ne suis pas persuadé que ce genre d'échanges intéresse la totalité de la population. Lorsque nous commencerons à recevoir des mails d'une autre teneur, nous pourrons les rendre accessible à tous. Nous avons justement commencé à en recevoir aujourd'hui deux ou trois, dont un de Monsieur DEFRANCE s'étant exprimé tout à l'heure. Le mail a dû être envoyé dans la journée, je l'ai lu avant de descendre. Dans son intervention, ce soir, Monsieur DEFRANCE a d'ailleurs repris de façon succincte le contenu de son mail. Cela ne me dérange pas de rendre accessible l'intégralité de son courrier. Tout comme nous mettrons également en ligne le compte-rendu de cette réunion.

Nous effectuerons cependant un tri : nous ne mettrons pas tout et n'importe quoi en ligne. Certains mails peuvent s'avérer totalement personnels, sans lien direct avec le PLU. Avec tout le respect dû à une intervenante précédente, par exemple, si elle nous avait adressé sa question par mail, nous ne l'aurions pas rendue publique. En effet, ce problème ne relevait pas du PLU, mais d'un permis de construire délivré avec le POS actuel. En conséquence, si il est tout à fait normal de répondre à cette Châtenaisienne, il n'existe aucun intérêt à diffuser cette question sur internet. Nous réaliserons donc un tri des remarques, des questions et des idées avant de les diffuser. Si ces mails méritent une réponse, nous la joindrons également. Au fur et à mesure où nous recevons les mails, nous les diffuserons sur le site. Toutefois, les deux seuls mails en rapport direct avec le PLU sont arrivés aujourd'hui : excusez-nous de ne pas encore les avoir mis en ligne !

Madame Elisabeth COUVET

Donc, les questions seront accessibles en ligne. C'était l'unique sens de ma question.

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

Nous verrons car si nous avons pris soin d'installer des urnes de 'libre expression' et pas des registres c'est bien pour que tout le monde puisse d'exprimer sans pour autant que cela

devienne un forum public et que chacun puisse d'exprimer en son âme et conscience sans influence partisane.

Madame Elisabeth COUVET

Ma seconde remarque porte sur le grand absent du diagnostic : le recensement du patrimoine en dehors des édifices déjà classés, très bien décrits dans le diagnostic. Selon moi, les repères du patrimoine bâti ou arboré, ne sont pas suffisamment mis en valeur. Ainsi, dans des époques assez récentes, la ville a connu des constructions typiques de notre région avec des matériaux locaux comme la meulière ou la brique. Nous trouvons ainsi des clôtures, des murs, des toitures, des décorations, des faïences, des sculptures demeurant sur des bâtiments individuels modestes. Selon moi, ce diagnostic serait le moment d'établir un recensement de ce patrimoine certainement plus modeste qu'une église du XII^e siècle, mais non dénué de valeur et d'intérêt. Beaucoup de personnes y sont d'ailleurs attachées. La mairie de Clamart a ainsi pratiqué un tel recensement.

Valérie COGNATA, Cabinet Citadia :

Nous pouvons toujours apporter des compléments sur le patrimoine de la commune. Toutefois, nous rencontrons un souci sur ce type de travail : en effet, un recensement dans le diagnostic peut-être compris comme une protection dans le règlement, avec des niveaux parfois assez forts.

Ce recensement peut cependant être envisagé. Mais comme vous l'avez signalé, il touche des éléments privés avec des pavillons ou des immeubles. Cela implique donc une forte contrainte pour le propriétaire. Tous les éléments recensés doivent-ils être protégés ? Dans ce cas, il est nécessaire d'imposer des contraintes d'évolution d'un bâtiment à une personne désirant, par exemple, aménager ses combles ou remplacer des dispositifs d'isolation. Nous entrons alors dans le domaine du privé. A travers le règlement, nous imposons déjà certains éléments et il est bon de savoir jusqu'où nous pouvons aller dans le PLU. Car ces contraintes peuvent aussi être très mal vécues et mal ressenties par des habitants bloqués dans des projets tout à fait légitimes d'agrandissement de leur maison ou d'aménagement de leur clôture. Cette question est donc très délicate.

