

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR SUR LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE  
SAINT REMY LES CHEVREUSE**



- Intégrant :
- Les commentaires et les questions du commissaire enquêteur
  - Les commentaires et les réponses de la commune
  - L'avis de la DDT 78
  - L'avis du commissaire enquêteur

## Table des matières

1	GENERALITES.....	6
1.1	Contexte de l'enquête .....	6
1.2	Présentation du projet .....	7
1.2.1	Les objectifs chiffrés du projet.....	7
1.2.2	Les OAP du projet.....	7
1.3	Contexte législatif du PLU et de l'enquête.....	8
1.3.1	PLU .....	8
1.3.2	Enquête publique.....	8
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	8
2.1	Préparation et visite des lieux .....	8
2.2	Composition du dossier mis à disposition du public .....	9
2.3	Organisation.....	9
2.3.1	Calendrier prévu .....	9
2.3.2	Registre.....	9
2.4	Déroulement. ....	9
2.4.1	Calendrier .....	9
2.4.2	Registre.....	10
2.4.3	Publicité et information du public .....	10
2.4.4	Climat de l'enquête .....	10
2.4.5	Organisation consultées pour la rédaction du rapport .....	11
2.5	Bilan comptable des observations .....	11
3	APPRECIATIONS DU CE PAR THEMATIQUE.....	11
3.1	CONCERTATION PREALABLE (13 contributions) .....	11
3.1.1	Avis du public : la concertation a été trop modeste, voire insuffisante .....	11
3.1.2	Questions Réponses.....	12
3.1.3	Avis du commissaire enquêteur .....	14
3.2	CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT.....	15
3.2.1	Avis du public, des associations et de la MRAé .....	15
3.2.2	Questions réponses .....	16
3.2.3	Avis du commissaire enquêteur : .....	21
3.3	OAP 1 CHEVINCOURT.....	23
3.3.1	Avis du public .....	23
3.3.2	Commentaires du maître d'ouvrage .....	24
3.3.3	Avis du commissaire enquêteur .....	24
3.4	OAP 2 TERRAIN DES SOEURS .....	24
3.4.1	Observation du public : .....	24
3.4.2	Réponse de la mairie .....	24

3.4.3	Avis du commissaire enquêteur .....	25
3.5	OAP 3 SECTEUR GARE: .....	25
3.5.1	Observations du public (48 contributions).....	25
3.5.2	Commentaires du maître d’ouvrage sur les observations.....	26
3.5.3	Avis du commissaire enquêteur .....	26
3.6	VOIERIES .....	26
3.6.1	Observations du public sur la saturation de la voirie .....	26
3.6.2	Questions réponses .....	27
3.6.3	Avis du commissaire enquêteur .....	28
3.7	TROTTOIRS .....	29
3.7.1	Observations du public.....	29
3.7.2	Réponse de la commune.....	30
3.7.3	Avis du commissaire enquêteur .....	30
3.8	PARKINGS .....	30
3.8.1	La pénurie de parkings suscite 42 contributions du public. ....	30
3.8.2	Commentaires du maître d’ouvrage .....	31
3.8.3	Avis du commissaire enquêteur .....	32
3.9	LES LIAISONS DOUCES .....	32
3.9.1	Observations du public.....	32
3.9.2	Commentaires du maître d’ouvrage sur les observations du public.....	33
3.9.3	Avis du Commissaire enquêteur .....	34
3.10	INONDATIONS .....	34
3.10.1	Avis des contributeurs.....	34
3.10.2	Commentaires, question réponses .....	34
3.10.3	Avis du commissaire enquêteur .....	36
3.11	ARBRES REMARQUABLES .....	38
3.11.1	Attentes du public.....	38
3.11.2	Commentaires du maître d’ouvrage sur la proposition des 11 associations .....	38
3.11.3	Avis du commissaire enquêteur .....	39
3.12	FAUNE FLORE ET BIODIVERSITE .....	39
3.12.1	Observations du public.....	39
3.12.2	Commentaires du maître d’ouvrage sur les observations.....	40
3.12.3	Avis du commissaire enquêteur .....	40
3.13	POLLUTION SONORE, POLLUTION DE L’AIR.....	40
3.13.1	Avis du public .....	40
3.13.2	Commentaires de la commune .....	41
3.13.3	Avis du commissaire enquêteur .....	41
3.14	ENERGIE, ECONOMIE D’ENERGIE .....	41

3.14.1	Observations du public .....	41
3.14.2	Commentaires et réponses du maître d’ouvrage .....	42
3.14.3	Avis du commissaire enquêteur .....	42
3.15	ATTENTES DES PROPRIETAIRES DE LA VALLEE DU RHODON .....	43
3.15.1	Avis des propriétaires du quartier .....	43
3.15.2	Avis de la commune .....	43
3.15.3	Avis du commissaire enquêteur .....	44
3.16	VOISINAGE DE GTT.....	44
3.16.1	Attente du public .....	44
3.16.2	Attentes de GTT .....	46
3.16.3	Commentaires du maître d’ouvrage .....	47
3.16.4	Avis du commissaire enquêteur : .....	47
3.17	CLOTURES .....	47
3.17.1	Attentes du public.....	47
3.17.2	Commentaires du maître d’ouvrage .....	47
3.18	DEMANDE DE RECLASSEMENT DE PARCELLES .....	48
3.18.1	Proposition de Mr et Mme Gorisse .....	48
3.18.2	Réponse de la commune.....	48
3.18.3	Avis du commissaire enquêteur .....	48
3.18.4	Demande de Mr Frémont .....	51
3.18.5	Réponse de la commune.....	51
3.18.6	Avis du commissaire enquêteur .....	51
3.18.7	Demande de Mr Michaux.....	51
3.18.8	Réponse de la commune.....	52
3.18.9	Position de Mme Forhan sur la parcelle 0228.....	52
3.19	SITES POLLUES .....	52
3.19.1	Observation de Mr Choay .....	52
3.19.2	Commentaires de la commune .....	53
3.20	PATRIMOINE REMARQUABLE .....	53
3.20.1	Observation du public .....	53
3.20.2	Commentaires du maître d’ouvrage .....	53
3.20.3	Avis du commissaire enquêteur .....	54
3.21	EXHAUSSEMENTS DES SOLS.....	54
3.21.1	Observation de Mr Choay .....	54
3.21.2	Commentaires de la commune .....	54
3.22	PLAN DES RESEAUX EP/EU .....	54
3.22.1	Observation de Mr Choay .....	54
3.22.2	Commentaires de la commune .....	55

3.23	SOUS DESTINATION EN ZONE N .....	55
3.23.1	Observation de Mr Morvan .....	55
3.23.2	Commentaires de la commune .....	55
3.24	OBSERVATIONS DIVERSES/ZONE HUMIDE .....	55
3.24.1	L’AAVRE (reg. 2 p6) fait plusieurs observations.....	55
3.24.2	Commentaires du maître d’ouvrage .....	56
3.24.3	Question de Mr et Mme Hiberty habitant 19 rue Pierre Chesneau .....	56
3.24.4	Commentaire de la commune.....	56
3.25	ATTENTES EXPRIMEES S’AGISSANT DES INFRASTRUCTURES SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES (HORS PLU).....	56
3.25.1	EXTRAITS EN CENTRE-VILLE AUJOURD’HUI : .....	56
3.25.2	Réponse de la commune.....	57
3.25.3	Attente du public à Beaulplan .....	57
3.25.4	Réponses de la commune .....	58
4	CONCLUSIONS MOTIVEES.....	58
4.1	Rappel du contexte de l’enquête.....	58
4.2	Impact du projet.....	58
4.3	Orientations à creuser pour en améliorer l’acceptabilité .....	58
4.4	En conclusion .....	59
	ANNEXE 1 : COMPOSITION DU DOSSIER.....	61
	ANNEXE 2: DETAIL DES 112 CONTRIBUTIONS .....	62
	ANNEXE 3 : LISTE DES 17 ASSOCIATIONS AYANT PARTICIPE.....	63
	ANNEXE 4 : ETUDE COMPAREE D’UNE ALTERNATIVE SRU .....	64
	ANNEXE 5 : LIAISON DOUCE CONTRIBUTION DE MR VALDELIEVRE .....	65
	ANNEXE 6 HEBERGEMENT INTERGENERATIONNEL .....	66
	ANNEXE 7 : VILLE INTELLIGENTE EN ALSACE .....	69
	ANNEXE 8 PROFIL ALTIMERIQUE DE LA PARCELLE 0047 .....	71
	ANNEXE 9 LISTE DES RECOMMANDATIONS .....	73

## 1 GENERALITES

### 1.1 Contexte de l'enquête

La commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2009. Le PLU a ensuite fait neuf fois l'objet d'une modification. La dernière a été approuvée le 9 Juillet 2020. Par délibération en date du 9 Juillet 2020, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme en raison des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis 2009. Aujourd'hui, la révision du PLU s'impose parce que:

- daté de 2009, le PLU doit recalculer les objectifs d'urbanisation portés par la mairie de Saint Remy par rapport aux lois et documents applicables depuis (ELAN, 3DS, ALUR, SRU,...)
- Ayant subi un déclassement de logements sociaux en 2020, la loi prévoit un délai de 5 ans permettant à la commune de reprogrammer de nouveaux logements pour compenser la perte et revenir au taux légal.

**Parmi toutes les injonctions ou orientations, la remontée du taux de logements sociaux doit être programmée obligatoirement sous peine d'une mise en carence.**

Au 1er janvier 2014, la commune comptait 586 logements sociaux, soit 20 % du parc total des logements, dont 297 logements/chambres situés dans la maison de retraite appartenant à 3F et classés en tant que logements sociaux. Une planification de logements sociaux aurait dû être présentée aux services de l'Etat de manière à respecter le nouveau quota de 25 % pendant la période triennale 2014/2016.

Lors du mandat municipal 2008/2014, le groupe immobilier 3 F (bailleur social), propriétaire de 297 logements a souhaité revendre la totalité de ces logements/ chambres au groupe Orpea, les faisant sortir du contingent de logements sociaux de la commune. Les élus de l'époque ont alors négocié avec l'Immobilière 3 F et les services de l'Etat pour que la vente de ces logements soit réalisée par tranches (étalées dans le temps) et non en une seule fois, ce qui aurait permis de compenser la perte de ces logements par de nouvelles constructions réparties sur l'ensemble de la ville.

En juillet 2014, le Maire a accordé à l'immobilière 3 F un permis de construire pour la réalisation de 69 logements sociaux, annulé sous la pression des riverains.

L'Immobilière 3 F a alors vendu en une seule fois l'intégralité de son parc de 297 logements conduisant à leur déclassement par les services de l'Etat, à un taux de LS de la commune de à 12%.<sup>1</sup>, à une amende et à un risque de carencement<sup>2</sup>.

Le projet de PLU vise à remonter à 25% en 2031.

---

<sup>1</sup> Révision du PLU : un projet STRICTEMENT encadré – Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse ([ville-st-remy-chevreuse.fr](http://ville-st-remy-chevreuse.fr))

<sup>2</sup> majoration de 300 % de l'amende annuelle de la commune, confiscation du droit de préemption urbain de la commune au profit de l'Etat, perte des droits de réservation de logements sociaux au profit de la commune

## 1.2 Présentation du projet

### 1.2.1 Les objectifs chiffrés du projet

« Le projet prévoit de couvrir les besoins en logements estimés pour répondre :

- à la croissance démographique projetée (1% de croissance annuelle, soit environ 1000 habitants supplémentaires en 2031)
- au desserrement des ménages (taille moyenne des ménages estimée à 2,21 personnes par foyer en 2031)
- aux besoins induits par la variation des logements secondaires et vacants,
- aux besoins issus du renouvellement urbain
- soit environ 895 logements à l'horizon 2031, soit environ 60 logements à construire par an

Par ailleurs, la commune est soumise aux dispositions de la loi SRU. Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux était de 11,99%. La commune se fixe donc comme objectif de répondre aux impératifs fixés par la loi SRU en matière de création de logements sociaux à travers une densification des espaces urbanisés tout en préservant le cadre de vie et l'environnement. »<sup>3</sup>

### 1.2.2 Les OAP du projet

Pour répondre à ces objectifs, le projet s'appuie sur 3 OAP :

- l'OAP n°1 Domaine de Chevincourt :
  - Le secteur s'étend sur environ 2 hectares et correspond aux corps de ferme d'une ancienne grande propriété forestière. Ce site constitue aujourd'hui un patrimoine remarquable quasiment à l'abandon.
  - Le programme comprend des constructions neuves, de la réhabilitation et la mise en valeur des bâtiments existants, la création d'environ 90 logements dont 1/3 en logements locatifs sociaux, 1/3 en Bail Réel Solidaire (BRS), 1/3 en accession libre.
  - La hauteur des bâtiments comprise sera entre R+1+C et R+2+C,
  - L'implantation des nouvelles constructions sera en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- L'OAP n°2 Terrain des sœurs :
  - le site correspondant au « Terrain des Sœurs » est composé de plusieurs terrains d'une surface d'environ 1,5 ha situés à proximité du parc de la Mairie au nord de l'Yvette.
  - l'enjeu de l'OAP est d'aménager ce secteur en prenant en compte les contraintes environnementales (terrain en pente, proximité avec l'Yvette) et en accordant une attention particulière aux accès (RD906).
  - l'est du secteur est destiné à recevoir un projet d'équipement d'intérêt général et/ou de service public en lien avec l'environnement.
  - l'ouest du secteur est destiné à recevoir un programme d'une vingtaine de logements
  - il sera créé 20 places de stationnement publiques minimum à l'entrée du site.

---

<sup>3</sup> Cf objectifs chiffrés du PADD

- L'OAP n°3 secteur gare :
  - le secteur faisant l'objet d'une OAP est situé en face de la gare, entre la rue de la République, la rue Ditte, et la rue Pierre Chesneau.
  - il représente une surface d'environ 1.3 ha.
  - l'opération regroupera des commerces, des logements, et des services, en front de rue
  - le secteur est destiné à recevoir environ 140 logements.
  - la hauteur maximale des constructions situées le long de la rue Ditte est de 15m

### **1.3 Contexte législatif du PLU et de l'enquête**

#### **1.3.1 PLU**

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse s'effectue en application des articles L.153-31 et suivants et des articles R153-11 et suivants du Code l'Urbanisme qui fixent le cadre administratif de la procédure. Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect des objectifs généraux, tels que déclinés dans les articles L.101-1 et suivants, qui constituent le préambule du Code de l'Urbanisme.

Les documents supérieurs applicables sont le SDRIF et la charte du PNR. La commune de Saint Rémy n'est pas située dans le périmètre d'un SCOT approuvé ou en cours d'élaboration ; de ce fait, le document d'urbanisme supérieur est le SDRIF4 de 2017. En outre, sa participation au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse impose le respect de la charte du PNR de Chevreuse 2011-2026 approuvée en novembre 2011.

#### **1.3.2 Enquête publique**

Elle s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant:

- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique;
- Décision de désignation du CE N° E230000/78 du 1/6/2023 du TA de Versailles.
- Arrêté municipal URBA/2023/108 en date du 13 septembre 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (78).

## **2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Préparation et visite des lieux**

- 30 juin 16h 17h rendez-vous avec Mr le Maire et son équipe, présentation du projet de révision

---

<sup>4</sup> SDRIF : schéma directeur de la région d'Ile de France



- 17 juillet : 16h-18h : visite de Chevincourt, de Beauplan, du terrain des sœurs et du secteur gare avec madame Mercier du service de l'urbanisme.

## 2.2 Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à dossier mis à disposition du public sur le site internet de la mairie comportait 46 pièces, 2350 pages. [Cf annexe 1 liste détaillée.](#)

## 2.3 Organisation

### 2.3.1 Calendrier prévu

Suite à réunion le 30 juin en présence du maire et de ses adjoints et collaborateurs à l'urbanisme, il a été décidé le calendrier suivant :

- 5 septembre 2023 au 5 octobre 2023 inclus, enquête publique,
- 5 septembre 2023 de 9h à 12 h 30, première permanence,
- 20 septembre 2023 de 9h à 12 h 30, deuxième permanence,
- 5 octobre 2023 de 14h à 17h, troisième permanence, clôture,
- 12 octobre 2023, procès-verbal de synthèse,
- 27 octobre 2023, mémoire en réponse de la mairie,
- 4 novembre 2023, remise du rapport et des conclusions motivées.

### 2.3.2 Registre

Registre papier et dématérialisé sur le site de la mairie. Courrier envoyé à la mairie ou envoi de mail possible à [urba@ville-st-remy-chevreuse.fr](mailto:urba@ville-st-remy-chevreuse.fr)

## 2.4 Déroulement.

### 2.4.1 Calendrier

En raison d'un retard lié à l'avis de la MRAé, l'enquête a dû être décalée d'un mois. Le calendrier actualisé s'est établi comme suit :

- 9 octobre 2023 au 10 novembre 2023 inclus, enquête publique,
- 9 octobre 2023 de 9h à 12 h 30, première permanence,
- 23 octobre 2023 de 9h à 12 h 30, deuxième permanence,
- 10 novembre 2023 de 14h à 17h, troisième permanence, clôture,
- 23 novembre 2023, remise du procès-verbal de synthèse à 16h en présence du maire et de ses collaborateurs.
- 8 décembre 2023, remise du mémoire en réponse de la mairie,
- 18 décembre 2023, remise du rapport et des conclusions motivées.

La permanence le 23 octobre a été mise à profit pour rencontrer l'EPAC, le Pole gare et les amis du parc à la gare, rencontrer le collectif Cœur de ville dans le centre et rencontrer Monsieur le maire à 16h30 sur le dé conventionnement des 260 logements sociaux rachetés par ORPEA.

Lors de la dernière permanence, le 10 novembre, madame Idrissi, du collectif « Riverains Cœur de ville » a informé le CE du recours adressé le 4 novembre par Monsieur Soule, du collectif « Préservons Beauséjour » au préfet lui demandant une prolongation de l'enquête publique de 15 jours. Le CE a informé madame Idrissi en séance de cette prérogative du commissaire enquêteur exécutable sous réserve d'intervenir 8 jours avant la fin de l'enquête.

#### 2.4.2 Registre

Contrairement à ce qui avait été prévu au départ, il n'y a pas eu de registre dématérialisé, ce qui a conduit le CE a demandé au maire un report de 3 jours pour la remise du PV de synthèse en raison du nombre d'observations à documenter et consolider dans un registre de synthèse au format xls.

#### 2.4.3 Publicité et information du public

L'affichage et l'information ont été conformes. Les annonces légales de l'enquête publique ont été publiées sur Toutes les Nouvelles et le Parisien le 20 septembre. La mairie a communiqué en plus l'enquête sur son magazine mensuel « Saint Rémy ma ville » du mois d'octobre.

#### 2.4.4 Climat de l'enquête

Les 3 permanences ont été bien remplies, en temps et dans l'espace exigü mis à disposition par la mairie. Lors de la première permanence, le CE n'a pas pu recevoir tout le public, qui attendait nombreux (en moyenne entre 5 et 10 personnes) dans la grande salle du rez-de-chaussée mitoyenne de l'accueil.

Malgré la longueur de l'attente pour le public, une panne électrique totale lors de la deuxième permanence, le climat est resté à la patience, à la bienveillance et à l'écoute en dépit des inquiétudes majoritairement exprimées sur :

- l'impact des OAP 1 et 2 sur les inondations, sur l'insécurité routière dans le centre et à Chevincourt, sur le bruit, la pollution dans le centre, sur le sous dimensionnement et la vétusté des infrastructures publiques existantes,
- l'impact de l'OAP 3 sur les paysages, la sécurité des flux autour de la gare et l'attractivité de Saint Rémy aux yeux des touristes et des commerçants,
- l'insécurité juridique créée par la disparition programmée des règles de l'ASL du Rhodon du PLU.

Le CE et l'observateur qui l'accompagnait ont été surpris en bien par la valeur individuelle des personnes reçues, leur profond attachement à Saint Rémy et la pertinence des observations émises.

Est-ce l'absence de registre en ligne qui aurait permis de déflaconner les observations ? Un dialogue compliqué du public avec les services de l'urbanisme et le maire ? Une procédure d'enquête perçue comme rigide et jouée d'avance ? La découverte des OAP sans concertation préalable ? Il est difficile de se prononcer sur le facteur déclenchant. Toujours est-il qu'une

pétition en ligne<sup>5</sup> initiée par les collectifs « Cœur de Ville » et « Préservons Beauséjour » a été lancée pendant l'enquête. Elle rejette en bloc les OAP 1 Chevincourt et 3 secteur gare, qualifiée d'« urbanisation massive » et l'OAP 2 « terrain des sœurs », qualifiée de destruction. A la date du 12 décembre, cette pétition avait recueillie plus de 1050 signatures CONTRE le projet de PLU.

