

VIROFLAY A L'HORIZON 2025
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
BILAN DE LA CONCERTATION

LES MODALITES DE LA CONCERTATION

L'article L 300-2 du code de l'urbanisme prescrit que : *« font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] :*

- *la création d'une zone d'aménagement concerté [...],*
- *les projets de renouvellement urbain.*

A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de la collectivité en arrête le bilan. »

Dans sa délibération du 10 octobre 2014 le Conseil Municipal a défini :

- o les modalités de la concertation :
 - informations dans une brochure spéciale diffusée à l'ensemble des habitants, dans le journal municipal « l'Echo de Viroflay », et sur le site internet de la Ville,
 - réunion publique de présentation du projet de renouvellement urbain avec recueil des avis du public,
 - mise à disposition du public d'un registre d'observations en mairie.

- o les objectifs servant de fondement au projet de renouvellement urbain nommé « VIROFLAY à l'horizon 2025 » :
 - Développer l'offre de logements en créant quelques 500 nouvelles unités composées pour 60% de logements en accession libre et de 40% de logements locatifs sociaux. Favoriser ainsi le parcours résidentiel des ménages en privilégiant la mixité ;

 - Renforcer l'activité économique, en particulier par un rééquilibrage de l'offre de commerce au profit de la rive droite par l'implantation d'une petite surface commerciale place Stalingrad ;

 - Requalifier les entrées de ville - Place de la Fête, Ilot de la Patte d'Oie - et celle du centre-ville Ilot Germaine Delaunay – La Forge ;

 - Privilégier les secteurs à densifier à proximité des gares RD/RG et de l'avenue du Général Leclerc desservie par les transports en commun, dans le respect de l'environnement ;

 - Améliorer l'offre et le fonctionnement des équipements publics : regrouper « La Forge » et « Arc'ados » dans un seul équipement intergénérationnel en centre-ville, renforcer les itinéraires « circulations douces », mettre en valeur le parc de Bon Repos par la création d'un équipement évènementiel.

La réflexion a été nourrie, en amont de la délibération du 10 octobre 2014, par des échanges entre les membres du Conseil Municipal réuni en commission plénière :

- Le 15 septembre 2014 :

Présentation du projet de renouvellement urbain sur les 5 ilots, de la procédure envisagée pour conduire ce projet, à savoir une zone d'aménagement concerté multi-sites, du calendrier prévisionnel de l'opération. Discussion.

- Le 29 septembre 2014 :

Echanges autour de la programmation, telle qu'envisagée sur chacun des ilots, et de ses composantes - périmètres du projet, volume des mètres carré de surfaces de planchers, pourcentage de logements sociaux - susceptibles d'ajustements et qui pourront impacter l'équilibre du bilan financier à venir de l'opération.

Le projet de renouvellement urbain « VIROFLAY à l'horizon 2025 » a fait l'objet, en outre, d'une étude d'impact, conformément aux dispositions du code de l'environnement, dont l'élaboration a été confiée au bureau d'études SCE.

Parallèlement à la concertation engagée avec les habitants sur le projet urbain de la Ville, l'étude d'impact a fait l'objet d'une mise à disposition du public dans les formes requises par le code de l'environnement.

LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Conformément à la délibération du 10 octobre 2014, des outils d'information et de communication ont été mis en place pour permettre aux habitants, aux associations et à toute personne susceptible d'être concernée de prendre connaissance du projet de renouvellement urbain de la Ville et d'exprimer leurs avis ou observations.

Les réunions publiques de concertation avec les habitants et les associations

1/ Les réunions publiques

Quatre réunions publiques, présidées par le Maire, ont eu lieu à l'auditorium de la ville. Elles ont été précédées d'une invitation distribuée dans les boîtes à lettres (pour ce qui concerne la 1ère réunion de novembre 2014), et d'annonces sur le site internet de la Ville et sur l'application « Viroflay mobile » sous forme de « push », et d'affiches apposées sur l'ensemble des panneaux Ville et mobilier urbain de la commune. A l'occasion de chacune d'elles, ont été projetés des documents de présentation du projet sur la base desquels s'est instauré un dialogue entre le public et les intervenants, principalement sous forme de questions/réponses.

- Réunions publiques des 19 et 25 novembre 2014 :

présentation du projet développant : la démarche d'aménagement en cohérence avec le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans la continuité du PLU, le périmètre du projet englobant 5 ilots et les raisons de ce choix, les objectifs poursuivis pour le développement de la ville, l'état des lieux de chacun des ilots et les éléments de programmation envisagés, l'étude d'impact, non obligatoire, mais inscrite dans une démarche volontaire de la ville, les équipements publics susceptibles d'accompagner le projet, la zone d'aménagement concerté (ZAC) comme procédure envisagée, le calendrier prévisionnel de l'opération.

