

## COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 9 JANVIER 2017

### Révision du PLU et OAP centre-ville

---

- En présence de :
    - Pour la Mairie de Saint-Rémy-lès-Chevreuse :
      - Mme BECKER, Maire
      - Mme ROBIC, Maire-adjointe
      - M. ROBIN, Conseiller Municipal Délégué
      - Mme MOLENAT, Directrice des Services Techniques et de l'Aménagement
      - Mme HODGES, Chargée de Mission
    - Pour représenter les associations :
      - M. CALINAUD, Président de l'Associations « Ensemble pour un autre Cœur de Ville »
      - Mme MICHEL, Présidente de l'Association « Vivre les Hauts de Saint-Rémy »
      - M. JULLIEN, Président de l'Association « les Habitants de Beauséjour »
      - Mme DUCOUT, Représentante de l'Association « Saint-Rémy Environnement »
      - M. MAUCLERE, Représentant de l'Association « Saint-Rémy Environnement »
      - M. MOUTON, Président du Conseil syndical de la Résidence de la Guièterie
      - Mme WILLAUME, Représentante de l'Association du « Quartier du Petit Chevincourt »
  - Excusés : M. ODIER, Maire adjoint  
Mme MARACCI, Présidente de l'Association « Habitants du Quartier du Rhodon »
- 

### INTRODUCTION ET PRESENTATION

Mme LE MAIRE introduit la réunion en rappelant les objectifs de la Révision du PLU et de l'OAP centre-ville. Alors qu'il est constaté par tous qu'il devient nécessaire de faire évoluer le centre-ville, il a fallu dans un premier temps définir une stratégie globale sur l'ensemble du périmètre du centre-ville. Cette stratégie a été traduite graphiquement en un schéma directeur qui constitue une pièce de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du centre-ville, dans le cadre de la révision du PLU. Cette OAP a été présentée aux Saint-Rémois au cours de la réunion publique du 20 septembre 2016.

Mme LE MAIRE excuse l'absence du bureau d'étude CoBe à cette réunion, et précise que la mission de CoBe est aujourd'hui terminée. Leur mission consistait à conseiller et représenter les décisions du Comité de Pilotage en charge du suivi de l'étude et que le schéma de l'OAP découle des volontés politiques et des souhaits des habitants.

Mme LE MAIRE rappelle aussi les différentes étapes de la procédure (Arrêt du projet de PLU au conseil municipal de janvier ou février 2017, enquête publique courant mai/juin 2017, approbation définitive en automne 2017) et informe les associations de la mise en place d'une concertation sur le réaménagement du centre-ville. Celle-ci se déroulera en parallèle de la procédure de révision du PLU, au cours de l'année 2017 ; en complément de la

concertation déjà effectuée début 2016 avec le diagnostic en marchant et la réunion publique dans le cadre de l'étude centre-ville.

Mme LE MAIRE explique que plusieurs orientations d'aménagements sont identifiées dans ce schéma ; certaines d'entre elles étant considérées comme des invariants :

- La densification du centre-ville, par la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de logements identifiés, notamment pour les jeunes familles et les personnes âgées ;
- La création d'une centralité, une place comme lieu de vie et d'échanges, à proximité des équipements publics et commerces et donc à la convergence des flux piétons et cyclables, mais aussi excentrée par rapport à la Départementale ;
- La création d'un groupe scolaire mutualisé, sur un terrain à proximité des espaces déjà consacrés aux équipements publics et aux enfants. Ce groupe scolaire réunira l'école maternelle Saint-Exupéry, l'école primaire Jean Jaurès, le centre de loisirs et le restaurant scolaire, et éventuellement le RAM. La priorité étant de reconstruire le centre de loisirs et le restaurant scolaire mais en pensant sur le long terme et de manière globale ;
- La création d'un nouvel axe transversal Rue des Ecoles/Rue Chesneau, apaisé de manière à sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le secteur.

Elle rappelle que les autres orientations seront à discuter ensemble au cours de la concertation qui sera mise en place en 2017.

