



COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PARTICIPATIF « Vers les outils réglementaires du PLU » PARTIE 1

10 juin 2016

Concertation	Atelier participatif	Projet	Révision du PLU
Date	10/06/2016 20h00 à 22h00	Lieu	Hôtel de Ville
Intervenants	Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse	<ul style="list-style-type: none"> - Mr Odier (Maire adjoint) - Mme Robic (Maire adjoint) 	
	CODRA	<ul style="list-style-type: none"> - Mme Brown (Directrice d'études) 	
	Environ 25 participants		
Ordre du Jour	Concertation dans le cadre de la Révision du PLU Echange sur le plan de zonage et les outils réglementaires du PLU		



Déroulement de la séance

❖ Mot d'accueil

Mr Odier (Maire adjoint à la vie économique) introduit l'atelier par quelques mots d'accueil rappelant le cadre et l'objet de l'atelier participatif ; précisant que le règlement ne sera abordé, de manière précise, qu'à l'atelier du vendredi 1 juillet 2016.

❖ Présentation des éléments de Diagnostic

Mme Brown du CODRA présente l'avancement des réflexions sur divers outils réglementaires envisagés pour le futur PLU :

- Les principes d'ajustements du projet de zonage de 2016 en comparaison du plan de zonage de 2010, en vigueur aujourd'hui
- Le travail en cours sur la protection du patrimoine bâti
- Les outils à mobiliser pour prendre en compte le patrimoine végétal sur la ville : arbres remarquables, espaces verts protégés, cœurs d'îlots à préserver, bande de constructibilité, pourcentage d'espace végétalisé à la parcelle...

Cette présentation est disponible sur le site internet de la mairie.

<http://www.ville-st-remy-chevreuse.fr> (Rubrique Cadre de vie > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme)

❖ Réflexions et débats sur le plan de zonage, et les outils réglementaires concernant le patrimoine bâti et végétal de la commune : vos suggestions, remarques, attentes...

Au cours de l'intervention du bureau d'études plusieurs remarques ont été formulées par les habitants, pour chacun des sujets abordés.

*Questions et remarques des habitants **en gras**, suivis des réponses du CODRA et des élus.*

I - AJUSTEMENTS DU PORJET DE PLAN DE ZONAGE

Après avoir présenté les modifications du plan de zonage par rapport à celui en vigueur, un premier temps d'échanges avec la salle a permis aux participants de poser leurs questions.

- **Un habitant souhaite savoir s'il sera possible de construire des logements dans le Domaine de Saint-Paul ?**
> Le CODRA indique que le Domaine de Saint-Paul restera en zone d'activité (zone UL), comme dans le Plan de zonage aujourd'hui en vigueur. Afin de répondre aux enjeux du PADD, l'objectif est de favoriser le développement économique sur ce domaine. En complément, toujours par rapport aux objectifs de préservation des espaces verts et des berges des rus de la commune, une zone N (Naturelle) est créée autour du Montabé.
- **Les ateliers municipaux de la rue Ditte ont été fortement impactés par les inondations, ces derniers étant en zone inondable. Qu'est-il envisagé pour protéger ces bâtiments construits en zone inondable.**

> Il est précisé que dans le cadre de l'étude de réaménagement du centre-ville, il est envisagé de délocaliser ces ateliers municipaux et de les regrouper avec ceux situés rue de la République, en un nouvel emplacement, non arrêté pour le moment.

Par ailleurs, une zone inondable n'est pas forcément inconstructible. Construire en zone inondable, nécessite de prendre des mesures particulières afin d'intégrer le risque d'inondabilité. Sur le nouveau plan de zonage, les zones inondables seront identifiées.

- **En raison de son caractère inondable, un habitant souhaiterait que la partie Est de la rue Ditte, actuellement en zone UH (résidentielle), soit passée en zone N (Naturelle).**

> D'après le CODRA, cette mesure est impossible au regard de son caractère déjà urbanisé et par le fait qu'elle empêcherait toutes constructions nouvelles. Cependant, des dispositions particulières seront prises dans les zones inondables. Le bureau d'étude se rapprochera du SIAHVY pour préciser ces dispositions.

