



COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE

20 septembre 2016

Concertation	Réunion Publique	Projet	Révision du PLU
Date	20/09/2016 20h30 à 23h00	Lieu	Salle polyvalente de la Maison de Beauplan
Intervenants	Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse	<ul style="list-style-type: none"> - Mme Becker (Maire) - Mme Molénat (DSTA) 	
	CODRA	<ul style="list-style-type: none"> - Mme Brown (Directrice d'études) - Mme Leday (Chargée d'études) 	
	Environ 80 participants		
Ordre du Jour	Concertation dans le cadre de la Révision du PLU Présentation des outils règlementaires : plan de zonage, règlement et OAP		



❖ Mot d'accueil

Mme le Maire introduit la réunion par quelques mots d'accueil rappelant l'importance du PLU et de ses outils réglementaires au regard de la planification urbaine. Réfléchir à l'évolution de Saint-Rémy-lès-Chevreuse permet d'éviter la « bétonisation » de la ville. Cette planification a été conçue grâce au travail d'une année, qui a permis de poser les bases de grandes orientations. Deux objectifs majeurs en ressortent :

- Préserver les quartiers résidentiels de Saint-Rémy-lès-Chevreuse
- Permettre le développement du centre-ville.

Mme Le Maire rappelle aussi les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; objectifs de développement connus et partagés de tous :

- Une ville de proximité pour s'inscrire dans une logique au service des habitants,
- Une ville verte et agréable pour valoriser la nature comme marqueur de l'identité et des paysages de la ville et des quartiers
- Une ville dynamique pour retrouver une croissance démographique, et dans le respect de l'identité de Saint-Rémy-lès-Chevreuse
- Une ville durable pour promouvoir un développement urbain en limitant ses impacts sur l'environnement
- Une ville animée pour affirmer un positionnement économique adapté au caractère de la ville.

Tout en répondant à ces objectifs, la révision du PLU tient compte de l'évolution du cadre réglementaire, en particulier des nouvelles lois comme la loi ALUR (suppression du Coefficient d'occupation des sols, notamment) et des documents régionaux qui s'imposent (Schéma Directeur de la Région Ile de France, Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse...).

Madame le Maire précise que ce travail a été réalisé en concertation avec les habitants tout au long de la procédure, via des réunions publiques, des ateliers participatifs, mais aussi des échanges avec les jeunes Saint-Rémois.

❖ Présentation des outils règlementaires du PLU

Mme Brown du CODRA présente ensuite le diaporama exposant les différents outils réglementaires envisagés : l'évolution du plan de zonage, la prise en compte du patrimoine bâti et végétal, les principales règles zone par zone, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame verte et bleue. Le travail sur les outils réglementaires aura finalement consisté principalement à adapter le zonage, à améliorer et rendre le règlement moins permissif, et à donner des objectifs sur des terrains identifiés comme mutables.

Delphine Molenat termine l'exposé en présentant l'OAP portant sur le centre-ville, avec des compléments apportés par Mme le Maire.

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)

Une exposition publique, retraçant le travail effectué depuis le début de la procédure de révision du PLU est disponible en mairie aux horaires d'ouverture et sur le site internet de la commune. (Elle pourra exceptionnellement être exposée en d'autres endroits en fonction des événements sur la commune)

❖ Temps d'échange avec la salle

Les échanges ont ensuite lieu (*en italique remarques ou interrogations formulées par les participants*).

OAP ET AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE

- *Quelle est la programmation envisagée sur le centre-ville, en termes de logements ?*

Delphine Molénat indique qu'il est envisagé de construire 250 à 300 logements sur ce secteur. Le diagnostic territorial du PLU a mis en avant la nécessité de diversifier les typologies de logements. Il s'agit donc aussi bien d'avoir de petits logements pour permettre à de jeunes ménages primo accédant de s'installer à Saint-Rémy mais aussi des logements qui puissent répondre au besoin des seniors qui ne sont plus en capacité d'entretenir leur grande maison mais qui ne souhaiteraient pas quitter Saint-Rémy. Pour le moment, il n'est pas défini une programmation précise ; ce sera un travail qui se fera prochainement.

