Saint-Rémy lès-Chevreuse

Commune du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse

26 novembre 2015

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

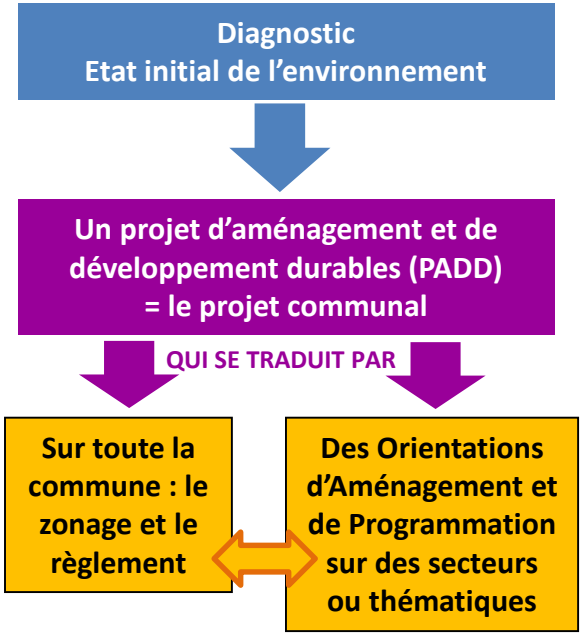
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Eléments du diagnostic territorial

CODRA

Rôle et contenu du Plan Local d'Urbanisme

- Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire dont le rôle est d'**encadrer l'instruction des autorisations d'urbanisme.**
- Il doit être compatible avec le code de l'urbanisme, le SDRIF, le PDUIF, le SDAGE, la Charte du PNR, le PPRi et prendre en compte le SRCE
- **Répondre aux objectifs de la délibération municipale du 17 septembre 2014 prescrivant la révision du PLU :**
  - *Développer un centre-ville fonctionnel et facile d'accès*
  - *Maîtriser la densification et préserver la qualité du cadre de vie des quartiers*
  - *Valoriser les abords de l'Yvette et des autres cours d'eau*
  - *Mettre en valeur et préserver les identités propres à chaque quartier*
  - *Organiser l'évolution des équipements publics et d'intérêt collectif*
  - *Prendre en compte le maintien et le développement de la diversité commerciale et des activités économiques*
  - *Identifier et préserver des éléments de paysage naturel et bâti*
  - *Produire une offre de logements diversifiée complétant le parcours résidentiel*



Une révision en 4 grandes étapes

Diagnostic du territoire

En cours de finalisation, enrichi par les études récentes

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Débat en Conseil Municipal

Hiver 2015-2016

Outils règlementaires (zonage, règlement, OAP)

Arrêt en Conseil Municipal

Printemps – été 2016

Suivi du PLU ***consultation PPA et enquête publique***

Approbation en Conseil Municipal

automne 2016 au printemps 2017

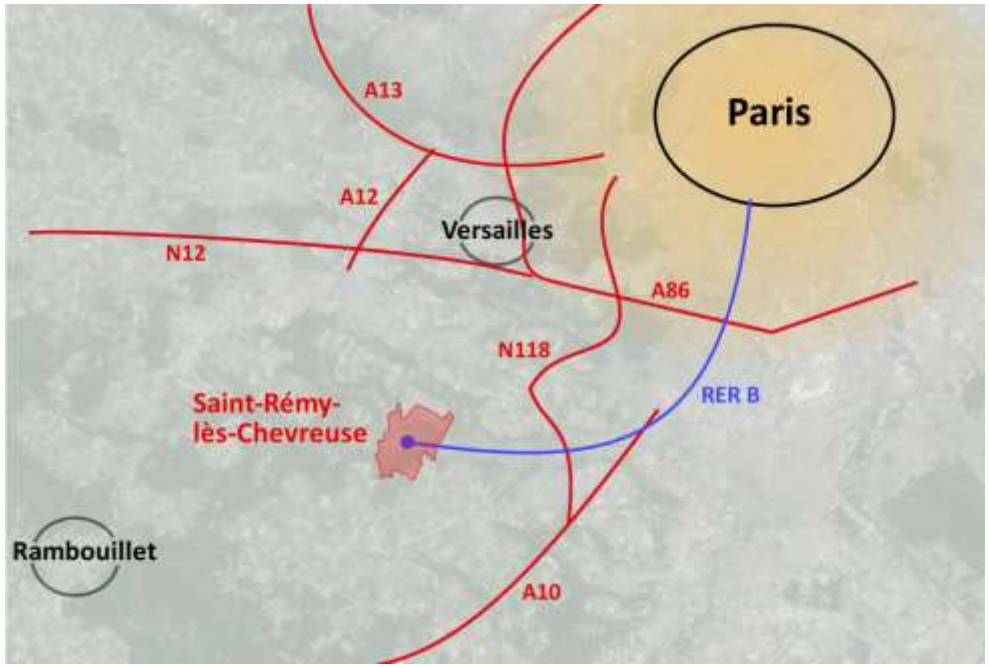
Démarche accompagnée de modalités de **concertation** à chaque étape

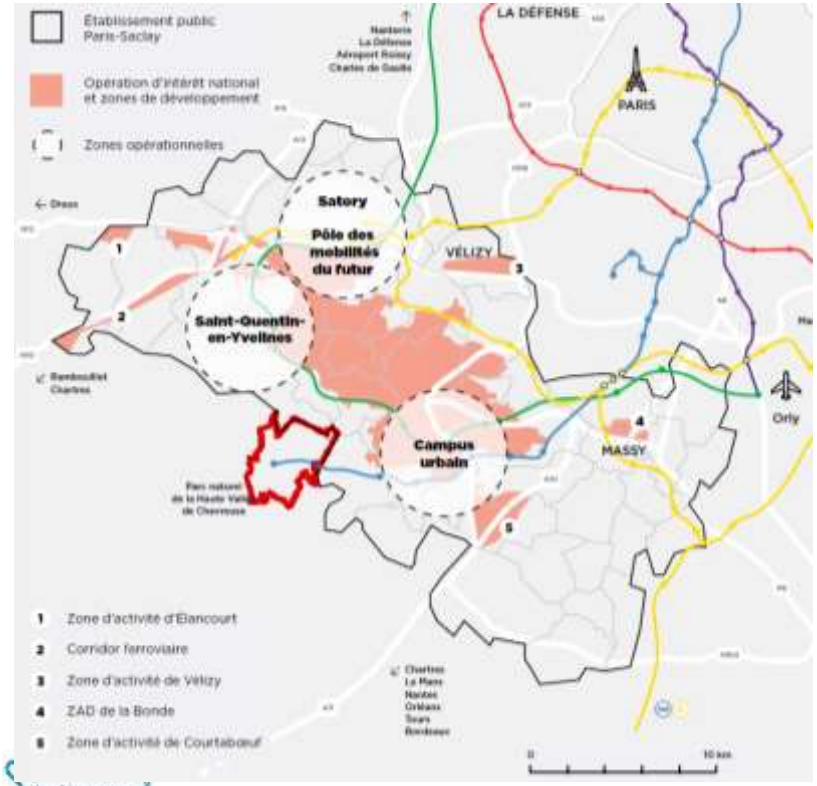
- diagnostic photos (envois jusqu'au 10 janvier 2016)
- Ateliers et réunions publiques pour les étapes suivantes
- Expositions publiques

Enquête publique

Contexte territorial élargi

- En limite de l'agglomération parisienne, à proximité de grands pôles d'emploi, en terminus du RER B
- Au cœur du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse
- Aux portes de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay



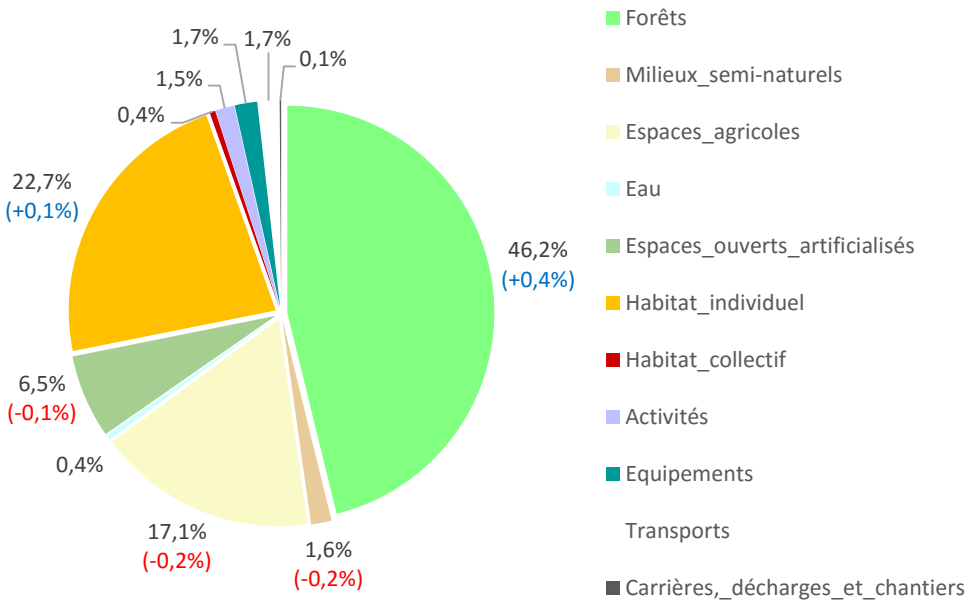


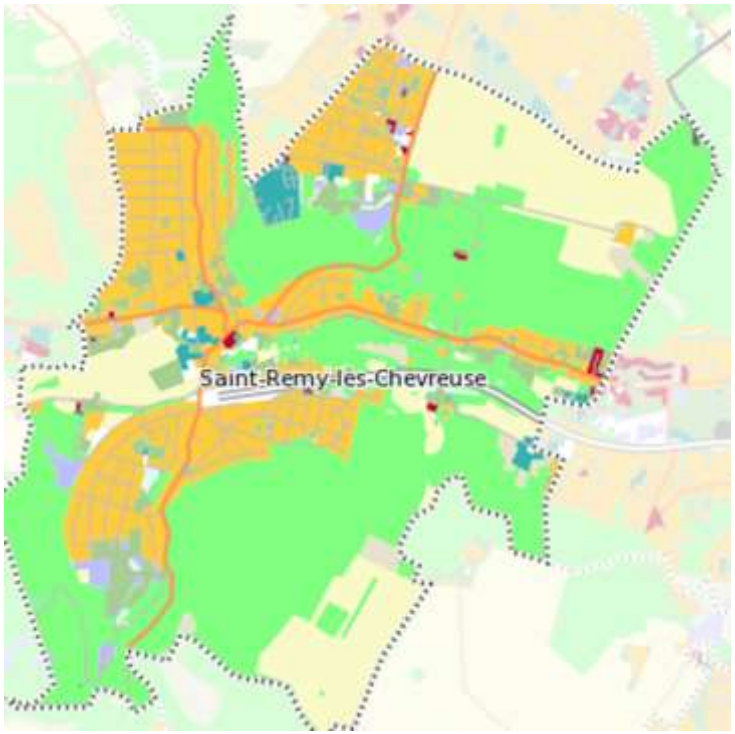
Périmètre de l'OIN Paris-Saclay

Périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

L'occupation du sol du territoire communal

- **Un territoire à dominante forestière et rurale**
  - ✓ Espaces naturels et agricoles : 65% de la surface communale
  - ✓ Des espaces artificialisés largement dominés par l'habitat individuel
  - ✓ Une proportion considérable d'espaces artificialisés ouverts (principalement des espaces verts)
- **Quelques particularités du domaine bâti**
  - ✓ La moitié des surfaces d'équipements représentée par la maison de retraite de Beauplan
  - ✓ Importance des surfaces occupées par les infrastructures de transport (RATP, maillage routier…)
  - ✓ Une très faible proportion d'habitat collectif





(+…%) / (-…%) : Evolution entre 2008 et 2012

MOS 2012, IAU

Saint-Rémy lès-Chevreuse

Commune du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse

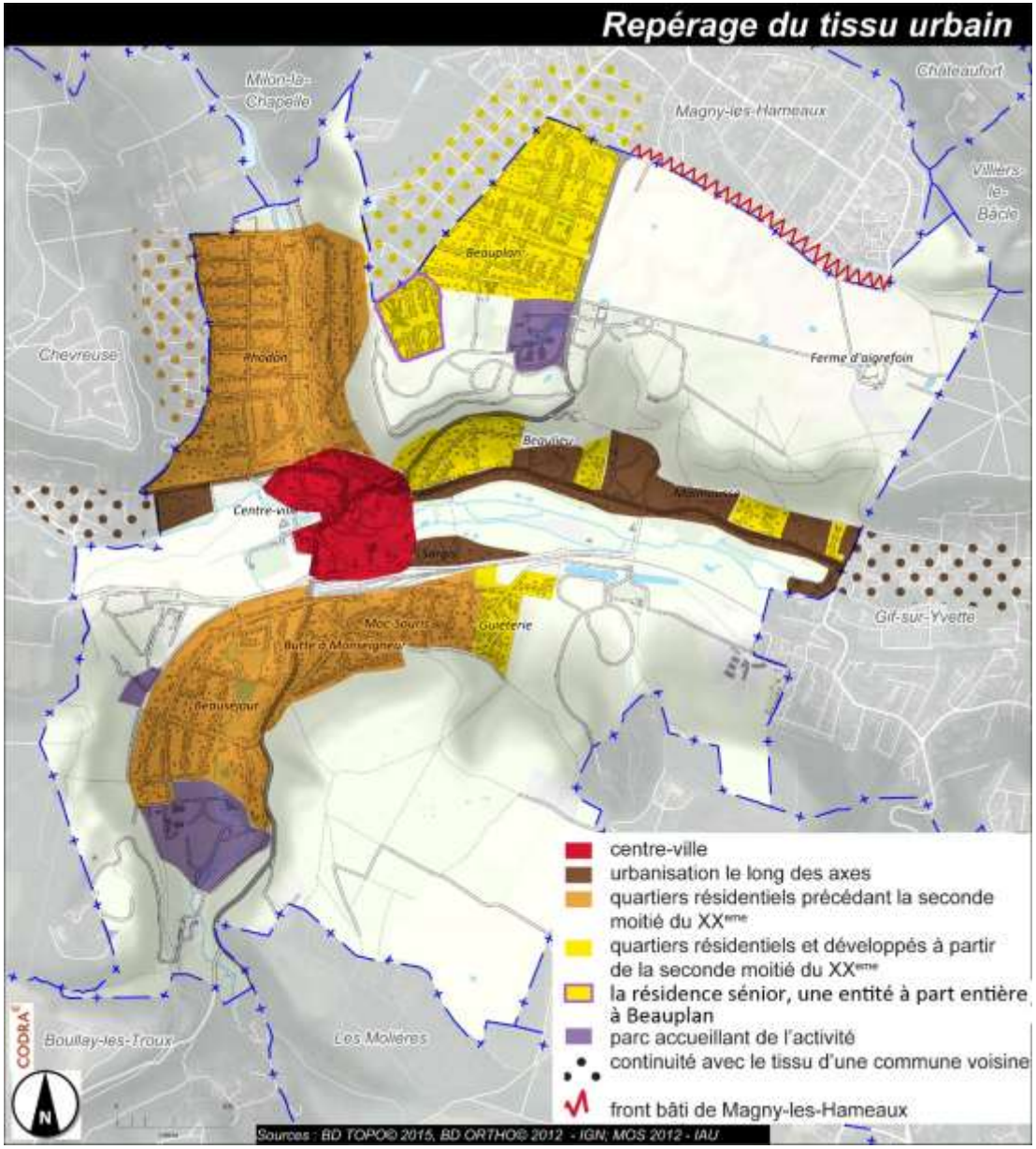
1/ Des quartiers résidentiels organisés autour d'un noyau : le centre-ville

CODRA

1.1/ Des quartiers résidentiels organisés autour d'un noyau : le centre-ville

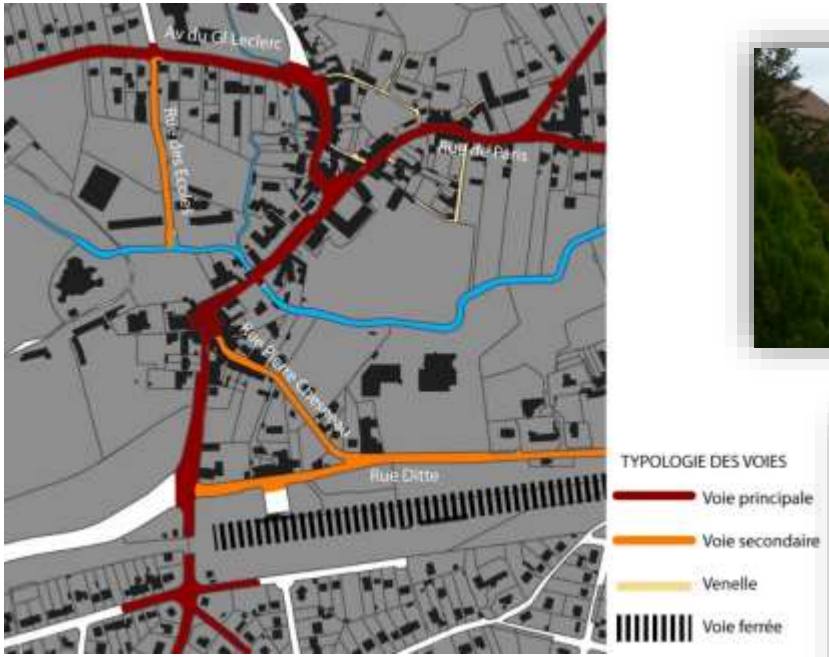
- **Des quartiers essentiellement résidentiels** constitués d'un tissu peu dense d'habitat individuel

- **Au centre un noyau-bourg historique,** qui confère un caractère de village rural mais organisé autour d'axes routiers fortement passants



1.1/ Des quartiers résidentiels organisés autour d'un noyau : le centre-ville (suite)

- **Le centre-bourg :**
  - ✓ Un tissu dans lequel s'insèrent de **grandes unités naturelles** et donc **peu d'épaisseur** du tissu urbain
  - ✓ Des formes urbaines relativement **denses, compactes, à l'alignement** (maisons villageoises, anciennes auberges, anciens hôtels)
  - ✓ Des **respirations** offertes par des maisons bourgeoises sur de grandes propriétés, avec possibilité de mutation
  - ✓ Un traitement de **l'espace public davantage routier** que qualitatif : difficulté pour les cheminements, préjudice à l'ambiance de centre-bourg = en contraste entre l'ambiance attendue/supposée