---

## **ECHANGES**

*Les présidents et représentants des associations sont invités à poser leurs questions, auxquelles la Mairie a répondu. Ces questions et réponses concernaient les points suivants :*

### **LES CIRCULATIONS**

La définition précise du projet se fera en 2017, en concertation avec les Saint-Rémois, au travers d'ateliers de concertation sur différents thèmes tels que, par exemple : Habiter, Travailler, Circuler, Se Divertir... Les Saint-Rémois seront donc invités à partager leurs remarques et réflexions concernant notamment la question de la circulation. Les sens de circulation des voies, pour quels modes, ainsi que les gabarits des voies ne sont pas définies pour le moment. Ces éléments le seront par la suite, après la concertation et grâce à des études de faisabilité techniques ; notamment concernant l'axe rue des Ecoles/Chesneau, qui, en fonction des études pourra accueillir de la circulation motorisée ou uniquement des circulations douces.

Il est rappelé par un des représentants d'association, qu'il est intéressant de reconstituer cet axe rue des Ecoles/Chesneau, qui constitue l'axe historique principal du centre-ville.

Notre objectif n'est pas de multiplier les axes de circulation routière, mais bien de réguler la circulation sur les axes existants en aménageant des dispositifs de ralentissements. Un travail est en cours avec un bureau d'étude technique pour aménager des dispositifs sur la rue de la République et la rue Victor Hugo. La gare RER en limite du centre-ville génère des inconvénients et perturbations, mais peut aussi être un réel atout pour le tourisme, les commerces, l'économie... Il s'agit d'attirer les usagers de la gare à pratiquer aussi notre ville et les commerces. Mais la priorité est aujourd'hui de ralentir la vitesse de circulation en centre-ville afin de sécuriser les déplacements piétons et vélos.

Plusieurs associations souhaiteraient la création d'une déviation à l'est du centre-ville ; toutefois plusieurs contraintes compliquent la possibilité de réaliser une telle déviation : terrain en forte déclivité, franchissement de l'Yvette, passage dans un secteur préservé (ZNIEFF) et en zone naturelle. A cela s'ajoute la difficulté pour notre commune de financer une telle opération. La municipalité considère qu'il serait mieux de capter les gens qui traversent le centre-ville, plutôt que de dévier les flux hors centre-ville.

### **CONVENTION EPFIF ET LOGEMENTS SOCIAUX**

La municipalité a signé une première convention avec l'EPFIF pour la mise en place d'un périmètre de veille foncière sur le centre-ville dans cette phase pré-opérationnelle. Une deuxième convention sera signée prochainement pour accompagner la commune sur le portage foncier de certains terrains privés qui participent à la stratégie globale. Dans le cadre de cette convention, il n'y a qu'une contrainte : la réalisation de 25 % de logements sociaux de toute nouvelle construction, uniquement sur les unités foncières portées par l'EPFIF. Cette contrainte répondant à l'objectif de construire des logements aidés pour accueillir de jeunes familles est un réel outil pour la Municipalité. Il est nécessaire de construire des logements sociaux, car nous observons aujourd'hui une forte demande de la part de Saint-Rémois. Leur implantation en centre-ville est cohérente car il est nécessaire de densifier le centre-ville, tout en préservant les quartiers. L'objectif de la municipalité n'est donc pas d'en construire davantage à Beauplan.

La Municipalité a défini une stratégie globale d'aménagement, qui évoluera avec le temps et les études approfondies, de manière à éviter les projets au coup par coup, sans cohérence d'ensemble. Les orientations d'aménagement, représentées par le schéma de l'OAP, sont amenées à évoluer en fonction des opportunités et contraintes qui seront rencontrées dans les étapes à venir.

En effet, tous les terrains identifiés n'appartiennent pas à la commune. Il s'agira donc d'acquérir ce foncier pour permettre la réalisation d'un projet global (ex : un aménagement est envisagé sur le terrain des sœurs et la parcelle voisine à l'ouest). L'EPFIF est un outil stratégique, qui partagent les objectifs de la commune, et qui l'accompagnera dans l'acquisition des terrains nécessaires au réaménagement du centre-ville. Il pourra acquérir les terrains pour le compte de la Municipalité et porter le foncier le temps de réaliser l'aménagement souhaité. C'est un outil qui servira par exemple à racheter la copropriété au nord de la place.

### **L'OAP : OPPOSABLE AU TIERS**

Il est rappelé qu'au cours du Conseil Municipal du 2 février 2017, c'est un projet de PLU qui sera délibéré. Il est donc possible de faire évoluer ce schéma d'orientations de l'OAP, notamment suite à la concertation qui sera mise en place courant 2017 sur le réaménagement du centre-ville.