#### 2.4.5 Organisation consultées pour la rédaction du rapport

Pour préparer la rédaction du rapport et les conclusions motivées, le CE a rencontré les organisations suivantes :

Organisation	Fonction représentée	Date	Durée	Objet de la réunion
PNR	Urbanisme	15-déc	1h	Démographie à 0,55%, maison du PNR, OAP 3
VERDI	Chef de projet PLU SRLC	14-déc	1h	OAP 1 Chevincourt, empreinte au sol,
GTT	Facility	14-déc	1h	Oap 1 Chevincourt, artificialisation des sols, voisinage, problème d'accès
Ensemble2Génération	Asso & Elu Voisin le Btx	14-déc	1h	Amorcage, Besoin de + 1000 logements plateau d'Orsay
DDT 78	Urbanisme des Territoires	15-déc	2h	Logement social, hébergement multigénérationnel, PPRI, contrôle de légalité du PLU
DDT 78	Rénovation urbaine	15-déc		
DDT 78	Aménagement du territoire	15-déc		
DDT 78	Plans de prévention	15-déc		
		Total	6h	

#### 2.5 Bilan comptable des observations

Au total, il y a eu 140 contributions écrites (24% contributions dans le registre en mairie, 27% courriers, 49% email), dont :

- 112 contributions<sup>6</sup> (cf annexe 2) correspondant à 149 Saint Rémois et Saint Rémois pour la plupart et 4 anonymes
- Celles de 17 associations de Saint Rémy et autres (cf annexe 3)

### 3 APPRECIATIONS DU CE PAR THEMATIQUE

#### 3.1 CONCERTATION PREALABLE (13 contributions)

##### 3.1.1 Avis du public : la concertation a été trop modeste, voire insuffisante

- Pour l'EPAC, la *CONCERTATION* a été trop modeste. En 2011 il y a eu une charte urbaine. Des associations, dont une asso environnementale, ont participé à beaucoup de réunions. Il en est sorti un dossier de valorisation des quartiers. Malheureusement on ne parle plus de ce travail alors que la maire actuel était responsable de l'urbanisation. Dans la création des OA, il y a l'OAP trame verte et bleue. Cette OAP

<sup>5</sup> <https://www.mesopinions.com/petition/nature-environnement/projet-revision-plu-saint-remy-chevreuse/219498>

<sup>6</sup> Une contribution est signée par une personne ou un ménage correspondant dans ce cas à 2 contributeurs

*n°4 a été proposée par l'EPAC en 2022 et retenue. Malheureusement son contenu est décevant par rapport à tout ce qu'on pouvait imaginer ».*

- *L'EPAC et Pole Gare prennent acte de l'absence de concertation avec les habitants pour l'élaboration des OAP et du Règlement (uniquement présentation en réunion publique après leur création). L'EPAC et l'association Pole Gare n'ont pas été associés à l'élaboration des documents et leurs remarques n'ont, selon le cas, pas ou trop peu été prises en compte. (voir les exemples page 4 de la réponse à la MRAé relevant les modifications prises en compte suite à la concertation). Les spécificités de chaque quartier en terme de paysage, répartition des logements sociaux, circulation, stationnement n'ont pas été prises en compte.*
- *Pour VHSR, la concertation a été insuffisante. 2 ateliers réunissant 48 personnes maximum ont été organisés et ont traité :*
  - *Le 31 aout 2021, commerce et valorisation du patrimoine bâti et non bâti,*
  - *Le 2 septembre 2021, paysage, biodiversité et liaisons douces. Ni les OAP, ni le projet d'urbanisation n'ont fait l'objet d'une concertation. Au final, cette insuffisance a conduit à ne pas intégrer dans le PLU l'héritage patrimonial et environnemental.*
- *L'Union des Amis du Parc dans son courrier le 10/11 partage sa consternation du peu de considérations du maire vis-à-vis des associations.(Reg. n°5 P7)*
- *Sur le terrain, cette absence de concertation se traduit par un décalage entre les actions de la mairie et les attentes des Saint Rémois. Pour madame Lardière (reg n°3 p5) par exemple, « Il n'y a pas de prise en compte des besoins, des usages et des souhaits des habitants. On le voit au quotidien : exemple la suppression récente et inadmissible car sans concertation ni information de la zone de rencontre avec limitation à 20 km/heure sur la rue Boileau, disposition qui existait depuis de nombreuses années, plébiscitée par les riverains notamment dans une enquête faite dans le quartier. Il est fait mention (rapport de présentation du PLU) de création de liaisons douces intégrées à l'environnement, de développer les équipements susceptibles d'encourager les pratiques piétonnes et cyclistes, intentions floues qui on le voit sont contredites par la réalité des réalisations.*
- *Pour le collectif Préservons Beauséjour (Registre 4 p.4), cette absence de concertation justifie à elle seule, un rejet des projets « découverts » dans le projet. le contenu du projet de révision du PLU de Saint-Rémy et lui aussi une illustration de la non transparence de la mairie sur un sujet qui pourtant concerne tous les saints rémois. C'est donc à l'occasion de cette enquête publique à laquelle la mairie ne peut pas échapper que nous découvrons les projets inconsiderés du maire.*

### 3.1.2 Questions Réponses

**QCE1 La mairie ne répond pas précisément à la question de la MRAé sur la concertation et le comment. (Cf Figure 1 ci-dessous) Le commissaire enquêteur pose dans ses conditions 3 questions sur les 2 ateliers cités par VHSR (le 31 aout 2021, commerce et valorisation du patrimoine bâti et non bâti, et le 2 septembre 2021, paysage, biodiversité et liaisons douces)**

appelant des réponses précises et documentées. Quelle communication préalable des ateliers a été faite ? (articles publiés dans la presse municipale ou des comptes rendus)

(1) L'Autorité environnementale recommande d'expliquer dans le bilan de concertation comment les contributions et observations des habitants, ainsi que des autres acteurs, ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU.

Réponse :

Le bilan de concertation, comme son nom l'indique, tire le bilan des modalités de concertation qui ont été mises en place. La concertation menée toute au long de la phase d'étude respecte les modalités fixées par la délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2020. Suite aux différentes contributions dans le registre, échanges lors des ateliers, de la réunion publique et des permanences dans la maison des projets, des dispositions des pièces réglementaires ont évolué au fil de l'eau. Nous pouvons citer les évolutions suivantes :

- Ajout de dispositions dans l'article 4 du règlement permettant de mieux prendre en compte l'organisation urbaine et la morphologie des quartiers, notamment le quartier du petit Rhodon (zone UE)
- Evolution du plan de zonage pour prendre en compte l'état réel de certains secteurs comme le square situé rue Alphonse Lamartine.

Figure 1 question de la MRAe sur la concertation et réponse de la mairie

RSE MAIRIE 1 : La commune a respecté toutes les modalités de concertation, précisé dans la délibération n°78/575/2020/034, à savoir :

- o Annonces dans le bulletin d'information communal et sur le site internet de la ville,
- o Mise à disposition du dossier d'avancement de l'élaboration du projet,
- o Registre permettant à chacun de communiquer les remarques,
- o Ateliers de rencontre avec les habitants,
- o Réunion publique de présentation du projet de PLU

Soucieuse de permettre la concertation des habitants, la collectivité a expressément demandé au cabinet VERDI de réfléchir et de mettre en place des modalités de concertation innovantes, tel que la maison du PLU.

Les ateliers organisés ont été organisés en août et en septembre 2021 :

Les ateliers de concertation ont été annoncés sur le site de la commune (Révision PLU – concertation – Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse ([ville-st-remy-chevreuse.fr](http://ville-st-remy-chevreuse.fr)) et Atelier PLU – Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse ([ville-st-remy-chevreuse.fr](http://ville-st-remy-chevreuse.fr))) avec une présence de 20 personnes par ateliers afin d'avoir un échange constructif. Les ateliers se sont faits sous forme d'inscription.

QCE2 Quelles ont été les modalités d'organisation de ces ateliers ? Y a-t-il eu par exemple la présence d'un professionnel de la co construction, indépendant de la mairie pour l'animation?

RSE MAIRIE 2: Les deux ateliers ont été animés par le cabinet VERDI. Les élus et le service urbanisme, présent pendant les ateliers, ne sont pas intervenus dans la présentation de l'organisation ni dans les réflexions des habitants.

Afin de pouvoir échanger au mieux, les personnes présentes ont été regroupées par 6/7 sur des tables. Chaque table a eu un sujet à traiter en particulier :

- Paysage
- liaisons douces
- biodiversité
- commerces
- valorisation du patrimoine bâti et non bâti
- les commerces et le bâti existant

Les propositions faites ont ensuite été présentées à toute la salle et un vote sous forme de priorité a eu lieu. Les principaux éléments des ateliers ont été repris dans le diagnostic et ont servi de base aux objectifs du PADD.

**QCE3 : Ou sont les comptes rendus?**

Réponse mairie 3 : Les comptes rendus sont dans le bilan de concertation. Une copie est fournie au CE.

### 3.1.3 Avis du commissaire enquêteur

Suite à communication de tous les éléments demandés, le CE fait les remarques suivantes :

- **Il n'y a pas eu de concertation sur les OAP, découverte avec le projet de PLU.**
- Le cabinet Verdi est un cabinet d'ingénierie, même si le site internet semble mettre en avant un savoir-faire en communication et que rien n'interdit dans les marchés publics de confier les deux prestations à la même entreprise. Comme pour les métiers du conseil, qui ont séparé l'audit et la mise en œuvre du changement, il eut été probablement préférable de séparer ces deux besoins dans deux prestations différentes pour assurer l'indépendance et l'objectivité des résultats.
- La lecture des comptes rendus est néanmoins intéressante et fait ressortir les 3 priorités suivantes par atelier:
  - o Atelier n°1 : Commerce et Valorisation du patrimoine bâti et non bâti, résultats du vote:
    - - Sécuriser la circulation et améliorer les espaces piétons : 9 votes
    - - Valoriser les berges de l'Yvette : randonnées, terrasses de café... : 8 votes
    - - Refaire intégralement le front de gare pour le rendre attractif : 8 votes
  - o Atelier n°2 : Paysage, Biodiversité et Liaisons douces, résultats du vote:
    - Liaisons douces le long de nos cours d'eau notamment l'Yvette, se réappropriier les rivières, projet de renaturalisation en amont : 12 votes
    - - Mise en place d'une politique communale dédiée à la biodiversité (inventaire, communication, information, actions vers les écoles...) : 9 votes
    - - Extinction des lumières (corridors noirs) le long des départementales, dans les quartiers et à la gare : 8 votes.
- Le bilan de la concertation documenté par Verdi et transmis au CE n'a pas été publié. Son intérêt reste relatif puisqu'il ne publie pas le résultat des votes et se contente de lister 16 priorités sans les pondérer pour l'atelier n°1 et 17 priorités non pondérées pour l'atelier n°2, soit 33 priorités non pondérées au total!
- Quant au dossier publié (rapport de présentation Verdi justification), le CE observe que seul figure le calendrier de la concertation. Il n'y a rien en revanche dans le dossier publié qui permette de comprendre l'articulation du travail de la cinquantaine de Saint Rémois et Saint Rémoise avec le PADD.

Conclusion sous forme de recommandation: sauver au moins une priorité de la concertation. Le CR recommande d'inscrire la trame noire, demandée par ailleurs dans trois contributions



de l'EP. La trame noire n'apparaît à ce stade ni dans le PADD, ni dans le règlement écrit ; il convient donc de la réinscrire d'une manière ou d'une autre, telle qu'elle a été demandée par les participants de la concertation pour certains quartiers et la gare.

## 3.2 CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT

### 3.2.1 Avis du public, des associations et de la MRAé

- Pour l'EPAC, VHSR et l'UAP, la croissance du parc de 891 logements à l'horizon 2031, soit 89 logements/an (et non 60) n'est ni réaliste ni soutenable au plan environnemental.
- La croissance du parc n'est pas réaliste. Elle devrait s'appuyer sur une évolution de la démographie *« au regard des évolutions antérieures locales (diminution de la population) et non en fonction des critères régionaux ne tenant pas compte du contexte (démographique, environnemental, de circulation, vis-à-vis des risques naturels) de la commune, (EPAC Registre 3 p 35).*
- Mr et Mme Paul (reg.n°6 p14 : *« l'obligation de construire à tout prix sous la pression de la préfecture et des pouvoirs publics pour atteindre un quota inaccessible de 30 % de logement dits sociaux à Saint-Rémy n'est pas réaliste pour une commune qui veut conserver son cadre de vie auquel nous tenons beaucoup. »*
- Pour l'Union des Amis du Parc (Registre 5 P7), *les chiffres du nombre de logements projetés sont démesurés. La commune répond qu'il ne s'agit que d'un objectif à atteindre et que cet objectif relèverait d'une injonction de la DDT. En réalité ce n'est pas exactement ce que demande la DDT. La seule obligation légale qu'elle rappelle à chaque fois, c'est que la commune doit démontrer que le PLU va permettre d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux, soit un déficit de 417 logements sociaux aujourd'hui. Or, force est de constater, au vu des remarques de cette dernière, que ce n'est pas en augmentant de façon exponentielle le nombre de logements neufs, même en relevant le pourcentage de LLS, que l'objectif sera atteint..... La croissance démographique de 1 % envisagée, pratiquement le double de l'objectif de 0,55% fixé dans la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, n'est pas acceptable.....L'autre argument invoqué pour justifier ce chiffre démesuré de construction serait une obligation découlant du SDRIF. Là encore, le raisonnement peine à convaincre.*
- *D'une part, il n'est pas inutile de rappeler que si la Région a mis en en révision anticipée le SDrif de 2013, c'est justement parce qu'il ne répondait plus aux exigences des lois votées par le Parlement depuis 2016 (loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, loi climat résilience,...). C'est d'ailleurs pour répondre à l'objectif de préservation des corridors écologiques que les cartes réglementaires du projet de SDrife ont été enrichies et que le terrain sur lequel l'EPFIF portait un projet d'une centaine de logements se trouve opportunément situé aujourd'hui au sein d'une armature verte à sanctuariser (voir avis PPA- EPF). D'autre part, cet objectif est totalement disproportionné au regard de la taille de la commune comme le relève d'ailleurs très bien la Mrae.*
- 10 contributions soutiennent à cet égard l'avis de la MRAe qui considère que le scénario projeté n'est pas soutenable. *« Il convient d'abord de définir une politique*

*d'aménagement urbain et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les dynamiques territoriales, soutenable et décliner ensuite, un nouvel objectif de production de logements ». Ainsi, beaucoup d'habitants n'en peuvent plus des aléas de chantier (cf contribution de Mme Roussat Reg.n°4 p.15) : « Comme beaucoup, je constate que ces programmes donnent souvent l'impression de chantier fait à la hâte et mal maîtrisés: accident de pelleteuse en juin 2018 ayant imposé une longue fermeture de la D906 compliquant le quotidien de milliers d'automobilistes. CF article du Parisien du 3/07/2018 en ligne et en annexe: "D906 fermée à Saint-Rémy-lès-Chevreuse, les riverains n'en peuvent plus", résidence sociale de construction manifestement vétustes en 2018 CF article du 4 12 2022 et annexe sud-Yvelines : "il pleut dans leur appartement depuis des mois" et dernièrement le chantier particulièrement problématique du promoteur NACARAT CF article parisien du 14 11 2022 et en annexe "à Saint-Rémy-lès-Chevreuse »*

### 3.2.2 Questions réponses

#### Observations de la mairie sur la croissance programmée du parc:

Le scénario de la commune a pris en compte les éléments suivants :

- La commune a une volonté de rendre l'habitat plus accessible aux jeunes ménages et de répondre à leurs besoins pendant tout le long de leur parcours résidentiel,
- Le phénomène de desserrement de la population,
- L'augmentation du nombre d'emplois présents sur la commune (augmentation de 198 emplois entre 2007 et 2017),
- Le récapitulatif des besoins en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2031 (504 logements)
- La situation géographique de la commune proche de différents pôles d'emploi en développement et attractif (Saclay, Guyancourt, Vélizy-Villacoublay, Versailles).
- Le contexte des programmes en cours sur la commune (106/108 rue de Paris, Projet cœur de ville, 1 rue de Versailles)
- Le contexte des projets à réaliser à court terme (OAP domaine de Chevincourt, logements secteur gare (parcelle de l'ancienne mairie située en face de la gare)).

De plus, les équipements et services présents sur la commune permettront l'accueil des nouveaux habitants de façon sereine, et notamment grâce aux projets réalisés ces dernières années (reconstruction d'un gymnase, construction d'un centre de loisirs), des projets en cours (réhabilitation de l'école Jean-Jaurès, cabinet médical, crèche, espace intergénérationnel du projet cœur de ville), ainsi que les projets à venir (réhabilitation du parc des sports, extension de l'espace Jean-Racine).

Enfin la commune est soumise aux documents supra-communaux tels que le SDRIFF et la loi SRU qui demande l'augmentation de la densité humaine (demande d'augmentation de logements de 15% minimum entre 2013 et 2031) et la création de logements sociaux, notamment aux abords de la gare.

QCE4. Sans remettre en cause la trajectoire SRU, seriez-vous prêt à étudier, avec les asso de quartier un alternative? Pour l'UAP, « l'étude du potentiel foncier aurait dû conduire à une démarche différente:



- *Définir en priorité les emplacements les plus propices pour l'accueil de petits programmes de logement collectif et prévoir des emplacements réservés à la réalisation de logement sociaux, faire une analyse fine des potentiels de mutation ou de réhabilitation des bâtiments existants comme le prévoit l'axe 1 du PADD page 13 " accompagner une production intelligente de logements sociaux: conversion de logement existant, création de petites unités bien intégrées dans l'environnement urbain " ou encore réglementer strictement les divisions dans l'habitat pavillonnaire pour ne pas entraver les efforts pour se rapprocher des objectifs de la loi SRU. »*

Cette conception d'une politique ciblant l'existant pour y faire du logement social est également évoquée par plusieurs contributeurs. Exemple Mr Dominique Lelong, (reg5 P4) qui préconise, en complément à la densification et l'arrêt de l'artificialisation des sols de mener une réflexion sur l'usage de l'existant : possibilité de créer plusieurs appartements dans des maisons existantes, surélévation, création de maisons mitoyennes dans des dents creuses, colocation, développement de cohabitations personnes âgées étudiants, béguinage, mise en commun de locaux.

[Cf annexe 4](#) proposant une alternative répondant mieux aux attentes du public sur la protection de l'environnement, la maîtrise des risques d'inondation, les attentes du PNR tout en restant sur la trajectoire SRU.

### **Réponse de la mairie**

La proposition de l'UAP de prévoir des emplacements réservés destinés à accueillir de petits programmes de logements sociaux se heurtent à plusieurs difficultés financières :

Outre le risque majeur de contentieux avec les propriétaires des parcelles concernées par ces emprises, il convient de préciser que le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme, bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant, dès que ce plan est opposable aux tiers, d'exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition (Code de l'Urbanisme art. L 152-2 et L 230-1). Or, la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse n'aurait pas les moyens budgétaires d'acquérir les parcelles délaissées.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux sont réticents à s'engager sur des petits programmes difficiles à équilibrer économiquement, pour lesquels les financements sont impossibles à obtenir (sauf cas très spécifiques, comme par exemple, la construction de 4 logements locatifs sociaux rue Henry Janin, programme ayant bénéficié du don du terrain d'assiette de l'opération par un particulier, complété par une charge foncière octroyée par la commune).

Pour les mêmes raisons, la proposition de Mme Dominique Lelong consistant à privilégier la création de petites unités de logements sociaux dans des maisons rénovées, sera difficile à implémenter (pour autant qu'il soit même possible de trouver des maisons à rénover proches du centre bourg et de la gare).

Pour les raisons évoquées ci-dessus, de telles solutions ne pourront être déployés que très marginalement et seront consommatrices de crédits budgétaires (charges foncières communales destinées à équilibrer les opérations). Qui plus est, elles ne répondront pas aux enjeux de la loi SRU concernant le taux de logements sociaux à atteindre (25 %).

La position de la commune, n'est évidemment pas une opposition de principe. Les petites opérations de réhabilitation, économiquement équilibrées, qui pourraient concourir à la création de logements sociaux sont et continueront bien évidemment à être soutenues.

**QCE5 Est-ce que Saint Rémy, dont près de 50% du territoire est à risque, pourrait être éligible à l'assouplissement de la loi 3DS?**

*L'article 55 de la loi SRU, qui avait consacré l'obligation de 20 à 25% de logements sociaux pour bon nombre de communes, a été entériné par la loi 3DS du 21 février 2022 en son article 65. Cependant, la mise en œuvre de cette obligation a connu certains assouplissements matérialisés notamment par le décret n°2023-107 du 17 février 2023 apportant des précisions sur certaines communes pouvant en être exemptées.*

*St Rémy est à 12% de logements sociaux, mais très contraint par sa géographie pour atteindre les 25%: 41% de la surface du territoire est en EBC inflammable avec le réchauffement et 7% en surface de zones inondables, soit un total de 48%. (Dernière inondation reconnue catnat en 2018, PPRI vallée de Chevreuse en cours mais toujours pas prêt, risque feu élevé en juin 2023 selon les prévisions de l'EFFIS<sup>7</sup>).*

*L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation énumère certes les obligations en matière de création de logements sociaux, mais l'article 65 de la loi 3DS a permis de nombreuses souplesses permettant d'y déroger sous certaines conditions.*

*L'article L. 302-5 étend cette dérogation aux communes "dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation" si, par exemple, ces dernières sont classées dans un plan d'exposition au bruit (Zone A, B et C) ou bien sont situées en zone de plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels.*

**Réponse de la mairie**

L'assouplissement présent dans le décret n°2023-107 du 17 février 2023, comprends des critères et notamment :

- Etre située en dehors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliée par le réseau de transports en commun aux bassins d'activité et d'emplois : La commune n'est pas isolé géographiquement et le service de transport présent en fait un pôle d'intermodalité.
- Avoir plus de la moitié du territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers) : La commune est protégée (site inscrit, présence de ZNIEFF, d'une Réserve Naturelle Régionale, d'espaces boisés classés...) mais cela ne la classe pas en risque. Nous n'avons même pas de PPRI.

De plus, l'art L 302-5 précise : Un arrêté pris par le représentant de l'Etat dans le département fixe, une fois au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8 du présent code, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article qui remplissent les conditions mentionnées au premier alinéa du présent III bis.

---

<sup>7</sup> [Incendies : le nord de l'Europe plus concerné avec un risque « modéré » à « élevé » en raison du temps sec](#)

Après vérification, la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse **n'est pas mentionnée dans la liste des communes pouvant bénéficier d'une dérogation concernant la construction de logements sociaux**, en application des conditions énumérées par le Commissaire enquêteur.

### Avis de la DDT sur la question du CE

**Q5) Est-ce que Saint-Rémy, dont près de 50% du territoire est à risque, pourrait être éligible à l'assouplissement de la loi 3DS ?**

L'article 55 de la loi SRU, qui avait consacré l'obligation de 20% à 25% de logements sociaux pour bon nombre de communes, a été entériné par la loi 3DS du 21 février 2022 en son article 65. Cependant, la mise en œuvre de cette obligation a connu certains assouplissements matérialisés notamment par le décret n°2023-107 du 17 février 2023 apportant des précisions sur certaines communes pouvant être exemptées.

St Rémy est à 12% de logements sociaux, mais très contraint par sa géographie pour atteindre les 25% :

- 41% de la surface du territoire est en EBC inflammable avec le réchauffement climatique,

=> Plus que le risque feux de forêt (sensibilité très faible à modérée à Saint-Rémy-lès-Chevreuse sur la carte de sensibilité nationale aux feux de forêt et de végétation du Ministère de la Transition Écologique de juillet 2023, et bien qu'avec des forêts inscrites comme particulièrement exposées aux incendies dans le décret du 17 août 1953, Saint-Rémy-lès-Chevreuse ne ressort pas sur l'atlas régional du risque feux de forêt en cours d'élaboration par la DRIAFA qui a pour but d'actualiser la connaissance du risque des années 1950 et prendre en compte le changement climatique), c'est le classement en Espace Boisé Classé qui rend ces zones inconstructibles. Le classement en EBC dans le PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements selon l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

- 7% en zone inondable,

soit un total de 48% (dernière inondation reconnue CAT-NAT en 2018, PPRi vallée de Chevreuse en cours mais toujours pas prêt, cf éléments de réponse au [chapitre Inondation](#))

L'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation énumère certes les obligations en matière de création de logements sociaux, mais l'article 65 de la loi 3DS a permis de nombreuses souplesses permettant d'y déroger sous certaines conditions.

L'article L.302-5 étend cette dérogation aux communes "dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation" si, par exemple, ces dernières sont classées dans un plan d'exposition au bruit (zone A, B et C) ou bien sont situées en zone de plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels.

=> Pour les plans d'exposition au bruit (PEB), seules les zones A et B (zones de bruit fort) sont essentiellement inconstructibles. Dans la zone C, certaines constructions sont autorisées sous conditions.

Pour les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), ces plans délimitent un périmètre d'exposition aux risques au sein duquel des zones de maîtrise de l'urbanisation

future sont définies (interdiction de construire ou constructions soumises à conditions). Il en est de même pour les plans de prévention des risques naturels (PPRN) qui comportent un plan de zonage issu du croisement des aléas et des enjeux identifiant des zones inconstructibles, constructibles sous réserve d'aménagements particuliers ou constructibles. Ainsi, le seul fait qu'une zone du territoire fasse partie d'un PEB, d'un PPRT ou d'un PPRN n'implique pas obligatoirement une interdiction de construire ; il s'agit de vérifier au cas par cas le zonage et le règlement correspondant du plan de prévention en question.

**Les zones inondables réglementées par l'arrêté préfectoral sur la commune ne sont donc pas strictement inconstructibles.**

Dans le cas des 7% de zones inondables pour Saint-Rémy-les-Chevreuse, l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, pris au titre de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme et valant PPRi, délimite des périmètres de zones de risque d'inondation.