- **Une habitante fait remarquer, qu'il y a quelques temps, un projet de gymnase était envisagé à côté du Lycée de la Vallée de Chevreuse. La construction d'un tel équipement, à proximité directe du lycée, serait pertinent pour faciliter l'accès aux sports pour les jeunes. Ce projet est-il toujours d'actualité ?**

> La construction d'un gymnase, en tant qu'annexe d'un lycée, relève de la compétence de la Région. Aujourd'hui, aucune demande n'a été adressée à la ville de la part de la Région pour rendre constructible la zone N à proximité du lycée. Le besoin n'ayant pas été exprimé, il est donc envisagé la création d'une zone UB afin de favoriser le développement urbain de ce secteur, en relation avec le tissu urbain voisin.

- **Une habitante se demande pourquoi il existe différents verts en zone N ? Un autre habitant questionne sur la signification de la zone bleue jouxtant le centre-ville à l'ouest ?**

> Le CODRA précise sur ces graduations de vert en zone N indiquent le relief. Cette représentation perturbant la lecture, il est envisagé de ne laisser que des surfaces d'un même vert.

Les zones représentées en bleues délimitent les secteurs des équipements. Ceux indiqués correspondant aux équipements sportifs. Ainsi, les terrains de sports existants seront conservés et pourront évoluer.

- **Une habitante souhaiterait savoir si les zone N sont arrêtées et s'interroge sur la pertinence de créer une zone UB à Beauplan, à l'est de la salle Beauplan, ceci densifiant davantage le quartier.**

> Le CODRA précise que le plan de zonage n'est pas encore finalisé. Il s'agit d'abord de concerter avec les habitants et les Personnes Publiques Associées avant de finaliser le plan de zonage. Cette zone UB sera donc étudiée plus précisément.

- **L'un des participants s'étonne de ne pas voir signifié au plan de zonage le passage d'un futur cheminement pour modes doux le long de l'ensemble du parcours de l'Yvette, qui permettrait de connecter Gif-sur-Yvette à Chevreuse en traversant Saint-Rémy.**

> Le CODRA indique que le choix de mettre en place un Emplacement Réservé (ER), qui permettrait de réaliser une telle liaison, n'a pas été retenu. En effet, le seul moyen de créer ce cheminement doux serait que la commune acquiert tous les fonds de parcelles en bord de l'Yvette, auprès de chaque propriétaire privé. (Pour information, le PNR n'envisage pas de financer ces rachats de fonds de parcelle et on ne peut pas obliger un propriétaire privé à accueillir un cheminement piéton public sur sa propriété.) La commune n'a aujourd'hui pas les

moyens d'acquérir une telle surface de terrain et ne voudrait pas voir les emplacements réservés tomber suite à un délai d'acquisition qui pourrait être dépassé. (Si des ER sont indiqués sur le plan de zonage et qu'un propriétaire souhaite vendre son fond de parcelle à la mairie, mais que celle-ci n'a pas les moyens de le racheter, l'ensemble des ER indiqués sur le plan de zonage tombent et ne sont plus applicables. Ceci est d'autant plus délicat qu'il y a de nombreux propriétaires des berges de l'Yvette).

Aussi, dans le cadre de la révision du PLU, des outils réglementaires vont être mobilisés pour empêcher toute construction sur les bords de l'Yvette, laissant la possibilité à la commune de réaliser les cheminements quand elle en aura les moyens.

- **Des Espaces Verts Protégés (EVP) sont représentés autour du Montabé et du Rhodon pour protéger les berges et espaces verts associés. Pourquoi n'y en a-t-il pas autour de l'Yvette.**
> L'objectif n'était pas de réduire les droits à construire le long du Rhodon et du Montabé, il n'y a donc pas de zone N mais des EVP à préserver. Des zones N viennent protéger les berges de l'Yvette. Il pourra être étudié s'il est nécessaire d'ajouter des EVP sur certains tronçons de l'Yvette.

II - PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Suite à la présentation du patrimoine bâti protégé par le PLU actuel, le CODRA a proposé certains bâtis supplémentaires à inscrire dans le nouveau PLU ; puis a invité les habitants à faire part de leurs propositions et remarques.

