

Saint Rémy lès Chevreuse le 31 Janvier 2024

Monsieur Dominique BAVOIL
Maire de Saint Rémy lès Chevreuse
Hôtel de ville
2 rue Victor Hugo
78470 Saint Rémy lès Chevreuse

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire

En complément des avis remis lors de l'enquête publique, nous souhaitons nous prononcer sur les documents approuvés lors de la réunion de la commission urbanisme du 15 Janvier 2024.

En premier lieu, nos associations restent pleinement en accord avec les observations et recommandations formulées par la MRAe et le PNR.

Au niveau du processus global :

- Nous déplorons l'absence de concertation avec les habitants pour l'élaboration des OAPs et du règlement (uniquement présentation en réunion publique après leur création),
- Les associations n'ont pas été associées à l'élaboration des documents et leurs remarques n'ont, selon les cas, pas ou trop peu été prises en compte. Les spécificités de chaque quartier en terme de paysage, répartition des logements sociaux, circulation, stationnement, etc n'ont pas été prises en compte, hormis dans le quartier du Rhodon et la prise en compte du secteur UEa (ASL du Rhodon).

Ce constat est d'ailleurs partagé par le Commissaire Enquêteur dans son rapport de synthèse.

Au sujet de l'environnement :

- L'état initial de l'environnement réalisé restera insuffisamment approfondi malgré les compléments apportés,
- L'évolution démographique doit être examinée au regard des évolutions antérieures locales (diminution de la population) et non en fonction de critères régionaux ne tenant pas compte du contexte (démographique, environnemental, de circulation, vis-à-vis des risques naturels) de la commune,
- L'absence d'objectifs chiffrés, de projets concrets ou de principes de gestion concernant la trame verte et bleue subsiste :
 - nous demandons toujours qu'un recensement des arbres remarquables soit réalisé et que des mesures de protection et de conservation soient mises en place sur la base de notre courrier du 4 Novembre 2023 que nous avons remis au Commissaire enquêteur le 10 Novembre 2023 ; celui-ci a d'ailleurs appuyé notre démarche jugée « raisonnable », au-regard de votre refus de reprendre des prescriptions dans le règlement du PLU et de joindre à celui-ci une liste des

arbres remarquables de la commune (sur la base de l'étude phytosanitaire de 2019, qui n'a jamais été rendue publique, et de l'inventaire mené par Louis Vallin) ;

- des îlots de fraîcheur urbains n'ont pas été identifiés (PADD axe 3) ; des espaces verts et boisés dans les quartiers sont notamment toujours considérés comme dents creuses pouvant être urbanisés (document 1.5 Justifications, p9),
- Aucune étude sur la trame noire (extinction des lumières la nuit) n'a été faite ; aucune prescription n'a été adoptée dans cette nouvelle révision, malgré la demande du commissaire enquêteur pour « sauver au moins une priorité de la concertation ».
- Au niveau du risque inondation, aucune mesure n'est prise à l'échelle de la commune ou par rapport à la spécificité locale ; pas de trame pour la gestion des eaux pluviales (axes de ruissellement, adéquation entre le coefficient de pleine terre visé et la gestion « à la parcelle). La problématique des inondations par débordement des cours d'eau et remontées de nappe est insuffisamment prise en compte alors que des études du SIAHVY sont en cours (centre-ville, Ru de Montabé) ou viennent d'être suspendues (plaine de Coubertin), qu'un PPRI va être élaboré (cf réponse DDT), ainsi que leurs conséquences en matière d'aménagement urbain,
 - pas de marge de sécurité imposée par rapport aux PHEC, alors que l'aggravation du risque inondation devrait être anticipée,
 - pas de règles interdisant les constructions nouvelles sur les enveloppes de zones d'expansion des crues connues ainsi que sur les axes de ruissellement identifiés
 - non 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 (ateliers de concertation du SIAHVY sur le SAGE Orge Yvette).

En ce qui concerne la densification des quartiers pavillonnaires :

- La densité moyenne des quartiers résidentiels est aujourd'hui de 15 logements/ha. Depuis la loi ALUR de 2014, la multiplication des divisions foncières a déjà réduit considérablement les espaces de respiration dans ces quartiers. Les voiries ne satisfont déjà pas aux besoins de déplacements quotidiens : manque de pistes cyclables, pas ou peu de trottoirs...
- Une augmentation brutale de la densification (40 logements/ha) porterait une atteinte irréversible à l'identité bâtie et environnementale de ces quartiers. Elle serait aussi incompatible avec l'objectif de densification raisonnée affichée dans le document 1-4 relatif aux enjeux.

