

Observations de l'Association VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY sur la révision du P.L.U. de la commune de Saint Rémy Lès Chevreuse

Constatations d'ordre général :

- La lecture comparative entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU est très difficile car aucun élément ne fait état clairement des modifications apportées.
- Il en est de même pour le plan de zonage.
- Les études démographiques sont basées sur des statistiques de 2017 et 2018 alors qu'un recensement a eu récemment.
- Le P.L.U. est incomplet :
 - On constate une analyse sommaire des quartiers résidentiels sans considérer leurs caractères distinctifs, alors que la majorité des habitants résident dans ces quartiers qui se sont développés au fur et à mesure du temps autour du centre-ville. Absence d'analyses endogènes, de repérages des problèmes tels que la circulation, des usages et besoins des habitants, des actions de valorisation et de préservation à entreprendre.
 - Pas d'étude approfondie sur la circulation routière, les 2 grands axes qui traversent le centre-ville, sur les flux domicile-travail, le trafic en provenance des agglomérations : Saint-Quentin-en-Yvelines, Plateau de Saclay. Ces études permettraient de constater combien Saint-Rémy est impacté par le trafic aux heures de pointe.
- Bien que le P.A.D.D. mentionne p6 « *un net ralentissement de la croissance démographique depuis les années 2000 malgré une construction de logements croissante sur la même période* » le PLU se contente de multiplier la population par 2 sans prendre la peine de prendre en considération les difficultés de circulation et de stationnement qui posent déjà problème depuis des années, non résolues, au risque d'asphyxier les quartiers.

Piece 1.4 Rapport de Présentation (socio éco mobilité)

Un certain nombre d'erreurs ou de manquements apparaissent dans ce rapport, et des déductions sont faites par rapport à des calculs erronés :

- P 35 : le nombre de propriétaires est de **61 en 10 ans** et non pas 311. (alors pourquoi densifier en multipliant x 2 les quartiers résidentiels ?)
- Des chiffres différents d'habitants apparaissent dans les calculs
- P 44 : la liste des entreprises qualifiées comme étant les employeurs principaux est trop limitée : les entreprises telles que ORPEA, G.T.T. et les entreprises du domaine de Saint Paul qui existent depuis plus de 20 ans emploient une centaine de salariés et plus. Elles ne sont pas mentionnées.
- P 45 la superficie du domaine de Saint Paul est erronée et bien plus importante.
- L'inventaire des commerces n'est pas actualisé

Piece 1.4 Rapport de Présentation (enjeux)

URBANISATION ET LOGEMENT

Pour que les Saint-Rémois trouvent sur la commune l'offre de logements répondant à leurs besoins tout au long de leur parcours résidentiel,

Densification non raisonnée dans les quartiers : passage de 20 logements à l'hectares, à 40 logements/hectare soit 100 % d'augmentation dans les quartiers pavillonnaires, ce qui dépasse les recommandations du PNR.

Par contre dans le centre-bourg où il est préconisé des petits logements adaptés aux demandes des jeunes couples et des personnes âgées, proches des commerces et des transports, il est préconisé 60/logements/ha, soit + 3 logements en centre-ville par rapport à 2017.

Le desserrement des ménages évoqué dans le rapport de présentation (justifications P 19 : 2.1 personnes par ménage) ne correspondrait-il pas à des demandes proches des transports et des commerces ?

PIECE 1.5 Rapport de Présentation (justifications)

P.5 : La concertation avec les habitants :

2 ateliers de concertation avec les habitants pour enrichir le diagnostic et comprendre les attentes du public en matière d'urbanisme.

- Ateliers limités à 45 personnes/atelier en aout et septembre 2021. :

PADD AXE 1 – IDENTITE : L'identité de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est unique et doit être préservée. C'est sur ce constat partagé par les habitants lors des ateliers de concertation que nous nous sommes basés. Pour permettre à la ville de s'adapter aux nouveaux besoins, dans le respect de son identité, tous étaient d'accord qu'il fallait pour cela s'appuyer sur ce point fort de la commune, que l'identité de la ville et notamment ses paysages naturels et bâtis.

L'urbanisation et la densité de la population future n'ont pas été soulevés lors des ateliers. D'autres ateliers auraient dû être organisés pour anticiper et réfléchir au règlement et aux aménagements des O.A.P.

Nous ne pouvons que constater que les dispositions prises dans ce PLU vont à l'opposé des attentes des Saint-Rémois en ce qui concerne la préservation du caractère paysager et du cadre de vie. L'application systématique du principe de densification des espaces résidentiels, fait courir un risque avéré de banalisation et de régression.

P.7 – Les interstices urbains

Pour les raisons énoncées ci-dessus les interstices urbains « potentiel fort » devraient être situés au centre-ville uniquement et non pas dans les quartiers.