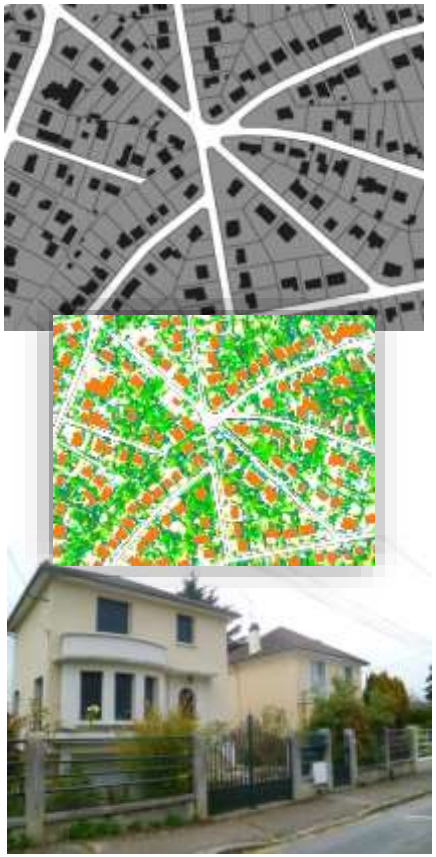


1.1/ Des quartiers résidentiels organisés autour d'un noyau : le centre-ville (suite)

- **Les quartiers résidentiels :**
  - ✓ Des **tissus assez similaires**, caractérisés selon leur période de réalisation, avec une **variété** de choix architecturaux et d'organisation autour de trames viaires publiques ou privées, à dominante d'habitat individuel de 1 à 2 niveaux.
  - ✓ Des lotissements qui communiquent peu entre eux mais se rattachent au centre-ville.
  - ✓ Un quartier détaché au Nord de la commune : Beauplan, un quartier plus patrimonial : Moc Souris

Beauséjour / Rhodon

La Butte à Monseigneur



La Guiéterie

Beauplan

1.2/ De l'habitat collectif plutôt récent et peu présent

- Dans le centre-ville ou à ses abords immédiats, suite à des opérations de renouvellement
- Dans le quartier de Beauplan, marquant l'entrée du quartier, et inséré plus ponctuellement dans un tissu d'habitat individuel

Beauplan

Le centre-ville

1.3/ Des entités à part, « enclaves » dans la ville

- **De grands domaines privés, aux fonctions variées** : les domaines de Vaugien, de Coubertin, la ferme-manoir du Rhodon, le domaine de Chevincourt
- **Des sites d'activités spécifiques, dans des cadres naturels souvent de qualité** (activités tertiaires / recherche, et artisanales / production) : le Parc de Saint-Paul, les activités GTT Gaz Transport et Technnigaz à Beauplan…
- **Une résidence pour personnes âgées, « ville dans la ville »**

- **Des sites infranchissables, non accessibles au public**

Les activités d'artisanat d'art, en lisière du quartier Beauséjour

Le Domaine de Saint-Paul, accessible depuis Beauséjour et la route de Limours

La résidence pour personnes âgées, Une enclave à l'extrémité de Beauplan

Saint-Rémy lès-Chevreuse

Commune du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse

2/ Patrimoines et environnement : très présents dans l'identité de la commune

CODRA

2.1/ Entre patrimoine bâti remarquable et traditionnel

LE PATRIMOINE DES GRANDS DOMAINES

Domaine de Vaugien, de Chevincourt, de Beauplan, de Coubertin, de Saint Paul, la ferme d'Aigrefoin, ferme-manoir du Rhodon, Fondation Marta Pan

LES EDIFICES REMARQUABLES OU IDENTITAIRES

- ✓ Le patrimoine religieux : l'église paroissiale, l'ancienne abbaye Saint-Avoye (13 rue Victor Hugo), l'ancien Prieuré Saint Paul des Aulnayes (vestiges), l'ancien cimetière et ses croix
- ✓ Des bâtiments publics : la mairie actuelle (ancien prieuré), l'école primaire Jean-Jaurès, la gare
- ✓ Des propriétés privés : les moulins des Clayes, du Vaugien et du Rhodon

LE PATRIMOINE VERNACULAIRE ET LE PETIT PATRIMOINE

- ✓ Des maisons bourgeoises, des grandes demeures, quelques maisons anciennes plus modestes
- ✓ Des murs et clôtures
- ✓ Du patrimoine lié à l'eau : cheminée de la Blanchisserie de Courcelles, lavoirs, ponts et passerelles
- ✓ Les ruelles pavées, les passages, venelles et sentes

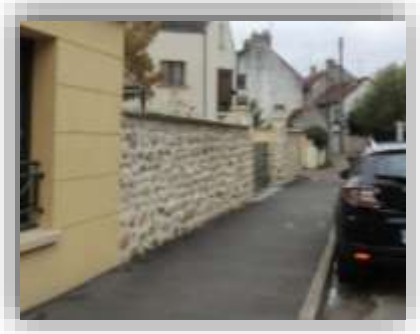
2.2/ Les matériaux de construction

- **L'utilisation de la pierre, matériau local :** grès et meulière, en matériaux de construction, en pavage, dans les aménagements d'anciennes chaussées, notamment dans les murs et clôtures qui font parties des paysages urbains de Saint-Rémy

Le grès en pavage, dans le passage Péron

Bloc de grès accompagnant les colonnes en meulière d'un portail

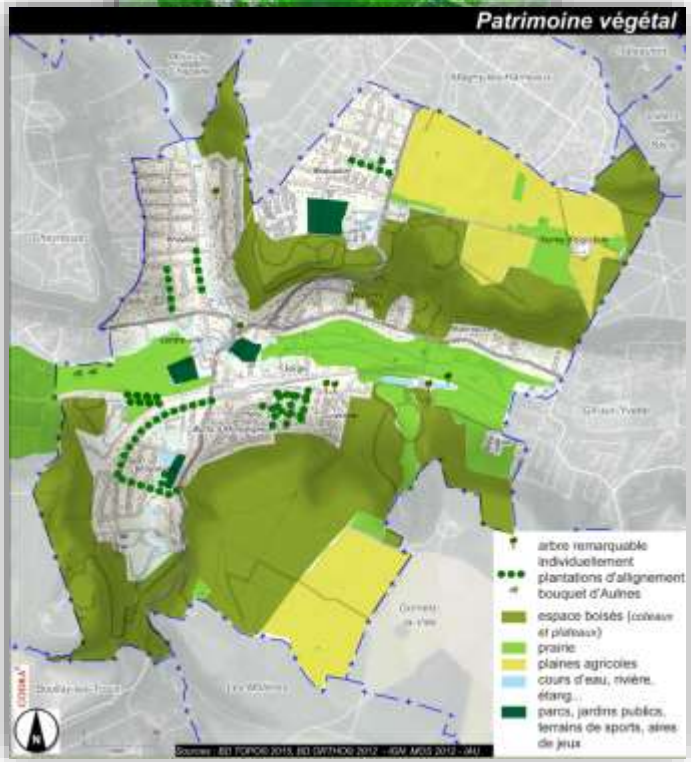
Meulière associée à la céramique et à la brique en façade



- **Et l'utilisation de matériaux contemporains :** enduits, bois, acier…

2.3/ Un patrimoine végétal varié et très présent

- **De grandes étendues naturelles ou végétales qui contribuent au caractère rural de la commune**
  - ✓ Les prés de Coubertin et du Vaugien, la Réserve Naturelle Régionale Val et Coteau de Saint-Rémy, le domaine Saint-Paul, le bois de Chevincourt et d'Aigrefoin
  - ✓ Avec des étendues végétales, des arbres et bosquets remarquables, des cours d'eau, des étangs, des zones humides, des retenues d'eau, des cheminements…
- **Des espaces verts majeurs au sein des quartiers :** parc du Prieuré, étang et parc de Beauséjour, clairière de Beauplan
- **Des espaces plus modestes** (ex : « jardin public » du centre ville) **et des sites à valoriser** (ex : ancienne voie ferrée)
- **L'importance des jardins privatifs** dans les quartiers résidentiels appelés communément cœurs d'îlots



Saint-Rémy lès-Chevreuse

2.3/ Un patrimoine végétal varié et très présent (suite)

Des arbres présents dans tous les paysages du territoire, de façon plus ou moins prégnante

- **Sous forme d'alignements**
  - ✓ sur les grands domaines et les parcs
  - ✓ dans les rues de certains quartiers : Beauséjour, Moc-Souris, Rhodon, Beauplan