- Réunions publiques des 16 et 23 juin 2015 :

Développement des principales thématiques identifiées à partir des observations et des questions formulées par le public au cours de la concertation avec, pour trois d'entre elles, la participation d'experts extérieurs missionnés par la Ville.

Ces deux réunions ont été précédées d'une information faite aux membres du conseil municipal réuni en commission plénière le 1^{er} juin 2015.

Les cinq grands thèmes de questionnement ont été les suivants :

- 1/ les logements : impact sur la démographie et compatibilité avec le programme local de l'habitat et les obligations supra-communales
- 2/ les équipements existants : capacité d'accueil eu égard au projet de la ville
- 3/ le risque hydrogéologique, en particulier ilot de la Place de la bataille de Stalingrad (expert)
- 4/ le stationnement ilots Place de la Fête et Place de la bataille de Stalingrad (expert)
- 5/ le paysage ilot Place de la Fête (expert)

2/ Le recueil des observations

A l'issue de chacune des 2 phases des réunions publiques (novembre 2014 puis juin 2015), des registres, accompagnés, pour consultation, du bulletin spécial « Viroflay à l'horizon 2025 » et des documents de présentation élaborés pour les réunions publiques, ont été mis à disposition du public à l'hôtel de ville afin de permettre à chacun de formuler avis ou observations.

Ces mises à disposition se sont faites parallèlement à celles des registres d'observations concernant l'étude d'impact environnementale.

Elles ont permis de recueillir 55 observations formulées sur l'ensemble des registres ouverts à cet effet auxquelles il convient d'ajouter des remarques (8) formulées sur papier libre émanant de particuliers ou d'associations.

Les supports de communication

1/Le bulletin spécial « Viroflay à l'horizon 2025 »

Le bulletin, édité, sous forme de dépliant a été conçu comme support de base pour la présentation du projet de renouvellement urbain des cinq ilots au travers :

un édito du Maire intitulé « une procédure qui fait une large place à la concertation »,

l'énoncé du programme d'action prévisionnel de l'aménagement des cinq ilots en cohérence avec les objectifs de développement urbain du PLU,

une description de chacun des cinq ilots et de leurs enjeux, complétée d'un plan de localisation et des éléments de programmation propres à chacun d'eux,

un calendrier prévisionnel

la procédure envisagée.

Ce bulletin a fait l'objet d'une diffusion, en novembre 2014 pour le lancement de la concertation, auprès des 7 500 foyers viroflaysiens par distribution dans les boîtes à lettres, et mise à disposition dans les locaux de l'hôtel de ville et ceux des services techniques et de l'urbanisme.

2/Le magazine de la ville

Publication d'articles dans le journal municipal (*tirages à 9 100 exemplaires – distribution dans l'ensemble des boîtes à lettres et diffusion dans les différents points d'accueil publics*) :

« La ville évolue...avec et pour vous » *l'ECHO* n° 289 / octobre-novembre 2014

« Aménagement des cinq îlots » - *l'Echo* n° 290 / décembre 2014-janvier 2015

« Viroflay à l'horizon 2025 : la concertation se poursuit. Réunions publiques » - *l'Echo* n° 293 / juin-septembre 2015

« Viroflay à l'horizon 2025 : nouvelle étape de la concertation. Des experts répondent à vos questions » - *Viroflay* n° 1 / octobre-novembre 2015

3/le site internet et les réseaux sociaux

Un espace dédié au projet de renouvellement urbain sur les cinq îlots – Patte d'Oie, Place de la Fête, Germaine Delaunay-la Forge, Place de la bataille de Stalingrad, Réservoirs - a été ouvert sur le site internet de la Ville dans la rubrique « cadre de vie / Viroflay à l'horizon 2025 ».

Chaque réunion publique a fait l'objet d'un article internet et également d'un post Facebook.

Pendant toute la durée de la concertation, les documents suivants, mis en ligne sur le site internet de la Ville, onglet « cadre de vie - Viroflay à l'horizon 2025 », ont pu être consultés et téléchargés :

Bulletin spécial « Viroflay à l'horizon 2025 » de novembre 2014

Documents de présentation des réunions publiques des 19 et 25 novembre 2014

Documents de présentation des réunions publiques des 16 et 23 juin 2015

Avis de mise à disposition de l'étude d'impact du 24 novembre au 12 décembre 2014

Avis de mise à disposition de l'étude d'impact du 29 juin au 20 juillet 2015

Etude d'impact, élaborée par SCE Aménagement Environnement, de novembre 2014

Décision de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France du 11 septembre 2014 dispensant de la réalisation d'une étude d'impact

Information de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France relative à l'absence d'observation de l'autorité environnementale datée du 11 juin 2015

BILAN DE LA CONCERTATION

Il est précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel mais uniquement de façon thématique et transversale.