En ce qui concerne les logements sociaux :

- La trajectoire est jugée irréaliste non seulement par la MRAE, mais aussi par le Commissaire Enquêteur et même par la DDT : laisser les promoteurs immobiliers construire des programmes intégrant 40% de logements sociaux ne permettra pas d'atteindre les objectifs fixés par la DDT et conduira à une densification importante dont les conséquences en terme d'urbanisme (flux, équipements, environnement) ne sont pas anticipées dans cette révision du PLU,
- L'étude du potentiel foncier doit conduire à une démarche différente :

- définir en priorité les emplacements les plus propices pour l'accueil de petits programmes de logements collectifs et prévoir des emplacements réservés à la réalisation de logements sociaux,
- faire une analyse fine des potentiels de mutations ou de réhabilitations des bâtiments existants comme le prévoit l'axe 1 du PADD (page 13) afin de limiter l'artificialisation des sols et conserver/ménager des îlots de fraîcheur et de biodiversité en zones urbaines,
- ou encore règlementer strictement les divisions dans l'habitat pavillonnaire pour ne pas entraver les efforts pour se rapprocher des objectifs de la loi SRU.

Dans son arrêté prononçant la carence de la Commune datant du 29 Décembre 2023, le Préfet rappelle ainsi que l'atteinte des objectifs peut se traduire par le biais de telles opérations d'acquisition-amélioration et que la Commune n'a pas mobilisé l'ensemble des moyens à sa disposition.

Au niveau des OAPs :

- L'évaluation environnementale n'a pas été réalisée de manière satisfaisante : l'état initial de l'environnement essentiel dans une logique ERC et pouvant conditionner le dimensionnement ou même la possibilité des aménagements doit être réalisé ; les quelques ajouts qui seront apportés aux documents ne répondront pas à cette demande. Ce constat est également porté par la MRAe
- Des mesures d'évitement, des réductions et compensations doivent être détaillées après l'étude de l'état initial sur les OAPs,
- L'urbanisation du secteur du projet d'aménagement du domaine de Chevincourt (OAP 1) doit toujours être reconsidéré au regard de sa localisation (à plus d'un 1,5 km de la gare la plus proche, dans un secteur isolé limitrophe d'un espace naturel sensible) et des enjeux relatifs à l'artificialisation de cet espace naturel. Il est à noter d'ailleurs que le Conseil Régional a arrêté le 12 Juillet 2023 le nouveau SDRIF-E qui rend inconstructible ce secteur,
- L'OAP 2 qui concerne l'aménagement du terrain des Sœurs et la propriété voisine privée reste floue en termes d'aménagement urbanistique, de circulation et de stationnement des véhicules, de maintien de liaison paysagère. Nous ne pouvons l'accepter en l'état,
- Nous considérons toujours que l'OAP 3 du secteur gare doit être évalué en terme d'urbanisation (logements, commerces), de circulation (bus, voitures, cyclistes, piétons), de stationnement et de paysage en parallèle des études du pôle gare, ce secteur représentant un enjeu stratégique pour l'image de la commune et du Parc.

Les trois OAP doivent être planifiées dans le temps si elles sont conservées.

Des sujets d'intérêt majeur pour les habitants et impactant l'aménagement global de la commune ne sont toujours pas traités :

- Conservation ou non du lac de Beauséjour, près duquel se situe un espace paysager et un alignement d'arbres remarquables en relation paysagère avec ce lac ; aucune orientation n'est mentionnée dans les documents,

- Le lieu de reconstruction de l'école Saint Exupéry n'est pas précisé alors que les conséquences sur l'aménagement du centre ville en termes d'urbanisme, de circulation et de paysage peuvent être très importantes,
- Absence également de tout projet de relocalisation de l'école de musique,
- Aucun programme concernant des équipements publics, culturels ou sportifs demandés par les habitants,
- Pas de vision globale à l'échelle de la commune, sur les déplacements, pour une cohérence des flux de circulation et une mise en sécurité des voies partagées : aucune étude globale sur la circulation des véhicules, des cyclistes ou des piétons n'a été faite, pas plus qu'une étude globale sur le stationnement (alors qu'un projet de parking semi enterré près de la gare est envisagé) ou le covoiturage / Nous déplorons également l'absence de plan sur les voies douces permettant notamment de garantir leur continuité,
- Enfin, nous ne trouvons aucune référence à la Charte urbaine de 2011 qui pensait l'aménagement de la ville en termes d'usage et de paysage.

En conséquence, en l'état actuel des documents qui seront prochainement soumis à l'approbation du Conseil municipal et considérant qu'un PLU ne peut se contenter de se conformer uniquement à des normes réglementaires mais doit donner également à ses habitants une vision du futur de leur commune, nous restons défavorables à l'adoption de cette révision du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

AHQR



Butte Monseigneur



Collectif Pôle gare



COURB



Collectif Préservons Beauséjour



Collectif riverains cœur de ville



EPAC



Habitants de Beauséjour



Riverains RER B Saint Rémy



Union des Amis du Parc



Vivre les Hauts de Saint Rémy



Copie : Conseillers municipaux

Adhérents des associations