

PREAMBULE

Nous avons étudié attentivement les documents relatifs à l'enquête publique sur le PLU de Saint Rémy les Chevreuse (Procès-verbal de synthèse et annexe), que vous nous avez remis le 11 juillet dernier, et nous vous remercions du travail accompli.

Les Saint-Rémois sont attachés à l'avenir de leur ville et ont une longue tradition de mobilisation sur les sujets d'urbanisme.

Déjà en 2008/2009, lors de l'élaboration du précédent PLU, un groupement d'associations avait rédigé une pétition de 950 signatures, pour s'opposer au projet de PLU.

La problématique à l'époque, était de protéger les quartiers résidentiels d'une densification excessive, par division anarchique des parcelles.

L'extrait de la profession de foi de la liste en 2014

« Face à l'état général des équipements saint-rémois et pour des raisons budgétaires évidentes, il est indispensable aujourd'hui, de repenser toutes les constructions des bâtiments publics ensemble, dans une logique de mutualisation.

Elaborer un centre-ville adapté à vos nouveaux modes de vie, autour d'un concept innovant de mutualisation des équipements, tout en conservant à notre ville un caractère de village. Il s'agit donc de créer un pôle de vie fonctionnel et convivial facile d'accès depuis vos quartiers... »

Ainsi, le PLU actuel, au-delà de la mise en conformité aux nouvelles lois permet également de fixer de grandes orientations :

- 1) maîtriser une densification dans les quartiers
- 2) organiser la densification du centre-ville pour faciliter la vie des familles

Ceci dans un contexte où nous devons concilier les objectifs de l'Etat et de la Commune :

- Répondre aux contraintes de l'Etat (ALUR et SRU et Grenelles)
- Redynamiser le centre-ville aujourd'hui crucifié entre deux départementales et préserver le caractère paysager si particulier de notre ville et qui doit devenir un vrai atout dans son évolution future.

En effet, les objectifs prescrits par délibération sont les suivants :

- Se doter d'un document constituant un véritable projet de territoire pour la commune, conforme aux exigences ainsi qu'aux échéances posées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) et la loi du 24 mars 2014 dite ALUR et intégrant les exigences du SRCE et du SDRIF,
- Développer un centre-ville fonctionnel et facile d'accès depuis chacun des quartiers Saint-Rémois,
- Maîtriser la densification, préserver et valoriser notre cadre de vie dans les quartiers et le centre-ville,
- Valoriser et aménager les espaces aux abords de l'Yvette et autres cours d'eau,
- Mettre en valeur et préserver l'identité propre à chaque quartier (architecturale, urbaine et paysagère),

- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- Organiser l'évolution des équipements publics, des services publics et d'intérêt collectif,
- Elaborer des documents annexes au PLU ayant valeur de guide, fixant notamment des préconisations en matière de développement durable, de qualité architecturale et d'insertion paysagère des projets,
- Identifier et délimiter les secteurs, îlots, voies sur lesquels doit être dynamisée ou développée la mixité commerciale et de services, y définir les prescriptions de nature à assurer ces objectifs,
- Identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, patrimonial, culturel ou historique. Définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,
- Valoriser et qualifier les espaces urbains afin d'organiser le développement économique et commercial pertinent et performant,
- Produire une offre de logements diversifiée accompagnant le parcours résidentiel.

PROJET PLU

Le PADD est bien accepté par tous, en ce sens qu'il exprime bien les objectifs de développement de la ville, dans un contexte très respectueux de l'environnement. Le PADD a été validé par la majorité du conseil municipal sans aucun commentaire lors de la séance du conseil municipal qui lui a été dédié.

Le plan de zonage est bien accepté également. Il a fait l'objet de quelques demandes de modification : cf votre document de synthèse pages 190 et 221, plus le document de l'association Saint Rémy Environnement et plus les remarques de certaines Personnalités Publiques (hors enquête publique). Nous étudierons ces commentaires attentivement.

Le projet de Règlement est bien accepté également ; il a fait l'objet de peu de commentaires :

- Page 173 : problème du recul de 5 m pour un terrain en pente
- Page 188 : commentaires de la liste d'opposition « Ensemble pour l'Avenir de Saint Rémy les Chevreuse ». Notons au passage qu'il est faux de dire que le projet de PLU diminue les droits à construire, puisque les emprises au sol ont augmenté.
- Page 223 : cas de parcelles résultant d'une division antérieure au PLU actuel.