Les observations et remarques ont été analysées et synthétisées.

NB : O = observations du public

R = réponses de la Commune

Le débat local est restitué ci-dessous à partir des objectifs définis par le conseil municipal du 10 octobre 2014.

OBJECTIF I

Développer l'offre de logements en créant quelques 500 nouvelles unités composées pour 60% de logements en accession libre et de 40% de logements locatifs sociaux. Favoriser ainsi le parcours résidentiel des ménages en privilégiant la mixité

I-Impact sur la démographie

En fonction du calendrier de l'opération et de l'espace urbanisable

O. Délais de réalisation jugés trop rapides avec risque d'accroissement démographique incontrôlé ou, jugés trop lents et donc ne pouvant répondre aux besoins urgents en logements.

R. Il ressort du diagnostic du PLU que la comparaison des courbes d'évolution de la population et du nombre de logements met en évidence la nécessité de produire un grand nombre de logements pour maintenir le niveau de la population.

Ainsi, Viroflay a connu une production de logements de près de 20 % en 43 ans (soit 1 042 logements), dans un espace urbanisé figé, ce qui a juste permis de maintenir la population autour du seuil des 16 000 habitants (en raison notamment de la baisse du nombre de personnes par logement).

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2011
Population	16 352	15 696	14 074	14 689	15 205	15 905	15 723
Nb de logements	6 052	6 226	6 072	6 507	6 917	7 068	7 094

La production de logements doit couvrir à la fois les besoins liés :

- au « point mort » : qui se traduit par le nombre de logements à construire chaque année pour maintenir le volume de la population. Il doit permettre de compenser la baisse de la taille des ménages, d'assurer le renouvellement d'une partie du parc de logements et une bonne fluidité des parcours résidentiels.
- à l'accueil d'une population nouvelle.

Le Programme Local de l'Habitat – PLH - adopté par la communauté de Versailles Grand Parc – VGP - fait apparaître que, avec un solde migratoire faible et un solde naturel légèrement positif, les logements nouveaux devraient permettre de compenser pour moitié les besoins annuels liés au point mort et pour moitié contribuer à l'accroissement de la population.

L'opération de renouvellement urbain à Viroflay, en prévoyant la construction de 500 logements à l'horizon 2025, soit une moyenne de 50 logements par an sur une durée de 10 ans, contribuera à accompagner le développement démographique.

De plus l'opération étant répartie sur cinq sites, la réalisation des logements sera conditionnée par le rythme de libération du foncier de chaque site.

En fonction du nombre de logements à créer

O. L'offre de nouveaux logements tous types confondus estimés à 1 000, voire 2 000, opérations publiques/privées confondues, dépasseraient les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat (565 logements) approuvé par l'Agglomération VERSAILLES GRAND PARC..

R. l'offre globale de logements prévisible, d'initiative publique et privée, est en phase avec les objectifs fixés à divers titres.

1/ PLU et PLH :

Le nombre de logements à créer estimés dans le Plan Local d'Urbanisme communal et celui fixé par le Programme Local de l'Habitat intercommunal sont cohérents mais ils ne s'inscrivent pas dans les mêmes délais.

Le PLU ouvre, selon les estimations faites, un potentiel de constructibilité de 1 300 logements relevant d'une part de l'initiative privée (900 logements environ) d'autre part de l'initiative publique (400 logements environ) sur une durée de 10 /15 ans. Sur cette période le potentiel de création de logements correspondrait donc à une centaine de logements par an dont une cinquantaine pour « Viroflay à l'horizon 2025 ».

Dans le cadre du PLH pour 2012-2017, les engagements de la Ville sont fixés, sur cette période, à 565 logements soit 94 logements par an.

2/ Obligations supra-communales :

La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc et la Ville doivent répondre à des obligations supra-communales, tant en termes de quantité de logements à produire qu'en termes de nombre de logements sociaux à créer.

La TOL : le PLH doit prendre en compte les objectifs fixés par l'Etat dans le cadre de la territorialisation de l'offre de logements (TOL) liée à la loi du Grand Paris.

La TOL évalue à 70 000 le nombre de logements à créer par an à l'horizon 2030 sur la région Ile-de-France :

- 35 000 pour le maintien de la population,
- 25 000 pour l'accueil d'une population nouvelle,
- 10 000 pour les besoins du Grand Paris

dont 1867 logements par an sur le périmètre de Versailles Grand Parc, sachant que le PLH - tel qu'approuvé en 2012 par le conseil communautaire - avait retenu, à ce stade, un objectif de 1 000 logements par an.