La zone de risque d'inondation à Saint-Rémy-les-Chevreuse est soumise au titre III de l'arrêté préfectoral (zone B) qui indique que "la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de lotir en zone B ne pourra avoir lieu qu'après examen d'une étude géologique demandée par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain. Sauf si la nature du terrain ne permet pas la construction soumise à autorisation valant permis de construire ou à déclaration préalable en zone inondable et sous réserve de l'observation des autres règles d'urbanisme, le permis sera accordé et comportera la prescription de respecter les principes suivants de travaux de protection contre les inondations :

- a) les accès routiers existants ou à créer qui ne sont pas indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes devront être modifiés ou projetés, autant que faire se peut au niveau du terrain naturel, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- b) les éventuelles surélévations, nécessaires à la satisfaction du paragraphe a ci-dessus, devront être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux, afin d'éviter tout risque de dommages dû à l'action dynamique de l'eau (pilotis, buses,...) ;
- c) le service chargé de la police des eaux pourra demander la réalisation d'une étude hydraulique pour l'examen du respect des règles des paragraphes a et b ci-dessus."

***QCE6 : Combien d'étudiants cohabitent avec un senior à Saint Rémy ? (Marie Hélène Wittersheim, présidente du comité des usagers du RER B et Solange Marczak Beauplan, registre 5 p. 18). Le logement multigénérationnel est une thématique mise en avant par une association: la population de Saint Rémy vieillit et il est probable que de nombreux habitants isolés seraient heureux d'accueillir un étudiant. Une formule gagnant-gagnant qui permet d'économiser du logement social en prolongeant la durée de vie et en économisant des studios alors que Saint Rémy est connecté à Paris et bien placé par rapport à Saclay et à l'université de Saint Quentin en liaison douce.***

### Réponse de la mairie

La commune promeut ce type d'hébergement (cf. lettre d'information en date d'octobre 2023) mais nous n'avons pas les moyens de recenser ces hébergements au niveau communal. Dans tous les cas, cela ne pourra pas compter dans la loi SRU sauf en cas de contrat de mixité sociale.



### 3.2.3 Avis du commissaire enquêteur :

La proximité de Saint Rémy les Chevreuse du plateau de Saclay et parallèlement, l'existence d'une offre de chambres disponibles dans les quartiers pavillonnaires créent une opportunité, gagnante pour la commune, gagnante pour les résidents de Saint Rémy, gagnante pour les étudiants du plateau de Saclay à condition que les associations de quartier s'impliquent dans la démarche.

La trajectoire de construction de 90 logements par an dont 42% de logement social n'est ni réaliste, ni soutenable. C'est une sur programmation théorique qui intègre le risque de non réalisation sur les 75% programmés sur le foncier qui n'appartient pas à la mairie. Le calcul du taux de LLS en 2031 avec les hypothèses de construction (896) et de taux de LLS moyen par projet (42%), montre que même avec cet affichage volontariste, on n'atteint pas l'objectif de 25% de la loi SRU en 2031.

	2021	%	CONSTRUCTION	trajectoire/an	2031	% 2022-2031
Population	7765				8577	10%
Hypothèse N habitants/logement	2,2				2,3	
Nombre de logement total	3471		896	90	3834	10%
hypothèse de mixité des LS			42%			
dont LLS	413	12%	376		789	91%
dont bénéficiaires LS (performance sociale)	924				1816	96%
<b>Taux LS atteint en 2031</b>					<b>21%</b>	

Figure 2: le taux de LLS atteint en 2031 s'établit à 21% à 90 logements construits/an

Si, parallèlement au PLU, la commune complète sa volonté programmatique par une politique visant à héberger de l'ordre de 400 étudiants et chercheurs de Saclay en hébergement multigénérationnel ciblé sur les 1700 résidents de Saint Rémy de plus de 60 ans vivant dans



une résidence principale de plus de 2 pièce<sup>8</sup> et les plus de 1000 étudiants et chercheurs du plateau de Saclay en recherche de logements<sup>9</sup>, toute chose égale par ailleurs (hypothèses 1% de croissance/an de la population, 42% de LLS dans les logements construits), l'impact serait le suivant :

- 400 ménages et seniors de Saint Rémy bénéficient d'un complément de ressources de l'ordre de 300€/mois, réinjectés dans l'économie locale,
- 400 étudiants ont un logement économique entre 30 et 45' du plateau de Saclay en vélo suivant leur quartier,
- Pression à la construction moindre avec 70 logements programmés/an, ce qui permet d'afficher une trajectoire plus réaliste et moins anxiogène pour la population.

	2022	2020	CONSTRUCTION	trajectoire/an	2031	% 2022-2031
Population	7765				8577	10%
Nombre d'habitant/logement	2,2				2,3	
dont Etudiants hébergés					400	
Nombre de logement total	3471		704	70	3729	7%
Hypothèse de mixité			42%			
dont LS	413	12%	296		709	72%
dont bénéficiaires LS + étudiants hébergés	924				2030	120%
<b>Taux LS atteint en 2031</b>					<b>19%</b>	

Figure 3: : une meilleure performance de l'offre sociale, une trajectoire réaliste et acceptable

- La disparition du besoin de 400 LS avec l'accueil de 400 jeunes résidents à Saint Rémy conduit à une économie pour le contribuable entre 15 et 25 M€. <sup>10</sup>

Cout d'un logement social en 2023 (en €/M2)	2502,4
Cout d'un studio de 25m2 en € 2023	62 560
Cout d'un studio de 15m2 en € 2023	37 536
Economie pour le contribuable haute en M€ (hypotèse haute)	25,0
Economie pour le contribuable haute en M€ (hypotèse basse)	15,0

Figure 4: source Caisse de Dépôt actualisé de l'augmentation des coûts en 2022

Conclusion : en complément de l'objectif PADD d'activité inatteignable de construction de 895 logements, le CE émet deux recommandations :

- Expérimenter et copiloter avec les associations de quartier l'hébergement multigénérationnel, une démarche soutenue par le PNR et le SDRIF ;
- Piloter un objectif supérieur de performance sociale mesuré par un indicateur en % de la population bénéficiant d'un LS et d'un hébergement, beaucoup plus motivant pour la commune et les associations de quartier.

A 120% de croissance des bénéficiaires d'un logement social ou d'un hébergement sur la période 2022 2031 contre 96% dans le scénario du PLU actuel, force est d'admettre la supériorité de la performance sociale de l'hébergement intergénérationnel sous réserve que les populations ciblées de Saint Rémy adhèrent à la démarche.

<sup>8</sup> Source INSEE Saint Rémy : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-78575>

<sup>9</sup> Source : entretien le 14/12 avec Madame Vannier, responsable de l'agence de logement intergénérationnel ensemble2logement

<sup>10</sup> <https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/couts-de-construction-des-logements-sociaux#:~:text=Depuis%202014%2C%20on%20constate%20que,000%20%E2%82%AC%20en%20septembre%202021.>

A ce stade, l'existence de résidents pratiquant un hébergement d'étudiants n'est pas connue de la mairie. Pour le CE et la responsable d'@ensemble2génération consultée le 14 décembre, la condition du succès est l'amorçage réalisé au travers de l'implication d'une association de quartier qui :

- ait la confiance de ses adhérents,
- accepte de faire une expérimentation significative (au moins 10 résidents)
- communique les résultats de l'expé dans la population de Saint Rémy.

[Cf en annexe 5](#) la présentation de @ensemble2génération

### 3.3 OAP 1 CHEVINCOURT

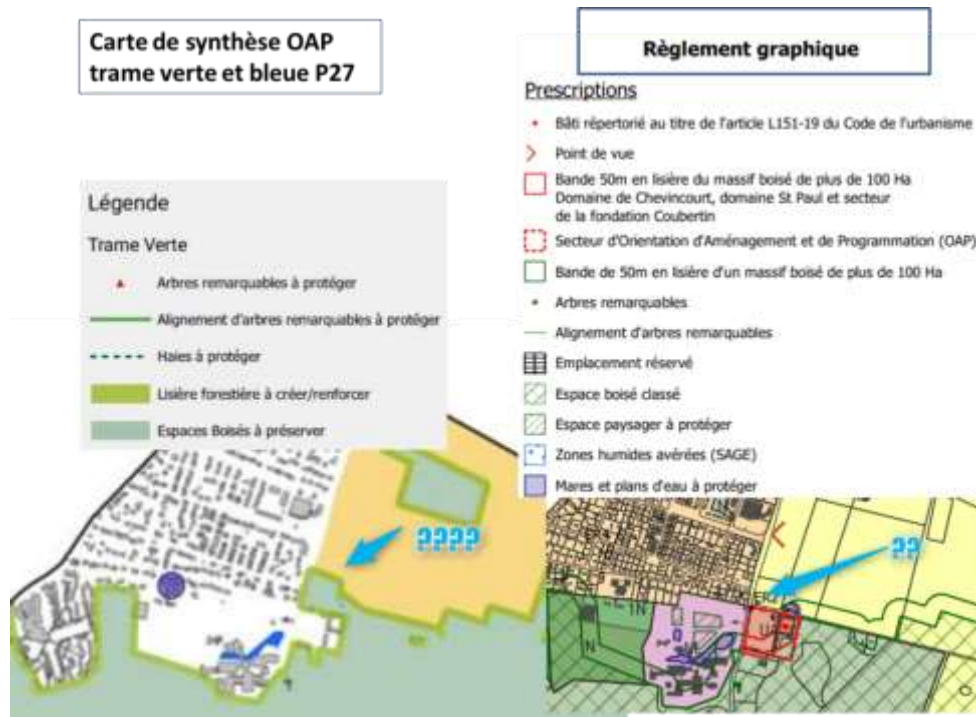
#### 3.3.1 Avis du public

Règlement graphique : disparition documentaire mystérieuse d'une mare et d'un EBC présentant tous les 2 une grande valeur patrimoniale.

- Mr Choay, (registre n°5 p.12 s'étonne que la -mare située à l'angle de la RD 938 ne figure pas sur le règlement graphique du projet de PLU alors qu'elle est sur le document de SUEZ qui date de 2015 (cf p.148 Annexe Réseau)



- Mr Choay, (registre n°5 p.12 s'étonne également que les espaces boisés classés attendant aux terres agricoles au droit des 2 mares à protéger ont disparu du règlement graphique alors qu'ils figurent sur la carte de synthèse OAP trame verte et bleue p.27, et qu'à la place, un emplacement réservé ER2 est apparu sans justification, ni matérialisation. Remarque faite également par Mme Schoenfelder (reg. n° 3 p8).



### 3.3.2 Commentaires du maître d'ouvrage

La commune va vérifier la présence d'une mare à cet endroit avec le cabinet VERDI. L'ER 2 est précisé comme « Aménagement de voirie sur 40m<sup>2</sup> » dans l'annexe 1 du règlement écrit. Il a pour but d'aménager la voirie dans le cadre de l'OAP du domaine de Chevincourt.

### 3.3.3 Avis du commissaire enquêteur

*Recommandation: le risque d'avoir une OAP1 livrée sans aménagement de la RD ou des travaux pour croiser les flux est réel. L'inertie administrative commande d'anticiper l'aménagement de la zone réservée en concertation avec VHSR et GTT. Cf Voisinage de GTT et de programmer des travaux synchronisés avec ceux de l'OAP.*

## 3.4 OAP 2 TERRAIN DES SOEURS

### 3.4.1 Observation du public :

**« NON à la destruction du « terrain des sœurs », en face de la route de Versailles!**  
*Préservez cette ouverture paysagère et ce poumon de verdure! ( Collectifs Cœur de ville et PréservezBeauséjour dans la pétition)*

### 3.4.2 Réponse de la mairie

La maison située au 16 rue Victor Hugo sera conservée quel que soit le projet. La conservation de ce bâti est une volonté communale et une prescription impérative de l'ABF. Cependant, malgré l'intérêt architecturale de cette maison, celle-ci ne répond pas aux besoins du Parc Naturel Régional (surface, accessibilité etc...).



### 3.4.3 Avis du commissaire enquêteur

Le CE propose 3 recommandations :

- Etudier l'installation de la maison du PNR au RDC de l'OAP3. La mission confiée à la maison du PNR n'est pas définie. L'installation du PNR dans le secteur gare (OAP 3 en RDC) serait plus pratique pour les collaborateurs du PNR et les touristes dans leur parcours de promenade.
- sortir la partie sud de l'OAP 2 pour la sanctuariser,
- s'assurer que les habitants au nord de l'OAP 2 conservent une ouverture visuelle sur la partie sanctuarisée.



### 3.5 OAP 3 SECTEUR GARE:

#### 3.5.1 Observations du public (48 contributions)

La perspective d'avoir une barre de 15 m de haut à la sortie de la gare choque les amoureux du Parc. Un contributeur suggère une solution végétalisée en accord avec les valeurs du parc étudiée si cette OAP est décidée.

VHSR p7 du doc transmis au CE le 23 octobre: « *La hauteur de 15 m est trop importante et risque de créer une coupure nette avec le paysage naturel qui se trouve face à l'OAP. Il faut créer une ouverture pour mener directement au Centre-ville pour couper le mur que formerait la construction.* »

REG 2 p12 Mme Brunet : « *Cette zone est la première chose que les visiteurs en RER verront de ST Rémy. Comment limiter la hauteur des immeubles à proximité et éviter la création d'une barre d'immeubles telle que celle près de la poste rue de la république?* »

REG 2 p12 Mr Bruchec : « *On ne peut déconstruire Saint-Rémy sans réfléchir à l'esthétique de la ville qui serait grandement dégradée, notamment par la barre d'immeubles frontale prévue devant la gare. Excellente idée cela dit de revoir cet espace mais il faut garder un sens de l'harmonie entre habitat, commerces et espaces verts. On ne peut pas faire de Saint-Rémy une cité dortoir sans vie au service du plateau de Saclay.* »

Reg 5 p12 : secteur gare et terrains des sœurs : « *ces secteurs sont traités beaucoup trop simplement. La prise en compte de l'environnement et du paysage n'est pas envisagée compte tenu de l'impact que ces opérations auront. Le bâti existant est complètement ignoré. Aucune intention de reprise de bâtiments existants n'est envisagée conduisant à une opération table rase. Trop de détails écrit laissent à penser qu'un projet est déjà ficelé.* »

Reg 2 P16 « Il faudrait bien sûr qu'en face de la gare, ce soit un projet architectural ambitieux et élégant et non pas une barre d'immeuble sans âme. Cf 25 Verde, une maison-arbre écologique en plein cœur de Turin<sup>11</sup> »

### 3.5.2 Commentaires du maître d'ouvrage sur les observations

L'OAP 3 ne sera en aucun cas constituée d'une barre d'immeuble homogène de 15 mètres de haut. La hauteur indiquée dans l'OAP est une hauteur maximale, prévue dans le cadre d'un épannelage permettant d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage. Les projets devront bien entendu être validés par l'ABF et l'inspection des sites et seront soumis à l'avis des Saint-Rémois. La proposition consistant à créer une percée visuelle a été intégrée à l'OAP. Une liaison douce est prévue pour rejoindre la rue Chesneau.

Il faut préciser que l'ABF et le PNR préconisait une hauteur maximal de 12 mètres venant en contradiction avec la demande de la DDT et du Préfet d'aborder une hauteur de 18 mètres.

### 3.5.3 Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande :

- Un projet qui, en sortant de la gare, reste ouvert sur la vue sur l'église et le centre arboré du village
- En phase conception, une concertation pour les OAP 2 et 3, une maquette numérique en 3D de 2 alternatives minimum qui permettent aux habitants de Saint Rémy, depuis un accès sécurisé en ligne, de découvrir le site dans son environnement paysager sous toutes les coutures, donner leur avis et faire des propositions et au bout d'un certain temps exprimé leurs préférence dans l'ordre.

## 3.6 VOIERIES

### 3.6.1 Observations du public sur la saturation de la voirie

En règle générale à Saint Rémy, les Saint Rémois assistent impuissants à un trafic en augmentation année après année. Parvenu à un stade qualifié d'inférieur » et de dangereux

---

<sup>11</sup> <https://www.out-the-box.fr/25-verde-une-maison-arbre-ecologique-en-plein-coeur-de-turin>

pour les piétons, les cyclistes et les poussettes, les contributeurs ne voient pas comment une augmentation de l'ordre de 1500 à 2000 habitant, les constructions, les travaux et les aléas de chantier vont pouvoir être absorbés sans impact négatif sur la mobilité et la sécurité des personnes dans ce contexte alors qu'on ne peut pas repousser les murs.

Morceaux choisis sur la voirie (Mme Grossard Reg 4 p3) De par sa situation géographique (entrée de vallée et du parc naturel), Saint-Rémy-lès-Chevreuse s'apparente déjà à un grand couloir de circulation (traversée régulière de la ville par 6000 véhicules depuis Limours). Compte tenu de la densité, au domaine de Chevincourt, la sortie des nouveaux habitants et, autour de la gare, l'encombrement et la saturation des stationnements sont également prévisibles. Si 800 nouveaux habitants s'installent dans les 8 ans qui viennent, quels seront les impacts sur le trafic routier, la pollution, la biodiversité.... pour ne citer que quelques aspects? Va-t-elle ressembler au périphérique parisien aux heures de pointe? Devenir un lieu de stationnement pour tous les usagers du RER B de la vallée? Notre ville doit être une ville à 30 km/h comme les communes voisines de Bure sur Yvette, Gif, Magny les hameaux »

S'agissant des 3 OAP, Mr et Madame Guedenay (Reg 1 p 6) demandent à ce qu'une étude d'impact sur les flux de circulation soit obligatoirement réalisée par les éventuels promoteurs immobiliers sur chaque OAP. S'agissant de l'OAP1, cette densification va engendrer un flux de véhicule significatif qui va accroître les risques d'accident et à minima le niveau d'encombrement de la rue de Versailles sans parler de l'impact sur la pollution atmosphérique.

Attente exprimée par VHSR et de nombreux contributeurs de revoir du coup à la baisse le taux maximum d'urbanisation de cette OAP. Nous demandons que soit imposé dans le règlement de cette OAP la création d'une voie douce piéton cycle vers le centre bourg de Saint-Rémy.

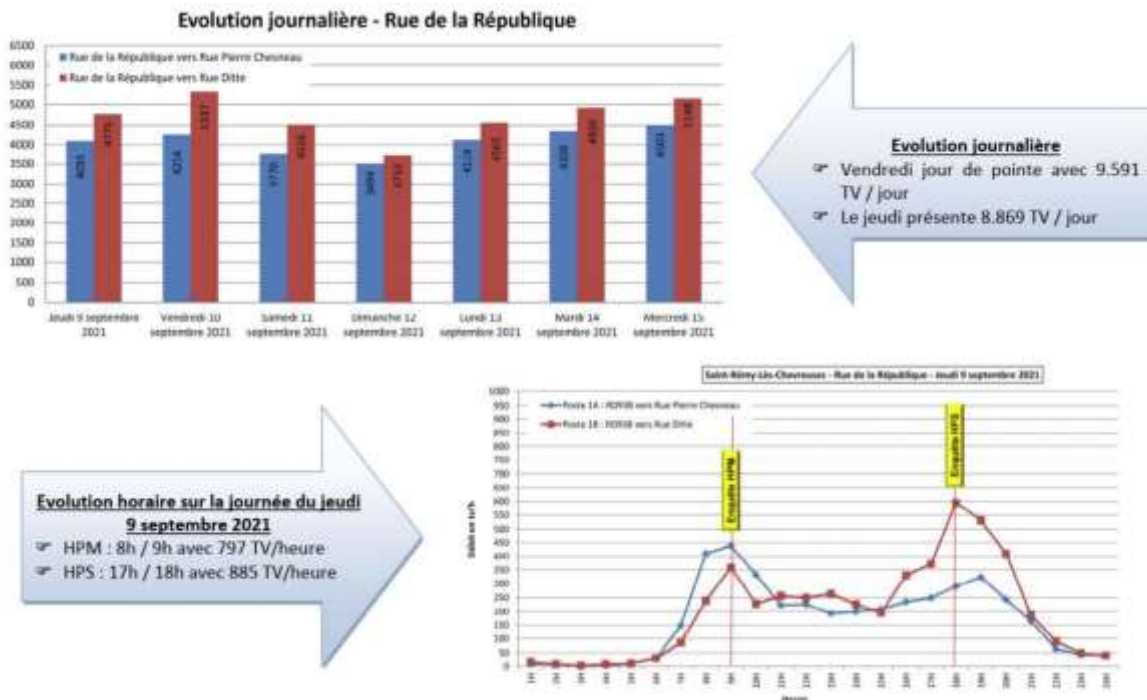
S'agissant de l'OAP 2 Mme Boddaert (t Rg 3 p 33): située à proximité de 2 ZNIEFF et son accès sera difficile depuis le rond-point de la route de Versailles. L'impasse Saint Avoys est étroite: les logements sont sur la rue, il n'y a pas de trottoir; il y a des familles avec des petits-enfants, il faudrait vraiment éviter d'augmenter le trafic sinon cela deviendrait dangereux pour les riverains.

S'agissant de l'OAP 3 et de la concentration des flux sur la gare : (Mr et Madame Guedenay Reg 1 p 6) « ce PLU exclu de fait les zones parvis de la gare et autres terrains connexes propriétés de la RATP ou de mobilité IDF sur lesquelles les projets d'extension des voies de garage et la création d'un parking automobile semi-enterrée sous voie rue Ditte semble être toujours d'actualité à moyen terme. Ces projets sont extrêmement impactant sur les flux de circulation véhicule transport en commun piéton et cycle. Attente que cette OAP 3 ne puisse être loti qu'à l'issue d'une concertation large entre les acteurs -commune, RATP, mobilité IDF et la présentation de cette concertation dans le cadre d'une enquête publique.

### 3.6.2 Questions réponses

QCE7 (question posée par Mr Dever Reg.n°5 p.17 Quelles sont les statistiques de passage rue Victor Hugo et rue de la République ? Il y a 10 ans, on était à 10000 véhicules par jour selon Mr Dever.

**Réponse mairie** : les chiffres de l'étude réalisée en 2021, concernant le nombre de passage de véhicules sur l'axe de la Rue de la République s'établissent comme suit :



OAP 1 : La création de voies douces nécessite un minimum de terrassement et d'éclairage, permettant leur utilisation pendulaire en toute sécurité. Or, s'agissant de la création d'une voie douce entre l'OAP 1 et le centre-bourg et la gare, ces travaux se heurtent aux protections spécifiques de l'espace boisé classé susceptible de l'accueillir.

Globalement en accord avec les requêtes, nous subissons le fait que la ville soit une ville transit, en partie à cause du terminus RER B qui est un point de rabattement. La majorité des voiries de la ville sont limités à 30km/h (hormis axe départementaux).

Concernant l'OAP 2, il convient de préciser que la construction de l'équipement en lien avec la préservation de l'environnement de sera pas contiguë aux deux ZNIEFF, mais en sera séparée par une zone naturelle. Par ailleurs, la commune partage l'analyse de Mme Boddaert sur l'étroitesse de l'impasse de Saint Avoye. C'est la raison pour laquelle, il est prévu que les riverains de cette impasse puissent emprunter la nouvelle sortie créée au niveau du carrefour de la route de Versailles (voir les éléments de circulation précisés dans l'OAP 2).