Ces quelques commentaires seront également étudiés.

En ce qui concerne les risques d'inondation :

Concernant un éventuel Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), seul le Préfet peut arrêter le PPRI.

Cela dit, au niveau de la commune, **le PLU révisé propose un certain nombre d'avancées** :

- Il prend en compte la hauteur des plus hautes eaux connues (crues centennales) pour les futures constructions, permettant ainsi de les préserver d'éventuelles inondations.
- Dans toutes les zones, le projet de règlement du PLU impose une surface minimale (30 à 35% selon les zones) devant rester végétalisée ou en pleine terre, afin de favoriser la végétation et l'absorption des eaux. Cette disposition n'existait pas auparavant.

- Par ailleurs, la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse travaille avec le SIAHVY, qui a la compétence « gestion des milieux aquatiques » pour la renaturation de l'Yvette en amont de St Rémy et pour la création de zones de rétention des eaux de débordement de l'Yvette.

On voit donc que l'ensemble « PADD + Plan de Zonage + Projet de Règlement » constitue un ensemble cohérent et bien accepté.

OAP CENTRE VILLE

Depuis 40 ans, la ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse a très peu évolué, sauf ces dernières années et plus particulièrement sous le mandat qui a précédé.

En effet, la population a été très affectée des dernières promotions immobilières sortant de terre, défigurant notre centre-ville et notamment obérant la possibilité de réaménager les berges de l'Yvette par exemple.

L'OAP présentée par la Municipalité est tout le contraire de cela.

L'OAP qui reste des orientations d'aménagement doit être comprise ici à une échelle très large **dans l'intérêt général et à long terme.**

Il s'agit à travers cette OAP d'avoir une vision de la ville de demain, comprenant l'implantation des équipements, des constructions potentielles et des flux inhérents.

Son objectif : faciliter la vie des Saint-Rémois en fonction de leur nouveau mode de vie notamment

-en rééquilibrant les places respectives de chacun des modes de transport en donnant une plus large part aux piétons et cyclistes (développement durable)

-en développant des logements pour les jeunes familles et pour les retraités qui souhaitent quitter leur maison dans les quartiers etc. (parcours résidentiel)

-en créant du logement social (SRU)

-en créant du commerce et des équipements (dynamisme du centre-ville)

- en aménageant des espaces publics sécurisés et conviviaux.

Ceci, en tenant compte des spécificités de notre ville et de la volonté des Saint-Rémois dans leur grande majorité à vouloir une ville plus dynamique tout en conservant son caractère paysager.

En effet, la vie locale doit se développer en dehors des deux départementales qui crucifient depuis tant d'années notre ville.

C'est pourquoi l'OAP centre-ville met en avant un axe de respiration dédié aux Saint-Rémois, artère à l'écart des départementales trop circulées.

De cet axe, les Saint-Rémois pourraient avoir accès très facilement à toutes les activités, les services, les commerces, les parcs, la promenade le long de l'Yvette.

Ainsi, le square de l'église restera préservé et gardera sa fonction de jardin public le temps de construire ensemble un projet collectif.

A terme, ce square lieu de convivialité uniquement à 16h30, le serait tout au long de la journée pour **toutes les générations** avec un accès direct au jardin d'enfants plus sécurisé et aurait une vue sur les prés de Coubertin. Il deviendrait alors un lieu convivial dédié à plus de 100 % de la population, duquel partiraient les promenades le long de l'Yvette vers Gif et Chevreuse, lieu incontournable de notre petite ville.

GROUPE SCOLAIRE : UN EQUIPEMENT STRUCTURANT NECESSAIRE

Le PLU régit le droit à construire sur des parcelles et indique éventuellement le type d'équipement mais en aucun cas, le PLU ne définit les caractéristiques précises des futures constructions.

Le projet de PLU acte l'idée de regrouper les sites scolaires, mais n'en définit pas le détail.

Il est donc étonnant que la population puisse s'exprimer sur quelque chose qui n'existe pas encore.

Il est à noter **que peu de gens remettent en cause le lieu de la construction.**

En effet, toute la population et les fédérations de parents d'élèves attendent ce groupe scolaire qui est la priorité du mandat.

Les écoles actuelles Saint Exupéry (maternelle) et Jean Jaurès (Primaire) sont en fin de vie et par ailleurs, le centre de loisirs et la cantine ont brûlé il y a déjà 5 ans.