3/ La loi « DUFLOT » :

S'ajoutent, pour la Ville, les obligations imposées par le cadre législatif - loi du 18 janvier 2013 relative aux obligations de production de logement social, dite loi « Duflot »- qui fixent à 25% le nombre total de logements sociaux à atteindre à l'horizon 2025.

Le nombre total de logements sociaux manquants sur Viroflay ressort, à ce jour, à 1048 unités (source préfectorale).

La Ville, dans le cadre du PLH 2012-2017 (établi avant la loi « Duflot »), a pris l'engagement de réaliser un total de 252 logements locatifs sociaux soit 126 sur trois ans.

Alors que, pour la période triennale 2014-2016, les obligations nouvelles imposées par ladite loi, pour Viroflay, sont portées à 262 logements sociaux, soit un doublement de leur production.

L'opération « Viroflay à l'horizon 2025 » initiée par la Ville apportera 200 logements locatifs sociaux (40 % des 500 logements), contribuant ainsi directement aux 1048 logements sociaux restant à produire à l'horizon 2025.

A ces derniers, il convient d'ajouter les logements locatifs sociaux qui seront produits dans le cadre des opérations privées en cours et à venir impulsées par les dispositions récentes du PLU et le marché immobilier, porteur sur Viroflay.

Depuis l'adoption du PLU par le conseil municipal, les opérations privées pour lesquelles un permis de construire définitif a été délivré totalisent 430 logements dont 223 logements locatifs sociaux, soit 52%.

II-Le logement social

O. Répartition du taux de logements sociaux sur chacun des cinq ilots ?

R. A ce stade du projet, le taux de 40% de logements locatifs sociaux ne peut être que globalisé sur l'ensemble des cinq ilots. De ce fait ces logements seront répartis sur ces différents secteurs.

O. Impacts de l'accroissement du nombre de logements sociaux sur l'évolution des catégories socio-professionnelles de Viroflay et conséquences sur la sécurité publique ?

R. La réalisation de logements locatifs sociaux est une obligation non seulement légale mais également morale, à savoir que les collectivités territoriales se doivent de participer à l'effort national visant à accroître une offre diversifiée de logements dans l'esprit de favoriser les parcours résidentiels.

L'enjeu est de permettre à tous de vivre et de résider à Viroflay dans les meilleures conditions en soutenant une offre de logements diversifiée.

Cela passe par une politique volontariste du logement en faveur des classes moyennes et des jeunes ménages, en particulier, en développant une offre de logements locatifs aidés compatible avec leurs revenus.

En effet, les 2/3 environ de la population au niveau national sont éligibles à ce type de logement.

La politique de l'habitat à Viroflay s'est depuis longtemps traduite par la répartition des programmes de logement social sur l'ensemble du territoire communal et leur intégration dans des opérations d'habitat mixte. En conséquence les constructions regroupant de l'habitat social n'occasionnent pas plus de nuisances que des constructions réservées à d'autres types d'usage.

OBJECTIF II

Renforcer l'activité économique, en particulier par un rééquilibrage de l'offre de commerce au profit de la rive droite par l'implantation d'une petite surface commerciale place de la bataille de Stalingrad

O. Pourquoi prévoir l'implantation de commerces en dehors des linéaires commerciaux identifiés dans le PLU ?

Quels leviers pour accompagner et pérenniser les commerces ?

R. Le PLU rend obligatoire l'implantation de commerces à rez-de-chaussée des immeubles collectifs dans les secteurs identifiés comme pôles de centralité reconnus attractifs pour le commerce. Les linéaires commerciaux imposés constituent un des dispositifs qui devraient permettre de conforter le commerce existant et d'encourager son développement.

En dehors de ces linéaires, l'implantation de locaux commerciaux et d'activités économiques est possible mais pas obligatoire.

Le projet de renouvellement urbain est un levier en lui-même pour le commerce, puisqu'il prévoit l'implantation de nouveaux commerces et apportera des logements et des bureaux et donc une clientèle locale.

O. L'implantation d'une supérette sur l'îlot « Patte d'Oie » est-elle envisagée ?

R. A ce stade du projet de renouvellement urbain, les commerces qui pourraient être implantés dans l'îlot de la Patte d'Oie ne sont pas encore définis, le projet aujourd'hui se limitant à des principes d'aménagement.

Ceci étant, la Ville accueillerait positivement une proposition de commerce de ce type si une enseigne commerciale se trouvait intéressée.

