

Compte Rendu de la Réunion Thématique n°3 “Bâtiments et Urbanisme”

Introduction du Maire

Le Maire a ouvert la réunion en présentant le projet "Le Croissy d'Après," rappelant son articulation autour d'un cycle de 8 conférences. Vous pouvez retrouver sa présentation plus détaillée dans le compte-rendu de la réunion de lancement.

Intervention de Jean-Philippe Dugoin-Clément, Maire de l'Essonne

Jean-Philippe Dugoin-Clément, a souligné que parler de logements ne revenait pas seulement à parler d'économie et de normes de constructions, mais cela équivalait à parler d'humains.

Le schéma complexe de l'urbanisme en France

La présentation a ensuite abordé le cadre réglementaire strict entourant le logement et l'urbanisme, impliquant une intersection complexe de normes. Plusieurs niveaux de réglementation ont été évoqués, tels que la loi 3C (trajectoire nationale), le Plan Local d'Urbanisme (PLU), la trajectoire du ZAN (zéro artificialisation nette) qui impose à toutes les régions de remettre à jour et à conformité leurs documents d'urbanisme. Il y a aussi des règlements spécifiques à l'Île-de-France (IDF), la Corse et les outre-mers notamment le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France). Le SDRIF-E a été présenté comme le document le plus crucial en urbanisme, suivi du SCOT (Schéma Directeur de l'Intercommunalité) et du PLU.

L'Île-de-France (IDF)

Concernant l'Île-de-France, la région a été caractérisée comme étant majoritairement rurale, avec plus de 75% de son territoire constitué d'espaces naturels, forestiers, ou agricoles. Cependant, elle est également le premier pôle de développement économique en France et en Europe, représentant 31% du PIB national, accueillant 18% de la population, et couvrant moins de 5% de la surface du pays. La région IDF est caractérisée par une grande diversité, des inégalités sociales, et des défis liés au logement. L'augmentation de la population est attribuée principalement aux naissances et à la migration externe. La région se trouve actuellement dans une période de transition cruciale, marquée par deux obligations majeures : la loi du Grand Paris imposant la création de 70 000 logements par an en IDF et des obligations environnementales liées à l'urgence climatique et à la décarbonation massive de l'économie.

Les objectifs pour l'IDF

Jean-Philippe Dugoin-Clément a insisté sur l'objectif de faire de l'Île-de-France une région ZAN (zéro artificialisation nette) et ZEN (région décarbonée), tout en promouvant la circularité de l'économie pour réduire la dépendance de la région. Des transformations dans les transports ont été évoquées pour atteindre ces objectifs. La présentation a également souligné les défis liés à l'importation de matériaux en IDF et a reconnu que la région ne sera probablement jamais à énergie positive ni neutre en carbone. Les besoins d'une région remplissant son rôle social et économique ont été mis en avant. L'idée d'une région polycentrique autour de 27 polarités majeures a été présentée comme une manière de procurer une meilleure qualité de vie aux citoyens, offrant une complétude de parcours de vie sur des pôles urbains moins dépendants de Paris. En conclusion, il a souligné l'objectif du SDRIF-E d'aller vers une région polycentrique, malgré la réalité actuelle où le SDRIF norme ce qui peut être fait commune par commune et territoire par territoire en Île-de-France.

Questions/réponses

Question 1 :

Q. Qu'est-ce qu'on a le droit de faire à Croissy en termes d'urbanisme avec cette densité de lois incompréhensibles ?

R. Plusieurs choses vont s'imposer à la commune. Les choix politiques appartiennent aux habitants, et la commune peut agir dans un cadre légal strict. La loi SRU impose à toutes les communes dépassant un certain seuil de population d'avoir plus de 20 ou 25% de logements sociaux, sous peine de pénalités. Le SDRIF définit une carte de l'Île-de-France, laissant aux communes le choix de ce qu'elles souhaitent ou non. La décarbonation passe par la rénovation des logements. Actuellement, Croissy compte 22,42% de logements sociaux.

Question 2 :

Q. Vous avez parlé de zéro artificialisation nette et que le nombre de gens dans les logements diminue. Comment rendre les deux compatibles ?

R. Il y a eu une diminution progressive de l'artificialisation nette au fil des ans. Face à la diminution du nombre de personnes par habitation, la construction de nouveaux logements est nécessaire pour maintenir la population. La réutilisation d'espaces, y compris la transformation de bureaux et de quartiers de bureau, est une stratégie. Cependant, les bureaux et les logements ont des normes différentes.