Madame Elisabeth COUVET

Justement, dans les tableaux réalisés sur le patrimoine bâti, nous apercevons une colonne "contraintes" bien remplie à la différence de la colonne "valorisation". Pourtant, cette politique peut aussi être adoptée. Ces éléments du patrimoine ont du sens pour les Châtenaisiens : ils participent à l'identité de notre ville située en région parisienne.

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

Dans le diagnostic, figurent les éléments réellement recensés. Ces éléments sont officiellement protégés avec un classement non contesté et faisant l'unanimité. Il peut exister

d'autres éléments, mais leur protection devient alors subjective. Si selon vous, tel lieu mérite d'être protégé, votre avis ne sera peut-être pas partagé par votre voisin. Et aucune compétence supérieure, comme les Bâtiments de France, ne peut arbitrer puisque le lieu n'est pas classé. Il s'agit du premier élément de réponse à votre intervention.

En deuxième lieu, comme l'a souligné le cabinet Citadia, nous pouvons penser agir correctement en protégeant des édifices. Mais ces immeubles, ces bâtiments, ces pavillons appartiennent à des personnes. Si nous poussons très loin ce recensement, nous pouvons empêcher toute modification dans ces édifices. De plus, le propriétaire devra disposer des sommes nécessaires pour réhabiliter et maintenir en l'état.

Selon moi, tout dépend des objectifs : jusqu'où souhaitons-nous aller dans la protection du patrimoine ? A travers les règles de l'urbanisme, nous pouvons par exemple intervenir sur des espaces verts, des quartiers entiers ou en partie. Avec le PLU, nous pouvons ainsi nous assurer que rien d'autre à proximité puisse être réalisé. Nous protégeons ainsi le patrimoine sans toutefois empêcher le propriétaire d'effectuer des travaux chez lui. Plusieurs solutions existent ; tout dépend du niveau où nous plaçons le curseur de la protection. Nous débattons de ce sujet en même temps que les objectifs, lorsque nous définirons des zones pour parvenir à un règlement. Cette question sera évoquée lors des prochaines réunions. En attendant, essayons de voir, intelligemment, où nous pouvons placer ce curseur de la protection.

Madame Elisabeth COUVET

Au stade du diagnostic, il est important pour nous d'identifier les lieux. En effet, si aucun recensement, si aucun diagnostic n'est réalisé, la protection demeurera forcément au niveau zéro. La première étape consiste donc à recenser ces éléments du patrimoine. La deuxième phase sera le débat sur les règles mises en place. Il ne s'agit pas forcément d'instaurer des règles maximum gênant et bloquant de nombreux Châtenaisiens.

Nous souhaitons donc que le diagnostic initial comprenne un recensement des zones d'intérêt pouvant éventuellement être protégées.

Monsieur Jean-Pierre HOC, avenue de la Division Leclerc, près du centre de distribution

Je reviens au diagnostic et à l'état initial de l'environnement. Il me semble que la morphologie, l'hydrologie et la géologie ont été évoquées mais absolument pas traitées. Il s'agit pourtant d'une potentialité de faire de Châtenay une ville différente.

A chaque fois qu'un élément est évoqué - comme l'eau qui déborde par exemple -, des contraintes sont annoncées. Quand on connaît bien le sol de Châtenay, et notamment le sol superficiel dans les dix premiers mètres, il est nécessaire de savoir que le château d'eau est situé à 70 mètres au-dessus de Châtenay dans le bois de Verrières ; l'autre château d'eau alimente toute une partie du Plessis-Robinson. En conséquence, l'impluvium circulant dans les sols à Châtenay est drainé par Châtenay. De même que l'impluvium du Plessis et d'un quart du bois de Verrières, est quasiment drainé par les sols. Quoique non visible, cette eau n'en demeure pas moins présente.

En construisant et en plaçant des équipements sans respecter certaines règles libérant cet espace dans le sablon, la nécessité d'augmenter les tuyaux d'eaux pluviales collectifs se fait ressentir dans les dix ou quinze ans à venir. De même, les réservoirs répartis tout au long d'un tuyau s'avèrent dangereux : à partir d'un certain nombre, nous rencontrons des concomitances de largage après une pluie. De ce fait, au lieu d'être inondé pendant l'orage, on est inondé deux heures après.