OAP 3 : il est précisé l'intégration d'une voie partagée de 10 mètres de large qui permettra d'organiser les différentes mobilités en toute sécurité et qui prend en compte les projets liés à la réorganisation du parvis de la Gare et la création de parkings semi-enterrés.

### 3.6.3 Avis du commissaire enquêteur

Tout habitant de Saint Rémy qui prend son vélo, son vélo électrique, son vélo cargo, sa trottinette pour aller au travail, faire des courses ou chercher son enfant à l'école, c'est une voiture en moins qui pollue la vie, la santé et la sécurité des habitants du centre de Saint Rémy, traversé bon an mal an par un peu moins de 10 000 voitures par jour. La situation étant ce qu'elle est, nonobstant les évolutions démographiques à 10ans, le CE recommande

que tout soit mis en œuvre pour pouvoir relier le centre-ville à Chevincourt et à Beauplan à travers l'EBC et boucler la connexion entre Saint Rémy et Gif. Par ailleurs, le CE note que parmi les 6 priorités classées en tête de la concertation figure «l'aménagement voie douce de l'Yvette» et s'agissant de la biodiversité, qu'il s'agit, non pas de la sauver, un objectif inatteignable, mais de mettre en place une politique communale dédiée sous forme d'inventaire, de communication, d'informations, d'actions vers les écoles...

Le CE recommande dans ces conditions :

- que ces deux aménagements de liaisons douces apparaissent dans le PADD **assorti d'un horizon de temps** dans moins de dix ans,
- que toute la ville soit limitée à 30kmh, y compris la départementale (action CD78), pour sécuriser les cyclistes et inciter les automobilistes traversant Saint Rémy le matin et le soir à emprunter un autre itinéraire, soulager les parkings du Centre et renforcer l'attractivité commerciale du centre.
- de multiplier le recours aux dos d'âne qui est le seul moyen efficace de ralentir les automobilistes pressés en dehors des pics de fréquentation.

## 3.7 TROTTOIRS

### 3.7.1 Observations du public

Extraits sur la thématique « Trottoirs » (20 contributions):

- 20 contributions pointent du doigt cette faiblesse, tout en attendant, sans trop d'illusion que *cette proposition de révision de PLU soit une fois pour toute l'occasion pour la commune de créer ou de mettre aux normes les trottoirs de la commune, à minima pour tous les axes conduisant aux commodités de la ville (services publics, transport et en commun).*
- Autre attente pertinentes exprimée par l'association 60 millions de piétons, celle d'un *PAVE (plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics) mis à jour en concertation avec les habitants dans le cadre du PLU (<https://écologie.gouv.fr/accessibilité-voirie-et-des-espaces-publics>). L'association 60 millions de piétons demande également :*
  - *(1) que la ville aménage des espaces poubelles lorsque les trottoirs ne sont pas aux normes ;*
  - *(2) que tous les trottoirs du centre-ville et des quartiers soient remis aux normes dans la mesure du possible*
- A noter la demande en souffrance depuis *10 ans (Mr et Mme Paul Reg 9 p 19) de création d'un trottoir rue Pierre Curie, suite à la construction d'une résidence de 56 studios pour jeunes travailleurs et étudiants mise en service fin 2013. A cette époque, l'adjoint du maire responsable de l'urbanisme avait engagé une concertation avec les riverains concernés de la rue Pierre Curie pour la création d'un trottoir sur un des côtés. A ce jour, les deux zones les plus dangereuses pour les piétons ne sont toujours pas réalisées:*
  - *une zone d'environ 60 mètres qui concerne trois propriétés*
  - *une zone d'environ 150 mètres qui concerne 5 propriétés.*



### 3.7.2 Réponse de la commune

La ville recense environ 80 km de trottoir. La collectivité est attentive aux demandes des Saint Rémois concernant l'état des trottoirs et procède à des réfections régulières. Lorsque c'est possible, la commune conditionne la délivrance des permis de construire, à la rétrocession de bordures de parcelles, permettant la création ou l'élargissement des trottoirs existants. Cette procédure a notamment été employée dans le quartier de la rue Pierre Curie, dans laquelle des travaux ont été réalisés récemment. Sur une partie de la rue, les propriétés sont privées et la commune ne peut donc pas agir actuellement.

Durant le dernier trimestre 2023, la commune a acheté et démoli deux locaux situés rue de la République afin d'agrandir le trottoir. De plus, une rétrocession d'une partie du trottoir situé au niveau du rond-point du 14 juillet aura lieu en 2024.

De manière générale, les rues passant par le centre-ville de Saint Rémy sont départementales. Les voiries ne peuvent donc pas être modifiées et nous devons faire avec l'existant. Cependant toutes les possibilités sont étudiées pour améliorer l'existant et sécuriser les piétons.

### 3.7.3 Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu des insuffisances en trottoirs, difficiles à remettre aux normes, et des liaisons douces, difficiles à boucler pour certaines, il convient impérativement de limiter la vitesse des véhicules à 30 km/k dans toute la ville, départementales comprises, de multiplier les ralentisseurs physiques pour protéger les usagers des trottoirs les plus vulnérables (PMR, enfants, poussettes, trottinettes...) et les cyclistes.

## 3.8 PARKINGS

### 3.8.1 La pénurie de parkings suscite 42 contributions du public.

Mr Lanneau (Reg 6 p15) manifeste sa « *surprise de constater des projets immobilières récents de construction privée collectif à Saint-Rémy-lès-Chevreuse sans place de parking prévu en voirie pour les visiteurs. Exemple : rue de Paris près du quartier de Courcelles. Faute de place de parkings, les voitures se garent sur le trottoir, obligeant les piétons à s'engager sur une route extrêmement passante avec peu de visibilité* »

Dans le centre, qui concentre les commerces, la gare et le risque inondation, la question de l'augmentation des parkings semble insoluble.

Pour les Girardots (registre 6 p.4), ouverts à l'idée que des parkings extérieurs puissent servir de compensation en cas d'inondation: « *ON N'EN A PAS ASSEZ dans le centre-ville. Les jours de marché, les parkings espace Jean Racine et marché sont toujours pleins. Si on arrive plus à se garer, on ira à Gif.* »

En revanche, les parkings sous terrains en zone humide « *doivent être interdits* ». (Association Cœur de ville et EPAC).

Madame Roussat (Registre 4 p.15) pointe du doigt l'irresponsabilité des pouvoirs publics sur les parkings situés en zone inondable « *habitant à proximité immédiate de l'Yvette (risque existant important à mon adresse pour les inondations selon le portail georisque), je m'inquiète comme beaucoup de la prise en compte du risque d'inondation dans notre vallée* »

*par les pouvoirs publics. La possibilité de parkings souterrains en zone inondable maintenue dans le projet de PLU révisé m'apparaît en l'occurrence comme l'indicateur d'une anticipation peu responsable des conséquences que pourraient avoir des épisodes météorologiques violents que le changement climatique rend probables. La Cour des comptes a pourtant alerté fin 2022 sur la prise en compte insuffisante du risque inondation en Île-de-France (rapport public thématique de novembre 2022 disponible en ligne) ».*

Les habitants de Beauplan s'interrogent sur le stationnement sur la voie publique, tendu pour les visiteurs. (cf Registre 2 P.2) Quel stationnement prévu pour les futurs résidents de ce projet? 55 logements, c'est de l'ordre de 100 voitures supplémentaires. Sera-t-il possible de construire un grand parking souterrain sur un terrain argileux et parsemé de carrière? La même question est posée pour Chevincourt

### **3.8.2 Commentaires du maître d'ouvrage**

#### Parking en zone inondable :

La construction en zone inondable est règlementée par le code de l'environnement. Selon la nature des projets, il est demandé une DLE (Déclaration Loi sur l'Eau), que la commune ne peut règlementer. Les services de l'état, précisent, le cas échéant, les prescriptions à suivre pour ne pas aggraver la situation.

Pour information, en l'absence de plan de prévention des risques naturels approuvé, l'autorité compétente peut refuser la demande d'autorisation ou l'assortir de prescriptions spéciales, en vertu de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, si le projet porte atteinte à la sécurité publique, ce qui peut être le cas pour les risques d'inondations terrestres ([CAA Marseille, 3 février 2000, n° 97MA00769](#)).

Les mesures prises dans le projet de PLU pour limiter les phénomènes d'inondation sont les suivants :

- En périmètre de zone inondable : dans le cas où une DLE doit être déposée, le PC « pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation ».
- Dans toutes les zones, le long des berges des cours d'eau, sur les zones humides avérées, toute nouvelle construction ou extension des constructions existantes doivent respecter une marge de recul de 15 m et plus général règles strictes sur les zones humides.
- Les abords des cours d'eau sont protégés par un classement inconstructible d'une bande de 5 m de part et d'autres des berges des cours d'eau.

#### Parking dans le centre gare

Stationnement : Il existe plus de 800 places de stationnement dans le centre-ville (parking de la gare, EJR, Envoy, C3R, prieuré...). Le domaine public ne doit pas compenser les places de stationnement du domaine privé non utilisée. Le stationnement sur la ville dépasse le cadre de la commune. Le terminus du RER B fait de la commune le réceptacle de tout le fond de la vallée (du plateau des Molières, Dampierre et Cernay...). Cela implique que l'augmentation du nombre de places autour de la gare ne fera qu'augmenter le flux de véhicules et le nombre de voitures en stationnement.

Une solution envisagée : des parkings relais (parking déportés) dans les villes alentours.

### Parking à Beauplan

Le projet de 55 logements au 27 rue de Versailles fait partie des potentiels et n'a pas de planification actée à ce jour. Néanmoins, si celui-ci devait être planifié, le porteur de projet devra dans son permis de construire trouver des solutions viables aux stationnements.

### 3.8.3 Avis du commissaire enquêteur

- Une recommandation : pour inciter les usagers du RERB à covoiturer, COMMUNIQUER les aides gouvernementales incitant au co voiturage (Forfait mobilité durable, prime de 100€)<sup>12</sup> .

## 3.9 LES LIAISONS DOUCES

### 3.9.1 Observations du public

Des « liaisons douces » vitales restant à développer mais pas n'importe comment: l'environnement, la saturation de la voirie aux heures de pointes et la pénurie de place de parking en centre-ville et à la gare orientent fortement une stratégie municipale volontariste en la matière, ce qui reste à confirmer.

- - Ainsi Mr Valdelièvre (reg.n°2 p.7, [cf annexe 4](#)) soumet l'idée de faire une liaison douce en bordure de la réserve naturelle Val et Coteau où s'écoule l'Yvette, ceci afin de pouvoir relier en toute sécurité le centre-ville de St Rémy à la rue de Vaugien. Un chemin technique existe déjà le long de la réserve (cf. ci-joint photo aérienne Google Maps). Il serait facile de l'ouvrir et de l'aménager simplement pour les piétons et cyclistes.
- Pour l'association « mieux se déplacer à bicyclette », il est impératif d'intégrer cette problématique dans les projets de constructions et les OAP pour maîtriser les risques. « Or on ne peut imaginer de construire des logements sans d'abord prévoir la circulation des cyclistes, des piétons et des voitures ou de tout autre véhicule comme les trottinettes ». **Les déplacements en trottinette sont dangereux.** « L'entreprise TIER a installé ses locations de trottinettes dans notre ville or les habitant n'ont même pas été consultés et ce déplacement en location est extrêmement dangereux au niveau humain. »
- Pour madame Bodin, (reg 2 p21), il faut multiplier les contresens cyclistes, modèle rue Chesneau ou des voies centrales banalisées modèle avenue de la Guiterie.
- Mme Bidault Reg 6 p17 et Piétri (reg. 4 p24) disent oui à des liaisons à condition de matérialiser la séparation des flux piétons bicyclettes « En parallèle, j'ai bien noté que vous désirez mettre en place des voies vertes pour piétons et cyclistes. Maintenant, on peut mesurer la problématique de la cohabitation entre les deux, on le voit déjà au niveau du jardin public et piste cyclable ou l'absence de matérialisation au sol provoque une insécurité une incivilité constante. » (Mme Bidault).

---

<sup>12</sup> [Covoiturage : informations à connaître | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)



- *Dans les projets d'aménagement de voies cyclistes, il est nécessaire de préserver la sécurité des piétons, en évitant la mixité des voies et en rappelant l'interdiction des trottoirs pour les cyclistes. En effet la présence nouvelle de vélos électriques et de trottinettes électriques présente un danger permanent pour les piétons à cause du comportement de ces cyclistes qui se sentent prioritaires sans respect du piéton.*
- *Les aménagements de piste cyclable devront être conçus par des personnes pratiquant le vélo et en consultant les pratiquants du vélo. Un club cycliste existe à St Rémy. Cela permettra d'éviter des aménagements faits en dépit du bon sens comme celui, expérimental, de la rue Ditte.*
- *Dans le secteur Pôle Gare, il est indiqué, rue Ditte, une voie partagée voiture, vélo et piétons. Il est impératif de préserver un trottoir (en bon état) réservé aux piétons (pas de vélos et pas de stationnement de voitures) afin de garantir la sécurité de ces derniers. (Mme Pietri)*

### 3.9.2 Commentaires du maître d'ouvrage sur les observations du public

#### Liaisons douce vers Gif

La liaison douce proposée par M. VALDELIEVRE se découperait en deux tronçons :

- Centre-ville jusqu'au pont de Vaugien :

La liaison douce sera le long de l'Yvette, en pleine ZNIEFF de type 1 et en Réserve Naturelle Régionale. Juridiquement, cela impliquerait l'accord du Parc Naturel Régional afin de déclasser une longue bordure de la ZNIEFF. Par ailleurs, les ZNIEFF ont pour finalité de permettre le développement de la biodiversité en dehors de toute présence humaine. Il n'est pas certain qu'une liaison douce utilisée de manière pendulaire en semaine et qui serait sans doute très fréquentée le week-end, puisse être compatible avec cet objectif (sans prendre en compte le fait qu'il serait impossible d'empêcher un certain nombre de personnes qui souhaiteront se rapprocher des berges de l'Yvette, de pénétrer dans la ZNIEFF).

- Pont de Vaugien jusqu'à Courcelles :

Les terrains sont ici privés et la commune ne peut agir sans être propriétaire du foncier.

Cependant, la commune prévoit une liaison douce entre la rue Ditte et la rue Chesneau, puis du parc de la mairie jusqu'au terrain des sœurs.

#### Trottinette

La problématique des trottinettes ne peut être tranchée dans le cadre de la révision du PLU. Il s'agit d'un problème de voirie.

#### Schéma directeur

Concernant les liaisons douces, il est intéressant de reprendre le [schéma directeur de la CCHVC](#) qui prévoit nombreuses liaisons douces, sous réserve d'avoir le foncier. Ce schéma directeur a pour objectif le développement de la pratique du vélo au quotidien comme pour le loisir. Pour cela, il devrait être mis en œuvre un réseau cyclable desservant toutes les communes de la CCHVC. Il est précisé que « Les actions du Schéma Directeur Cyclable font

l'objet d'un phasage sur plusieurs années. La stratégie est établie à long terme avec une mise en œuvre pouvant évoluer en tenant compte des opportunités ».

### 3.9.3 Avis du Commissaire enquêteur

Recommandation : étudier et mettre en œuvre une doctrine de présence policière sur les liaisons douces pour éduquer et responsabiliser les usagers.

## 3.10 INONDATIONS

### 3.10.1 Avis des contributeurs

Le risque que Saint Rémy revive une inondation en centre-ville est réel alors que pour l'EPAC (reg3 p35) :

- *la problématique des inondations des cours d'eau est insuffisamment prise en compte. Les études du SIAHVY sont en cours (centre-ville rue de Montabé) ou viennent d'être abandonnées (plaine de Coubertin) alors qu'un PPRI va être élaboré (CF réponse DDT) ainsi que leurs conséquences en matière d'aménagement urbain*
- *il n'y a pas de marge sécurité par rapport aux PHEC, alors que l'aggravation du risque d'inondation devrait être anticipé*
- *il n'y a pas d'interdiction des parkings souterrains en zone inondable,*
- *la limite des constructions par rapport à l'axe des rivières traversant la commune devrait être portée à 15 m et non seulement à 5 m,*
- *le cours d'eau Montabé n'est pas représenté dans tout son parcours sur la commune (voir carte trame verte et bleu) limitant la protection des berges.*

Pour l'association Riverains Cœur de Ville (reg.n°1, p.11):

- *la construction est autorisée à partir de 5 m (le SAGE préconise 6 m) des berges et nos maisons inondées en 2016 et 2018 se trouve à 30 m du Rhodon. Nous demandons que le chiffre de 25 m soit retenu le long des Berges de l'Yvette et du Rhodon.*
- *les planchers bas doivent être au niveau des PHEC alors que classiquement on impose plutôt 20 cm au-dessus des PHEC, (DDT) nous demandons que 20 cm soit retenu.*

Contribution de madame Bodin reg 2 p21 : « :Pour lutter contre l'imperméabilisation des sols en particulier dans les secteurs inondables,

- *(1) imposer pour les allées d'accès aux parcelles des matériaux qui facilitent l'infiltration des eaux pluviales: NON au béton, joints au ciment, macadam, etc,... OUI aux gravillons, pavés ou dalles au joint de sable, gazon sur résille de métal ou de plastique, etc,....*
- *(2) idem pour les entrées charretières prises sur des trottoirs en grave ou enherbées.*

### 3.10.2 Commentaires, question réponses

#### **Préambule du CE**

*« L'inondation subie est, pour tous, un traumatisme grave. Il reste imprimé dans la mémoire et bien souvent dans le corps des sinistrés. Le coût de remplacement ou de réparation des*

*biens mobiliers et immobiliers des victimes n'est jamais totalement compensé par les indemnités perçues. »*<sup>13</sup>

### Commentaires de la mairie

### Observations de l'EPAC

Les propos relatés par l'EPAC sont à nuancer:

- Les études du SIAHVY concernant la plaine de Coubertin ne sont pas abandonnées.
- Il existe des marges par rapport au PHEC (le projet Cœur de Ville, par exemple, est lui-même surélevé). La règle dit : le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé **au-dessus** de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 1 mètre. La côté PHEC est donc forfaitairement majorée d'un mètre afin d'avoir un plancher bas des constructions situé à un mètre au-dessus de la PHEC calculée à partir de la crue centennale, ce qui est plus protecteur qu'imposer un plancher bas à PHEC+0,20 cm.
- La commune et le cabinet VERDI vont ajuster le règlement écrit afin de préciser que les parkings souterrains situés en zone inondable n'aggravent pas la situation

Concernant la règle d'inconstructibilité autour des berges, la bande de 5 mètres correspond à la réglementation du SDAGE Seine Normandie, le PLU devant être en conformité avec ce document.

### Projet Cœur de ville :

Le projet répond aux risques inondations, le DLE ayant été validé par le préfet. Pour rappel, des mesures de réduction et de compensation ont été réalisées avec le réaménagement du jardin public et le retalutage des berges de l'Yvette, du Rhodon et du Montabé, le tout géré par le SIAHVY. La création de parking inondable est aujourd'hui devenue une mesure complémentaire. Les parkings n'étaient pas utilisables dans la mesure où les pompes permettant de gérer les eaux pluies n'étaient pas en fonction, ce qui n'est plus le cas depuis la livraison.

Le projet de logements du cœur de ville comporte une part de logements sociaux (28) dont la création est une nécessité au regard de la carence de la commune. Ce projet a donc un caractère impératif.

Pour rappel, ce projet est une OAP du PLU actuel.

### Questions du Commissaire enquêteur :

Q8 Les constructions nouvelles prévues 27, route de Versailles, à Chevincourt (OAP) et terrain des sœurs (OAP) vont augmenter le ruissellement en direction de l'Yvette. Qu'avez prévu comme mesure de compensation ?

### Réponse de la commune

La parcelle située au, 27 route de Versailles, n'est pas un projet de construction réel mais fait partie du potentiel de constructibilité de la commune.

---

<sup>13</sup> [L'inondation subie est un traumatisme grave \(irma-grenoble.com\)](http://irma-grenoble.com)

Concernant le projet situé sur le terrain des sœurs et sur l'OAP du Domaine de Chevincourt, la partie artificialisée sera comptée par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et des cheminements.

Dans tous les cas, il est demandé la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Pour limiter l'artificialisation des sols, il est instauré dans le PLU un pourcentage de pleine terre (allant jusqu'à 50% dans la zone UH), ainsi que la préconisation d'utiliser des matériaux perméables pour les cheminements de voiries et piétons. S'il est nécessaire de déposer un DLE pour les OAP, et s'il est impossible de compenser dans la/les parcelles assiettes du projet, des études seront faite afin de compenser au plus proche des constructions.

La commune est également engagée dans la renaturation des berges des rivières, dès qu'il est possible de réaliser de tels travaux : jardin public, berges de l'Yvette du parc de la mairie, berges de l'école Jean-Jaurès en cours de travaux, ainsi que sur la re-fonctionnalisation de la plaine de Coubertin. Des terrains en zone inondable sont passés en zone N (parcelle de l'école Saint-Exupéry) afin d'éviter des futures constructions sur des zones sensibles. Toutes ces mesures permettent de participer, en plus des mesures à la parcelle, aux compensations des constructions de logements individuels, collectifs ou des bâtiments publics.

**Q9 Ou est l'avis du SIAHVY sur le projet de révision de PLU, sollicité en qualité de PPA ?**

Nous n'avons pas eu de retour du SIAHVY sur le projet arrêté.

**Q10 Depuis combien de temps attendez-vous un PPRI ?**

La commune attend un PPRI depuis plus de 20ans.

**Q11 Quelle en est l'échéance officielle à la date d'aujourd'hui ?**

Aucune information ne nous a été transmise.

### **Prévention du ruissèlement :**

Il est demandé dans le PLU de gérer les eaux pluviales à la parcelle. Pour ce faire, les maitre d'ouvrage doit justifier, avec une expertise l'attestant, la perméabilité du sol de la parcelle. Dans le cas où celle-ci n'est pas satisfaisante, un ouvrage de rétention d'eaux pluviales doit être installé. Il est également prévu dans le PLU des pourcentages de zone de pleine terre et préconisé l'usage de matériaux perméables pour les cheminements.

### **3.10.3 Avis du commissaire enquêteur**

#### **Sur le centre-ville et le projet Nacarat**

Pour la DDT consultée le 15 décembre, les bassins de rétention dans le centre compensent 150% en volume d'eau le volume des terrassements de l'opération Nacarat. Les simulations opérés par SIAHVY démontrent que le bâti dans le centre-ville est à l'abri d'une crue équivalente à celle de 2016.

#### **Sur l'absence d'avis du SIAHVY**

Pour la DDT, c'est la CLE (commission locale de l'eau qui aurait dû rendre un avis). Si la CLE n'a pas rendu d'avis, c'est qu'elle n'avait rien à dire. La CLE est une commission créée

par le préfet, chargée d'élaborer de manière collective, de réviser et de suivre l'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Véritable noyau décisionnel du SAGE, la commission locale de l'eau (CLE) organise la démarche sous tous ses aspects : déroulement des étapes, validation des documents, arbitrage des conflits, mais aussi suivi de la mise en œuvre. Une fois le SAGE adopté, elle veille à la bonne application des préconisations et des prescriptions inscrites dans le SAGE, ainsi qu'à la mise en place des actions. La CLE est présidée par un élu local et est composée de trois collèges, dont les représentants sont nommés par arrêté préfectoral : les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux (au moins la moitié des membres de la CLE) ; les usagers (agriculteurs, industriels, etc.), les propriétaires fonciers, les organisations professionnelles et les associations concernées (au moins le quart des membres) ; l'État et ses établissements publics (au plus le quart des membres).<sup>14</sup>

### **PPRI (suite à rencontre avec DDT le 15/12)**

L'étude d'aléa inondation par débordement de cours de l'Yvette amont et de ses affluents a été lancée le 2 mars 2021.