P. 11 – 2.1.2. Les périmètres de Projet

Le quartier de Beauplan, est le plus récent et représente une part importante d'espaces urbanisés. Entre 1990 et 1999 sa réalisation a engendré une augmentation de 37 % de la population saint-rémoise (données de la Charte Urbaine) **C'est aussi le quartier le plus éloigné du centre-ville.** On constate que ce quartier se voit attribué un grand nombre de logements projetés :

| Détail des projets connus de création de logements | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|--|------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| N° | Localisation | Vocation | Surface en m ² | Surface en hectares | Densité prescrite (log/ha) | Nombre de logements minimum en application de la densité prescrite | Nombre de logements projetés | Dont % LLS | Dont nombre de logements sociaux | Densité projetée (log/ha) | Nombres de logements détruits |
| 1 | 91 rue de Port Royal | Logement | 2186 | 0,2186 | 40 | 8,744 | 9 | 35% | 3 | 40 | 1 |
| 2 | Saint-Paul | Logement étudiants | 17263 | 1,7263 | 40 | 69,052 | 70 | 100% | 70 | 41 | 1 |
| 3 | Terrain des soeurs | Logement | 8079 | 0,8079 | 60 | 48,474 | 24 | 35% | 8 | 30 | 0 |
| 4 | Pôle gare | Mixte logement activité | 22326 | 2,2326 | 60 | 133,956 | 140 | 35% | 49 | 63 | 17 |
| 5 | Ancienne station service, rond point de Rhodon | Logement | 738 | 0,0738 | 60 | 4,428 | 4 | 0% | 0 | 60 | 6 |
| 6 | 51 rue de Paris | Logement | 1330 | 0,133 | 40 | 5,32 | 5 | 35% | 2 | 40 | 0 |
| 7 | Garage Toyota | Logement | 3892 | 0,3892 | 40 | 15,568 | 16 | 35% | 5 | 40 | 1 |
| 8 | 27 route de Versailles | Logement | 5794 | 0,5794 | 40 | 23,176 | 55 | 35% | 19 | 95 | 1 |
| 9 | 19 rue Pierre Chesneau | Logement | 3467 | 0,3467 | 60 | 20,802 | 35 | 35% | 12 | 101 | 1 |
| 10 | 106 rue de Paris | Logement | 8436 | 0,8436 | 40 | 33,744 | 49 | 35% | 17 | 58 | 1 |
| 11 | 1 rue de Versailles | Logement | 1562 | 0,1562 | 60 | 9,372 | 22 | 35% | 8 | 141 | 1 |
| 12 | Coeur de ville | Logement | 5285 | 0,5285 | 60 | 31,71 | 80 | 35% | 28 | 151 | 0 |
| 13 | Site du Grand Chevincourt | Logement | 19433 | 1,9433 | 40 | 77,732 | 90 | 35% | 32 | 46 | 0 |
| 14 | 85 rue de Paris | Logement | 6107 | 0,6107 | 40 | 24,428 | 24 | 35% | 9 | 40 | 4 |
| Total | | | 105898 | 10,5898 | | 507 | 623 | 42% | 262 | | 34 |
| Bilan du nombre de logements dans le cadre de projets connus (logements créés - logements détruits) | | | | | | | | | 589 | | |

1 - Projet de 55 logements 27 route de Versailles en zone UE:

Densité projetée par hectare : 95

Si on respecte la densité prescrite de 40 lgmts/ ha = 23 logements en fonction de la surface existante.

Si une sortie directe sur le RD 938 n'est pas créée (ce qui sera très dangereux) 80 véhicules environ devront se reporter sur les rues à l'intérieur du quartier zone 30 créant ainsi des difficultés supplémentaires de circulation.

- **V.H.S.R. demande le respect de la densité prescrite en zone U.E., soit 40 lgmts/ha**
- **La création d'une sortie aménagée sur la R.D. 938.**

2 - Site du Grand Chevincourt (O.A.P.) : 90 logements : (L'O.A.P. est traitée dans un dossier séparé).

Erreurs :

- La densité prescrite par le PNR dans l'espace boisé est de 20 logements à l'hectare et non pas 40.
- Les logements BRS doivent faire partie du contingent de logements sociaux soit **60 logements** et non 32.

Soit un total de 145 logements sur la même route départementale déjà saturée, et à une distance de quelques centaines de mètres. (voir OAP de Chevincourt)

Quelles sont les mesures d'accompagnement pour une telle augmentation d'habitants : écoles ? circulation ? sécurité ?

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune passera à 13%. Afin de se conformer aux objectifs de la loi SRU, de nouveaux logements devront être construits. Pour assurer la bonne insertion urbaine de ces constructions, leur localisation et leur gabarit devront être soigneusement étudiées.