- **Un habitant s'interroge sur la pertinence de conserver la cheminée de la Blanchisserie (située rue de Paris), placée sur le domaine privé et de savoir qui aura en charge sa protection.**
> La CODRA souligne que la cheminée est un héritage et un souvenir du passé industriel de Saint-Rémy. Un patrimoine important à conserver pour les générations à venir. Dans le cadre du projet de construction en cours sur ce terrain, il est prévu de conserver cette cheminée. Il est rappelé également que la question du propriétaire n'a pas d'importance dans le recensement du patrimoine bâti, ce n'est pas un critère de choix pour identifier le patrimoine bâti à protéger, même s'il aura bien à la charge l'entretien de son patrimoine. A rappeler aussi qu'identifier un bâtiment comme patrimoine bâti à protéger n'est pas aussi contraignant qu'un bâtiment classé ou inscrit. Il y a la possibilité d'y faire des travaux de rénovation, réhabilitation, d'extension... Il s'agit juste de ne pas dénaturer l'identité du bâti.
- **Des patrimoines non encore repérés sont cités pour être ajoutés au recensement : la maison Marie Curie, la fondation Raymond Devos, des lavoirs supplémentaires, les Ormeaux (un ancien hôtel rue de Port Royal), la Maison Blanche, la tour d'un ancien château avenue Hoche, la maison Datcha rue de Versailles...**
> Le CODRA examinera ces propositions au regard de critères spécifiques qui justifient que ces bâtis soient bien identifiés comme patrimoine à protéger. Aussi, la question du Petit Chevincourt se pose... Au regard de son état dégradé et de sa médiocre qualité de construction, sa conservation est donc compliquée. Pour permettre son maintien économique, il faudrait à minima permettre des constructions supplémentaires sur le domaine ; suffisamment pour permettre la rentabilité économique de la remise en état du Petit Chevincourt.
- **Un habitant demande à ce que toutes les maisons meulières soient identifiées comme patrimoine bâti protégé.** La protection de la meulière de manière générale, notamment en empêchant le crépissage, fait débat parmi les participants.

> L'isolation thermique par l'extérieur pour répondre à des constructions considérées comme des « passoires énergétiques » impose en effet de juger avec mesure la valeur esthétique du patrimoine. L'objectif n'est donc pas d'identifier toutes les maisons meulières, mais bien celles qui ont une valeur ajoutée et nécessite d'être protégée.

III – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL

Après la présentation des outils réglementaires qui permettent de protéger des arbres et espaces verts, le CODRA a énoncé les principes qui permettent de repérer des « arbres isolés remarquables ».

Le soir même de l'atelier les participants sont invités à repérer de mémoire et au moyen de pastilles autocollantes apposées sur des plans du cadastre, les lieux où se trouvent selon eux des arbres remarquables.

Les travaux sur les arbres remarquables suscitent également diverses remarques :

- **Il faudrait être attentif aux arbres remarquables « en devenir ».**
- **A l'inverse il faudrait prévoir des dispositions pour les arbres qui sont trop proches des clôtures et empiètent sur le terrain des voisins tout en respectant 2 m de retrait.**
> Toutefois le CODRA rappelle que cette problématique renvoie davantage au Code Civil qu'à l'élaboration du PLU.
- **Les sapins ne sont peut-être pas à protéger étant donné qu'on les élague.**
- **Parmi les autres arbres à protéger sont cités un cèdre sur la rue de Paris en arrivant dans le centre-ville et des chênes à Moc-Souris.**

La cartographie page suivante est issue de la participation des habitants lors de l'atelier du 10 juin 2016. Ces propositions seront analysées par le CODRA, en fonction de critères précis qui justifient, ou non, le classement d'un arbre en tant qu'arbre remarquable.

PARTICIPATION A L'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES

A la fin de l'atelier, les habitants sont invités à participer au travail d'inventaire des arbres remarquables de la commune. Le flyer d'explication sera envoyé à l'ensemble des inscrits à la concertation. Les contributions et suggestions peuvent être envoyées jusqu'au 1 juillet 2016, à l'adresse mail suivante : plu@ville-st-remy-chevreuse.fr