OBJECTIF III

Privilégier les secteurs à densifier à proximité des gares RD/RG et de l'avenue du Général Leclerc desservie par les transports en commun, dans le respect de l'environnement

O. *Les règles de constructibilité des îlots du projet semblent avoir évolué à la hausse dans le cadre du PLU de 2013 par rapport à celles édictées dans le POS de 1999 (2 à 2,5)*

R. Cette question a déjà été soulevée lors de la concertation sur la mise en révision du PLU. Une réponse y est apportée dans le rapport de présentation du PLU dans le document intitulé : « Justifications »
(cf. annexe)

De plus, le projet de renouvellement urbain répond aux objectifs fixés par la loi Grenelle II de juillet 2010 de densification aux abords des transports en commun et de diminution des déplacements : « *La forme urbaine influe directement sur les pratiques de déplacements et inversement, l'organisation des déplacements agit sur la structuration urbaine d'un territoire.* » Porter à connaissance préfectoral - Août 2010.

Un développement urbain équilibré et géographiquement diversifié ne dégrade pas la qualité de vie :

ainsi, l'opération de renouvellement urbain, menée à l'initiative de la Ville dans les années 80-90 sur l'îlot du quartier de la place de Verdun, a apporté 240 logements dont une part de logement social, ainsi que des nouveaux commerces redonnant une dynamique à un quartier sous-densifié et disparate desservi par une gare ferroviaire et une gare routière.

Ilots Gare Rive droite - Germaine Delaunay - Patte d'Oie

O. *Dans ces secteurs d'habitat collectif, les arbres existants seront-ils maintenus ?*

R. Viroflay dispose d'un patrimoine arboré très conséquent : les forêts domaniales, les parcs et jardins publics et privés qui représentent environ 2/3 de la superficie de la Ville.

La volonté de la Ville de protéger ces espaces s'est traduite dans le PLU par de nombreuses dispositions : zone N, zones UG pavillonnaires, Espaces Verts à Protéger - EVP, Espace Boisé Classé - EBC.

Les zones réservées à une densification comprise entre R+2+C/A et R+4+C/A sont en nombre limité et géographiquement localisés autour des gares et de l'avenue du Général Leclerc, permettant ainsi la préservation de l'ensemble des zones accueillant des espaces arborés.

Il pourra être demandé aux constructeurs, dans le cadre des cahiers des charges, un traitement végétalisé en cohérence avec l'aménagement des îlots.

Impacts du projet urbain sur le stationnement

O. *Compte tenu des règles de stationnement fixées par le PLU, le projet d'aménagement n'offrira pas de réponse adéquate aux futurs besoins en stationnement ?*

Exemple signalé : le cas de l'îlot « Gare Rive droite » avec l'implantation de logements et de commerces.

R. Les enquêtes de mobilité en Ile-de-France montrent que les déplacements en voiture particulière ont tendance à stagner.

Les règles de stationnement qui sont fonction de la distance par rapport aux gares visent à faire évoluer les modes de déplacements dans le sens d'un usage accru des transports en commun et d'une limitation de celui de la voiture.

Depuis décembre 2014, le code de l'urbanisme, dans son article L.123-1-13, impose, nonobstant les dispositions du PLU, pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare, un nombre de stationnement limité à 1 place pour les logements privés et ½ place pour les logements locatifs sociaux.

L'organisation de l'espace public au droit des ilots sera étudiée pour intégrer des aménagements réservés au stationnement visant à faciliter la fréquentation des commerces de proximité.

Le commerce de proximité envisagé Gare Rive-droite devrait correspondre aux besoins d'une clientèle essentiellement locale ou en transit entre deux modes de transport en commun (Transilien/T6).

O. *Le projet d'aménagement « Place de la Fête » et la création d'un équipement évènementiel accentueront le déficit de stationnement ?*

Que deviendra le parking dédié aux bus (indispensable) situé à proximité de la piscine ?

R. Le stationnement Place de la Fête sera précisé, tant du point de vue de l'organisation de l'espace et que de celui du nombre de places à prévoir, dans le cadre d'études complémentaires liées au projet urbain.

A ce stade, le principe retenu est : un parking associé à l'équipement évènementiel pour les besoins courants et, pour les périodes exceptionnelles, du stationnement temporaire et des modes de déplacement alternatif.

Le parking dédié au bus représente un besoin identifié et sera maintenu. Des solutions seront trouvées dans le cadre de l'aménagement de l'espace public du site.

Pour le logement, les programmes intégreront le stationnement réglementaire prévu au PLU.