En outre, le quartier de Beauplan se voit attribuer, au fur et à mesure des années le plus grand nombre de logements sociaux de la commune. (Code de l'urbanisme 151-15 – mixité sociale)

- Site de Grand Chevincourt : 60 logements sociaux (1/3 logements locatifs sociaux – 1/3 Bail réel solidaire – 1/3 accession libre)

- 27 Route de Versailles : 19 logements sociaux

Le PLU ne veille pas à une répartition équivalente par quartier de ce type de logements, ce qui provoque à la longue un déséquilibre social.

- **V.H.S.R. demande le recensement des logements sociaux existants et à construire et leur répartition dans la commune.**

P.21 – 2.2.2. Scenarios de développement démographique :

« sur la dernière période intercensitaire, la population a augmenté d'environ 17 personnes par an. Une évolution similaire à l'horizon 2031 conduirait à un effectif de population de 8 031 habitants »

Comment justifier un potentiel de construction de 895 logements pour une population en 2031 de 8835 habitants ?

Incohérence : Pour pouvoir accepter les scenarios de développement démographique il faudrait connaître les résultats d'un recensement récent, ou bien les chiffres exacts portés sur les documents administratifs municipaux. Il serait fort étonnant que la population atteigne 8300 ou 8400 habitants. Cette étude est trop importante et engendre trop de conséquences pour qu'elle soit traitée avec des données obsolètes.

Erreur : La construction de 895 logements entre 2022 et 2031 représente **90 logements par an** (au lieu de 60).

La construction de 895 logements entre 2022 et 2031 semble exagérée pour répondre aux besoins alors que 68 logements ont été construits en 3 ans.

P 23 - . Occupation du sol

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE par rapport au PLAN DE ZONAGE ACTUEL

Une modification de l'espace paysager à protéger situé sur la zone UL correspondante à l'entreprise GTT a été effectuée pour régulariser la protection face à l'état existant du terrain :

Une adaptation de la bande de 50m en lisière du massif boisé de plus de 100 ha est autorisée ponctuellement sur le secteur de l'OAP du Domaine de Chevincourt ainsi que le secteur du Domaine Saint-Paul et de la Fondation de Coubertin.

SUPPRESSION DES ZONES DE PROTECTION

1 Quelle est la justification de la suppression de l'espace boisé site inscrit de la zone UL zone mitoyenne avec une bande de 40 mètres non aedificandi protégée de toutes constructions. (Conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique modification PLU 2009)

Cet espace est en limite de la zone UE pavillonnaire résidentielle.

Le règlement de la zone UL :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises privés : 8 m minimum
- Hauteur totale des constructions 15 m maximum

Si la zone non aedificandi est supprimée, V.H.S.R. demande :

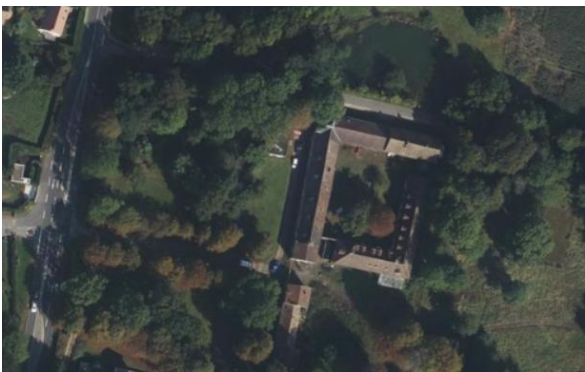
- **Que la hauteur des futures constructions soit de 9 m en cohérence avec la zone UE**
- **Que le retrait en limite séparative soit de 16 m.**
- **Le recensement des arbres remarquables dans cette zone.**

Rapport de Présentation P.L.U. 2009 **actuel** P 63 :

Domaine de Beauplan : Séparé du Bois d'Aigrefoin et Chevincourt par la RD 938, le domaine de Beauplan a été partagé en plusieurs propriétés. Le centre de recherche GTT (Gaz Transport Technique) occupe l'emplacement de la ferme du château et conserve une ancienne pièce d'eau. Site inscrit depuis 1953, il fait partie depuis 1982 du périmètre de site classé de la vallée de Chevreuse. La partie boisée à proximité de l'ancien château a été rachetée par le département des Yvelines.

Bois de Chevincourt et d'Aigrefoin : Ce site de 80 ha classé en 1949, en limite de la plaine de Chevincourt, couvre une partie de massif boisé qui prolonge au Nord, vers le bois des Grats. Le site comprend la belle ferme d'Aigrefoin.