Coubertin

Beauplan

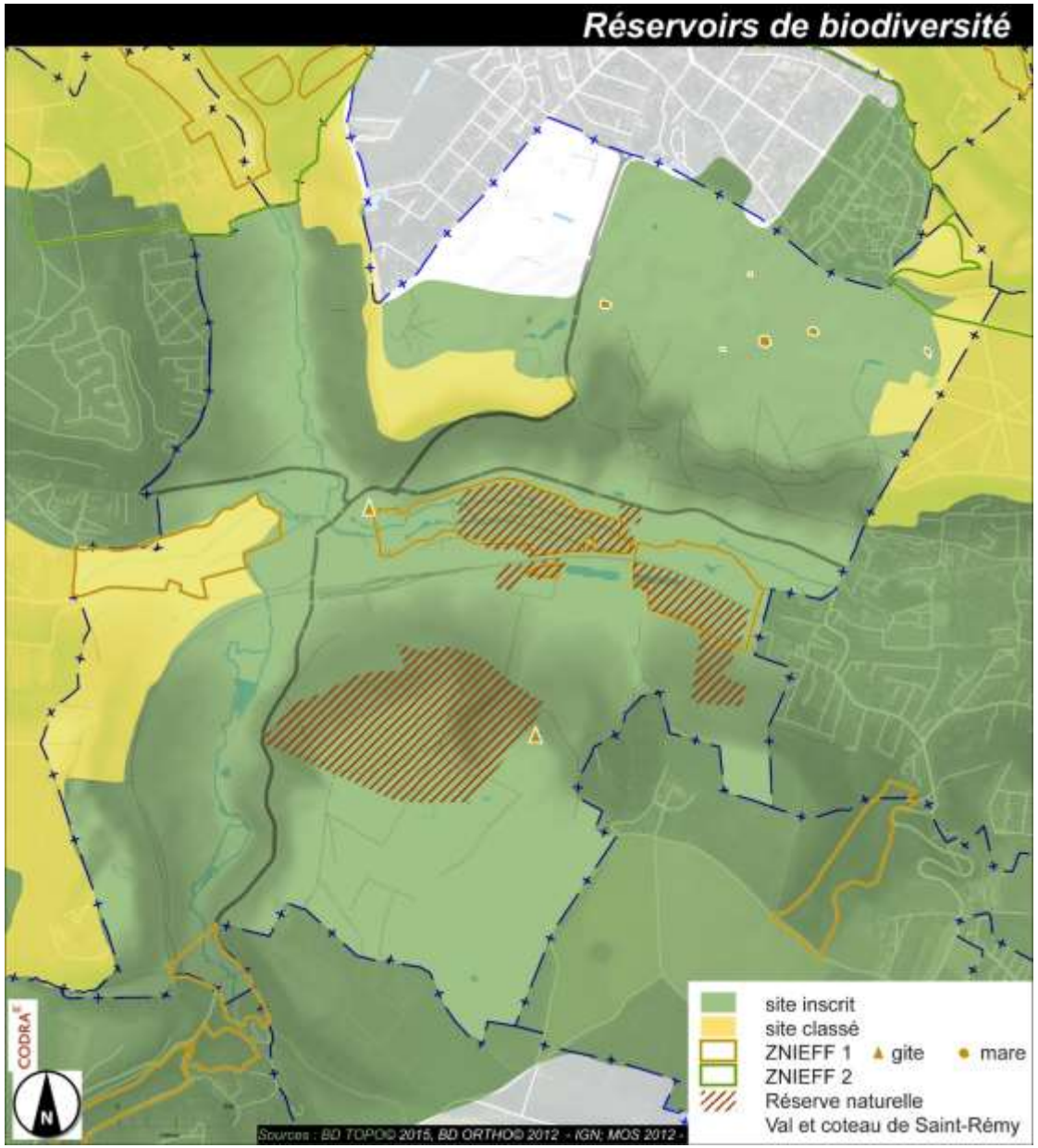
Moc-Souris

dans la cour de l'école

- **Des arbres isolés qui s'inscrivent dans le paysage**
  - ✓ Par leur forme ou leur essence
  - ✓ Leur âge
  - ✓ Leur positionnement dans la ville et les vues

2.3/ Des réservoirs de biodiversité majeurs

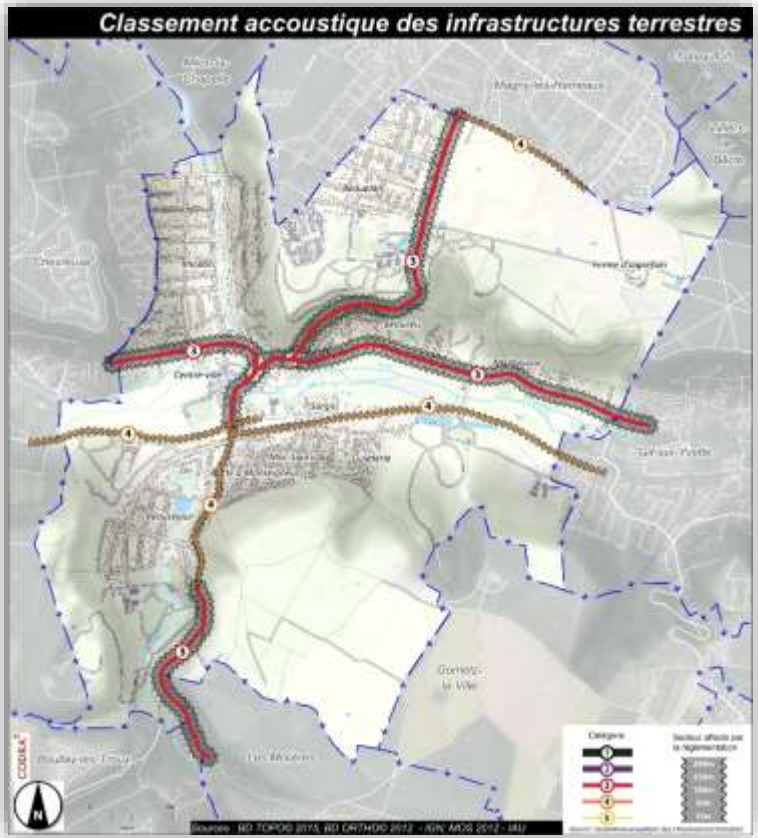
- **Différents types de périmètres qui se superposent en partie :**
  - ✓ Réserve Naturelle Régionale
  - ✓ Sites inscrits et classés
  - ✓ Parc Naturel Régional
  - ✓ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
- **Avec des niveaux de protection variés**

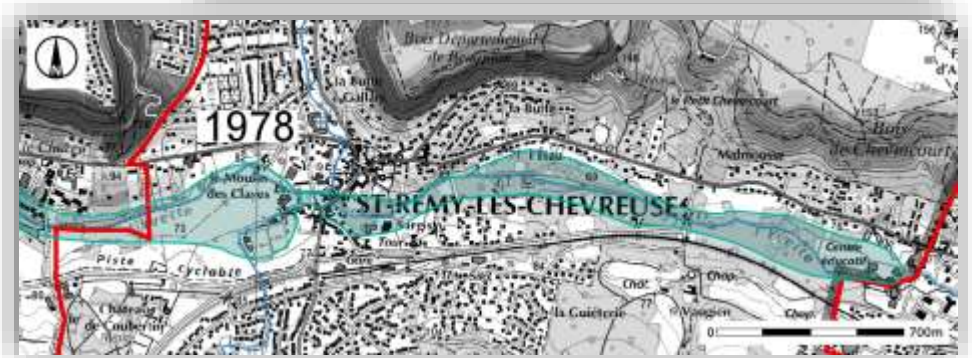


Saint-Rémy lès-Chevreuse

2.4/ Quelques contraintes à prendre en compte

- **Des risques liés à la gestion de l'eau** (inondation, ruissellement des eaux pluviales, pollution des nappes)
- **Le risque de retrait-gonflement des argiles** (mouvements de terrain)
- **Des nuisances sonores** (infrastructures de transport, aéroport de Toussus-le-Noble)
- **La pollution atmosphérique** (ozone)
- **La dépendance aux énergies fossiles**
- **L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre**
- **Les changements climatiques** (augmentation de l'intensité et de la fréquence des orages, sècheresses, canicules…)





Plus Hautes Eaux Connues (Source : DRIEE IdF 2011)

Saint-Rémy lès-Chevreuse

Commune du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse

3/ Evolutions sociodémographiques récentes

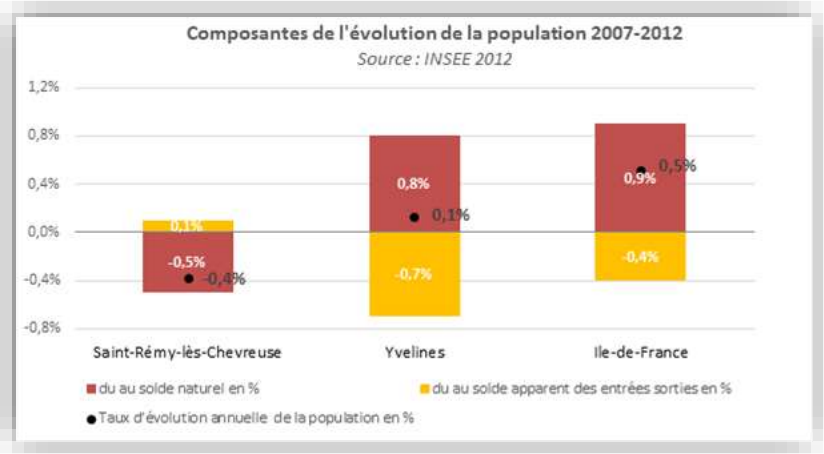
CODRA

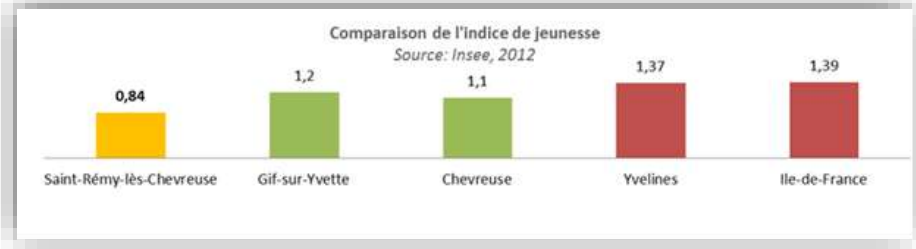
3.1/ Une population qui stagne, voire diminue