Impacts du projet urbain sur les espaces publics

O. *Le projet d'aménagement doit intégrer la question du prolongement des cheminements doux.*

R. Le projet tiendra compte des cheminements et de leur possible prolongement en fonction de la pertinence de leur création au regard du maillage des cheminements doux déjà existants sur le territoire communal.

O. *N'y a-t-il pas incompatibilité à vouloir créer une place sur le tracé d'une voie départementale très passante (RD53E) - Ilot « Place de la fête » ?*

R. Actuellement, l'organisation de la voirie, en particulier le carrefour de la Fête, ne prend pas en compte les différents types de flux de circulation.

L'aménagement de l'espace public de la place de la Fête visera à développer les circulations douces, sécuriser les traversées et apaiser la circulation automobile.

Exemple d'une réalisation de ce type à Viroflay : le centre-ville le long de la RD10.

O. *Ilot gare Rive droite : la parcelle communale cadastrée AB 303 à l'angle de la rue Gabriel Péri et de place de la Bataille de Stalingrad n'est pas clairement identifiée comme inconstructible : qu'en est-il ?*

R. Cette parcelle ne recevra pas de construction et restera englobée dans l'espace public constitué par la place.

O. *Quel aménagement pour le carrefour - Ilot « Germaine Delaunay-La Forge » ?*

R. L'aménagement du carrefour (voie départementale et emprises liées aux voies SNCF) ne relève pas du projet de la Ville actuellement soumis à concertation.

Le projet de la Ville prévoit une extension du domaine public réservé aux piétons, au droit de l'ilot Germaine Delaunay.

OBJECTIF IV

Requalifier les entrées de ville - Place de la Fête, Ilot de la Patte d'Oie - et celle du centre-ville – Ilot Germaine Delaunay – La Forge

Ilot « Place de la Fête »

O. *Les promoteurs recevront-ils des instructions particulières pour conserver le caractère du site ?*

R. La Ville et l'EPFY ont la complète maîtrise foncière des terrains situés dans le périmètre de l'ilot de la place de la Fête. De ce fait, des prescriptions particulières notamment en matière d'architecture seront imposées aux opérateurs publics ou privés par le biais d'un cahier des charges élaboré à l'initiative de la Ville, qui pourra s'appuyer sur les orientations exposées par le CAUE lors des réunions publiques des 16 et 23 juin 2015.

O. *La règle de hauteur R+2+comble/attique n'est-elle pas inappropriée eu égard à la proximité du Pavillon Saint-Vigor, classé monument historique ?*

R. La règle de hauteur R+2+comble (C) ou attique (A) est celle fixée par le PLU. Cette règle n'a pas rencontré d'opposition de la part de l'architecte des Bâtiments de France au moment de l'élaboration du PLU.

La règle « R+2+C ou A » est une hauteur de transition entre les habitations existantes et la piscine municipale pour former, autour de la place de la Fête, un bâti cohérent.

L'aspect architectural sera travaillé pour une insertion optimale dans l'environnement.

O. *Le projet d'aménagement ne portera-t-il pas atteinte aux caractères naturel, historique et paysager du site ?*

Souhais exprimés :

- *maintien à l'identique du parc et du bâti (éventuellement par reconstruction),*
- *conserver un parc indispensable en zone urbaine.*

O. *Les constructions projetées ne constitueront-elles pas une barrière minérale au lieu et place d'une entrée de ville actuellement à dominante végétale ?*

R. le PLU délimite des zones N, réservées aux espaces naturels (parc de Bon Repos, Forêt domaniale de Meudon, site classé) et des zones U, propres aux espaces urbanisés, et définit les interdictions ou les règles de construction spécifiques à chaque zone : le projet de la Ville aura l'obligation de respecter ces dispositions.

Les demandes de permis de construire déposées sur ce site seront soumises, dans tous les cas, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France eu égard à la présence du site classé naturel.

O. Dans le PLU, partie OAP « Place de la Fête », l'espace vert inconstructible le long de la rue de la sablière n'est pas coté.

R. Les orientations d'aménagement et de programmation – OAP - sont, comme l'indique leur nom, des « orientations » (donc des documents non cotés) qui permettront, lors de la réalisation du projet, une appréciation qui soit à l'avantage de l'espace vert inconstructible, dans un souci de composition avec le parc et la forêt.

Ilot « des Réservoirs »

O. Qu'est-ce qui justifie le choix de la règle de hauteur spécifique R+4 +comble ou attique en zone UAb alors que la règle commune en UAb est R+3+C/A?

O. Impacts sur le point de vue « vallon d'Ursines » et sur l'ensoleillement des pavillons voisins.

R. Le projet prévoit que le rez-de-chaussée des futures constructions soit de plain-pied avec le niveau du trottoir de la RD10, ce qui impose d'arasé une partie du niveau du terrain communal.