Actuellement, le bureau d'études ANTEA, missionné pour cette étude par la DDT, travaille sur la phase n°2 du marché (modélisation hydraulique).

Le modèle hydraulique développé par le SIAHVY sert de base pour cette étude et va être complété sur certains affluents, qui étaient jusqu'alors non modélisés.

Le marché prévoit actuellement la fin de la phase n°2 le 15/01/2024 et une phase n°3 d'une durée de 3 mois.

L'étude d'aléa inondation par débordement de l'Yvette amont et de ses affluents devrait donc être terminée en mai 2024, néanmoins le bureau d'études rencontre de nombreux soucis informatiques dans cette phase de modélisation, il n'est pas exclu qu'il y ait un retard de rendu par rapport au planning prévu dans le marché.

L'étude des enjeux a été menée parallèlement par la DDT qui a cartographié les enjeux et rencontré les élus des 15 communes yvelinoises.

A l'issue de ces deux études, la procédure d'élaboration du PPRi pourra être lancée. Celle-ci prend néanmoins un certain temps et passe par des procédures administratives aux délais réglementés (prescription, examen au cas par cas évaluation environnementale, élaboration du projet de PPRi, concertation avec les communes, consultation du public, enquête publique, approbation).

Toutefois, en attendant un PPRi approuvé sur l'Yvette amont, les communes disposent des cartographies élaborées par la modélisation hydraulique du SIAHVY sur la base de la crue 2016. Ces cartographies fournissent des hauteurs d'eau pour une crue centennale sur l'Yvette. Ces données peuvent d'ores et déjà aider les autorités compétentes en matière d'instruction des demandes de permis de construire pour apprécier le risque et faire usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme si le risque le nécessite.

### **Sur la prévention du ruissèlement :**

Une réserve : DETAILLER dans le PLU les prescriptions applicables aux projets de moins de 400m<sup>2</sup> en zone humide. (idem parking)

---

<sup>14</sup> [Commission locale de l'eau | Eaufrance](#)

### Conclusions partielles du CE sur inondation :

Le CE préconise:

- que la CLE donne son avis de PPA, même si elle n'a rien à dire ;
- que la mairie communique aux Saint-Rémois et Saint- Rémoise si ce n'est pas déjà fait, la simulation actualisée de la crue 2016.

## 3.11 ARBRES REMARQUABLES

### 3.11.1 Attentes du public

Le projet de PLU n'ayant recensé qu'un seul arbre remarquable, 11 associations de Saint Rémy ont mobilisé un expert de l'association ARBRES pour en faire un inventaire exhaustif sur la commune et ont proposé à la mairie, dans un courrier daté du 4 novembre 2023 le processus suivant à documenter dans le PLU :

*« Les arbres remarquables, identifiés et localisés dans le PLU doivent être préservés, protégés et mis en valeur. La coupe et l'abattage est toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (système racinaire, collet, tronc, branches) sont interdits sauf en cas d'arbre mort, de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé s'il est justifié (à savoir pour des raisons de sécurité des personnes des biens, la commodité de passage, le passage des réseaux aériens existants ou l'adaptation du houppier au volume disponible). L'élagage sera réalisé en causant le moins de dommages possible aux arbres, dans le respect de leur physiologie, de leur caractères esthétiques et/ou patrimoniaux et de leurs valeurs environnementales.*

*Un périmètre de protection de la zone sensible racinaire est établi autour de ces arbres. Il a un rayon minimum de 6 m mesuré à partir de la base du tronc, et correspond à la taille de l'arbre adulte. Dans le périmètre de protection de la zone sensible, les opérations suivantes sont interdites :*

- construction (bâtiment de toutes sortes, cabanes, piscine, ...),
- réalisation de revêtement de sol imperméable,
- compactage de sol (circulation des véhicules),
- remblaiement ou exaucement (quelle que soit leur superficie et leur hauteur)
- décaissement ou affouillement (quelle que soit la superficie et leur profondeur)
- ouverture de tranchée.

*En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur place d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :*

- baliveau d'au moins 300/350 cm
- Ou arbre de haute-tige d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.

### 3.11.2 Commentaires du maître d'ouvrage sur la proposition des 11 associations

En 2019, plus de 1440 arbres ont été recensés et expertisés sur le territoire communal. Ceux ayant été qualifiés de remarquables sont et seront sauvegardés.



Sur le domaine privé, il en est de la responsabilité des propriétaires. L'interdiction d'abattre un arbre est contraire au droit de la construction. Il est cependant préconisé d'implanter la construction à un endroit permettant de conserver la majorité des arbres présents sur la parcelle, et l'obligation de replanter pour avoir deux arbres par 100m<sup>2</sup> d'espace non bâti.

### 3.11.3 Avis du commissaire enquêteur

Les propositions faites dans la lettre du 4 novembre sont raisonnables. Le travail d'inventaire a été mûché par un expert. En cas de construction, une mesure de compensation est prévue. Le CE recommande donc de répondre favorablement à la demande des associations et d'inclure les mesures proposées dans la lettre du 4 novembre dans le PLU révisé.

## 3.12 FAUNE FLORE ET BIODIVERSITE

### 3.12.1 Observations du public

24 contributions dont 4 sur la présence d'espèces à protéger à côté de la gare

- « *Ce nouveau PLU va perturber la faune et la flore sauvages. (Reg3 P8).* »
- « *Notre ville de 8000 habitants, bien que placée en zone boisée, manque d'arbres notamment sur les parkings desservant la gare et la Poste. Planter des arbres, créer des îlots de fraîcheur sont une absolue nécessité sur les parkings. PLU point 7 renaturation des sols artificialisés. La loi ALUR sur les constructions est une erreur à mon avis. La ville doit protéger ses espaces verts pour la biodiversité... les logements sociaux sont indispensables à notre société mais cela ne peut se faire au détriment de la préservation de la biodiversité. Le SDRIF-e indique qu'il faut Préserver et restaurer la biodiversité de la nature en ville son point 5... » (Reg 2 P9)*
- Mr Lelong (Reg 5 p4) attire l'attention du CE sur les réservoirs de biodiversité dans les jardins privés et espaces communaux en bordure du Montabé : « *De très nombreux oiseaux dont certaines espèces menacées des batraciens (quid des dispositifs pour les protéger lors des migrations de printemps), hérissons, lamproies, lucioles, libellules, lucanes, abeilles sauvages, bourdons, etc...) occupent cette trame verte qui mériterait d'être requalifiée en ZNIEFF. Un inventaire pourrait être fait par le parc en s'aidant au besoin d'analyses d'ADN environnemental.* »
- 4 contributeurs lancent l'alerte sur la présence de nids d'hirondelles et de martinets situés au coin de la rue de la république et de la rue Ditte, connus sous le nom "ancienne mairie". Dans le projet de PLU il est prévu la destruction des bâtiments situés au coin de la rue de la république et de la rue Ditte, connus sous le nom "ancienne mairie". Or ces bâtiments abritent une colonie d'hirondelles de fenêtre et une colonie de martinets noirs. Les hirondelles et les martinets sont des espèces protégées (art L411-1 de la loi du 10 juillet 1976 du code de l'environnement). La destruction de leurs nids est interdite, même en dehors de la présence de ces oiseaux. La LPO nous indique que : « *Il existe un principe d'interdiction de destruction des nids d'hirondelles et des cavités où nichent les martinets, ces espèces étant protégées par la loi. Les aménageurs doivent donc préalablement faire une demande de dérogation à cette interdiction et prévoir des mesures compensatoires (comme l'installation de nichoirs) si la dérogation est accordée.* » Il convient donc de demander une dérogation et de prévoir une solution de remplacement. »

### 3.12.2 Commentaires du maître d'ouvrage sur les observations

Les injonctions paradoxales que nous confère la loi SRU d'un côté et l'environnement de l'autre nous ont permis de travailler, avec les services de l'état, sur l'optimisation des normes environnementales dans le cadre de projet comme celui de Chevincourt. (Cf. Mémoire OAP Domaine de Chevincourt).

Parking : Des projets de plantations d'arbres dans les parkings sont en cours de réflexion. Il est prévu, par exemple, la plantation d'arbres dans les noues du parking du C3R.

Le projet de PLU est attentif à l'ensemble des inquiétudes exprimées concernant la préservation de la biodiversité. Une coulée fruitière est par exemple en cours de création tout au long de la route entre Saint-Rémy et Chevreuse (chemin de Coubertin). Un tel projet exemplaire, mené avec l'autorisation de l'inspection des sites, sera renouvelé pour accroître la plantation d'arbres afin de favoriser la création d'ilots de fraîcheur.

Il sera inscrit dans l'OAP du secteur gare : « Dans le cadre de la requalification du site, la présence d'espèces protégées sera prise en compte dans le cadre de la réglementation en vigueur »

### 3.12.3 Avis du commissaire enquêteur

Le CR recommande d'inscrire une étude la trame noire, demandée par ailleurs dans trois contributions de l'EP. La trame noire n'apparaît à ce stade ni dans le PADD, ni dans le règlement écrit ; il convient donc de la réinscrire d'une manière ou d'une autre, telle qu'elle a été demandée en priorité par les participants de la concertation pour certains quartiers et la gare pour protéger des espèces sensibles à la lumière et faire des économies d'énergie.

## 3.13 POLLUTION SONORE, POLLUTION DE L'AIR

### 3.13.1 Avis du public

#### Circulation des voitures (13 contributions)

- Reg 1 p.3 La Circulation des voitures, des poids lourd et des bus est « devenue infernale depuis la fermeture de la rue Ditte. Conséquences : des nuisances sonores accrues le matin entre 6h30 et 10h, le soir entre 17h et 20h30, pollution, tremblement lors du passage des gros bus, pas de respect des vitesses limites à 30 km/h en dehors des périodes d'embouteillage, flux discontinus dans les deux sens augmentation des risques d'accident en dehors des périodes d'embouteillage. »
- Reg.2 p.9 : « Que notre ville soit une ville à 30 km/h comme GIF et Bure et Magny-les-Hameaux diminuerait cette nuisance. Est-ce que cela apparaît vraiment dans ce projet de PLU? Les voitures doivent explicitement rouler à 30 km/h dans toute la ville afin de diminuer leur effet bruyant d'où la nécessité de faire ralentir les voitures par des aménagements. Le conseil de quartier Sud Gare a demandé de poser un panneau vertical en haut de la rue Janin. Les ralentisseurs rue Janin sont des places de stationnement ce qui signifie que des voitures doivent s'y garer. Des marques de peinture 30 km/h ont été peintes sur la chaussée. »



Corollaire de la circulation aux heures de pointe, « *Les gaz d'échappement des voitures polluent l'air que nous respirons et ne sont pas bénéfiques pour notre santé. Est-ce que ces pollutions sont bien prises en compte dans le projet de PLU ?* » (reg.2 p.9)

### **Nuisances sonores liées au voisinage**

- *La position des pompe à chaleur et des climatiseurs par rapport aux voisins devraient être réglementée (Mme AATZ registre 1 p17)*

### **3.13.2 Commentaires de la commune**

#### **Pollution du trafic routier**

Globalement en accord avec les réflexions, nous subissons le fait que la ville soit une ville transit, en partie à cause du terminus RER B qui est un point de rabattement. La majorité des voiries de la ville sont limités à 30km/h.

#### **Nuisances sonores liées au voisinage**

La commune va préciser dans le règlement écrit – dispositions générales : « Un caisson acoustique permettant de faire respecter l'article R. 1336-7 du Code de la Santé Publique devra être installé sur tout dispositif de pompe à chaleur qui ne respecte pas la réglementation sonore. »

### **3.13.3 Avis du commissaire enquêteur**

- Le CE recommande que toute la ville soit limitée à 30kmh, y compris la départementale (action CD78), pour sécuriser les cyclistes et inciter les automobilistes traversant Saint Rémy le matin et le soir à emprunter un autre itinéraire, soulager les parkings du Centre et renforcer l'attractivité commerciale du centre.
- de multiplier le recours aux dos d'âne qui est le seul moyen efficace de ralentir les automobilistes pressés en dehors des pics de fréquentation.

## **3.14 ENERGIE, ECONOMIE D'ENERGIE**

### **3.14.1 Observations du public**

#### **PANNEAUX PHOTO VOLTAIQUE**

Mr Ducout (reg.n°2 p.9) recommande d'utiliser les toits pour végétaliser et produire de l'énergie solaire. Obligation d'installer du photovoltaïque ou des toit végétalisés lors de la construction, l'extension ou la rénovation lourde de tous les bâtiments à usage commercial industriel ou artisanal de plus de 500 m<sup>2</sup> et de plus de 1000 m<sup>2</sup> pour les immeubles de bureau. Je demande que cela soit inscrit dans le PLU sans tenir compte des surfaces indiquées. »

*Mme Grossard Reg.n°4 p3 : 40 % de l'électricité produite avec des énergies renouvelables d'ici 2030 en tant que collectivité territoriale. Qu'est-il prévu pour prendre part à cet objectif annoncé par la France?*

## **ECONOMIE D'ENERGIE**

Mr Lanneau Reg n°6 p15 pense « *concernant les futurs projets de logement locatifs, compte tenu des objectifs nationaux de réduction de consommation d'énergie, qu'il est nécessaire d'intégrer des critères basse consommation maison passive pour toute nouvelle construction collectif public ou privé.* »

Mr Ducout (reg.n°2 p.9) *La ville doit fortement baisser l'intensité lumineuse ou carrément éteindre les lampadaires dans les quartiers après avoir consulté les habitants. Il y a 30 ans nous avions de petites chauves-souris, des insectes qui volaient sous les lampadaires. Maintenant il n'y en a plus. En parallèle comme effet secondaire cela constituerait une baisse des dépenses de notre collectivité.*

Mme Grossard Reg.n°4 p3 : *quelle mutualisation d'équipement collectif avec d'autres communes (CCHVC, PNR,..) ?*

### **3.14.2 Commentaires et réponses du maître d'ouvrage**

#### **PV**

La commune ne peut pas imposer le photovoltaïque mais elle l'encourage. Les règles d'implantation des panneaux photovoltaïque ont été facilitées dans le nouveau règlement. La commune est dans une démarche ENR® engagée sur les bâtiments publics.

Des projets d'ombrières photovoltaïques sont également en réflexion mais n'ont pas nécessité à être cités dans le PLU, car ce n'est pas un sujet d'ordre réglementaire.

Il sera ajouté dans le règlement écrit, disposition générales (au niveau du 2.1 ou 2.2), la liste des documents supra-communaux auxquels le P.L.U est soumis. La loi résilience et Climat sera également ajouté dans le tableau du document « 1.5 justifications – 4 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES »

## **ECONOMIE D'ENERGIE**

Il y a une obligation de respect de la RE 2020 pour les constructions. La démarche d'extinction de l'éclairage public est engagée par la commune.

Il est important de mentionner que l'économie d'énergie se fait également via l'utilisation réfléchie des bâtiments communaux. Pour exemple, le centre de loisirs de Chevreuse ferme durant une partie de l'été, et les enfants chevrotins viennent au centre de loisirs de Saint-Rémy. La mutualisation des bâtiments permet d'éviter la consommation d'énergie pour des endroits peu remplis.

### **3.14.3 Avis du commissaire enquêteur**

**PANNEAUX SOLAIRES ET OMBRIERES.** Les dispositions d'équiper les parkings existants et à venir sont en cours d'application. Ainsi par exemple : *Les parcs de stationnement existant à la date du 1 er juillet 2023 d'une superficie égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> devront être mis en conformité avec les dispositions de l'article 1 dans un délai de*

*trois ans à compter de cette date. Ce délai est porté à cinq ans si le parc a une superficie inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.*<sup>15</sup>

Cf article récent résumant bien la situation et les régimes dérogatoires.<sup>16</sup>

## ECONOMIE D'ENERGIE

Le CR recommande d'inscrire l'étude trame noire, demandée par ailleurs dans trois contributions de l'EP. L'étude « trame noire n'apparaît à ce stade ni dans le PADD, ni dans le règlement écrit ; il convient donc de la réinscrire d'une manière ou d'une autre, telle qu'elle a été demandée par les participants de la concertation pour certains quartiers et la gare pour protéger des espèces sensibles à la lumière, faire des économies d'énergie et assurer la sécurité. Cf exemple [en annexe 6](#) la solution d'éclairage intelligent en cours de déploiement en Alsace qui satisfait à priori, aux attentes de trame noire, d'économie d'énergie et de sécurité.

## 3.15 ATTENTES DES PROPRIETAIRES DE LA VALLEE DU RHODON

### 3.15.1 Avis des propriétaires du quartier

- 7 contributeurs de l'ASL Rhodon manifestent le maintien des règles spécifiques applicables à leur quartier: Mrs Bossu président de l'ASL des propriétaires du lotissement de la vallée du Rhodon, Mr Couronne, secrétaire général, mesdames Geneviève et Claude Mirat, Mr Lanneau et Mr Gérard Bruyère et d'autre part, au nom de l'ASL du lotissement de la vallée du Rhodon, Mr Couronne, secrétaire général et Mr. Filipe, représentants M. Bossu, Président de cette association de 94 propriétaires. Ils défendent leur identité, leur valeur et leur vision d'un espace harmonieux qui peut se vanter, 50 ans après la création de l'ASL, d'avoir anticipé des îlots de fraîcheur dans chaque rue *« Ces règles ont été introduites dans le PLU actuellement en vigueur suite à de multiples conflits juridiques pour mettre fin à ce qui était vécu comme une insécurité juridique et sociale. Le nouveau PLU supprime à nouveau les spécificités de ce quartier du Rhodon sans tenir compte de la volonté de ses habitants ce qui va recréé à nouveau une situation d'insécurité. Cf l'histoire tragique survenue à Madame Mirat REG 1 p 14.*

### 3.15.2 Avis de la commune

Le PLU, via son article 4, prend en compte la demande des habitants du Rhodon de préserver la morphologie de leur quartier, laquelle est issue d'un cahier des charges qui est aujourd'hui juridiquement caduque. Les règles actuelles de la zone UEa ne sont pas exhaustives et donne des possibilités de construction et de modification du bâti qui ne sont pas souhaitable.

Les sous-zones présente dans l'actuel PLU sont une source de discrimination et les dispositions des sous-zones ne protègent pas complètement les quartiers et ne sont pas exhaustives.

---

<sup>15</sup> [LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables - Projet de loi pour la croissance et l'activité - Dossiers législatifs - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

<sup>16</sup> [Obligation d'ombrière de parking : ce que prévoit la loi en 2023 \(apexenergies.fr\)](#)

L'article 4 sera modifié comme suivant : Une autorisation du droit des sols ne pourra être accordée que si :

- le projet s'inscrit dans la morphologie urbaine de son environnement proche ou lointain.

L'environnement proche étant défini pour l'ilot, la rue ainsi que le quartier.

Exemple : le lotissement de la Vallée du Rodhon.

### 3.15.3 Avis du commissaire enquêteur

Le souhait de la commune de vouloir harmoniser les règles d'urbanisme au sein de la zone UE est vécu comme une spoliation par les 94 propriétaires de l'ASL de la vallée du Rhodon qui ont acheté un cadre paysager remarquable et au prix fort, et qu'il convient dès lors de protéger par les règles écrites, sous peine de voir apparaître des dérives, comme le passé le démontre. (cf REG 1 p 14.).

La première mission d'une mairie, c'est de répondre aux attentes de sécurité et d'identité de ses concitoyens qui ne sont pas les mêmes suivant le quartier ou l'on vit.

L'article 4 tourné dans tous les sens n'apportera pas la sécurité juridique demandée sur les distances d'implantation du bâti, les limites séparatives, les clôtures et la bande engazonnée *non aedificandi*.

Le CE met une réserve dans ces conditions sur la suppression de la sous zone UEa du PLU en vigueur et des règles d'urbanisme spécifiques correspondantes attendues par l'ASL du Rhodon à l'exception de la sous-zone 3 à potentiel de construction.

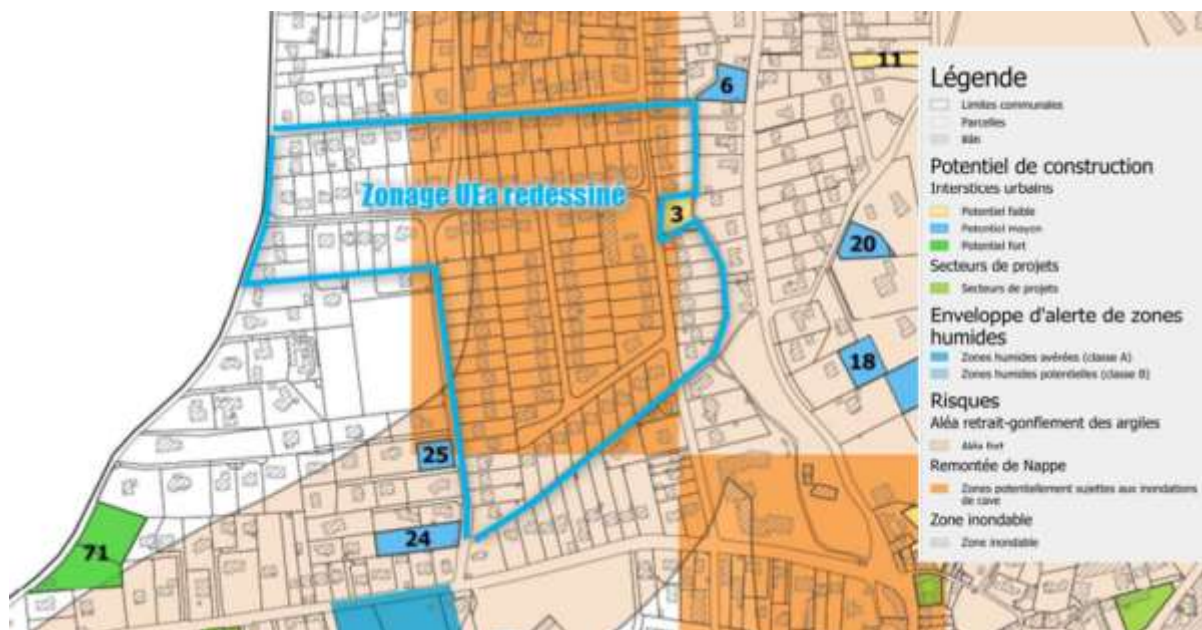


Figure 5: position de la sous zone 3 à potentiel e construction par rapport au lotissement du Rhodon

## 3.16 VOISINAGE DE GTT

### 3.16.1 Attente du public

- Limite paysagère entre GTT et Beauplan (4 contributions)
- Reg 1 page 12 : Mrs et madame de Graeve, demeurant 13 bis rue du Chateau d'eau et Mr Choay, architecte, (reg.n°5 p.12) et Mr et Mme Tayeb (reg3 p21) signalent la disparition d'un espace boisé sur le terrain occupé par GTT. « Cette zone est



matérialisée sur le PLU actuel en vert dans le règlement graphique. Le projet de PLU ne montre plus cette zone, alors que des zones hachurées apparaissent entre les parkings de GTT.