- **Après des années de croissance, un tassement démographique**
  - ✓ Un maintien autour de 7 700 habitants depuis 1999
  - ✓ - 0,4% par an entre 2007 et 2012, soit – 150 habitants

- **Dû à un solde naturel négatif**
  - ✓ - 0,5% par an
  - ✓ Qui n'est pas compensé pas un solde migratoire, pourtant légèrement positif (+0,1% par an)

- **Un vieillissement marqué de la population**
  - ✓ 28% de la population est âgée de 60 ans et plus, proportion très supérieure aux moyennes départementale (20%) et nationale (23%)
  - ✓ En 2012, les personnes âgées de plus de 60 ans sont plus nombreuses que celles de moins de 20 ans
  - ✓ Diminution des classes d'âge jeunes, particulièrement sensible chez les 30-44 ans et les 0-14 ans (baisse des effectifs scolaires)



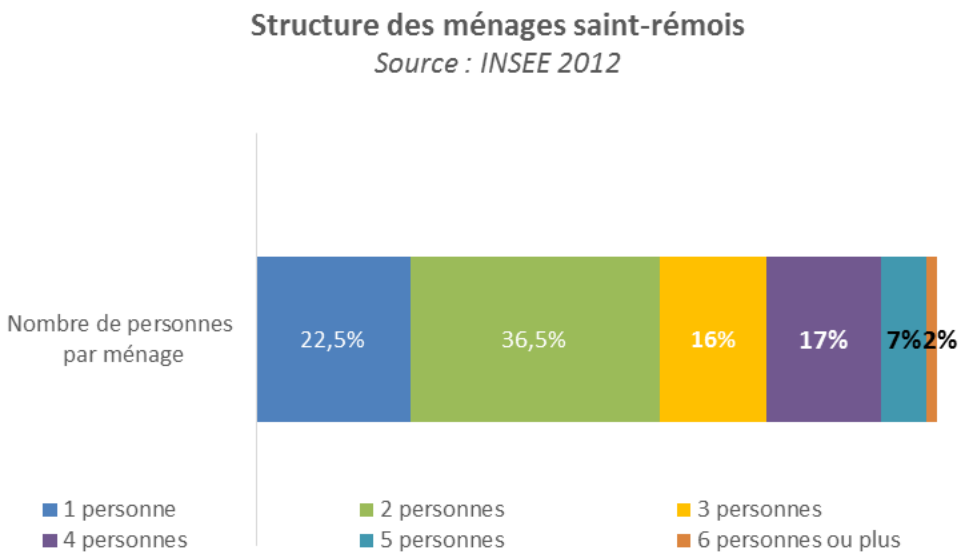


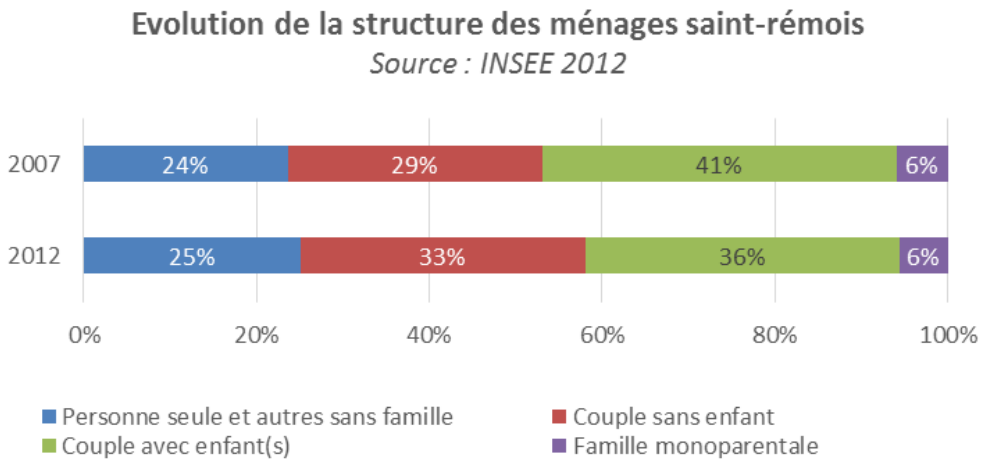
(Rapport entre le nombre de moins de 20 ans et le nombre de plus de 60 ans)

3.2/ Des ménages familiaux encore nombreux mais en nette diminution

- **2,54 personnes par ménages en moyenne en 2012**
  - ✓ Une moyenne sensiblement supérieure aux moyennes départementale (2,48) et régionale (2,33)
  - ✓ Peu de personnes seules

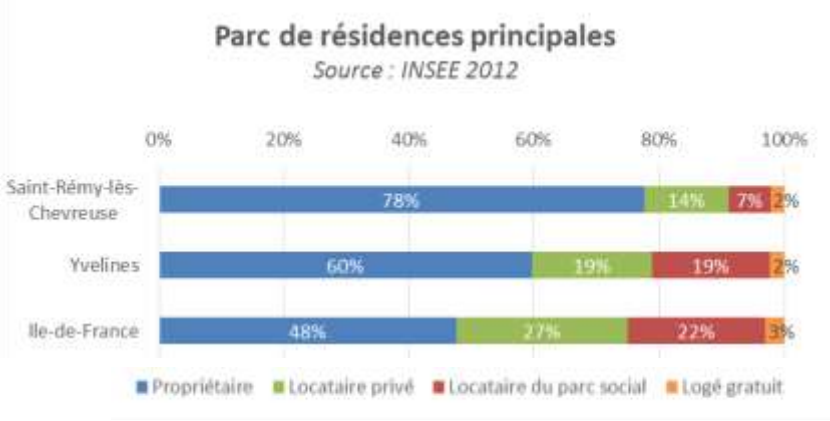
- **Des petits ménages de plus en plus nombreux**
  - ✓ Une diminution du nombre des ménages familiaux et des couples
  - ✓ Une diminution rapide de la taille des ménages: **-0,86%** par an entre 2007 et 2012
  - ✓ 59% des ménages composés d'1 ou 2 personnes,
  - ✓ **…soit 6 résidences principales sur 10 occupées par 1 ou 2 personnes seulement**

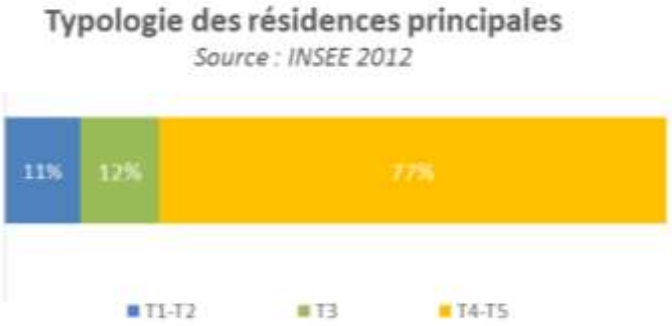




3.3/ Un parc de propriétaires où les logements individuels dominent

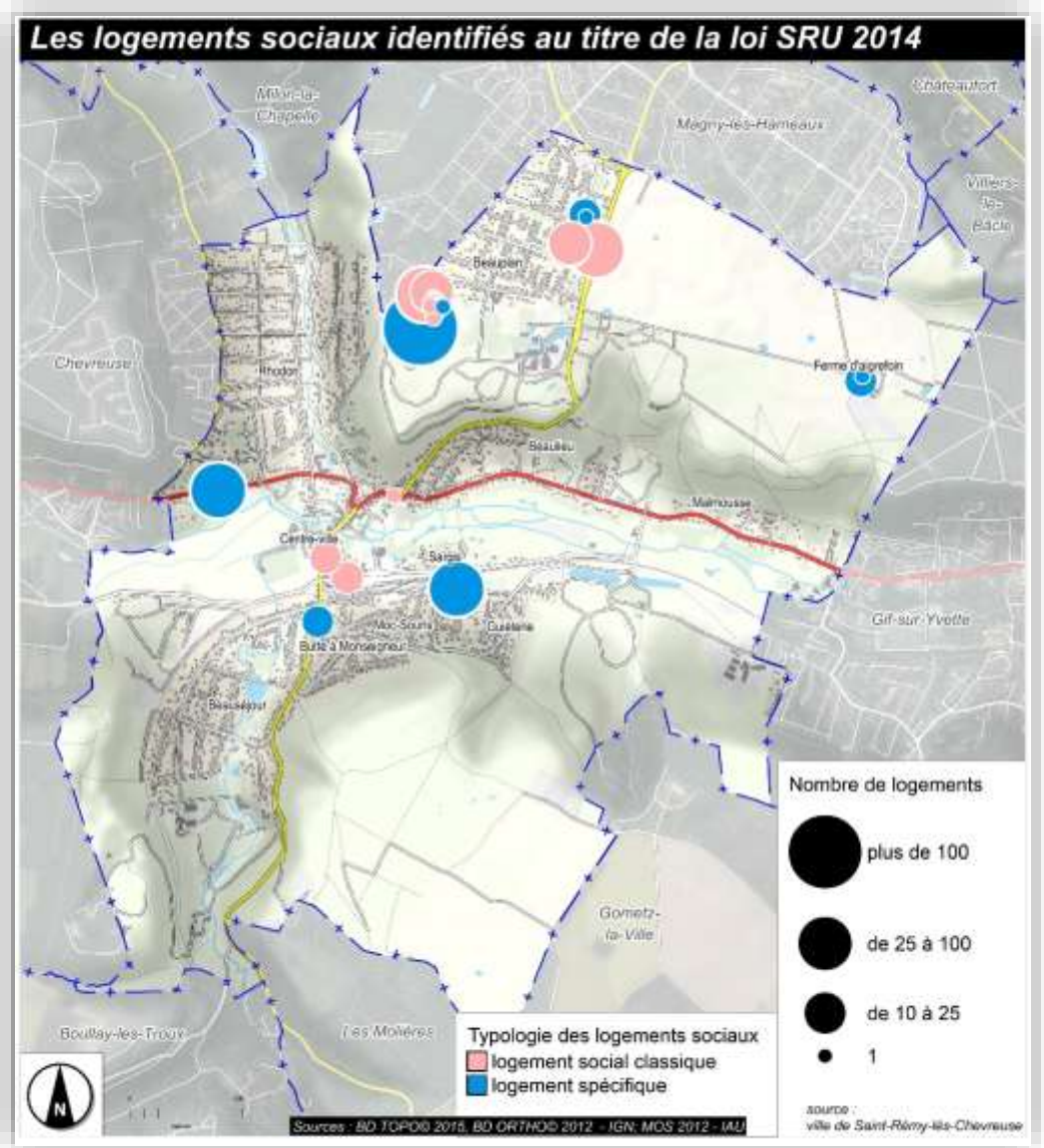
- **2 820 résidences principales en 2012**, soit 90% du parc
- **7% de logements vacants** (5% en 2007)
- **78% de propriétaires-occupants**
- **Une tendance à l'augmentation du parc locatif** (+2% par an sur la période 2007-2012)
- **Un parc de logements dominé par l'habitat individuel (81%)**
- **77% de grands logements (T4 ou +) :** Yvelines (59%), Ile de France (43%)
- **Peu adapté au parcours résidentiel des ménages** (par leur taille et leur prix)
- **Peu d'alternatives au produit « maison »**
  - ✓ Peu de logements de taille intermédiaire (12% de T3), cible prioritaire des jeunes ménages
  - ✓ Manque d'habitat collectif de qualité pour les personnes âgées souhaitant s'approcher du centre-ville