L'importance du dénivelé entre le terrain communal côté sud - RD10 - et celui supportant les habitations côté nord, correspond à environ deux niveaux de construction. Cette différence de niveaux justifie le choix de la hauteur R+4+C/A pour les constructions nouvelles.

Cette hauteur reste modérée par rapport à celles des immeubles situés en vis-à-vis côté impair de l'avenue du Général Leclerc.

L'impact de la volumétrie du projet ne pourra être apprécié que lors de sa conception, et non au stade actuel de la programmation.

O. Gestion des ouvertures sur les façades nord des futures constructions et des retraits par rapport aux limites séparatives ?

R. Les constructions situées dans le périmètre de projet respecteront les règles de retrait fixées par le PLU. La Ville pourra prévoir dans le cahier des charges opposable aux constructeurs la plantation de végétaux pour offrir un espace de transition.

Ilots « des Réservoirs » et « de la Patte d'Oie »

O. Comment veiller à la forme architecturale en évitant l'effet « barre » ?

R. La Ville, par la maîtrise foncière du projet et le cahier de prescriptions architecturales opposable aux constructeurs, sera en mesure de contrôler la qualité urbaine et architecturale.

O. Harmonisation et articulation des constructions entre les cinq sites du projet urbain et les quartiers pavillonnaires existants ?

R. Les futures constructions devront respecter les règles du PLU qui prévoient, en particulier, des règles de hauteurs décroissantes pour les constructions situées dans le périmètre du projet, en limite d'une zone pavillonnaire et plus généralement la préservation de la qualité environnementale de Viroflay.

Sur les secteurs d'OAP, les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques qui sont complémentaires des dispositions contenues dans le PLU.

OBJECTIF V

Améliorer l'offre et le fonctionnement des équipements publics : regrouper « La Forge » et « Arc'ados » dans un seul équipement intergénérationnel en centre-ville, renforcer les itinéraires « circulations douces », mettre en valeur le parc de Bon Repos par la création d'un équipement évènementiel

Equipement intergénérationnel - Ilot « Germaine Delaunay – La Forge »

O. La mutualisation des locaux entre générations séniors/juniors est-elle une bonne idée ?

R. La mutualisation envisagée se traduira par un respect des besoins spécifiques de chacun des publics ciblés, par la création de locaux dédiés à chacune des générations concernées, et par la mise en commun de certains espaces rendue possible du fait des temps d'occupation décalés selon les publics et leurs activités.

Elle vise un rapprochement des générations et une gestion optimisée des moyens humain et matériel.

La pertinence de cette mutualisation et les modalités de sa mise en œuvre feront l'objet d'une étude de programmation spécifique.

Equipement évènementiel - Ilot « Place de la Fête »

O. N'y aura-t-il pas une incompatibilité de voisinage entre les futurs logements et l'équipement évènementiel projeté ?

R. D'une façon générale, pour répondre aux besoins d'une population habitant en zone urbaine dense, tous les équipements sont obligatoirement entourés d'habitations, ce qui est le cas notamment pour la salle de Dunoyer de Segonzac et l'auditorium du pôle culturel.

Le secteur de la place de la Fête présente l'avantage d'être entouré d'espaces naturels avec le parc de Bon Repos et la forêt de Meudon. La création d'un équipement évènementiel, étudié dès sa conception en prenant en compte la présence du parc, confortera et dynamisera sa vocation d'espace de loisirs et de détente.

De plus les caractéristiques de l'équipement évènementiel seront in fine conformes aux normes en vigueur propres à ce type d'équipement pour en réduire les éventuelles nuisances acoustiques. L'étude propre à cet équipement intégrera les contraintes liées à son usage.

O. La réalisation d'un nouvel équipement évènementiel est-elle justifiée, d'autant plus que la commune dispose déjà de la salle Dunoyer et de l'auditorium ?

N'est-elle pas contraire aux nécessités d'austérité budgétaire ?

Sa localisation place de la Fête, trop excentrée, est-elle pertinente ?

Le parc de Bon Repos ne gagnerait-il pas à être exonéré de toute construction, équipement évènementiel compris ?

Souhaits exprimés :

- Création d'un équipement à vocation culturelle, par exemple, une maison du patrimoine
- déplacement du centre de loisirs « Philippe Dedieuleveult » Place de la fête.

R. Le projet de création d'un équipement évènementiel n'est pas inclus dans la programmation du projet de renouvellement urbain « Viroflay à l'horizon 2025 ».

Ce projet fera l'objet d'études spécifiques qui seront présentées et discutées dans le cadre d'une concertation propre à cette thématique.