- Les vues actuelles depuis notre maison 13 bis rue du Château d'eau à Saint-Rémy montrent que cette zone arborée existe bien sur un talus chez GTT (photo 1) Vous pouvez constater que cette protection est toute relative et permet néanmoins de voir les voitures sur le parking de GTT. (photo 2)
- Il nous paraît essentiel de garder cette zone arborée pour éviter qu'une construction telle que celle de GTT a construit en bordure de la clairière de Beauplan (1N) (photo 3) ne soit édifiée sur cette zone arborée comme le permet potentiellement le projet de PLU



Figure 6 la bande boisée au nord de la parcelle de GTT disparaît mystérieusement.

- Reg 1 p17. Madame Aatz Isabelle partage la même inquiétude que ses voisins de Graeve. « Demeurant 1 rue des bosquets, propriétaire de sa maison avec jardin mitoyen de GTT, à un mur de séparation d'environ 2 m de haut, vu de son R+1 voir les parkings de GTT et la nuit, voit les SPOTS de GTT de R et R + 1.
- Premièrement, s'inquiète des nuisances lumineuses toute la nuit weekend compris.
- Deuxièmement, s'inquiète également des nuisances sonores (climatisation, pompe à chaleur).
- Troisièmement, a entendu parler de la construction d'une cantine à la place d'un parking. S'inquiète dans ces conditions de la possibilité d'un parking en hauteur.
- Quatrièmement, constate la difficulté de nouer un contact avec cette entreprise ce qui alimente les inquiétudes citées ci-dessus. »
- Demande en conséquence que la position des pompes à chaleur et des climatiseurs par rapport aux voisins soit réglementée

### Commentaire du commissaire enquêteur sur les nuisances de voisinage

Avec le réchauffement, on assiste à une multiplication des pompes et chaleurs et des climatiseurs, qui rentrent dans les PLU sous forme de normes en dB et d'obligations de positionnement pour limiter les nuisances sonores. Le bon sens, c'est, avec la généralisation du double vitrage, de mettre les équipements bruyants à l'opposé des jardins, donc plutôt côté rue, et de les cacher derrière une barrière végétale pour l'esthétisme. Je suggère néanmoins de vérifier cela avec le Bureau Verdi.

### 3.16.2 Attentes de GTT

GTT est une success-story française spécialisée dans le transport du gaz liquéfié. L'entreprise s'est installée à St Rémy en 2002 avec une soixantaine de collaborateurs. Aujourd'hui, GTT pèse plus de 4G€ de capitalisation boursière (95% flottant, 3% à Engie), 650 collaborateurs travaillent sur le site de R&D de St Rémy qui s'étale sur une surface de 8,5HA.

En 2022, GTT a fait 300 M€ de CA, réalisés au cours des 9 premiers mois de 2023

GTT est la première source de revenu de la commune.

Aujourd'hui, le site est devenu étroit. GTT a acquis un site récemment à Vendôme et a délocalisé des bureaux à Montparnasse. GTT a abandonné l'idée de faire du site de Chevincourt un site logistique, car trop cher. A ce stade, GTT est très heureux à Saint Rémy, les relations avec la mairie sont excellentes.

*Les observations de GTT sur le PLU sont les suivantes*

- L'accès par la départementale. Il est stratégique pour GTT :
  - o les clients viennent de Paris et les accès sont très difficiles aux heures de pointe.
  - o Nos 600 collaborateurs jours viennent en bus ou en voitures, ce qui représente 390 voitures qui stationnent sur le site.
  - o Outre des bus, des camions rentrent sur notre site.
  - o Toutes les solutions étudiées avec les gendarmes notamment sont dans l'impasse (rond-point, feu rouge).
- OAP3 : GTT pourrait être intéressé par quelques appartements. Mais il est évident que 90 logements supplémentaires vont augmenter les perturbations ce qui est inquiétant compte tenu des problèmes de la départementale.
- Voisinage : les relations avec la mairie ont toujours été excellentes depuis 2002. L' élu de Beauplan est très réactif ce qui a permis de répondre aux attentes des voisins, au maximum des possibilités.
- Pollution lumineuse : GTT a toujours été très réactif avec ses voisins venus se plaindre de l'ombre des arbres sur leur piscine, puis, les arbres élagués par nos soins, venus se plaindre à nouveau de la pollution lumineuse des dispositifs de sécurité qui fonctionnent H24, 7/7. Le site est inscrit sur la liste des sites stratégiques gouvernementaux. Les procédures de sécurité impliquent des rondes d'agents de sécurité et un éclairage permanent. Toutefois, en train de refondre l'éclairage, GTT a prévu de mettre en place des mas d'éclairage moins élevés et donc moins gênants pour les voisins.
- Pollution sonore des équipements: des mesures ont été faites et transmises à la mairie. Elles ont démontré le respect des seuils légaux du code de la santé.
- Artificialisation des sols, projet d'extension sur le site de GTT : il y a bien eu une extension de la cantine, mais qui s'est traduite par une artificialisation sans conséquence.
- Végétalisation des parkings : GTT a végétalisé un parking il y a deux ans. Le reste est à l'étude avec deux limites :
  - o Les camions qui doivent pouvoir rouler sur des accès et se parker sur des aires durcies
  - o Les ombrières que GTT va devoir installer pour se mettre en conformité [avec la loi Climat et résilience](#).



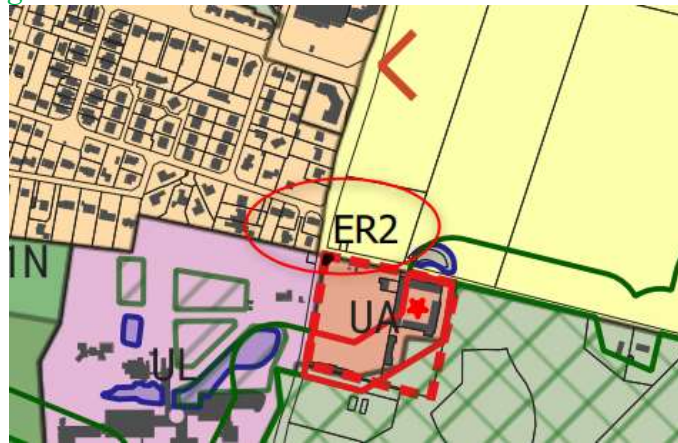
### 3.16.3 Commentaires du maître d'ouvrage

La commune ne peut pas insérer de zone non aedificandi.

### 3.16.4 Avis du commissaire enquêteur :

Le CE émet deux recommandations :

- *Recommandation 1: son entretien avec GTT a montré que l'entreprise est très attentive aux attentes de ses voisins et que personne de la commune n'avait attiré son attention sur la révision du PLU en cours. Le CE recommande dans ces conditions que l'association VHRS puisse entretenir un dialogue avec l'entreprise en tant que de besoin, en liaison avec la commune, sur la sécurité et la fluidité des flux aux abords de l'OAPI notamment, deux points absolument essentiels pour les habitants de Beauplan et l'entreprise GTT.*
- *Recommandation 2 : l'inertie administrative commande d'anticiper le plus tôt possible l'aménagement de la zone réservée en concertation avec VHRS et GTT.*



## 3.17 CLOTURES

### 3.17.1 Attentes du public

(Contribution de madame Bodin reg 2 p21) :

- *réaffirmer la règle de planter des haies derrière les grilles de clôture pour les parcelles privées, voire inciter les particuliers à planter des arbres ou arbustes selon la surface du jardin disponible.*
- *rappeler ou redéfinir les règles pour les clôtures: hauteur maximale, muret en partie basse, barreaux en partie haute, matériaux.*

### 3.17.2 Commentaires du maître d'ouvrage

Il est possible de planter des haies (les essences sont préconisés par le PNR et mis en annexe du PLU) ou de mettre des clôtures. Les règles des clôtures sont claires : muret d'1,20m plein surmontés d'éléments à claire voie verticale, le tout ne dépassant pas 1,80m. La commune va proscrire le PVC pour les clôtures.

### 3.18 DEMANDE DE RECLASSEMENT DE PARCELLES

#### 3.18.1 Proposition de Mr et Mme Gorisse

- Mr GORISSE, (reg. n°2, p3 et reg. n°6 p.6) demande le reclassement de la partie remblayée de la parcelle AS0047 dans le quartier de Sargis, déjà artificialisée, et donc utilisable. *« Notre terrain est déjà construit et artificialisé. Il s'agit donc ici d'une demande de reconversion. Nous avons récemment entendu que le ZAN est toutefois assorti d'un certain pourcentage de dépassement autorisé aux communes. Or notre parcelle est dotée d'un hangar de 300M2 en aluminium imputrescible avec une dalle de béton (25-30 cm) ainsi que de 1000M2 environ de serres en partie couverte et/ou bétonnée. La surface qui serait construite à moyen et long terme serait équivalente voire plus petite. Il ne s'agirait donc pas d'une nouvelle artificialisation des sols mais d'une reconversion. D'autre part, nous rappelons que lors de notre achat, le terrain était en zone constructible U6b au POS. De même actuellement, le PNR en reconnaît la constructibilité (cf lettre jointe à notre déposition du 23 octobre 2023). Nous restons ouverts à toute discussion (chemin piéton, logements étudiants, cession gratuite). »*



Figure 7: la parcelle A47 est à 600 m à vol d'oiseau de la gare

#### 3.18.2 Réponse de la commune

La commune n'est pas favorable au déclassement de cette zone N en zone constructible. Le terrain est situé en zone inondable, en site inscrit et partiellement en ZNIEFF. Cela créerait un précédent sur d'autres parcelles qui deviendrait éligibles, ce qui conduirait à un mitage des zones naturelles.

#### 3.18.3 Avis du commissaire enquêteur

**La ZNIEFF en bordure de la parcelle 00047 peut être déclassée avec ou sans compensation.**

- La parcelle de Mr Gorisse, en bordure de l'Yvette, mord sur une ZNIEFF de type 1. Pour mémoire, ces zones sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire.

- Néanmoins, les ZNIEFF *peuvent être déclassées avec ou sans compensation*. En l'espèce, le maire de Piana avait demandé au Préfet de la Corse-du-Sud de déclasser 13 ha de cette ZNIEFF (de type I), demande qui fut rejetée. Après rejet du recours gracieux contre cette décision par le ministre de l'environnement, le Tribunal administratif de Bastia a annulé ces deux décisions et enjoint le réexamen de la demande de la commune dans un délai de six mois. Puis, la Cour administrative d'appel a annulé ce jugement. Portée devant le Conseil d'Etat, l'affaire a été tranchée par la Haute juridiction.
- Le Conseil d'Etat a d'abord rappelé les dispositions relatives aux ZNIEFF applicables au litige, soit l'article L. 411-5 du code de l'environnement (aujourd'hui l'article L. 411-1 A du même code) :
  - *L'inventaire du patrimoine naturel est institué pour l'ensemble du territoire national terrestre, fluvial et marin. On entend par inventaire du patrimoine naturel l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques, floristiques, géologiques, minéralogiques et paléontologiques. / L'Etat en assure la conception, l'animation et l'évaluation. Les régions peuvent être associées à la conduite de cet inventaire dans le cadre de leurs compétences. En outre, les collectivités territoriales peuvent contribuer à la connaissance du patrimoine naturel par la réalisation d'inventaires locaux, ayant notamment pour objet de réunir les connaissances nécessaires à l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique mentionné à l'article L. 371-3. / Le préfet de région, les préfets de départements et les autres collectivités territoriales concernées sont informés de ces élaborations. / Ces inventaires sont conduits sous la responsabilité scientifique du Muséum national d'histoire naturelle. / Lors de l'élaboration d'un plan, programme ou projet, le préfet communique à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent toutes informations contenues dans ces inventaires utiles à cette élaboration ».*
- Ensuite, le Conseil d'Etat a rappelé, conformément à sa jurisprudence, que les ZNIEFF *« constituent un outil d'inventaire scientifique du patrimoine naturel permettant d'apprécier l'intérêt environnemental d'un secteur pour l'application de législations environnementales et urbanistiques mais sont, par eux-mêmes, dépourvus de portée juridique et d'effets »* et *« la constitution d'un inventaire en une zone n'est pas un acte faisant grief »*, tout comme son refus.
- Néanmoins cela n'empêche pas les ZNIEFF *« d'être contestées à l'occasion du recours formé contre une décision prise au titre de ces législations »*.
- Les ZNIEFF ne restent donc, selon une jurisprudence constante (CE, 16 janvier 2008, *Ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables c/ Association Manche Nature*, n°292489 ; CE, 3 septembre 2009, *Commune de Canet-en-Roussillon et Seran*, n° 306298 et 306468 ; Conseil d'Etat, 20 mai 2011, *Communauté d'agglomération du Bourget*, n° 325552 ; CE, 22 mai 2012, *Association de défense des propriétaires privés fonciers et autres et Association des habitants de Pibrac et des communes voisines pour la sauvegarde de l'environnement*, n°333654 et 334103 *aux Tables sur un autre point* ; CE, 24 avril 2013, *Comité de sauvegarde de Clarency-Valensole*, n°352592, inédit), qu'un outil de connaissance scientifique

dépourvu de portée juridique tel qu'il l'a été pensé à l'origine, qui pourtant doit être pris en compte lors des projets d'aménagement... »<sup>17</sup>



Figure 8: position des 4540 M2 de ZNIEFF en bordure de la parcelle 00047

### La parcelle de Mr Gorisse pourrait accueillir 30 logements sociaux

Comme le dit Mr Gorisse, la parcelle a été remblayée pour la mettre à l'abri des inondations. Par rapport aux PEHC, la lecture du profil altimétrique prouve qu'à 15m, on est entre 20 et 50 cm au dessus (cf profils altimétriques de la parcelle en annexe 8). La mesure avec géoportail de la surface disponible s'établit dans ces conditions à un peu moins à 0,77HA, ce qui fait de cette zone la 6ème de Saint Rémy en foncier disponible après les 3 OAP prévues, Saint Paul et le 106 rue de Paris. A raison de 40 logement/HA, elle pourrait accueillir 30 LS et soulager d'autant les OAP centre ville en diminuant par exemple la hauteur de l'OAP 3. Certes la mairie est souveraine, mais il est difficile de comprendre pourquoi elle ne saisit pas cette opportunité pour y faire du logement social alors que Mr Gorisse se dit ouvert à toutes les options.



Figure 9: estimation du foncier disponible entre 20 et 50 cm au- dessus des PHEC

**Conclusion sous forme de recommandation : creuser l'opportunité de la parcelle Gorisse compte tenu de la pénurie de foncier à Saint Rémy.**

<sup>17</sup> <https://green-law-avocat.fr/les-znieffs-demeurent-un-inventaire-scientifique/>



### 3.18.4 Demande de Mr Frémont

- Monsieur Frémont (reg. n°5 p.20) demande la modification de zonage affectant la parcelle AL61 appartenant à la SCI les platanes, SCI familiales. La parcelle est viabilisée.



### 3.18.5 Réponse de la commune

La parcelle est en zone naturelle et en Espace Boisés Classé dans son intégralité. Il n'est pas possible de modifier sa constructibilité malgré sa viabilisation.

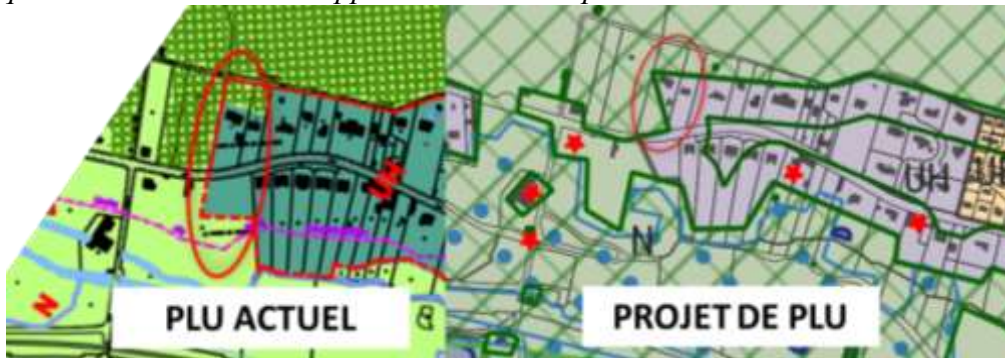
### 3.18.6 Avis du commissaire enquêteur

Pour l'instant, Mr Frémont assume ses responsabilités en entretenant son terrain. Mais cette situation n'est pas durable. Si dans dix ans, dans 20 ans, le terrain est envahi par les broussailles et ouvert aux squatters en raison d'un désintérêt du propriétaire actuel ou d'une indivision, il faut se poser la question du risque incendie dans le contexte du réchauffement climatique. La non constructibilité du site étant une certitude, le CE recommande à la commune d'attirer l'attention de la préfecture sur l'absence de couverture satisfaisante des risques dans la bande des 50m des EBC. D'autres parcelles doivent être dans la même situation à Saint Rémy et ailleurs.

### 3.18.7 Demande de Mr Michaux

- Reg. n°5 p.19 : **Gérant d'une société immobilière (Caravansérail), Mr Michaux est propriétaire depuis 35 ans de la parcelle 6 située au, 91 rue de Paris à St Rémy. Il a décidé de mettre la propriété en vente (parcelle de 4000 m<sup>2</sup> avec bâti et extension possible). Il ne comprend pas pourquoi la moitié de sa parcelle passe en zone N. Il n'a**

*obtenu aucune réponse ni de l'administration, ni de la mairie sur cette une évolution qu'il considère comme s'apparentant à une spoliation.*



### 3.18.8 Réponse de la commune

La parcelle est proche d'un espace boisé classé et de la lisière de la forêt ce qui explique ce classement par la DDT. Même si la limite de la zone N devait rester en l'état du PLU actuel, la situation de la parcelle à moins de 50 mètre de la lisière d'un espace boisé de plus de 100Ha interdit toute construction.

### 3.18.9 Position de Mme Forhan sur la parcelle 0228

Reg 6 p.3 : Mme Forhan, 64 chemin de la Chapelle, conteste le lot 35 pour un maximum de 3 logements ne qui ne tient pas compte de la configuration du terrain en triangle.



### Commentaires du maître d'ouvrage

Il est écrit, à la page 7 du document 1.5 rapport de présentation – justification » : *Le potentiel de construction [...] constitue une évaluation du possible et non un engagement d'un porteur de projet, d'un propriétaire ou de la collectivité.* » Par ailleurs, tous projet sur cette parcelle dépendra de la seule volonté de Mme Forhan car la parcelle lui appartient.

## 3.19 SITES POLLUES

### 3.19.1 Observation de Mr Choay

/chapitre 1/ rapport de présentation/1.2/ volets environnement /1 5 3 les sites pollués page 48



Mr Choay, (registre n°5 p.12) préconise d'assurer dans le PLU une surveillance institutionnelle d'une ancienne décharge pouvant présenter un risque de pollution des eaux.

*« Sur le territoire communal, aucun site pollué faisant partie de la base de données BASOL n'est présent. Chapitre 6 Annexes/1. Servitude d'utilité publique/plan de servitude Légende du plan des servitudes relatives à une ancienne décharge d'ordure ménagère*

*Une ancienne carrière a servi dans les années 50 à 80 de vaste dépôt d'ordures comme on le pratiquait à l'époque. C'est-à-dire avec tout en vrac. Cet enfouissement sur toute la hauteur de la carrière fait l'objet d'une fermeture et d'une couverture étanche puis végétale rendant ainsi les lieux à la nature et à la forêt environnante. Les torchères installées sont probablement maintenant obsolètes ou pas entretenues, distillant des odeurs aux alentours. Située sur le flanc de la montagne du Montabé, le contrôle des rejets de ce tas d'ordures ne paraît plus d'actualité. Pourtant, la qualité des eaux en dépend. Il conviendrait d'assurer dans le PLU une surveillance institutionnelle de ce genre d'aménagement. En tout cas, on ne peut affirmer comme c'est le cas dans ce dossier qu'aucun site pollué n'est présents sur le territoire communal ».*

### 3.19.2 Commentaires de la commune

La commune va placer ce site en zone sensible. Pour information une servitude relative à une ancienne décharge d'ordures ménagères existe.

## 3.20 PATRIMOINE REMARQUABLE

### 3.20.1 Observation du public

#### RAPPORT DE PRESENTATION /1.3.2.Patrimoine remarquable

Pour Mr Choay, (registre n°5 p.12), il manque à cette liste l'ancienne ferme du Château de Coubertin. On pourrait rajouter:

- les différents lavoirs des 3 rivières,
- les différents passages et venelles qui drainent le vieux centre et les zones de parcelles anciennement urbanisées qui tendent à disparaître en se faisant annexer d'autorité par les terrains voisins,
- Le petit patrimoine routier fait de plaques de rues, bornes et indicateurs bien présents dans ce paysage et qui disparaissent lors d'opérations de construction ou de rénovation et qui appartiennent bien au passé, au paysage public et collectif de la commune.

### 3.20.2 Commentaires du maître d'ouvrage

La commune a fait l'inventaire des lavoirs et des passages et venelles drainant le centre-ville et va également rajouter l'ancienne ferme du château de Coubertin dans le patrimoine remarquable. Les « parcelles anciennement urbanisées qui tendent à disparaître en se faisant annexer d'autorité par les terrains voisins. » ne peuvent pas rentrer dans l'inventaire car elles concernent des parties de parcelles situés dans des terrains privés.

### 3.20.3 Avis du commissaire enquêteur

- Le CE recommande un atelier de concertation avec les associations de Saint Rémy pour valoriser le petit patrimoine routier fait de plaques de rues, bornes et indicateurs bien présents dans ce paysage et qui disparaissent lors d'opérations de construction ou de rénovation et qui appartiennent au patrimoine collectif des Sain Rémois et Saint Rémoises.

## 3.21 EXHAUSSEMENTS DES SOLS

### 3.21.1 Observation de Mr Choay

Chapitre 4 Règlement écrit/41 Règlement écrit/2 14/ définition page 41

« Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m. »

Mr Choay, (registre n°5 p.12) « fait remarquer *qu'on peut en déduire qu'un propriétaire sur une partie de son terrain peut surélever son terrain jusqu'à 1m99 de hauteur, dominant ainsi nettement la clôture du terrain voisin qui elle est limité à 1 m 80 de hauteur.*

*Cela est en contradiction avec article UF 3 page 70 « hauteur maximum des constructions : les remblais, pour masquer les surélévations du rez-de-chaussée sont interdits ».*

### 3.21.2 Commentaires de la commune

Ce dont parle M. CHOAY est une phrase présente dans le chapitre des définitions et notamment sur « exhaussement de sol. »

Cette définition est générale. Dans le cas du PLU, il y a, pour certaines zones (zones urbaines), des dispositions règlementaire contraires interdisant la construction sur remblais.

De plus, et même s'il est obligatoire de déclarer l'exhaussement du sol à partir de certain volume, la hauteur doit être prise au point le plus bas du terrain naturel. Cela est précisé dans le règlement. Les surélévations cachées sont donc explicitement interdites. « *La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme. Elle est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas* »

Il sera ajouté dans le zone UE, la phrase suivante « les remblais, pour masquer les surélévations du rez-de-chaussée, sont interdits. » (phrase présente en zone UF et UH.)