De plus, à l'heure où les modes de vie évoluent, où les centre-ville se réinventent et où les finances publiques se raréfient, il est opportun de mutualiser les espaces :

pour des raisons d'économie de fonctionnement qui influent largement sur la fiscalité des ménages

pour rationaliser les espaces construits afin de laisser des espaces perméables (dixit ALUR)

pour recréer de la convivialité en centre-ville

pour assurer d'avantage de sécurité aux enfants lorsqu'ils passent de la classe à la cantine ou au centre de loisirs.

Venons-en maintenant à vos questions et remarques

1) page 73, Point de vigilance à avoir sur l'avis de l'UDAP (ABF) relatif au programme de logements au Nord-Est de l'Emprise de l'OAP »

Nous supposons qu'il s'agit-il de la maison en entrée de ville à gauche en venant de la rue de Paris ?

Nous n'avons pas pu joindre le service de l'UDAP.

Nous verrons ce point avec eux, et y répondrons dans le cadre de notre réponse aux Personnalités Publiques.

2) page 73, Observation sur le nombre de logements.

Vous indiquez que « le projet de PLU ne pêche pas par excès de logements, mais par défaut de logements, ce qu'indique bien l'avis de Monsieur le Préfet des Yvelines ».

Nous rappelons que nous sommes dans la Vallée de Chevreuse.

Ainsi, l'évaluation faite du nombre de logements à construire à terme sur tous les terrains disponibles en tenant compte des contraintes de site, de la qualité paysagère et architecturale, et environnementale amène à ce constat.

Cela étant dit, nous avons passé une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) qui porte des terrains constructibles, en échange de réaliser 25% de logements sociaux ce qui correspond à la loi.

Cela démontre notre volonté de construire et à travers cette OAP de manière réfléchie.

Par contre, si le projet de zonage est contesté, en particulier si certaines zones prévues comme constructibles devaient être classées non constructibles, **alors les logements prévus sur ces zones ne pourraient pas être construits.** La question est posée en particulier au vu de certaines remarques du PNR, faites dans le cadre de la réponse des PPA.

Nous serons donc attentifs à ce que notre projet de zonage soit respecté.

3) page 107, Observations l'éventuel dédit vis-à-vis de l'Etablissement Public Foncier et ses conséquences.

L'EPF porte le foncier sous la condition de réaliser 25 % de logements sociaux sur les terrains portés, soit respecter la loi pour la Ville.

Si nous ne pouvons pas respecter la loi, nous serions contraints de rembourser à l'EPF le coût de l'étude d'urbanisme menée sur le périmètre de l'OAP – soit 80 000 € HT. Mais ce n'est pas à souhaiter car cela se traduirait par un manque de construction de logements sociaux correspondant (et des pénalités pour carence importantes).

Si l'OAP Centre-Ville ne se fait pas, cela ne met pas en péril la vente des terrains municipaux à des promoteurs. Mais cela nous enlève un levier pour orienter les constructions et pour avoir une cohérence entre les futurs espaces publics et les terrains recevant des équipements ou des constructions. (Nous devons éviter les projets isolés à la parcelle sans lien entre eux) ; c'est tout l'objet de l'OAP.

CONCLUSION

L'ensemble « PADD + Zonage + projet de règlement » est abouti, cohérent et recueille un bon consensus.

En ce qui concerne l'OAP centre-ville, nous avons concilié

- à la fois l'obligation par l'Etat de construire,
- la nécessité de développer un centre-ville dédié à ses habitants en dehors des routes départementales
- la nécessité de protéger notre environnement et la nature dans la ville (berges de l'Yvette etc.)
- la nécessité de maîtriser les contraintes financières à long terme

En effet, les Saint-Rémois nous ont élus à la majorité pour redynamiser le centre-ville tout protégeant ce qui nous est cher : la nature dans la ville, ce que le PLU révisé traduit.

A fortiori, l'opposition locale a profité, en pleine enquête publique, de distribuer un tract de désinformation, en faisant une présentation fallacieuse de notre projet, alors que la concertation a été pleine et entière pendant toute la procédure du PLU. Ci-dessous, bilan de concertation.