Il n'est pas à exclure que cet équipement puisse être étudié dans un cadre supra-communal pour répondre à diverses contraintes et s'adapter à des besoins plus larges que ceux qui pourraient être pris en compte dans le seul cadre communal.

La salle Dunoyer exige une réhabilitation lourde liée à sa mise aux normes, en particulier en terme d'accessibilité, et ne présente pas, dans sa configuration actuelle, une surface suffisante pour répondre à l'ensemble des manifestations.

La cession des terrains de la Ville dans le cadre de son projet urbain pourrait participer au financement de cet équipement.

Créer un équipement en synergie avec le parc accentuera l'attrait et l'animation du site.

Centre technique municipal – Ilot « Patte d'Oie »

O. *Est-il envisagé de conserver le CTM au milieu d'un ilot d'habitations ?*

R. A ce stade du projet, il est envisagé de relocaliser le centre technique municipal dans le périmètre de l'ilot de la Patte d'oie.

Cet équipement devra être mis aux normes et optimisé pour répondre aux besoins. Une mutualisation pourrait être envisagée dans un cadre plus large que le seul cadre communal.

La capacité des équipements publics existants

O. *En cas de nouveaux besoins liés à l'accroissement démographique conserver une partie de l'ilot des Réservoirs en réserve foncière pour accueillir un nouvel équipement public?*

R. Les équipements publics existants offrent une capacité d'accueil suffisante pour répondre à des besoins nouveaux s'il y a lieu. De plus, la Ville, dans le cadre du PLU, a prévu une réserve foncière (ER23) rue des Prés aux Bois, d'une surface de 3 500 m² à des fins d'équipements publics s'il y a lieu.

Les équipements scolaires communaux

Ils disposent de réserves suffisantes en termes de capacités d'accueil :

Ecoles maternelles : marge de capacité d'accueil 40%

Ecoles élémentaires : marge de capacité d'accueil 56%

Par ailleurs, en cas de nécessité, la Ville peut recourir à d'autres leviers d'action : optimisation des locaux, extensions possibles sur les sites d'implantation des groupes scolaires et adaptation de la carte scolaire.

Le collège Jean Racine dispose d'un bâtiment totalement libre d'affectation couvrant une superficie de 700 m² environ comme réserve potentielle pour accueillir une dizaine de nouvelles classes si besoin.

La restauration scolaire

Les bâtiments de restauration disposent également de réserves suffisantes en termes de capacité d'accueil : 60% pour le groupe scolaire Rive Droite, 42% pour le groupe scolaire Centre et 66% pour le groupe scolaire Rive Gauche.

Autres leviers d'action possibles : le taux de rotation des repas servis porté de 2 à 2,5, un élargissement de l'amplitude de la plage horaire du déjeuner et une adaptation de la carte scolaire.

L'accueil périscolaire :

Les locaux périscolaires, mutualisés avec ceux des écoles, sont suffisants pour absorber un éventuel accroissement du nombre d'élèves.

Marge de capacité d'accueil : groupe scolaire Rive-Droite = 111%, groupe scolaire Centre = 97% et groupe scolaire Rive Gauche = 54%.

A titre d'illustration, les 200 logements construits ces 5 dernières années ont généré :

- 15 nouvelles demandes de placements en garderie pour la petite enfance
- 43 inscriptions scolaires sans impact sur le nombre de classes ouvertes aujourd'hui

En conclusion, il apparaît que la composition des nouveaux ménages, l'âge des enfants, la taille des logements sont des facteurs présentant un impact limité sur les équipements.

OBJECTIF VI

Poursuivre la concertation engagée sur le projet de renouvellement urbain « Viroflay à l'horizon 2025 »

O. *La concertation est plutôt synonyme d'informations.*

Les documents présentés et mis à disposition n'exposent que des généralités.

R. L'élaboration d'un projet d'aménagement nécessite différentes phases d'études. La présente concertation porte sur les toutes premières études engagées. La Ville a souhaité qu'un dialogue associant tous les viroflaysiens soit instauré sur cette base.

O. *La concertation aura-t-elle une suite pendant la phase opérationnelle ?*

Mode d'association des propriétaires inclus dans les cinq périmètres d'aménagement et des riverains

R. La municipalité a toujours communiqué sur les projets engageant l'avenir de la ville : le Plan Local d'Urbanisme, les projets d'équipements publics et les projets de construction incluant du logement social.

Pour l'opération « Viroflay à l'horizon 2025 » la Ville poursuivra ses échanges avec les viroflaysiens à différentes étapes de l'élaboration du projet d'aménagement et plus particulièrement lors de la phase opérationnelle de ce dernier.