- *Quel type d'opération le terrain des Sœurs accueillera-t-il ?*

Mme le Maire informe la population qu'il est envisagé de réaliser sur ce terrain de l'habitat individuel groupé et/ou superposé. L'idée est de permettre une opération de qualité qui préservera certaines caractéristiques du terrain tel qu'il est aujourd'hui. La grande perspective paysagère depuis la rue de Versailles devra être conservée, tout comme le cadre verdoyant existant actuellement.

- *Des gabarits en R+2+combles ou attiques sont annoncées dans l'OAP pour la nouvelle place centrale, mais à quelle hauteur correspondent-ils et quelles seront les distances de retrait ? Il y a un risque de voir une opération du même type que celle dite « de la Poste » se réaliser et ceci n'est pas souhaitable.*

Catherine Brown rappelle que les règles s'appliquant à l'OAP sont celles de la zone UA centre-ville. Ainsi les hauteurs seront limitées à 13 m au faitage et à 10 m à l'égout du toit, sauf majoration en zone inondable. Les retraits envisagés sont de 2,5 m minimum en l'absence de baie, et de 5 m minimum en cas de baie, portés à 8 m en limite de fond de terrain.

Delphine Molenat précise également que la ville souhaite une place tenue et cadrée par des bâtiments pour son bon fonctionnement. L'architecture mise en œuvre sur les futures constructions ne sera a priori pas la même. Elle dépendra du choix des promoteurs et de leurs architectes. Au moment venu, des concertations pourront avoir lieu pour tenir compte de l'avis des habitants sur ces futures constructions.

Catherine Brown rappelle également que l'impression de hauteur dépend fortement de la largeur de l'espace public entourant les bâtiments. A ce titre, des réflexions sont en cours pour imposer sur la rue Chesneau un recul plus important des constructions que sur l'ensemble du centre-ville, cette rue étant plutôt étroite.

- *Une intervenante rappelle que la famille de Coubertin avait fait don de ses terrains à la commune à la demande que ceux-ci soient conservés en espaces verts. La volonté de densifier le centre-ville et le projet présenté semblent en contradiction avec cette volonté.*

Mme le Maire rappelle qu'avec le projet centre-ville, la majorité des espaces libres seront conservés. Par ailleurs, construire est nécessaire pour la Ville. L'objectif est de faire vivre le centre-ville, de le dynamiser et de le rendre accueillant et agréable. Dans tous les cas il n'est nullement prévu de construire sur les prairies de Coubertin.

- *Pour la zone UA, une majoration de hauteur est envisagée en zone inondable qui permettrait d'atteindre une hauteur de 14 m, alors même qu'aucun parking n'est possible en sous-sols. Dans ces conditions, comment prévoyez-vous de gérer le stationnement sur le centre-ville, d'autant plus qu'une réduction du parking du stade est annoncée ?*

Mme Le Maire rappelle que la problématique du stationnement est toujours à l'étude et qu'il est pour l'instant envisagé du stationnement linéaire qui serait dédié aux commerces. Il s'agit de réorganiser le stationnement en centre-ville, notamment en lien avec le réaménagement de la gare qui découlera de l'étude de pôle en cours.

Delphine Molenat indique qu'il est possible de construire en zone inondable, sans implanter de logement en rez-de-chaussée. Des techniques (certes coûteuses) existent pour y réaliser des parkings souterrains, qui pourraient être ponctuellement inondés. Enfin la commune a pu relever les « Plus Hautes Eaux Connues » lors des inondations du 31 mai 2016, ce qui permet de mieux connaître ce risque et de l'intégrer au PLU. La question des inondations est effectivement importante et si l'idée de construire en centre-ville semble intéressante il faut tout de même prendre des précautions.