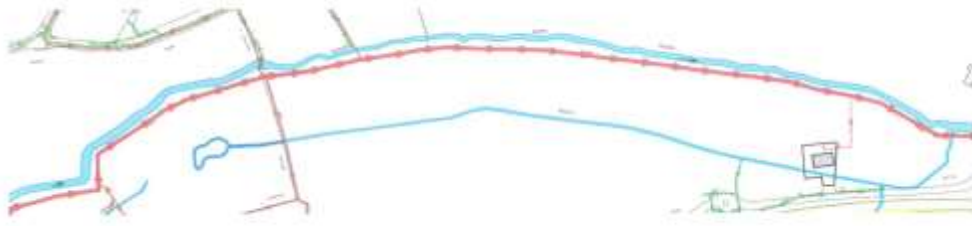
## 3.22 PLAN DES RESEAUX EP/EU

### 3.22.1 Observation de Mr Choay

Chapitre 6 annexe/ 2 réseau/plan

Mr Choay, (registre n°5 p.12) « fait remarquer *que dans ce chapitre, 2 plan sont présentés. Ils portent le même titre : « réseau assainissement » mais pas les mêmes dates 2009 et 2015. Les plans ne sont pas à jour. Le vieux réseau de 60 cm de diamètre long de l'Yvette est encore*

*en place. Un unique plan à jour des réseaux eaux usées et eaux pluviales serait nécessaire pour la clarté de ce dossier important et des préoccupations très actuelles.*



### 3.22.2 Commentaires de la commune

Demande faite à SUEZ le 11.12.2023. Suez a répondu qu'ils reviendraient vers la commune rapidement.

## 3.23 SOUS DESTINATION EN ZONE N

### 3.23.1 Observation de Mr Morvan

Dans le registre n°2, p.24, monsieur Hervé Morvan propriétaire du moulin de Vaugien, rue de Vaugien, section AR 68 et AR 69 est classé en zone N : *« je peux donc être agriculteur ou ferrailleur (vente au détail) mais si je suis architecte ou expert-comptable, je ne peux pas exercer. Après en avoir discuté avec certains élus il apparaît que c'est incongru. Je souhaite donc que dans les usages soit accordé le terme de bureau.*

### 3.23.2 Commentaires de la commune

Après vérification, la commune ne souhaite pas modifier les sous-destinations autorisées en zone N car cela n'est pas en accord avec le statut de la zone N.

## 3.24 OBSERVATIONS DIVERSES/ZONE HUMIDE

### 3.24.1 L'AAVRE (reg. 2 p6) fait plusieurs observations

- Page 9 /27 l'OAPn°1 domaine de Chevincourt: les bâtiments construits seront en R+1 +comble et R + 2 + comble, l'appellation comble ne précise pas si ce sont des combles aménagés en habitation ou perdus? Il serait plus juste d'écrire R+2 et R + 3 si les combles sont habitables.
- Page 10/27, l'OAPn°3 hauteur de construction 15 m, le PLU prescrivait 13 m, absence de précision du nombre d'étages R+4 voire R+5
- Page 18/ 27: omission de la vallée du Rhodon sur la carte des zones humides
- page 22/27 omission de la vallée du Rhodon sur la carte des zones inondables
- Concernant le rapport de présentation de Verdi en date du 6/4/ 2023 page 59/93 article 3.4.4.3 : prescrire, pour les parcelles non construite le long du Rhodon, l'interdiction de toute construction et remblais dans une bande de 25 m et non de 5 m de chaque côté du Rhodon, règle de prescription prévue aux PLU des communes de

*Millon-la-chapelle et Saint-Lambert-des-bois situées en amont de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.*

### 3.24.2 Commentaires du maître d'ouvrage

Après vérification avec les plans donnés par le SAGE, la vallée du Rodhon n'est pas située en zone humide, ni en zone inondable.

### 3.24.3 Question de Mr et Mme Hiberty habitant 19 rue Pierre Chesneau

« Registre 1 p.3 *Nous ne comprenons pas la classification zone humide de notre parcelle dans le projet de PLU. .... On ne trouve pas honnête de nous supprimer cette possibilité.* »

### 3.24.4 Commentaire de la commune

La zone humide est déterminée par le SAGE qui transmet les plans à la commune.

## 3.25 ATTENTES EXPRIMEES S'AGISSANT DES INFRASTRUCTURES SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES (HORS PLU)

30 contributeurs sont inquiets à l'horizon du PLU révisé car leurs attentes à court terme ne reçoivent pas de réponse claire ou efficace.

### 3.25.1 EXTRAITS EN CENTRE-VILLE AUJOURD'HUI :

- Ecole Jean Jaures : *Il faut accélérer la reconstruction de l'école primaire Jean Jaurès au centre-ville. Les travaux viennent vraiment à peine de débuter. Le projet prend beaucoup de retard, il y a très peu d'ouvriers qui travaillent sur le chantier, la sécurité dans la cour de l'école aux abords du chantier est quasi inexistante. Depuis 2 ans, pourtant déjà, les enfants sont dans une toute petite cour et sans préau. Certains élèves sont dans des classes préfabriquées minuscules.* (Mr Vimont, Reg 4 p29)
- Ecole Saint-Exupéry : *L'école maternelle Saint-Ex est malheureusement en mauvais état. 100K€ de dépense annuelle. Plein de problèmes. Il est imaginé de la délocaliser parce qu'elle est aussi en zone inondable. Pas de réponse satisfaisante à ce stade du projet.* (Mr Petillon Reg 1 p3)
- Ecole de musique moyennant une extension de l'Espace Jean Racine. « *Le maire a déposé un projet de permis de construire retoqué par le SIAVY (zone humide). Du coup, il n'y a plus de projet.* » (Mr Calinaud, Reg 3 p35)
- « *Il faut s'interroger sur la viabilité des 3 projets centre-ville "pôle petit enfance, crèche, maison médicale et logement sociaux dont les habitants ont tant besoin. Ces trois projets vont être construits incessamment sous peu en zone inondable. Il faudrait vraiment qu'il soit construit ailleurs. On voit bien déjà que le nouveau parking souterrain construit l'année dernière en 2022 sur cette même zone inondable est inondé quand il pleut et inutilisable. Encore aujourd'hui, il est fermé, il y a des pompes de relevage pour le vider les jours de pluie.* » (Mr Vimont Reg. 4 P.29)
- Gymnase : *Est-il normal qu'on envisage la construction d'un grand nombre de logements sans avoir étudié la question des infrastructures? Or celles-ci sont déjà*

*saturées, la voirie est saturée. Avec mon vélo, il m'arrive de devoir rouler sur les trottoirs pour être relativement en sécurité. Les parkings sont saturés, le gymnase est saturé. Des gens abandonnent le sport à cause de l'affluence excessive dans les salles et d'une façon générale, tout ce qui est d'une utilisation collective est sous-dimensionné. Jean-Pierre et Monique FAYE (reg.n°6 p.3)*

Enfin, la PEEP pose les questions suivantes :

- *Quelles sont les projections de la commune en matière d'utilisation du foncier pour des projets d'infrastructures scolaires et périscolaires, (écoles maternelles, cantines, terrain de sport..), notamment eu égard aux projets à Beauplan dont l'OAPI?*
- *petite enfance. les prévisions sont alarmantes concernant la pénurie à venir d'assistantes maternelles. Aussi qu'en est-il des prévisions de foncier destiné à accueillir des lieux d'accueil supplémentaires pour la petite enfance.*
- 

### 3.25.2 Réponse de la commune

Le gymnase C3R est un bâtiment neuf, pouvant accueillir de nombreuses activités sportives et ayant tous les équipements nécessaires au bon déroulement de ces activités. De plus, le parc des sports va être restructuré pour proposer les meilleurs équipements possibles. Il est intéressant de mentionner qu'un plan de sobriété énergétique est en place au niveau nationale et qu'il est important d'ajuster les usages des bâtiments publics pour permettre de le respecter.

La commune déplore les retards de certains chantiers liés notamment à des appels d'offres infructueux (aucun candidat), mais cela ne rentre pas dans le cadre de l'exercice de la révision du PLU.

Ecole Saint-Exupéry : L'école saint Exupéry a été construite il y a 40 ans en zone inondable. La parcelle concernée passe aujourd'hui en zone N. Aucune reconstruction ne sera possible à son emplacement actuel.

Espace Jean Racine : L'extension de l'espace Jean Racine, qui doit à terme accueillir l'école de musique, s'inscrit dans une programmation qui doit faire l'objet d'arbitrages budgétaires afin de tenir compte des évolutions réglementaires incessantes qui impactent des ressources fiscales des collectivités locales (disparition des ressources de la CVAE dont le taux de compensation n'est toujours pas connu à ce jour).

### 3.25.3 Attente du public à Beauplan

(Cf registre 1 p 13), Les parents d'élèves scolarisés à l'école Jacques Liauzun, ressentent un fort sentiment de déclassement, alimenté par ce qu'ils constatent au niveau du groupe scolaire:

- *« On a mal vécu les changements d'équipe ATSER et animateur entre le bas et le haut ».*
- *la réfection du gymnase, un chauffage défaillant, des fuites obligent les enfants de l'école primaire Jacques Liauzun à se rendre par car au gymnase du centre-ville pour assurer leur des gymnastique.*

- *Les écoles et le centre aéré comportent trois préfabriqués. Comment accueillir des nouveaux élèves dans ces conditions?*

### 3.25.4 Réponses de la commune

Ces questions ne participent pas à la réflexion sur le Plan Local Urbanisme mais sont traités par le service enfance et scolaire de la collectivité. Cependant, il faut préciser que l'Ecole Jacques Liauzun est largement dimensionné pour accueillir tous les enfants du quartier de Beauplan. Le projet Cœur de Ville comprend la création de 39 berceaux d'ici 2024. De plus, le parc des sports va être restructuré pour proposer les meilleurs équipements possibles.

## 4 CONCLUSIONS MOTIVEES

### 4.1 Rappel du contexte de l'enquête

La commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2009. Le PLU a ensuite fait neuf fois l'objet d'une modification. La dernière a été approuvée le 9 Juillet 2020. Par délibération en date du 9 Juillet 2020, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme en raison des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis 2009. Aujourd'hui, la révision du PLU s'impose parce que:

- daté de 2009, le PLU doit recalculer les objectifs d'urbanisation porté par la mairie de Saint Remy par rapport aux lois et documents applicables depuis (ELAN, 3DS, ALUR, SRU,...)
- Ayant subi un déclassement de logements sociaux en 2020, la loi prévoit un délai de 5 ans permettant à la commune de reprogrammer de nouveaux logements pour compenser la perte et revenir au taux légal.

### 4.2 Impact du projet

L'enquête publique a révélé un déficit de concertation sur les OAP découvertes par le public avec la publication du PLU, un impact paysager potentiel fort des OAP 2 et 3, un impact important de l'OAP 1 sur les flux de circulation aux abords de Beauplan et de GTT, une grande inquiétude du public sur le risque inondation, accentuée probablement par les inondations dans le Nord de la France au même moment.

### 4.3 Orientations à creuser pour en améliorer l'acceptabilité

Le rapport d'enquête ouvre la voie à deux pistes qui pourrait limiter l'impact paysager des OAP 2 et 3.

La sécurité des accès à Beauplan, à l'entreprise GTT et à l'OAP 1 implique de saisir dès que possible le département pour synchroniser les travaux.



Le risque inondation semble bien pris en compte dans le projet avec des orientations généralisées s'agissant de la perméabilisation des parkings et l'infiltration à la parcelle pour limiter au maximum le ruissèlement.

Le PPRI se heurte à ce stade à des difficultés de simulation informatique des affluents. Sous réserve du règlement de ces difficultés, il devrait voir le jour en 2024.

Le point fort de Saint Rémy, c'est la densité de son réseau associatif par quartier et par fonctionnalités transversales, le dévouement de leurs responsables et leur attachement à Saint Rémy ; C'est pourquoi le CE recommande de répondre à leurs attentes autant que faire se peut en matière de démocratie participative et de poursuivre la concertation entamée dans 3 directions :

- Expérimentation de l'hébergement intergénérationnel pour couvrir les besoins des étudiants du plateau d'Orsay, et les besoins de complément de revenus des résidents de Saint Rémy qui ont des chambres disponibles,
- Modélisation numérique en 3D des OAP 2 et 3 pour penser les paysages et les flux,
- Co construction d'une ville intelligente qui tire parti de l'énergie produite par les ombrières, obligatoirement installées dans le cadre de la loi climat résilience, pour couvrir les besoins de la commune via un système de stockage moderne de l'énergie (volant ou H2 vert) de jour et de nuit redistribué à la commune.

#### **4.4 En conclusion**

Vu :

- les articles L.153-31 et suivants et des articles R153-11 et suivants du Code l'Urbanisme qui fixent le cadre administratif de la procédure.
- les articles L.101-1 et suivants, qui constituent le préambule du Code de l'Urbanisme
- Les documents supérieurs applicables du SDRIF et la charte du PNR ;
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique;
- La décision de désignation du CE N° E230000/78 du 1/6/2023 du TA de Versailles.
- L'arrêté municipal en date du 13 septembre 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (78).

Attendu :

- Que les éléments fournis par la mairie, à l'appui de son projet, sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique,
- Que les dispositions relatives au projet de révision du PLU de la ville de Saint Rémy ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur à celle qui encadre ces plans et qu'elles sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur,
- Que le concours technique apporté par le service de l'urbanisme de Saint Rémy au Commissaire enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été satisfaisant,
- Que l'enquête publique s'est déroulée normalement, conformément aux dispositions des articles de l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Rémy la prescrivant.

Considérant :

- que le rapport de présentation montre clairement la volonté de préserver l'identité et la spécificité de la commune de Saint Rémy,

- Que le PADD donne des orientations pertinentes, des objectifs d'activité, déclinés sans ambiguïté,
- Que le règlement est précis et sans équivoque,
- Que le projet présenté au public a fait l'objet de plusieurs remarques, recommandations et réserves de la part du public ainsi que des services de l'état et organismes auxquels il a été notifié,
- Que le public appelé à émettre son avis, a présenté des observations et/ou propositions de nature à faire évoluer le projet de Plu,

**j'émet un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint Rémy les Chevreuse, dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique. Cet avis comporte 22 recommandations présentées en [annexe 9](#) et 1 réserve sur la suppression de la sous-zone UEa et des règles d'urbanisme spécifiques attendues par l'ASL du Rhodon**

**A SAINT REMY LES CHEVREUSES LE 22/12/2023  
LE COMMISSAIRE ENQUETEUR NICOLAS DERELY**



## ANNEXE 1 : COMPOSITION DU DOSSIER

N	Dossier	Pages
1	CR du CM du 9/7/2020	22
2	Page de garde Délibérations	2
3	PV du CM du 17/3/2022	20
4	1.1 Rapport de présentation du diagnostic (volet socio éco mobilité)	68
5	1.2 Rapport de présentation Etat Initial (volet environnemental)	50
6	1.3 Rapport de présentatio (volet paysage)	26
7	1.4 Rapport de présentation Enjeux	8
8	1.5 Rapport de présenyation (Justificatifs)	93
9	2.1 PADD	24
10	2.2 PADD (cartographie)	1
11	3 OAP	28
12	4.1 Règlement écrit	128
13	4.2 annexe règlement écrit	49
14	4.3 Annexe PNR Règlement écrit	343
15	5.1 Règlement graphique	1
16	5.2 Annexe Règlement graphique	1
17	Avis PPA VHSR	12
18	Avis PPA RTE (1)	2
19	Avis PPA RTE (2)	1
20	Avis PPA RTE (3)	6
21	Avis PPE RTE (4)	1
22	Avis PPE RTA (5)	4
23	Avis PPA Région Idf	4
24	Avis PPA pole gare	4
25	Avis PPA PNR	4
26	Avis PPA MRAé	27
27	Avis PPA IDF Nature	6
28	Avis PPA IDF mobilités	7
29	Avis PPA EPF	2
30	Avis PPA EPAC	24
31	Avis PPA Département 78	5
32	Avis PPA DDT (1)	1
33	Avis PPA DDT(2)	9
34	Avis PPA DDT (3)	4
35	Avis PPA CDEPENAF (1)	1
36	Avis PPA CDEPENAF (2)	2
37	Consultation des PPA	38
38	Mémoire en réponse MRAé	32
39	6 annexes Plans	5
40	Annexes Notice sanitaires	814
41	Annexe PPEB	128
42	Annexe carrières	23
43	Annexe réseaux	153
44	Annexes servitudes	156
45	Retour des associations agréées	6
46	Cartographie des risques naturels	13
<b>46</b>	<b>Total</b>	<b>2358</b>

## ANNEXE 2: DETAIL DES 112 CONTRIBUTIONS

de toute nature (courrier, email, registre) dont 4 anonymes

Registre	Page	Nom	Prénom	Contributions	Contributeurs	Registre	Page	Nom	Prénom	Contribution	Contributeurs
1	1	HIBERTY	Philippe et Isabelle	1	2	4	7	VAN HAM	Véronique	1	1
1	4	ALBANI	Paul	1	1	4	12	BONNERAT	Arlette	1	1
1	4	MOREAU	Françoise	1	1	4	12	FISCH	Annette	1	1
1	6	GUEDENAY	Michel et Dominique	1	2	4	12	JORAIS	Marie France et époux	1	2
1	8	MORIN	Pascal	1	1	4	13	ARPINO	Mr et madame	1	2
1	10	ROMEUF	JP	1	1	4	14	DEHEUVEL	Sandrine	1	2
1	12	GRAVE (de)	Bruno et Lynne	1	2	4	14	LE MOGNE	Odile	1	2
1	13	CHAMPIER ET BAES	Alexandra et Florian	1	2	4	15	COPAVER	Sylvie	1	1
1	17	AATZ	Isabelle	1	1	4	15	ROUSSAT	Mathilde	1	1
1	17	DEGRAEVE	Claudine et André	1	2	4	22	CHEAUVEAU	G	1	1
2	2	ALBANI	Paul et Laurence	1	2	4	23	MALGRANGE	Carole et Oliver	1	2
2	3	GORISSE	Michel et Françoise	1	2	4	24	MARTORELL	Illinca et Ronan	1	2
2	4	MORVAN	Hervé	1	1	4	25	PIETRI	Nathalie	1	1
2	5	BINICK	Jean Louis	1	1	4	27	TOUBLANT	Brigitte	1	1
2	7	Valdelievre	Jean Christophe	1	1	4	28	LABRUNYE	Adrienne	1	1
2	10	Anonyme	Anonyme	1	1	4	29	VIMONT	Grégory	1	1
2	11	GUILLEMET	Jean Pierre	1	1	4	32	GEOFROY	G	1	1
2	12	BRUCHEC	Patrick	1	1	4	32	LEROY	R	1	1
2	12	Brunet	Hélène	1	1	5	3	LARCHET	Laurent	1	1
2	14	GUYOMARD	Patrick	1	1	5	4	LELONG	Dominique	1	1
2	15	ROBIN	Edmond	1	1	5	5	BAUDRON	Marie-Laure et Jacques	1	2
2	16	WURTZ	Jean Pierre	1	1	5	6	CARBONELLE	Claude et anny-Claude	1	2
2	18	GAUCHEVERTU	Vincent	1	1	5	10	HUMBERT	Sylvie	1	1
2	21	BODIN	Anne	1	1	5	11	AVISSE	Christian	1	1
2	22	ROMEUF	JP	1	1	5	11	COLIN	JP	1	1
2	27	MICHEL	Martine et Alain	1	2	5	17	DEVER	Laurent	1	1
2	29	BAUMANN	N	1	1	5	18	MARSZAK	Solange	1	2
2	30	ALONSO	B	1	1	5	19	MICHAUX	Jean Luc	1	1
2	31	BAUMANN	B	1	1	5	20	COSSALTER	Emeric	1	1
3	2	PERDEREAU	Sylvie	1	1	5	20	FREMONT	(vide)	1	1
3	3	LOPES	(vide)	1	1	5	22	JULLIEN	François	1	1
3	3	SERRIER	Joelle	1	1	6	2	MOULON ET BAU	Mr et madame	1	4
3	4	LE CHEVALIER	Lionel et épouse	1	2	6	3	FAYE	Jean Pierre et Monique	1	2
3	4	PENNEQUIN	Maxime	1	1	6	3	FORMAN	Monsieur et madame	1	1
3	5	LARDIERE	Marie Noelle	1	1	6	4	GIRARDOT	Béatrice et Daniel	1	2
3	6	FAGOT	Jean	1	2	6	5	Anonyme	Anonyme	1	1
3	6	LESAUNIER	Jocelyne	1	1	6	5	TOLLEC	Marjorie	1	1
3	7	DECHELOTTE	Michel	1	1	6	6	Anonyme	Anonyme	1	2
3	8	GUEREAULT	Cécilia	1	1	6	6	CORSO & MOINA	Nathalie et Lilian	1	2
3	8	Schoenfelder	Odile	1	1	6	6	GORISSE	Michel et Françoise	1	2
3	16	PAIN	Etienne + épouse	1	2	6	7	TANGUY	Michelle et Jacques	1	2
3	21	TAYEB	Mouhousse et madam	1	2	6	8	JOUAN	Madame	1	1
3	22	DESCOLIS	Denise	1	1	6	10	LENOIR	Gilles et madame	1	2
3	24	FOUCOURT	Claire	1	1	6	11	AUGER	Chloé	1	1
3	25	VARETTA	Fioriane	1	1	6	11	GRAVE (de)	Bruno et Lynne	1	2
3	26	BINICK	Jean Louis	1	1	6	12	LE BIVIC	Philippe et Marie Paule	1	2
3	27	ZEINEB	Khazal	1	1	6	13	CUVELIER	Laure	1	1
3	28	MINEC	Sophie	1	1	6	14	PAUL	Bernard et Jacqueline	1	2
3	29	TROUBAT	Maryse	1	1	6	15	FERRE	Thérèse	1	1
3	31	KERGADALLAN	Yann	1	1	6	15	LANNEAU	Stéphane	1	1
3	32	AUGER	Daniel et Anne	1	2	6	17	BIDAULT	Guytaine	1	1
3	33	BODDAERT	Hélène	1	1	6	19	PAUL	Bernard et Jacqueline	1	2
3	33	FERRE	Thierry	1	1	6	21	MATMATI	Hanah	1	1
3	34	ROBELOT	Pierre	1	1	6	22	WITTERSHEIM	Eric	1	1
4	3	GROSSARD	Béatrice	1	1	6	58,10	CHABRILLAC	Yves	1	1
4	5	VAN HAM	Geneviève et Richard	1	2	6	23	LANGROGNET	Sophie	1	1
SOUS TOTAL				56	70	TOTAL				112	149

**ANNEXE 3 : LISTE DES 17 ASSOCIATIONS AYANT PARTICIPE**

<b>ASSOCIATION ET ASSIMILEES</b>	<b>Nombre</b>
60 Millions de piétons	1
AAVRE Association des amis de la vallée du Rhodon et des environs	1
AHQR	1
ARBRES	1
ASL de la vallée du Rhodon	1
Association mieux se déplacer à bicyclette	1
Comité des usagers du RER B en vallée de Chevreuse	1
Conseil syndical résidence Victor Hugo	1
EPAC	1
PEEP (parent d'élèves)	1
Pole Gare St Remy	1
PRESERVONS BEAUSEJOUR	1
RIVERAINS COEUR DE VILLE	1
Saint Rémy environnement	1
SAUVONS LES YVELINES	1
UAP (Union des Amis du Parc)	1
VHSR (Vivre les Hauts de St Rémy)	1
	17

## ANNEXE 4 : ETUDE COMPAREE D'UNE ALTERNATIVE SRU

Pour mémoire, le scénario envisagé par la mairie s'établit comme suit (cf rapport de présentation 1.5)

Les périmètres de projets sont ceux connus à ce jour par la ville. On note une programmation d'environ **590 logements**.