2 Disparition de la zone boisée classée de la parcelle 0460 faisant partie du Domaine de Chevincourt.



P.33 - 3.3.2 La préservation et la mise en valeur de l'environnement dans les OAP

Incohérences avec les objectifs du PADD :

« Prendre en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes » :

Le Domaine de Chevincourt. Ce secteur d'environ 2ha se situe au nord-est de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, en bordure de la RD938 au sein d'un massif boisé de plus de 100ha portant le même nom. Cette ancienne grande propriété forestière composée d'un château, de communs, d'une maison de gardien et de corps de ferme, constitue aujourd'hui un patrimoine remarquable quasiment à l'abandon. L'enjeu de cette OAP est de requalifier ce site en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes, la qualité patrimoniale des bâtiments existants et en répondant dans le même temps aux objectifs

Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont traitées sur un feuillet indépendant.

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

Article 6 P.30 Stationnement

Rapport de présentation P 40 : d) Stationnement : *Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, les règles instituées dans le PLU tiennent compte de la nature des constructions et exigent que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques. Des aires de stationnement pour les deux roues (vélos, motos...) sont également exigées.*

Dans les immeubles collectifs, les deux tiers au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer dans l'emprise des constructions.

Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement doit être réalisé dans l'emprise des constructions.

Un certain nombre de logements sociaux (détail des projets connus de création de logements) seront construits en zone U.E. qui connaît déjà des problèmes cruciaux de stationnement depuis des années et non résolus.

- **VHSR demande que le stationnement des véhicules dans TOUS les futurs projets de construction en zone UE soit assuré en dehors de la voie publique, y compris pour les logements sociaux.**

ZONE U.A.

P 47 : Disposition applicables à la zone UA

L'OAP sectorielle n° 1 ne doit pas faire partie de la zone UA qui autorise des commerces, des activités de service, des bureaux et des services publics. (zone urbaine mixte)

- **VHSR demande la création d'une zone adaptée à l'OAP du Domaine de Chevincourt.**

ZONE U.E.

ARTICLE UE1 : p 59 : *sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes*

Si la restauration est autorisée dans cette zone résidentielle, Il convient d'ajouter , :

Toutes constructions, installations, aménagement ou activité susceptibles de générer des nuisances sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

ARTICLE UE3 : p 60 *Les constructions et extensions de construction doivent être implantées en recul de l'alignement à une distance minimum de 5 m.*

La distance minimale de 5 m est insuffisante pour permettre aux véhicules nouvelle génération de stationner à l'intérieur des habitations.

- **VHSR demande une distance minimale de 6 m par rapport aux voies.**

ARTICLE UE5 P 64

Pourquoi ne pas appliquer le même pourcentage de maintien en espaces verts de pleine terre que la zone UH (P 81) de 50 %, l'emprise au sol dans les 2 zones étant similaire.

- **VHSR demande que le maintien en espaces de pleine terre soit de 50 % sur les zones UE et UH.**

ZONE UH

ARTICLE UH 1 : p 76 : *sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes*

Il conviendrait d'ajouter :

Toutes constructions, installations, aménagement ou activité susceptibles de générer des nuisances sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

ZONE UL

ARTICLE UL 5 : p 88 : *Les zones non aedificandi en limite des secteurs d'habitat doivent être plantées pour former un écran végétal dense.*

Nous avons vu plus haut que les zones non aedificandi ne figuraient pas sur le plan de zonage.

- **VHSR demande le rétablissement des zones non aedificandi sur le plan de zonage et que soit ajouté à l'article UE5 « les zones non aedificandi dites zones de protection en limite des secteurs d'habitat devront être respectées »**

ZONE UP

Il s'agit du marché et de l'Espace Jean Racine. Les destinations autorisées et interdites ne semblent pas correspondre à cette zone.

Pourquoi interdire de la restauration ? Un cinéma ?

Pourquoi autoriser des locaux techniques et industriels des administrations publiques, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations ?

ARTICLE UP 3 : p 93

La zone est limitrophe d'habitations il y a lieu de maîtriser les constructions par rapport aux limites séparatives et leur hauteur.

PIECE 4.2 : ANNEXES REGLEMENT ECRIT

EMPLACEMENTS RESERVES

Difficilement identifiés sur le document graphique, aucune indication quant aux aménagements.

P 3 : Bénéficiaire :

ER1 Débouché sur la RD 938 de l'accès au domaine de St Paul 650 m² Commune

ER2 Aménagement de voirie 40 m² CD78

ER3 Aménagement d'une liaison piétonne rue Ditte 440 m² Commune

ER4 Espace public paysager 552 m² Commune

Sur le plan de zonage l'aménagement de voirie ER2 se trouve sur la zone agricole ?

ARBRES REMARQUABLES

Le recensement des arbres remarquables dans la commune n'apparaît pas au P.L.U. Pour quelle raison ?

- **VHSR demande à ce que le cèdre centenaire situé dans la zone N du quartier de Beauplan et proche de la forêt départementale soit classé comme remarquable.**