3.4/ Une offre locative sociale importante mais encore inférieure au taux imposé par la loi SRU

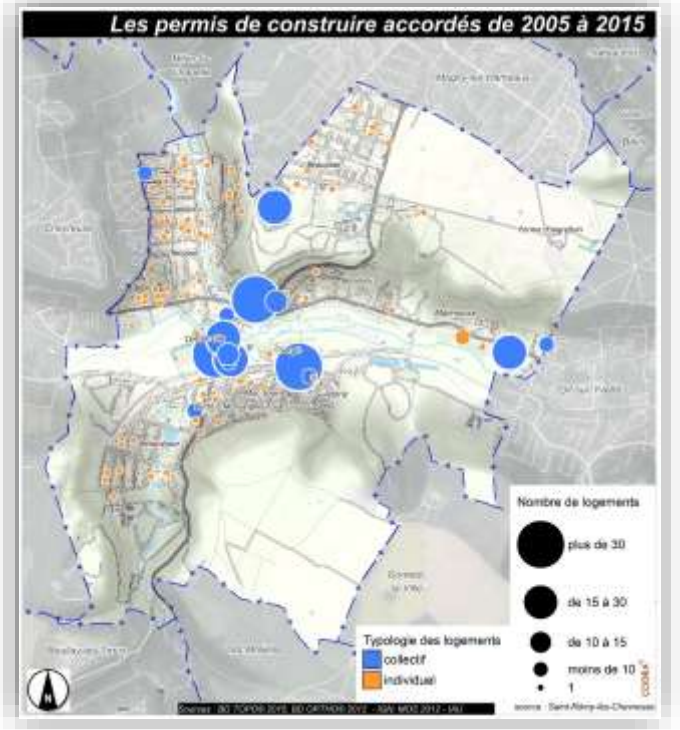
- **586 logements selon l'inventaire SRU 2014, soit 19,75% du parc de logements**
  - ✓ Une obligation de la loi d'atteindre 25%
  - ✓ Un objectif triennal de 52 logements pour 2014-2016
- **Un parc marqué par une offre à destination de publics spécifiques**
  - ✓ 2/3 de structures spécialisées : résidence personnes âgées Orpéa, résidence jeunes actifs, résidence pour adultes handicapées de l'Arche d'Aigrefoin, Centre Hébergement et de Réinsertion Sociale , etc.
  - ✓ Seulement 1/3 de l'offre, soit 200 logements environ, à destination des ménages familiaux
- **Un parc social très demandé**
  - ✓ 5,7 demandes en attente pour 1 logement attribué en 2015 en moyenne
  - ✓ Plus de 100 demandes en attente en 2015



3.5/ Un tassement du rythme de construction, mais des besoins variés

- **Période 2005-2015 : en moyenne 28 logements autorisés /an, soit 313 logements** avec 67% de logements autorisés en logements collectifs

- **Net ralentissement depuis 2013 et arrêt de la construction en habitat collectif**



- **Des besoins en logements variés et de qualité**
  - ✓ Poursuivre la production de logements locatifs sociaux pour atteindre 25% du parc de résidences principales en 2025 (loi) en favorisant la production de logements sociaux classiques familiaux ou à destination de petits ménages.
  - ✓ Développer des petits logements à proximité des commerces et services pour les jeunes et les personnes âgées à la recherche d'une offre de logement de qualité.

- **Prescription du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France : +15% de densité humaine et +15% de densité de logements à l'horizon 2030**

Saint-Rémy lès-Chevreuse

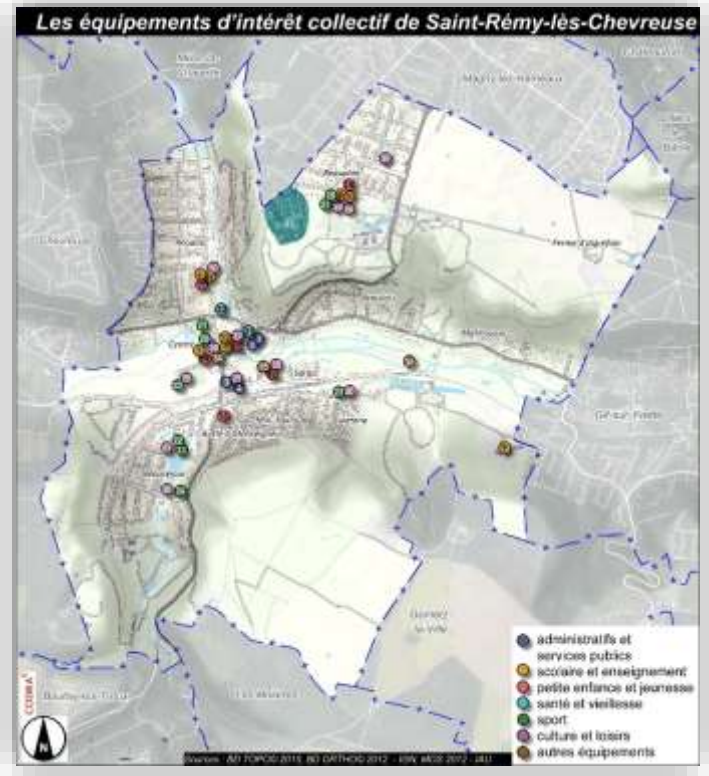
Commune du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse

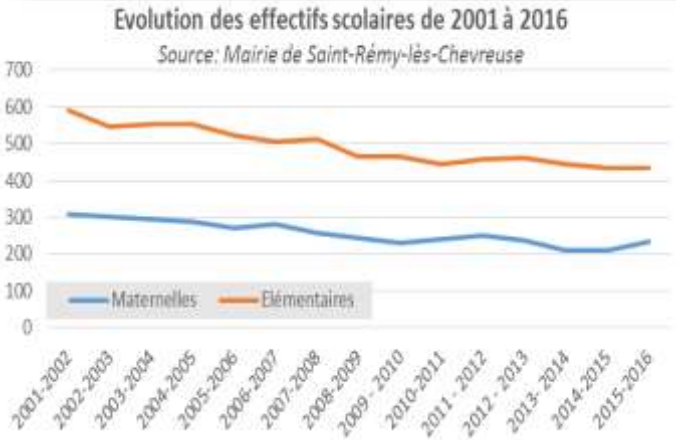
4/ Equipement du territoire au service des Saint-Rémois

CODRA

4.1/ Equipements d'intérêt collectif

- **Deux pôles d'équipements principaux :** Centre-ville et Beauplan
- **Un pôle d'équipements de loisirs autour du lac de Beauséjour**
- **Un très bon taux de couverture par les structures collectives pour la petite enfance** avec une capacité totale d'accueil de 58% des enfants de moins de 3 ans (16,5% à l'échelle nationale, 24% pour les Yvelines)
- **660 élèves dans les écoles en 2015-2016**, diminution générale en élémentaire (- 7%) et en maternelle (-7%)
- **Des disparités selon les quartiers :**
  - ✓ Baisse plus marquée dans le groupe scolaire Liauzun (Beauplan) : -20% en maternelle, -10% en élémentaire
  - ✓ Légère augmentation en maternelle St-Exupéry en 2014 et 2015
- **Environ 240 places disponibles dont 130 places à l'école Liauzun** (Beauplan)
- **Equipements secondaires :** Collège de secteur à Chevreuse, Lycée « Vallée de Chevreuse » à cheval entre Gif-sur-Yvette et Saint-Rémy-lès-Chevreuse