Par ailleurs, j'invite Monsieur le Maire et le Conseil municipal à organiser un voyage d'études à Zurich en Suisse. Face aux difficultés de pollution de l'eau, face aux problèmes de vitesse d'écoulement vers le lac, la ville a décidé de rouvrir plus de 60 kilomètres de réseaux de rus, en les remettant à l'air au lieu de les laisser enterrés. Cette démarche consistait à donner aux rus et surtout à la nappe phréatique, des capacités d'écoulement beaucoup mieux régulées que n'importe quel autre système.

En outre, le document évoque des risques d'argiles se compactant et se gonflant. En respectant les eaux du sol dans le sablon et en les contenant, nous maintenons des taux d'humidité des sols permettant à l'argile de ne pas faire le yo-yo entre l'été et l'hiver, entre les temps de pluie et le temps sec. Cette expérience a été menée à Zurich et à Eppendorf en Hollande. Dans des villes importantes comme Berlin, Munich, Zurich, nous trouvons ainsi des exemples de gestion de l'eau conférant une identité extraordinaire à la ville. Et cela n'empêche pas le logement de la population.

Je m'arrête là. Je suis en train de rédiger une note sur le sujet, mais comme je ne dispose de votre document que depuis trois jours, celle-ci n'est pas encore prête.

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

Je vais essayer de répondre. Le Conseil général va effectivement ouvrir une grande partie du rû d'Aulnay. Pour notre part, nous allons mener différentes études. Effectivement, il existe aujourd'hui un règlement départemental assez contraignant sur les eaux de pluie, avec la rétention à la parcelle...

(Intervention hors micro)

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

Si vous avez de bonnes idées à ce sujet, nous serons preneurs.

Nous avons ainsi parlé de densité, de patrimoine, mais nous n'avons pas encore évoqué l'environnement et le développement durable. Ce sujet sera l'objet d'une réunion très importante. Là aussi, à travers le PLU, nous pouvons imposer un certain nombre d'éléments : il est donc nécessaire de savoir jusqu'où nous voulons aller.

Toutes vos remarques et toutes vos suggestions seront intéressantes lors de cette réunion. Nous-mêmes, nous fournirons quelques pistes afin de faire réagir les uns et les autres. Ensuite, nous devons décider collectivement où nous plaçons les limites de la contrainte. Car la ville

n'est pas la seule concernée en tant que collectivité, tous les habitants sont aussi intéressés. Au travers des règles du PLU, nous pouvons voir dans quelles mesures nous pouvons impliquer ou non les habitants.

Je ne prétends pas tout savoir sur tout et pour cette raison, je me suis entouré d'une personne connaissant très bien le développement durable : il s'agit d'une ancienne élue de Châtenay sous le précédent mandat. Elle est la présidente du comité Agenda 21 créé avec 21 membres issus des associations et du monde institutionnel, pour faire vivre cet Agenda et effectuer des propositions auprès du Conseil municipal. Cette personnes est à votre disposition afin d'échanger avec vous. Là aussi, nous devons à un moment déterminer jusqu'où nous voulons aller, et jusqu'où nous imposons des contraintes aux habitants.

Monsieur Jean-Pierre HOC, avenue de la Division Leclerc, près du centre de distribution

La gestion de l'eau telle que je la préconise, permet des économies d'énergie aussi. En effet, il est possible d'utiliser la température de l'eau contenue dans le sol. Au lieu d'avoir de l'eau passant à toute allure, il est préférable d'avoir de l'eau séjournant dans le sol. Grâce à cela, des systèmes d'échanges de températures peuvent ainsi être conçus.

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

Je prends un exemple. Avec l'intercommunalité, nous avons à présent en charge l'assainissement. Auparavant, les villes avaient individuellement une délégation de service public d'assainissement. Nous avons donc attendu la fin du dernier contrat pour relancer une délégation de service public sur l'ensemble des communes. Et pour choisir le nouveau délégataire, nous avons établi des critères au-delà du seul prix. Parmi ces critères, figurait notamment le système que vous venez d'évoquer. D'ailleurs, il s'agit d'un brevet suisse repris par la Lyonnaise des eaux. Dans le cadre de notre demande en matière de développement durable, la Lyonnaise des eaux nous a proposé d'utiliser les eaux d'assainissement pour chauffer des équipements publics en récupérant la chaleur par des échangeurs. Avec la réhabilitation de la piscine des Blagis à Sceaux et la construction d'un deuxième bassin, nous allons mener des études afin de voir si l'eau des baignades peut être chauffée par ce système. Nous devrions prochainement obtenir le résultat de cette étude.