Par ailleurs, il n'y a pas d'obligation, pour la commune de réaliser ce qui est représenté dans l'OAP. En revanche, l'OAP est opposable aux tiers, ce qui fixe un cadre aux promoteurs ou privés qui souhaiteraient intervenir sur les fonciers identifiés. L'OAP est un instrument qui dessine une stratégie en vue de cadrer des orientations pour ensuite permettre leur réalisation opérationnelle.

### **JUSTIFICATION DES AMENAGEMENTS PROPOSES**

#### **➤ Parc de la Mairie**

Alors que le parc de la Mairie est aujourd'hui peu fréquenté, il est souhaité de rouvrir le parc de la Mairie vers d'autres espaces publics, de manière à le rendre davantage visible et à inciter sa pratique.

Ce Parc est en zone Naturelle et pour partie en ZNIEFF, il est donc difficile d'y envisager des constructions de logements. L'objectif avec le maintien de ce parc, était de faire le pendant des espaces verts de l'ouest tel que le jardin public qui sera recréer à l'ouest, à proximité de la future place, en relation avec les équipements publics, mais surtout ouvert sur les Prés de Coubertin et le paysage lointain. Il s'agit bien de préserver et mettre en valeur les espaces verts publics de ce centre-ville, tout en ayant des objectifs de

densification, car un centre-ville dynamique est un centre-ville avec des habitants. Il s'agit donc dès aujourd'hui de déterminer les « espaces libres » à conserver et à valoriser pour assurer des respirations dans le centre-ville.

L'éventuelle suppression du parking du Prieuré permettrait de rétablir la relation du Parc de la Mairie avec la rue de la République et le vieux Jaurès, mais aussi de connecter par un cheminement doux le secteur marché/EJR avec la nouvelle centralité. Des aires de jeux pourront y être aménagées afin d'inciter la venue des parents dans ce grand parc. Le stationnement serait bien évidemment relocalisé.

#### ➤ **Réflexion sur les emplacements**

Au cours de l'étude menée avec le bureau d'étude CoBe plusieurs scénarii ont été étudiés, ainsi que les emplacements à privilégier pour les différents équipements. Par exemple, il a été étudié la possibilité d'implanter le groupe scolaire dans le secteur du marché couvert, ou sur l'ancien centre de loisirs. Toutefois, il semblait plus pertinent d'implanter le groupe scolaire à proximité des équipements sportifs et culturels existants, et notamment à proximité directe du complexe sportif pour sécuriser les déplacements des scolaires. Cette solution répond également à la volonté de la Municipalité de faciliter la vie des familles. Dès lors, plusieurs orientations se sont dégagées que nous considérons comme des invariants (cf. invariants mentionnés dans l'introduction).

### **GRUPE SCOLAIRE**

Au regard de la vétusté des équipements scolaires en centre-ville, il est apparu primordial d'engager une réflexion et une proposition qui viserait à résoudre les problèmes sur le long terme. Il est en effet urgent de reconstruire le centre de loisirs et le restaurant scolaire, mais il est tout à fait cohérent d'envisager la création d'un groupe scolaire mutualisé au regard de la vétusté et de la consommation d'énergie des écoles Saint-Exupéry et Jean Jaurès.

La reconstruction, uniquement du centre de loisirs et du restaurant scolaire, aurait pris presque autant de temps que la construction du groupe scolaire mutualisé. L'objectif est aussi de libérer de l'espace pour les loisirs et les flux, plutôt que d'occuper l'espace par une multiplication d'équipements qui pourraient être mutualisés.

Une étude de faisabilité a été réalisée pour vérifier la possibilité de construire le groupe scolaire sur les terrains EDF, d'une emprise d'environ 4900 m<sup>2</sup>, au regard des réglementations en vigueur. Il est donc possible de regrouper l'ensemble de ces équipements en un groupe scolaire mutualisé sur ce foncier. Concernant la programmation, la répartition des espaces, et le fonctionnement du groupe scolaire, des temps de concertation seront mis en place avec les partenaires : parents d'élèves, enseignants, personnels, académie ...

La question de l'accès et du stationnement pour le groupe scolaire sera étudiée précisément. Toutefois, le parking du complexe sportif sera agrandi sur l'emplacement de l'actuel restaurant scolaire, pouvant alors répondre aux besoins liés au groupe scolaire. Par ailleurs, il est nécessaire que la rue des Ecoles évolue et ne reste pas en impasse. Des études supplémentaires seront menées dans ce sens. De plus, la rue des Ecoles sera élargie permettant ainsi de sécuriser les déplacements piétons.