Question 3 :

Q. Ces transformations coûtent cher, et on fait appel à des investisseurs économiques privés qui n'ont pas les mêmes objectifs que les citoyens ; qu'est-ce que vous conseillez pour se protéger pour qu'on ne subisse pas ces intérêts privés ou autres ?

R. La ville qui n'évolue pas est une ville qui meurt, particulièrement difficile pour les petites communes. La maîtrise du prix du foncier est indispensable. À titre personnel, je pense qu'il faut, dans des secteurs financièrement tendus, plafonner le niveau des cessions foncières avec des outils fiscaux. Pour en revenir à une commune, le droit de préemption permet à une commune de se substituer à un opérateur/acteur privé pour racheter le bien. Il existe des outils tels qu'un EPF (Établissement Public Foncier d'IDF), présidé par la région, qui peut se substituer aux communes pour préempter. Cependant, cet outil ne peut pas empêcher la réalisation d'un projet. Pour des petites villes comme Croissy, où il y a des espaces protégés et où la partie dense est déjà bien utilisée, la marge de manœuvre est fragile. Il est possible de majorer la taxe d'aménagement jusqu'à 20% pour financer les équipements publics, mettre en place des PUPs (Projet urbain partenarial) pour obliger les promoteurs à financer les équipements publics lors de la construction, et créer des ZACs (zones d'aménagements concertés), même si ces procédures techniques sont coûteuses. Cependant, elles contribuent aux recettes des communes, donc aux impôts des habitants.

Question 4 :

Q. J'aimerais revenir sur le SDRIF. Comment voyez-vous la boucle de la Seine dans ces zones, et quel est l'impact des transports sur notre ville compte tenu des contraintes environnementales ?

R. Sur la question du SDRIF, on a voté le projet arrêté le 12 juillet dernier. Une étude environnementale, 3 cartes, 1 PAR (Plan d'Actions Régionale) ont été présentés. L'étude publique s'est déroulée en 2 temps avec 6 semaines d'enquête publique complètement ouverte. Sur la question de Croissy, cela va changer assez peu du point de vue réglementaire. Le SDRIF n'impactera pas Croissy.

Question 5 :

Q. Est-ce que le SDRIF prend en compte les risques climatiques ?

R. Oui, dans un cadre réglementaire très contraint. Le SDRIF comprend des prescriptions pour prendre en compte les risques environnementaux. Les trois cartes du SDRIF comprennent une carte environnementale, une carte du développement économique francilien, et une carte générale avec les risques d'inondation. Cependant, il n'y a pas de cartographie spécifique pour le bruit et la pollution.

Présentation par Jean-Roger Davin

Le maire présente les actions en cours. Lorsque la commune atteindra les 25% de logements sociaux, elle se dirigera vers un Plan Local d'Urbanisme (PLU) vert. La présentation enchaîne ensuite sur une étude de thermographie réalisée sur plusieurs bâtiments de la commune, tels que la mairie, l'église, les cerisiers, Leclerc, le gymnase et la piscine.

Etant donné que Croissy compte de nombreux bâtiments classés en catégorie G ou H en termes de performance énergétique, un espace écorénov a été créé en collaboration avec Énergie Solidaire, centré sur le volontariat des habitants pour discuter des améliorations thermiques de leurs maisons. Une réunion sur l'éco-rénovation est prévue le 21 novembre, suivie de permanences les samedis 2, 9 et 16 décembre.

Echanges avec le public

Question 1 :

Q. Vous connaissez le retour sur investissement de l'étude de thermographie ?

R. Non, le retour sur investissement n'est pas connu. Le coût de l'étude s'élève à 80 000 euros.

Question 2 :

Q. Pour les travaux d'isolation, comment être sûr de trouver les bons artisans ? Peut-on anticiper une vision de diminution de nos consommations énergétiques ?

R. Trouver les bons artisans peut être délicat, et il est recommandé de faire des recherches approfondies. Cependant, il est difficile d'anticiper précisément une diminution des consommations énergétiques. Imposer une réduction spécifique n'est pas envisageable, et en tant que mairie, nous ne pouvons malheureusement pas fournir de recommandations spécifiques sur les artisans.

Réponses *Appel à idées*

Pour finir, le maire a répondu aux idées. Vous pourrez trouver les réponses directement sous les contributions associées.