Monsieur Jean-Pierre HOC, avenue de la Division Leclerc, près du centre de distribution

En collecte d'eaux pluviales, les tuyaux sont inutiles en s'y prenant autrement. Des pays savent mettre en œuvre cette technique...

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

Nous examinerons cette proposition. Je ne sais pas si Emmanuelle L'huillier souhaite d'ores et déjà intervenir, mais vous pouvez en discuter avec elle. Nous regarderons aussi les aspects des différentes problématiques environnementales.

Le public n'a plus de question ?

Madame WELLER, résidence la Faulotte, au carrefour de la rue des Vallés

Je souhaite être rassurée au sujet des nombreux chantiers en cours dans notre quartier. La résidence tout proche est à peu près terminée, les premiers habitants rentrent dans la villa Adelia, au lieu dit la Pinède, à l'arrière de l'ancien foyer de jeunes filles. Ce dernier appelé désormais le Manoir, est encore en chantier. J'ajoute également la maison du dentiste démolie au coin de la rue des Vallées. Nous avons ainsi trois chantiers et bientôt quatre lorsque les villas Mendès France commenceront à sortir de terre. Ma question porte sur la sécurité pour les enfants se rendant à l'école seuls à pied : est-il prévu des mesures d'accompagnement, de protection à l'abord de ces chantiers ? Car la rue est très étroite...

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

Cette question ne concerne en rien le PLU mais je peux tout de même vous répondre. Nous veillons naturellement à la sécurisation de tous les chantiers. De plus, la police municipale est présente aux endroits dangereux comme les traversées de rues. Nous nous assurerons également que les enfants puissent emprunter les trottoirs. Toutefois, nous ne prendrons pas les enfants par la main pour les emmener depuis votre résidence à l'école Mendès France. Il me semble que cet accompagnement incombe aux parents : travaux ou non, il s'agit d'une école maternelle et élémentaire avec des enfants en bas âge. Cet accompagnement par un adulte éviterait ainsi des accidents. Je peux évoquer des exemples d'accidents sur Châtenay et, plus récemment encore, sur d'autres villes où les enfants circulaient justement sans être accompagnés. Ce n'est donc pas une question de travaux. Mais nous veillerons cependant à la sécurité et à l'accessibilité des trottoirs.

Madame L'huillier

Monsieur le Maire a évoqué le comité 21. Je souhaite effectuer une petite remarque dans le cadre de la concertation publique liée au PLU, un document de planification et de gestion de la ville.

Ce document est totalement apolitique. Nous devons donc veiller durant ce débat de concertation, à ne pas sombrer dans des interventions peut-être trop politiques. En effet, des propos de ce type pourraient décourager des personnes présentes par curiosité et intérêt pour leur cadre de vie et leur ville. Face à des interventions politiques habituelles et récurrentes, ces personnes risquent de ne plus avoir envie de participer. Il s'agit d'une simple remarque.

Enfin, Monsieur le Maire a vraiment insisté pour que l'Agenda 21 local appartienne aux Châtenaisiens. D'ailleurs, aucun élu ne siège au sein de ce comité. Son but est réellement d'amener les Châtenaisiens à y participer individuellement. Il serait profitable que durant la

concertation sur le PLU, nous retrouvions cette neutralité et cette transversalité. De la sorte, la qualité de ce débat s'en trouvera élevée.

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

Tout le monde a le droit de s'exprimer, y compris l'opposition...

Madame L'huillier

Tout le monde a naturellement le droit de s'exprimer...

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

En l'absence d'autres questions, je vous souhaite une bonne fin de soirée. Il est à présent 23h40 : en somme, nous venons de passer ensemble plusieurs heures de concertation.

Merci. Bonne fin de soirée.