4.2/ Une offre d'équipements sportifs diversifiés

- **Une offre répartie sur 5 sites principaux:**
  - **Beauplan:** court de tennis, salle multisports, plateau EPS
  - **Tennis Club**
  - **Gymnase –** en construction: salle multisports, salle de danse, dojo, salles polyvalentes
  - **Espace Jean Racine:** salle annexe utilisée pour la danse
  - **Stade Guy de Coubertin:** stand de tir, terrains de football
- **Offre complétée par la piscine intercommunale Alex Jany à Chevreuse**

Projet du Complexe sportif

Stade Guy de Coubertin

Tennis quartier Beauséjour

Gymnase de Beauplan

Saint-Rémy lès-Chevreuse

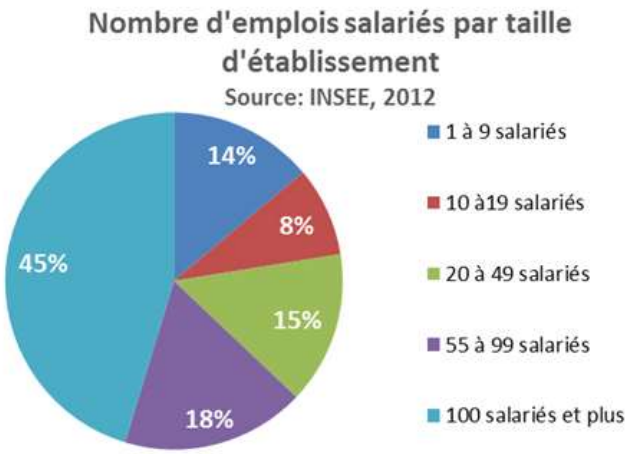
Commune du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse

5/ Contexte économique et commercial

CODRA

5.1/ Une population active très qualifiée

- **Taux d'activité 73% chez les 15-64 ans** (actifs + chômeurs), 75% en Ile de France
- **Seulement 0,6 emploi pour 1 actif résident occupé**
- **52% des emplois dans les commerces, transports et services** (31% en Yvelines, 26% à l'échelle régionale) : importance de l'économie résidentielle
- **Des profils de résidents très qualifiés, en décalage avec les emplois locaux :** sous-représentation des employés et ouvriers, sur-représentation des cadres
- **565 établissements**, pour une grande partie insérés dans les quartiers résidentiels, notamment au centre-ville
  - ✓ 78% d'établissements sans salarié
  - ✓ 9 établissements de + de 50 salariés (dont 3 dans le secteur privé) concentrant plus de 70% de l'emploi
  - ✓ 1 emploi /5 issu des administrations publiques et assimilés
- **Deux sites d'activité privés :** domaine Saint Paul: 73 ha clos, 33 entreprises référencées, et domaine Courbertin, lieu d'artisanat d'art

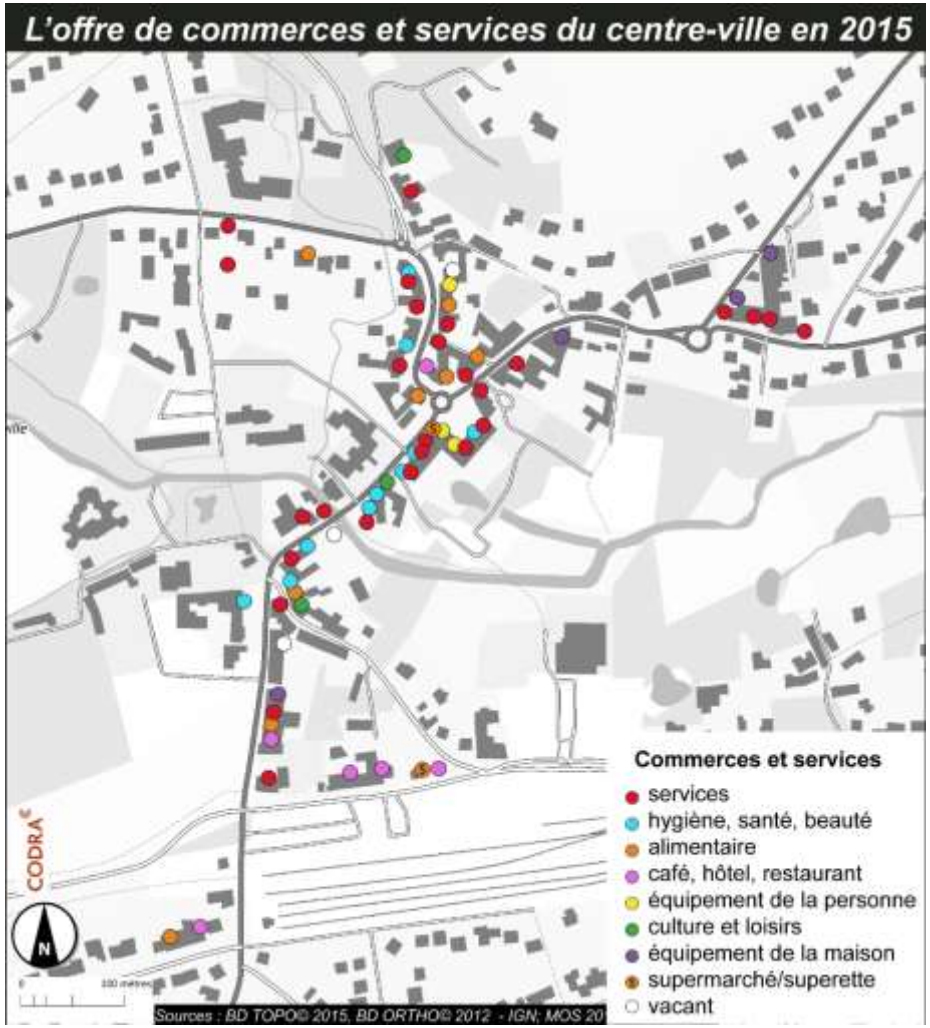


Nombre d'établissements pour 10 000 habitants	Total	dont secteur privé
Saint-Rémy-lès-Chevreuse	731	573
Yvelines	807	690
Ile de France	1 105	983
France	963	832

Insee, 2012, CLAP 2013

5.2/ Une offre commerciale de proximité

- **Sur la commune : 2 pôles commerciaux**
  - ✓ **Centre-ville** autour des rues Ditte, Chesneau, République et du Gl Leclerc
  - ✓ **Centre commercial Beauplan** avec un supermarché accompagné de quelques cellules de commerces et services
- **Complétés par des pôles voisins :**
  - ✓ Centre-ville de Magny-les-Hameaux, notamment pour les habitants de Beauplan
  - ✓ Gif-sur-Yvette pour les habitants de la rue de Paris, proches de Courcelle
- **Une offre commerciale de proximité, diversifiée et assez dynamique**
  - ✓ Une bonne couverture en commerces de proximité
  - ✓ Une diminution du nombre de commerces vacants par rapport au relevé de 2011 en centre-ville
  - ✓ Développement du commerces en RdC des immeubles récents.



Saint-Rémy lès-Chevreuse

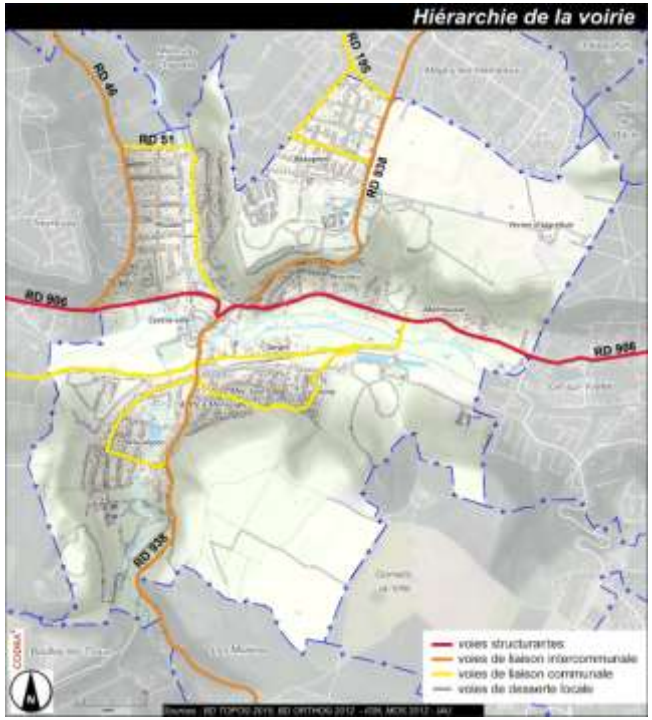
Commune du Parc naturel régional de la haute Vallée de Chevreuse