Mme le Maire informe les habitants que le SIAHVY à l'intention de renaturer l'Yvette : des paliers progressifs seront créés et l'eau ne sera plus canalisée de la même façon. L'eau pourra ainsi se répandre ou être stockée en amont du centre-ville pour éviter des crues importantes et rapides en zone urbanisée.

- *Un réaménagement du Rhodon est-il également envisagé ?*

Mme le Maire confirme que des réunions de travail vont prochainement être lancées pour travailler sur ce dossier.

- *Un habitant rappelle que des plans d'aménagements permettant l'apaisement de la circulation, notamment sur le centre-ville et la rue Chesneau existent déjà et sont en possession de la mairie. Il serait bon de les utiliser dans le cadre du projet.*

Mme le Maire indique que ces plans seront effectivement pris en compte.

- *Un habitant s'interroge sur l'absence d'activité culturelle ou de lieu d'exposition au sein de l'OAP centre-ville. Quels espaces seront proposés aux associations qui occupent aujourd'hui l'ancienne mairie par exemple ?*

Mme le Maire indique qu'à l'occasion de la mutation de l'école Jean-Jaurès en équipement culturel, des fonctions de ce type pourront y être intégrées. De plus la commune réfléchit à la relocalisation de l'école de musique.

- *Une habitante souhaite savoir si l'ensemble des projets envisagés sur le centre-ville aura des répercussions sur les impôts locaux.*

Mme le Maire affirme que la commune souhaite mettre en place des opérations dites « tiroirs » pour financer au fil du temps les différents projets. De cette manière, la vente de certains terrains communaux, pour la construction de logements, permettront de financer les aménagements des espaces publics ou autres... Le groupe scolaire sera lui financé séparément.

- *Quel est le calendrier concernant le réaménagement du centre-ville ?*

Mme Le Maire indique qu'il est difficile de répondre précisément. Le centre-ville fait l'objet d'un projet à moyen/long terme. Le groupe scolaire permettant de mutualiser différents équipements en sera la première pierre. Ce projet apparaît d'ailleurs comme une urgence au regard des équipements existants et de leurs fonctionnements actuels.

- *Quand est prévue la construction du nouveau groupe scolaire ?*

Mme le Maire indique un objectif de livraison en 2021, avec démarrage des réflexions amont dès maintenant, et démarrage des travaux en 2019. Les études, délais d'appels d'offres, et délais de mise en place des financements imposent environ 5 années pour la réalisation d'une tel équipement.

- *Une habitante regrette ce délai d'attente de 5 ans : actuellement, les espaces sur Beauplan doivent être partagés de façon compliquée avec les habitants/enfants d'autres quartiers. Comment mieux gérer la situation pendant 5 ans ?*

Mme le Maire rappelle que la commune doit faire face à une situation d'urgence. De plus les locaux aujourd'hui partagés sont des locaux municipaux et non des locaux dédiés à l'éducation nationale. La situation n'est pas simple, les habitants doivent effectivement apprendre à vivre ensemble, et cette situation doit être prise en compte comme une nécessaire transition (refus de passer une fois de plus par la mise en place d'algécos, également insatisfaisante et coûteuse).

- *Un habitant interroge sur la prochaine étape envisagée pour la mise en œuvre du projet centre-ville.*

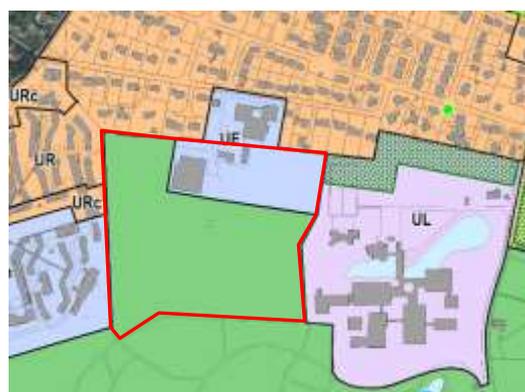
Mme Le Maire indique que la commune lancera en premier lieu le projet du groupe scolaire, et laissera le temps au projet centre-ville de se développer pour lancer des opérations sur les terrains communaux.