Bilan de la concertation

Conformément aux objectifs de la concertation définis par la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2014, plusieurs temps de travail et d'échanges avec les élus, les partenaires institutionnels et les habitants ont jalonné l'élaboration du PLU, de la phase de diagnostic à la phase d'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle a comporté :

- *La mise à disposition d'un cahier à l'accueil de l'hôtel de ville. Ce registre a fait l'objet d'une vingtaine de remarques, (dont un quart ne concerne pas directement la révision du PLU).*
- *Des articles publiés dans le journal municipal (en 2015 octobre et décembre, en 2016, mars, mai, juillet et août.*

- **Quatre ateliers participatifs** à chaque étape clé de la procédure :
 - a. Le 12 février 2016, restitution du diagnostic photographique des habitants présentant les bons et mauvais exemples d'aménagement, en fonction de 4 thèmes : trame verte et bleue, l'identité des quartiers, le commerce et l'emploi, et les espaces publics et autres lieux de rencontre,
 - b. Le 11 mars 2016, débat sur les enjeux du PADD au regard du diagnostic et définition des objectifs de ces enjeux,
 - c. Le 10 juin 2016, présentation du Plan de Zonage, repérage du patrimoine remarquable et des arbres remarquables,
 - d. Le 1^{er} juillet 2016, échanges sur les règles encadrant le droit à construire du centre-ville et des quartiers résidentiels.

A chaque atelier, une vingtaine de Saint-Rémois ont participé aux échanges et au travail de réflexion.

- **Trois réunions publiques** :
 - a. Une réunion publique de lancement de la procédure de révision du PLU le 26 novembre 2015, rassemblant plus de 150 personnes. Elle a permis de partager les enjeux de cette révision en lien avec le diagnostic territorial,
 - b. Une seconde réunion, le 22 mars 2016 a permis d'échanger avec les habitants sur les orientations envisagées par l'équipe municipale pour le PADD avant débat au Conseil Municipal,
 - c. Une dernière réunion le 20 septembre 2016 a permis de présenter et débattre des dispositions réglementaires (OAP et règlement), avant l'arrêt du PLU.

Depuis le 20 septembre, une **exposition publique** présentant les principaux éléments du travail réalisé au cours de la révision est exposée au rez-de-chaussée de la mairie.

Parallèlement, la Ville a mobilisé son site internet pour informer les habitants des étapes et des actualités liées à la révision du PLU.

De manière générale, le numérique a permis d'échanger en direct avec les personnes concernées à travers une adresse dédiée : plu@ville-st-remy-chevreuse.fr. Une page du site internet de la ville a été dédiée à la révision du PLU. Ainsi, l'ensemble des supports de présentation utilisés en ateliers et en réunion publique, présentant les avancements du projet, ont pu être mis en ligne.

Sur le plan de la concertation institutionnelle, trois réunions se sont tenues avec les personnes publiques associées et consultées (PPA). La réunion du 16 octobre 2015 a permis de partager les éléments du diagnostic territorial, celle du 12 avril 2016 d'échanger sur les enjeux du PADD au regard notamment du Porté à Connaissance des services de l'Etat, du Conseil Départemental des Yvelines et du Parc Naturel Régional, et celle du 6 octobre 2016 sur les orientations et dispositions réglementaires, avant arrêt du PLU et transmission pour avis aux personnes publiques associées qui auront trois mois pour émettre leurs observations à compter de la notification qui leur sera faite du PLU arrêté.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : habitants, élus, partenaires économiques et institutionnels dans le processus d'élaboration du PLU. Ainsi le PLU s'est construit en s'enrichissant des apports de la concertation avec les habitants au travers des réunions/ateliers organisés par la Ville.

A titre d'exemple, afin de répondre à l'enjeu de préserver les bords des cours d'eau, soulevé par les participants, l'article 5 du règlement (implantation des constructions) oblige un retrait minimum de l'implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges, variant en fonction de la zone de 6

à 12 m. *L'OAP Trame Verte et Bleue va aussi dans ce sens afin de favoriser l'aménagement d'un cheminement le long de l'Yvette.*

Nous joignons également à cette réponse la copie d'articles du journal municipal expliquant les grandes orientations pour le centre-ville (en PJ).

Enfin, nous ne devons pas perdre l'objectif de ce PLU : doter la commune d'une vision à long terme avec toutes les contraintes qui nous sont imposées, de sorte à bien voir évoluer notre ville et le cadre de vie de nos habitants.

Il s'agit à travers l'OAP

- **de préserver les futurs lieux de vie et de convivialité à l'écart des grands axes de circulation.**
- **de faciliter le quotidien des Saint-Rémois en créant un pôle de vie fort regroupant les équipements publics, les services, les commerces et les logements**