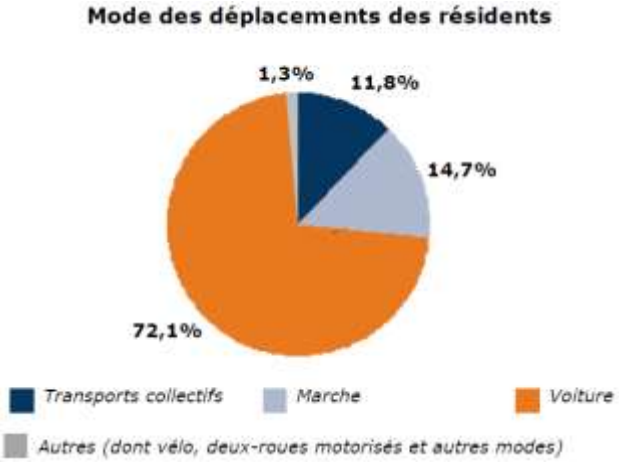
6/ Déplacements et mobilité

CODRA

6.1/ Réseau routier et déplacements automobiles

- **Deux axes routiers majeurs, complétés par un maillage d'axes locaux**
  - ✓ RD 906 (rue de Paris, av du Gl Leclerc) : liaison structurante vers Rambouillet, la RN10, la RN 118 et l'A86
  - ✓ RD 938 (routes de Versailles et de Limours) : liaisons interurbaines vers les pôles de St-Quentin-en-Yvelines et Limours et vers l'A10
- **Un trafic très élevé sur les axes structurants en centre-ville**, notamment à l'intersection RD 906 / RD 938
- **Plus de 50% des flux rentrants correspondent à du transit**



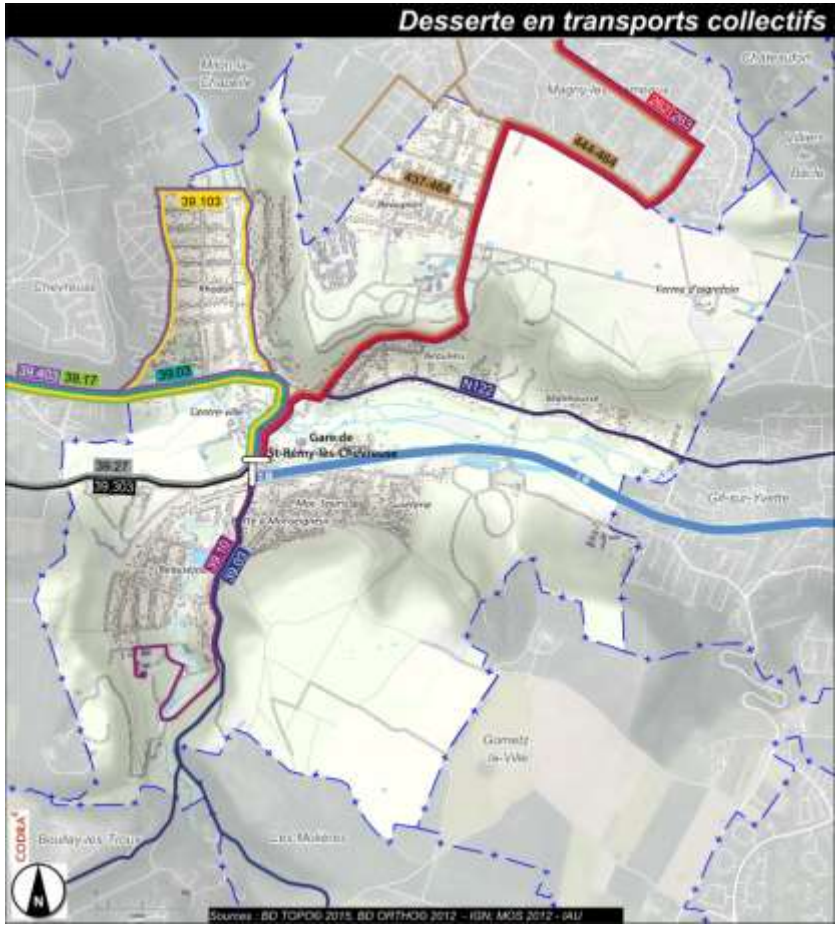


Source : EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

- **Un taux de motorisation élevé** estimé en moyenne à 1,55 véhicule par ménage, avec plus de 92% des ménages équipés (en Yvelines, respectivement 1,28 et 85,3%)
- **72,1% de l'ensemble des déplacements se font en voiture** (53,9% en Yvelines), malgré la présence de la gare. Ceci s'explique aussi par le grand nombre de déplacements ayant pour origine ou destination la gare
- **Des déplacements piétons et vélo parfois contraints** (relief, aménagements espaces publics inadaptés, vitesse excessive des automobiles)

6.2/ Transport en commun et stationnement

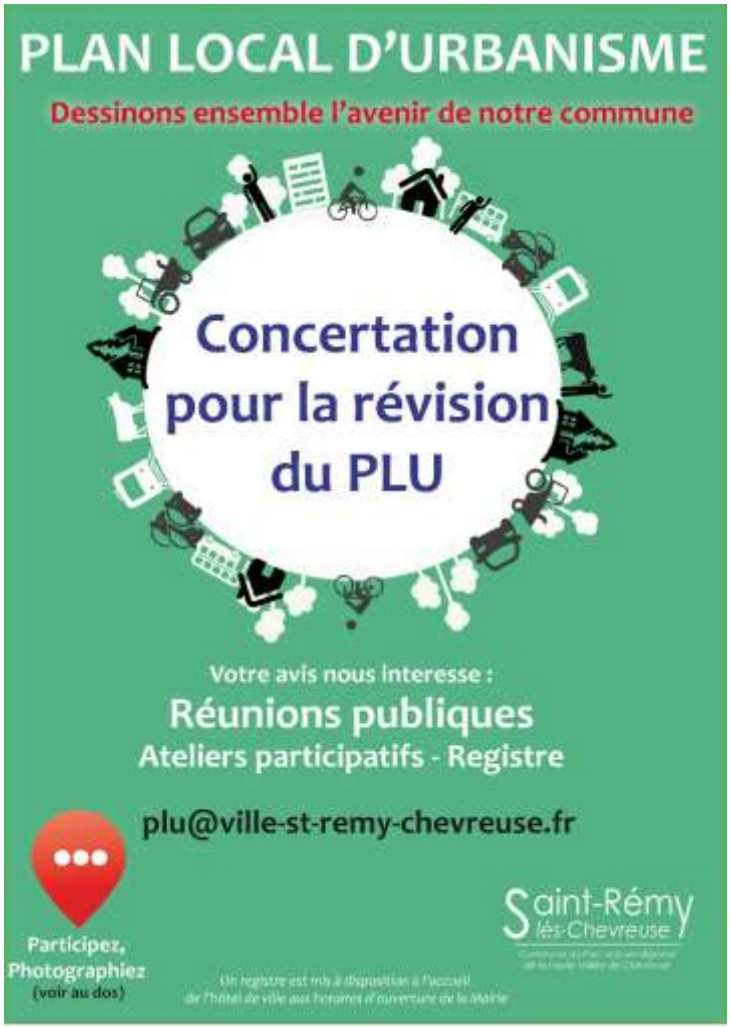
- **Gare RER B et gare routière**
  - ✓ Un pôle d'échange structurant très attractif, aux portes du centre-ville
  - ✓ Un niveau de desserte RER élevé : 74 départs par jour vers Paris, fréquence de 15 minutes en moyenne, 12 minutes aux heures de pointe
  - ✓ 2 réseaux de bus, avec 12 lignes desservant la commune (soit 186 bus / jour, aux fréquences et amplitudes variées)



- **Offre de stationnement public :**
  - ✓ 570 places de stationnement dans le secteur gare / centre-ville, avec des taux d'occupation variables
  - ✓ Offre entièrement réglementée pour faciliter un bon fonctionnement
  - ✓ Des problèmes de fonctionnement aux abords de la gare, dus au manque de stationnement, à l'organisation de l'offre et au non respect de la règlementation

- **Offre de stationnement privé :** Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (juin 2014) inscrit des normes visant à :
  - ✓ Limiter le nombre d'emplacements automobiles, notamment aux abords des gares
  - ✓ Augmenter l'offre en stationnement des vélos

Prochaine étape de concertation : vos photographies pour enrichir les réflexions…



- **… qui illustrent un thème lié :**
  - ✓ Aux constructions : habitat individuel, habitat collectif, équipements collectifs et leurs clôtures
  - ✓ Aux espaces publics : les lieux marquants, cheminement, stationnement…
  - ✓ Aux espaces verts publics ou privés
  - ✓ À l'identité de la Ville, ses paysages
- **…mettent en avant de bons ou de mauvais exemples,** à St-Rémy-les-Chevreuse ou ailleurs
- **…ou ce qui vous apparaît important à prendre en compte dans les travaux du PLU.**

Comment participer ?

- 8 photos maximum par participant
- Format JPEG de bonne qualité
- 1 texte court par photo (150 mots maximum)
- Adresse précise de la prise de vue
- Vos coordonnées (pour vous inviter aux prochains évènements liés au PLU)
- À envoyer par mail : plu@ville-st-remy-chevreuse.fr
- **Date limite de transmission : 10 janvier 2016**

Saint-Rémy lès-Chevreuse

Merci de votre attention

Saint-Rémy lès-Chevreuse

Une révision en 4 grandes étapes

Diagnostic du territoire

En cours de finalisation, enrichi par les études récentes

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Débat en Conseil Municipal

Hiver 2015-2016

Outils règlementaires (zonage, règlement, OAP)

Arrêt en Conseil Municipal

Printemps – été 2016

Suivi du PLU ***consultation PPA et enquête publique***

Approbation en Conseil Municipal

automne 2016 au printemps 2017

Démarche accompagnée de modalités de **concertation** à chaque étape

- diagnostic photos (envois jusqu'au 10 janvier 2016)
- Ateliers et réunions publiques pour les étapes suivantes
- Expositions publiques

Enquête publique