Catherine Brown rappelle également que dès l'approbation du PLU, les terrains privés pourront faire l'objet de projets instruits selon le nouveau règlement. D'après l'expérience du cabinet d'études CODRA, le déclenchement d'opérations de construction s'accélère régulièrement à la sortie d'un nouveau PLU.

EVOLUTION DU ZONAGE DU QUARTIER DE BEAUPLAN

- *Comment l'intention d'ouvrir une nouvelle zone pour la construction de logements à proximité de Beauplan a-t-elle évoluée ?*

Mme Le Maire affirme qu'aucune nouvelle zone de logement n'est envisagée à ce jour. Désormais seul un petit secteur dédié aux équipements est constructible dans la continuité des équipements existants. Avec le PLU en vigueur, il est possible actuellement de construire des équipements sur l'ensemble de la parcelle (même dans la clairière et les bois, ci-contre en rouge). La volonté étant de préserver ces espaces verts, il est proposé de rendre constructible une seule petite partie et de passer le reste de la zone en zone Naturelle, inconstructible.



- *Un habitant pose la question de la nature des équipements prévus sur ce secteur, considérant que les habitants de Beauplan sont en pénurie d'espaces verts, de parcs ; les espaces de jeux pour enfants étant saturés.*

Mme le Maire indique qu'il est envisagé de recomposer la clairière de Beauplan afin d'optimiser l'espace et de la rendre plus agréable. Toutefois ce n'est pas le sujet de la présente réunion et aucun projet détaillé ne peut être annoncé à ce jour.

- *Un habitant souhaite plus d'explications sur les zones et les sous-zones concernant Beauplan.*

Catherine Brown explique que le découpage de Beauplan datant de 2009 a majoritairement été maintenu dans le nouveau PLU. De manière globale ce quartier est rattaché à la zone UR (résidentielle à caractère pavillonnaire), avec toutefois ponctuellement des espaces classés en zone N (naturelle) et un sous-secteur URc a été maintenu afin de prendre en compte les logements collectifs et le centre-commercial existants.

Mme le Maire rappelle que le quartier Beauplan tend à une baisse démographique. Le quartier remplit difficilement les écoles et la Ville avait donc envisagée de réaliser de nouveaux logements sur le secteur. Toutefois ce projet a été abandonné au profit d'équipements. La Ville se laisse la possibilité d'y implanter éventuellement le Centre Technique Municipal, qui doit être relocalisé.

- *Un habitant fait remarquer que ce centre technique municipal pourrait engendrer des passages de camions importants en heure de pointe, à proximité d'équipements fréquentés par des enfants.*

Mme Le Maire réaffirme que ce projet est à l'étude et sera mis en œuvre de manière adéquate. Différentes possibilités sont envisagées, ainsi qu'une autre parcelle d'implantation à proximité du lycée qui semble plus intéressante.

LOGEMENTS SOCIAUX

- *Comment la question de nouveaux logements sociaux sera traduite dans les outils réglementaires ? Des espaces leur seront-ils dédiés ?*

Mme Le Maire rappelle qu'au titre de la loi, Saint-Rémy-lès-Chevreuse est une commune carencée en logements sociaux et se voit donc dans l'obligation de réaliser ce type de logements afin d'éviter de payer de très fortes amendes qu'elle encourt. De plus, 64 % des franciliens, notamment de jeunes ménages, peuvent prétendre à un logement social. Face aux tendances actuelles d'évolution de la population saint-rémoise (diminution et vieillissement), la commune souhaite pouvoir diversifier les profils d'habitants, en permettant notamment aux jeunes de s'installer et d'effectuer leur parcours résidentiel sur la commune.

Pour compléter les propos de Mme le Maire, Catherine Brown indique les règles qui s'imposent aux communes carencées concernant les logements sociaux : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 12 logements ou 800 m² de surface de plancher dédiées au logement doivent comporter au moins 30% de cette surface de plancher affectés à du logement locatif social en centre-ville et 25 % dans les quartiers.