### **STATIONNEMENT**

Une étude et réflexion a été entamée sur la question du stationnement en centre-ville, dans le cadre de l'étude de réaménagement du pôle gare. Il est à savoir qu'aujourd'hui environ 400 places (sur les 800 dans un périmètre de 500 m autour de la gare), sont occupés par des usagers de la gare. Il est envisagé la construction d'un parking en ouvrage à proximité de la gare afin de répondre à la demande de stationnement en lien avec la gare. Ceci permettra de libérer une grande partie des stationnements en centre-ville, qui seront privilégiés pour les usagers du centre-ville : clients des services et commerces, résidents, usagers des équipements publics...

Dans un périmètre de 500 m autour des gares, la loi oblige un seuil maximum d'une place par logement. Afin que l'ensemble fonctionne, il faudra mettre en place une vraie politique de stationnement et adapter la réglementation du stationnement aux usages.

Plusieurs associations demandent à ce que soit étudiée la possibilité d'implanter du stationnement sur le terrain des sœurs, car la Fondation Devos manque aujourd'hui de stationnement et les commerces de la route de Versailles pourrait aussi en bénéficier.

### ***EQUIPEMENTS PUBLICS***

Le Vieux Jaurès sera réhabilité en un équipement culturel. Même si plusieurs projets ont été évoqués ou demandés (maison de la petite enfance, maison des seniors, maison des associations...), sa programmation reste à définir. Il nous semble plus intéressant d'avoir un espace culturel qui pourrait être mutualisé et pratiqué par tous en fonction des besoins (les associations, les seniors...). A l'image du complexe sportif, la municipalité souhaiterait privilégier la création d'un équipement aux espaces modulables, de plusieurs salles qui seront disponibles pour les associations, les seniors, des activités culturelles, des évènements publics...

Concernant l'accueil de la petite enfance, l'usage dans les communes aujourd'hui n'est plus de créer des crèches à gérer en régie, mais que la commune achète des places en crèche. A titre d'exemple, la Municipalité vient d'acheter 10 berceaux auprès de la société Babilou qui a un projet de réalisation de crèche sur le Domaine de Saint-Paul.

### ***CONSTRUCTION DE NOUVEAU LOGEMENTS***

Il a été identifié par plusieurs diagnostics, la nécessité d'apporter de nouveaux habitants dans ce centre-ville, et ce afin de le dynamiser et favoriser le renforcement de son attractivité. Il s'agira de diversifier les typologies de logements pour favoriser le parcours résidentiel. Au regard des disponibilités foncières en centre-ville, il est envisagé la possibilité de construire 250 à 350 logements à 20 ans.

Il est important de souligner que les poches violettes du schéma ne représentent pas un bâtiment mais la zone d'implantation possible pour une constructions. Un projet immobilier sera ensuite à définir dans sa programmation, sa forme... Les futures constructions qui seront réalisées respecteront le tissu urbain du centre-ville et auront des gabarits (hauteurs, emprises bâties...) semblables aux constructions existantes en centre-ville. A titre d'exemple, les constructions auront un gabarit égal ou inférieur à la « barre Bertier » près de l'église, qui est une opération dense.

### ***SUITES DE LA PROCEDURE***

Au Conseil Municipal de fin janvier/début février, sera délibéré l'arrêt du projet de PLU. Il est important de souligner que l'arrêt du projet ne le fige pas. Des modifications pourront y être apportées notamment suite à l'enquête publique qui se déroulera courant mai/juin 2017. L'approbation définitive du PLU en Conseil municipal aura lieu au cours de l'automne 2017.

Concernant la concertation sur le réaménagement du centre-ville, la Municipalité va sélectionner un bureau d'étude pour l'accompagner dans cette démarche de concertation, pour une réflexion partagée. Cette concertation sera dans le cadre de l'étude centre-ville, la concertation du PLU ayant eu lieu précédemment. Celle-ci démarrera au printemps 2017.

## **CONCLUSION**

Mme le Maire conclue la réunion. « Nous avons la grande chance de posséder un centre-ville clairsemé faute de projets depuis plusieurs décennies. Il est temps d'investir les terrains en friche et qui dorment depuis tant d'années, afin de réaliser le centre-ville dont nous rêvons tous. Nous devons faire cela ensemble pour aller jusqu'au bout, et permettre la réalisation opérationnelle des orientations souhaitées, pour à terme, nous permettre de vivre demain dans une ville dont nous serons fiers. »