Détail des projets connus de création de logements											
N°	Localisation	Vocation	Surface en m²	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 sœurs	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	8
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%	6	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	

### Détail des projets connus et nombre de logements prévus (Source : Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse)

Hypothèses de construction d'un scénario alternatif (il peut y en avoir d'autres)

- Chevincourt : on se limite à la réhabilitation de l'existant pour ne pas augmenter l'artificialisation
- Terrain des sœurs : on n'y fait rien, c'est un poumon vert qu'il ne faut surtout pas artificialiser, on fait la maison du PNR ailleurs car couper des arbres remarquables risque de faire une polémique embarrassante pour le PNR
- 27, route de Versailles à Beauplan : on se conforme à la densité du PNR de 20 logements/HA et on y fait 100% de LLS
- Secteur Gare : on se conforme à la densité du PNR et on y fait 100% de logement social.

N°	Localisation	Surface en M2	Surface en HA	Densité prescrite (log/HA)	N logement mini en application de la densité prescrite	Nombre de logements projetés	dont %LLS	Dont N logements sociaux	Densité projetée	Nombre de logements détruits
1	91 re d Port royal	2186	0,2186	40	9	9	35%	3	41	1
2	Saint Paul	17263	1,7263	40	69	70	100%	70	41	1
3	Terrain des sœurs									
4	Pole gare	22326	2,2326	20	45	45	100%	45	20	17
5	Ancienne station service rond point du rhodon	738	0,0738	60	4	4	0%	0	54	6
6	51 rue de Paris	1330	0,133	40	5	5	35%	2	38	
7	Garage Toyota	3892	0,3892	40	16	16	35%	6	41	1
8	27 route de Versailles	5794	0,5794	20	12	12	100%	12	21	1
9	19 rue Pierre Chesneau	3467	0,3467	60	21	35	35%	12	101	1
10	106 rue de Paris	8436	0,8436	40	34	49	100%	49	58	1
11	1 rue de Versailles	1562	0,1562	60	9	22	35%	8	141	1
12	Cœur de Villes	5285	0,5285	60	32	80	35%	28	151	
13	Site du Grand Chevincourt	19433	1,9433	20	39	36	50%	18	19	
14	85 rue de Paris	6107	0,6107	40	24	24	42%	10	39	4
Total		97819	9,7819		318	407		263	42	34
Bilan du nombre de logements construits et de LLS dans un scénario alternatif						373				



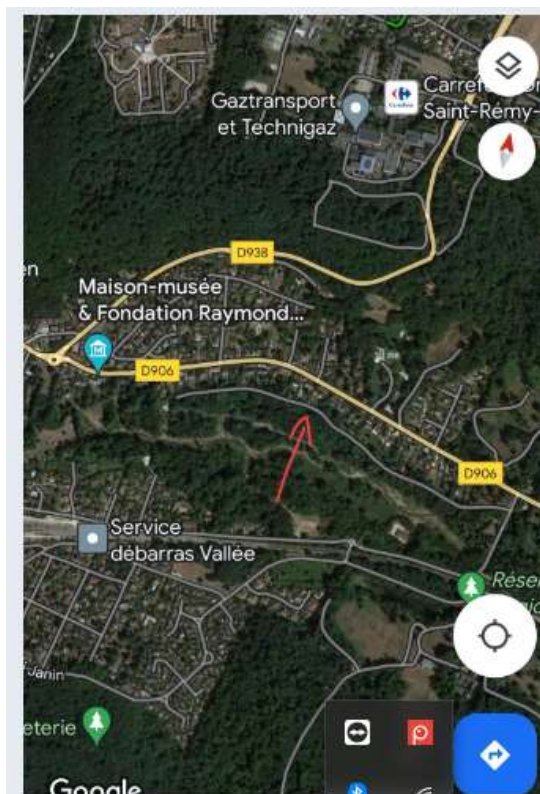
## ANNEXE 5 : LIAISON DOUCE CONTRIBUTION DE MR VALDELIEVRE

« Savez-vous que depuis Paris, il est possible de rejoindre Gif-sur-Yvette à vélo sur des voies protégées... mais que malheureusement il est toujours impossible d'aller de Gif à St Rémy par une liaison douce : c'est le chaînon manquant que les habitants de la vallée et ses nombreux visiteurs attendent depuis longtemps. Il est temps de programmer sa réalisation.

Je voudrais donc à nouveau soumettre l'idée de faire une liaison douce en bordure de la réserve naturelle Val et Coteau où s'écoule l'Yvette, ceci afin de pouvoir relier en toute sécurité le centre-ville de St Rémy à la rue de Vaugien. Un chemin technique existe déjà le long de la réserve (cf. en annexe 3 photo aérienne Google Maps). Il serait facile de l'ouvrir et de l'aménager simplement pour les piétons et cyclistes.

La mairie a préféré réaliser pour l'instant et à titre d'essai une demie piste cyclable sur la rue Ditte le long du RER, que nous ne trouvons pas satisfaisante. Il serait préférable d'avoir une piste cyclable déconnectée de la route.

Ensuite, après le pont de Vaugien, il serait possible de continuer la liaison douce en direction du quartier de Courcelle, à l'entrée de Gif. Le SIAHVY travaille à la renaturation de l'Yvette en achetant des terrains privés inondables. Dans ce contexte, on pourrait prévoir d'y aménager un prolongement de la liaison douce précédente, en bordure de la voie du RER sachant que la trouée a déjà été réalisée lors de l'intervention des travaux d'urgence liés au déraillement du RER en 2018. Au final, nous aurions une belle liaison douce entre le centre-ville de St Rémy et le quartier de Courcelle. A l'heure où il est prévu d'urbaniser de plus en plus notre entrée de ville, à Courcelle, cette liaison va se révéler indispensable car les cyclistes, notamment les enfants, ne sont pas en sécurité sur la rue de Paris où le trafic est très dense. Enfin cette liaison permettrait de faire découvrir la vallée de l'Yvette traversant la commune de St Rémy à ses habitants et aux touristes, ces derniers ayant tendance à éviter notre centre-ville qui présente à ce jour peu d'intérêt et à se diriger rapidement vers Chevreuse. »



## ANNEXE 6 HEBERGEMENT INTERGENERATIONNEL

### ENSEMBLE2GÉNÉRATIONS C'EST :

- Une association d'intérêt générale loi 1901
- 7000 binômes créés depuis 2006
- 1200 personnes suivies par an
- un accompagnement 100% humain
- 93% de réussite



CONTACTEZ-NOUS POUR EN SAVOIR PLUS

ensemble2génération Yvelines

78 Nord : 06 27 39 78 41 - 78 Sud : 06 15 09 26 97

[www.ensemble2generations.fr](http://www.ensemble2generations.fr)



**PLUS QU'UN LOGEMENT,  
une entraide  
intergénérationnelle !**

## 3 FORMULES

adaptées à vos besoins  
et vos attentes\* :

1

### PRÉSENCE

L'étudiant assure une présence au domicile du senior à l'heure du dîner et pour la nuit. Il dispose d'une soirée de libre par semaine, de deux week-ends par mois et de 4 semaines de vacances. Les repas peuvent être partagés.

2

### ENTRAIDE

L'étudiant rend des services : aide informatique, courses, jardinage, jeux de société, partage de repas... tout en assurant une présence régulière et vigilante, il participe financièrement aux charges.

3

### CONVIVIALITÉ

L'étudiant apporte un complément de revenus (contribution financière modérée), de la convivialité et des services spontanés.



\*L'étudiant prend en charge ses propres courses et la préparation de ses repas.



## Vous êtes SÉNIOR

- Vous souhaitez rester à votre domicile en toute sécurité et tout en gardant votre indépendance et avoir un complément de revenus.
- Vous souhaitez être aidé dans votre quotidien par des petits services : aide informatique, courses, jardinage, jeux de société, partage de repas...
- Vous souhaitez aider un étudiant qui a des difficultés à se loger et avoir un complément de revenus.

### NOTRE MÉTHODOLOGIE

- Une rencontre à votre domicile pour connaître vos attentes,
- Des entretiens individuels avec tous nos étudiants,
- L'organisation d'une rencontre entre vous et l'étudiant sélectionné,
- Remise d'un contrat de cohabitation,
- Un suivi personnalisé et permanent de votre binôme.



## Vous êtes ÉTUDIANT

- Vous êtes chaleureux, vous souhaitez apporter une présence sympathique à un séniör et rompre sa solitude.
- Vous recherchez un logement économique où vous pourrez étudier sereinement.
- Vous aimez rendre service et pour vous le logement intergénérationnel est un vrai engagement riche de sens.



*Inscription rapide*



## Vous êtes PROCHE D'UNE PERSONNE AÎNÉE

- Vous voulez maintenir votre parent à son domicile en étant rassuré par la présence le soir et la nuit d'un étudiant.
- Vous pensez que votre parent souffre parfois de solitude et qu'une présence étudiante bienveillante lui sera bénéfique.
- Vous avez besoin d'être soulagé dans l'aide que vous apportez au quotidien à votre proche.



### UN ACCOMPAGNEMENT 100% HUMAIN

Nous assurons un suivi permanent et restons en lien étroit avec vous, votre parent âgé et l'étudiant qui vit avec lui.

**ensemble2générations donne vie à la vieillesse  
et sens à la jeunesse !**

**Bérangère Paineau**  
Directrice Yvelines Nord  
b.paineau@ensemble2generations.fr  
06 27 39 78 41

**Adélaïde Vannier**  
Chargée de mission Yvelines Sud  
a.vannier@ensemble2generations.fr  
06 15 09 26 97

[www.ensemble2generations.fr](http://www.ensemble2generations.fr)

Région  
**ile de France**

**Autonom**

ANNEXE 7 : VILLE INTELLIGENTE EN ALSACE





## Le budget : 210 000 €

L'investissement de la mise en place du quartier intelligent de Hurst à La Vancelle est de 210 000 € HT. Le projet est subventionné par l'État à hauteur de 45 000 € dans le cadre du plan France Relance, la CEA finance à hauteur de 47 500 € et la communauté de communes de Sélestat abonde pour 50 000 €.

« La Région Grand Est ne participe pas au financement. J'avais pourtant monté un dossier. Et j'ai rappelé régulièrement mais je n'ai jamais eu de nouvelles de leur part », s'étonne Michèle Claver, maire de La Vancelle, regrettant un manque d'engagement de la part de la Région sur ce projet innovant.

veloppement.  
Vivien MONTAG

Rattaché à la commune de La Vancelle, le lieu-dit Hurst va bénéficier d'un réseau intelligent pouvant regrouper plusieurs applications. Photos DNA/Jean-Paul KAISER

## « Les nouvelles technologies sont dans notre ADN »

Dès 2016, la commune de La Vancelle a présenté un dispositif d'éclairage public innovant. Le centre du village avait notamment été le théâtre d'une démonstration en présence d'un sénateur. « Il avait été séduit par cette innovation. Cela avait permis à la commune de bénéficier de la réserve parlementaire pour équiper les rues », souligne la maire Michèle Claver en appuyant : « Les nouvelles technologies, cela fait partie de notre ADN ».

À l'inverse de certaines communes ayant opté pour une extinction intégrale de l'éclairage public, la municipalité de La Vancelle n'est pas enclavée à faire nuit noire au regard de la configuration du village. « Nous avons le parti pris de garder l'éclairage. Cela permet de préserver la sociabilité. Un village sans lumière devient vite lugubre. C'est aussi important pour la sécurité. Nos rues sont particulières, parfois étroites, avec des écoulements pour les eaux pluviales et des barrières. »

Depuis l'installation de ce nouveau dispositif, la maire ne tarit pas d'éloge à son égard. « Sa gestion est très simple. L'éclairage public se pilote grâce à une application mobile », relève Michèle Claver. En tapotant simplement sur son smartphone, la maire est capable de baisser la luminosité de tout un quartier ou même d'un seul candélabre. « Si y a une fête dans un quartier, il est possible de prolonger l'éclairage plus longtemps ou d'augmenter l'intensité lumineuse d'un seul geste. Je peux voir aussi en direct les anomalies sur le réseau. La semaine dernière, j'ai remarqué un poteau



D'un simple clic, Michèle Claver, maire de La Vancelle, peut gérer son éclairage public avec précision. Photo DNA

tôt signalé comme défectueux. »

L'application offre ainsi une diversité d'option comme la visualisation de la consommation énergétique en temps réel. Autre effet plus

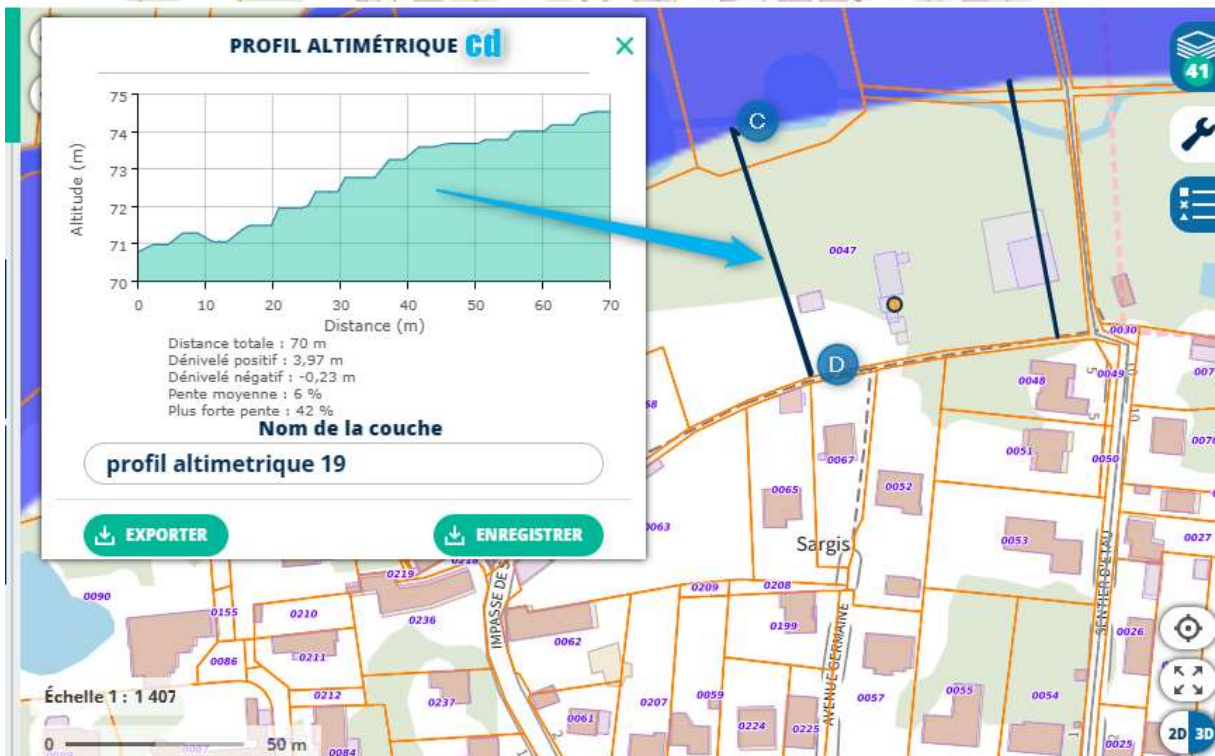
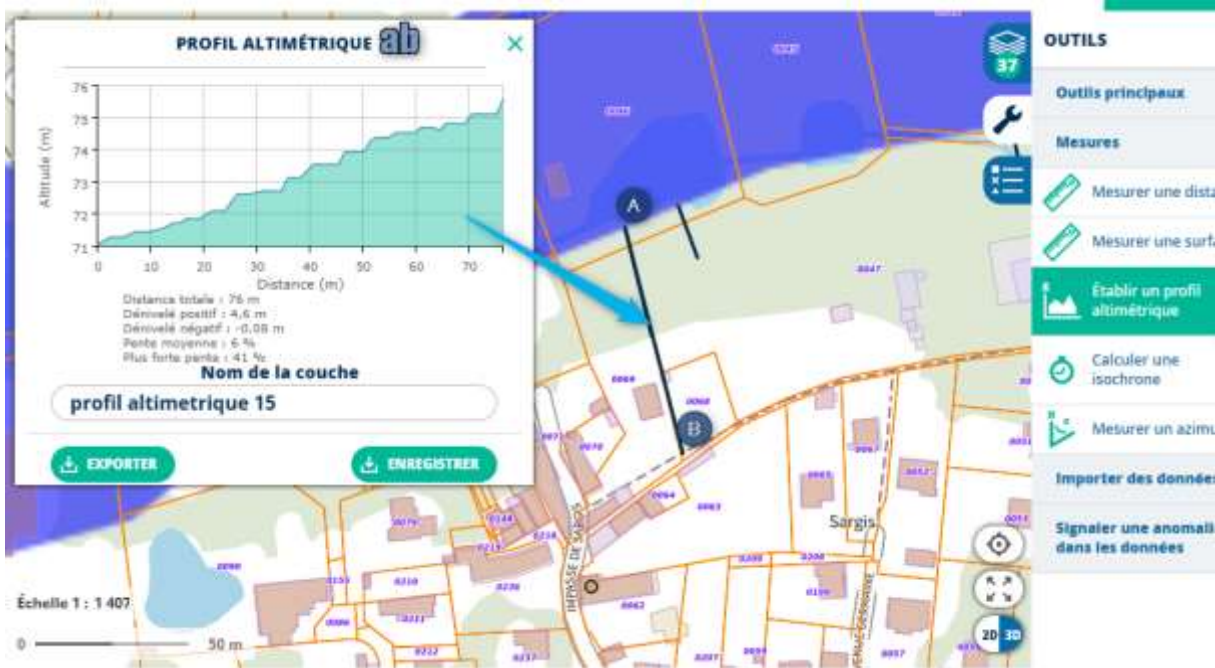
que bénéfique pour le budget communal, le nouveau système à ampoule à led offre de belles économies : « Nos factures ont diminué d'environ 70 % ».



Figure 10: volant à inertie en cours de déploiement pour stocker l'énergie solaire de jour et l'utiliser la nuit pour faire de l'éclairage municipal



## ANNEXE 8 PROFIL ALTIMÉRIQUE DE LA PARCELLE 0047





## ANNEXE 9 LISTE DES RECOMMANDATIONS

N°	Thématique	Préconisation	Libellé
1	Concertation, protection de la faune nocturne, économie d'énergie, sécurité	Recommandation	Co construire en mode concertation une doctrine d'éclairage la nuit qui tire parti des innovations dans le domaine , intégrant la trame noire demandée par ailleurs dans trois contributions de l'EP. La trame noire n'apparaît à ce stade ni dans le PADD, ni dans le règlement écrit ; il convient donc de la réinscrire d'une manière ou d'une autre, telle qu'elle a été demandée par les participants de la concertation pour certains quartiers et la gare.
2	Mixité sociale	Recommandation	expérimenter et copiloter avec les associations de quartier l'hébergement multigénérationnel
3	Mixité sociale	Recommandation	Piloter un objectif supérieur de performance sociale mesuré par un indicateur en % de la population bénéficiant d'un LS et d'un hébergement, beaucoup plus motivant pour la commune et les associations de quartier.
4	OAP1	Recommandation	d'anticiper l'aménagement de la zone réservée en concertation avec VHSR et GTT
5	Aménagement routier autour de l'OAP 1	Recommandation	entretenir un contact régulier avec l'entreprise GTT, et initier en tant que de besoin, en liaison avec la commune, des échanges d'information, sur l'aménagement de la RD avec l'OAP1, un point absolument essentiel pour les habitants de Beauplan et l'entreprise GTT
6	Aménagement routier autour de l'OAP 2	Recommandation	l'inertie administrative commande d'anticiper le plus tôt possible l'aménagement de la zone réservée en concertation avec VHSR et GTT
7	OAP2	Recommandation	RDC) serait plus pratique pour les collaborateurs du PNR et les touristes dans leur parcours de promenade.
8	OAP2	Recommandation	sortir la partie sud de l'OAP 2 pour la sanctuariser,
9	OAP2	Recommandation	s'assurer que les habitants au nord de l'OAP 2 conservent une ouverture visuelle sur la partie sanctuarisée.
10	OAP3	Recommandation	en sortant de la gare, conserver un cône de vue sur l'église et le centre arboré du village
11	OAP 2 et 3	Recommandation	En phase conception, organiser une concertation autour d'une maquette numérique en 3D de 2 alternatives minimum qui permettent aux habitants de Saint Rémy, depuis un accès sécurisé en ligne, de découvrir le site dans son environnement paysager sous toutes les coutures, donner leur avis et faire des propositions et au bout d'un certain temps exprimé leurs préférences dans l'ordre
12	voirie & liaisons douces	Recommandation	aménagements de deux liaisons douces (centre Gif et centre Beauplan) apparaissent dans le PADD assorti d'un horizon de temps dans moins de dix ans,
13	Sécurité des voiries & trottoirs, lutte contre la pollution	Recommandation	toute la ville soit limitée à 30kmh, y compris la départementale (action CD78), pour sécuriser les cyclistes et inciter les automobilistes traversant Saint Rémy le matin et le soir à emprunter un autre itinéraire, soulager les parkings du Centre et renforcer l'attractivité commerciale du centre.
14	voirie & trottoir	Recommandation	multiplier le recours aux dos d'âne qui est le seul moyen efficace de ralentir les automobilistes pressés en dehors des pics de fréquentation
15	Parking centre gare	Recommandation	inciter les usagers du RERB à covoiturer, COMMUNIQUER les aides gouvernementales incitant au covoiturage (Forfait mobilité durable, prime de 100€)
16	Liaisons douces	Recommandation	étudier et mettre en œuvre une doctrine de présence policière sur les liaisons douces pour éduquer et responsabiliser les usagers.
17	Inondation	Recommandation	Demander l'avis de la CLE sur le PLU
18	Inondation	Recommandation	communiquer aux Saint-Rémois et Saint- Rémoise si ce n'est pas déjà fait, la simulation actualisée de la crue 2016
19	Arbres remarquables	Recommandation	lister les arbres remarquables et documenter le processus demandé par les associations de Saint Rémy
20	Parcelle Gorisse	Recommandation	Creuser l'opportunité de la parcelle Gorisse compte tenu de la pénurie de foncier à Saint Rémy
21	Parcelle Frémont	Recommandation	Attirer l'attention de la préfecture sur l'absence de couverture satisfaisante des risques dans la bande des 50m des EBC
22	Patrimoine remarquable	Recommandation	organiser un atelier en concertation avec les associations de Saint Rémy pour valoriser le petit patrimoine routier fait de plaques de rues, bornes et indicateurs bien présents dans ce paysage et qui disparaissent lors d'opérations de construction ou de rénovation et qui appartiennent au patrimoine collectif des Saint Rémois et Saint Rémoises.

Figure 11: détail des 22 recommandations