SECTEUR UAa

- *Qu'est-il envisagé en termes de densification sur le secteur UAa, à proximité de Courcelles et en limite de Gif-sur-Yvette ? La volonté d'y accueillir des commerces ne semble pas cohérente au regard du stationnement très limité à proximité.*

Catherine Brown revient sur les règles envisagées pour le secteur UAa. Celui-ci existait déjà au PLU de 2009 et les règles qui s'y appliquent n'ont pas été changées. Les règles sont similaires à celles s'appliquant en UA, avec une recherche de continuité du bâti et d'implantation à l'alignement. Toutefois un niveau de moins est possible soit une hauteur totale au faitage de 11m.

Par ailleurs aucun linéaire de commerces n'a été prévu sur ce secteur. Il est vrai que le stationnement est difficile sur ce secteur, les commerces existants aujourd'hui ont peut-être des difficultés à se maintenir et un changement de destination serait possible.

SECTEUR URh (Moc Souris et les secteurs au parcellaire plus large que la moyenne)

- *Suite à l'exposé des règles s'appliquant en URh, et en particulier à l'impossibilité de s'implanter en mitoyenneté, un habitant soulève un problème : certains terrains trop étroits deviendront inconstructibles.*

Cette remarque est effectivement pertinente, et Catherine Brown indique qu'une disposition existant en UH pourra être reportée dans ce secteur pour permettre l'implantation sur une limite séparative lorsque la façade du terrain a une largeur inférieure à 15 m.

TOITURES ET PARCELLES CONSTRUCTIBLES

- *Un habitant s'interroge sur les hauteurs prévues pour les toitures terrasses et sur les surfaces minimales exigées pour rendre un terrain constructible, considérant que les toitures terrasses et les constructions de maisons sur de petits terrains sont inesthétiques.*

Catherine Brown rappelle qu'il n'est plus possible de réglementer les terrains tant dans leur forme que dans leur surface pour les rendre ou non constructible (loi ALUR de mars 2014). En revanche l'accumulation de diverses règles y compris l'emprise au sol permet de limiter la constructibilité par terrain et de préserver les paysages des quartiers résidentiels.

D'autre part, le PLU n'envisage pas d'interdire les toitures terrasses. Le dernier niveau devra toutefois être traité en comble ou en attique. Dans le second cas le retrait du dernier niveau en attique est de 1,5 m ou de 2 m selon les zones.

INSTRUCTIONS DES FUTURS PERMIS DE CONSTRUIRE

- *Un habitant s'interroge sur la façon dont seront instruits les permis de construire déposés en mairie jusqu'à la date d'approbation du PLU, à l'été 2017. Le sursis à statuer sera-t-il utilisé ?*

Mme Le Maire indique que la commune continuera d'instruire les permis de construire comme la loi l'indique, c'est-à-dire par rapport au PLU aujourd'hui en vigueur. Elle pourra également s'adapter au cas par cas, en fonction des délais d'instruction et utiliser ou non le sursis à statuer.

LOTISSEMENT DU RHODON

- *Un habitant du Rhodon se demande si des dispositions particulières s'appliqueront pour le lotissement du Rhodon et si celui-ci sera « délotissementisé »*

Catherine Brown indique que la loi ALUR ne permet plus de maintenir en tant que tels les règlements de lotissement, le PLU s'imposant. Toutefois, les règles spécifiques qui concernaient le secteur du lotissement du Rhodon ont été maintenues dans le projet de PLU. Le secteur de Moc Souris a également fait l'objet de règles particulières pour tenir compte de cette ancienne opération d'ensemble.

CALENDRIER ET ECHÉANCES

Novembre 2016 : Arrêt du PLU en Conseil Municipal

Début 2017 : Enquête publique

Avant l'été 2017 : Approbation du PLU

❖ **Madame le Maire remercie les participants et conclue la réunion.**