

52, rue des Chênes
78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse

PLAN LOCAL D'URBANISME - ENQUETE PUBLIQUE DU 22 MAI AU 30 JUIN

COMMENTAIRES ET POSITION DE L'ASSOCIATION VIVRE LES HAUTS DE SAINT REMY

Quartier des Hauts de Saint Rémy Beauplan ZONE UEC

1 - PRESENTATION DU QUARTIER

Le quartier de Beauplan situé sur le plateau au Nord Est de la commune est le quartier le plus récent et le plus excentré par rapport au centre-ville.

La création d'une ZAC en 1988 en a fait un quartier pavillonnaire très urbanisé. Il regroupe le nombre de collectifs le plus important de la commune.

C'est un quartier éloigné des transports, mal desservi, difficile d'accès autrement qu'en voiture. Y circuler à pied ou en vélo à partir du centre-ville est difficile compte tenu de la dénivellation de 85 m par rapport au centre-ville.

Son éloignement a incité les différentes municipalités à construire des équipements collectifs au fur et à mesure des années, et à la demande de l'association, pour répondre aux besoins des jeunes familles.

Ces équipements : **Ecoles primaires et maternelles, Maisons des associations, tennis couvert, centre aéré, terrain multisport, terrain de foot, parcours sportif et tout récemment une crèche de 10 lits**, sont tous localisés au Sud du quartier, sur une partie d'un site inscrit. Entre une des plus grandes résidences pour personnes âgées d'I.D.F. et l'entreprise G.T.T. : Gaztransport et Technigaz.



Site classé ou inscrit -
Yvelines - 78

■ Classé
■ Inscrit

En date du : 2013-09-20
Propriétaire : DRIEE
Ile-de-France

Le site inscrit est défini « espace naturel de grande sensibilité » situé dans le prolongement du secteur forestier du domaine départemental de Beauplan classé qui fait partie du périmètre du site classé de la Vallée

Vivre les Hauts de Saint-Rémy (Association régie par la loi de 1901)

Siège Social : 52, rue des Chênes 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse. **Tel** 09 82 26 65 97

Courriel : vhsr@bbox.fr – site <http://www.vhsr.fr/>

de Chevreuse. Il constitue une coupure verte entre le plateau urbanisé et le centre-ville et doit être préservé afin d'éviter l'urbanisation et le fractionnement.

Ce lieu est le seul endroit de promenade et de rencontre des habitants du quartier.

Il présente également l'avantage, grâce à des chemins ruraux et des sentes rejoignant le chemin de la Butte au Buis, de rejoindre le centre-ville à pied d'une façon sécuritaire puisque les trottoirs de la route de Versailles qui reçoit plus de 10 000 véhicules/jour sont étroits et dangereux.

Il est emprunté par :

- les randonneurs de la vallée de Chevreuse
- les assistantes maternelles qui se rendent chaque semaine aux ateliers (RAM) situés en centre-ville avec des enfants en très bas âge et des bébés dans les poussettes, évitant ainsi l'important trafic de la RD 938.
- les habitants du quartier pour s'y promener et se rencontrer le week-end
- les enfants au sortir de l'école qui se détendent et qui jouent dans ces espaces
- les sportifs

Le rôle de l'association est un rôle de vigilance sur la qualité du plan local d'urbanisme au regard du cadre de vie et du maintien des sites dans lequel il s'inscrit. Son rôle n'est pas de se substituer à l'équipe municipale ni aux professionnels mandatés mais de repérer et d'anticiper les problèmes et de s'assurer que les processus appropriés sont mis en œuvre.

2 - ZONE UEc

Il est à noter que la décision de créer une zone UE n'a pas fait l'objet de concertation ni de groupe de travail contrairement à l'ensemble du PLU et que l'information a été donnée lors de la réunion publique du 20 septembre 2016. Cette création de zone a fait l'objet d'un refus total des habitants du quartier. (compte-rendu de la municipalité du 20/09/2016 « Evolution du zonage du quartier de Beauplan »)

Le règlement de la zone UEc a été présenté lors de la réunion publique du 20 septembre 2016.

Page 4 du règlement : « Constructions de Grands équipements d'intérêts collectifs : Emprise au sol de 50 % de la surface du terrain hauteur maxi 10 m. »

Le nouveau PLU nomme une zone actuellement classée **1 N avec une emprise au sol de 5 %** de la surface des terrains en zone **UEc d'une surface de 8000 m²** environ **avec une emprise au sol de 50 %** située entre la maison de retraite ORPEA et l'entreprise G.T.T.

L'association considère que cette zone n'est pas cohérente :

- **AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD :**

P 14

Les orientations du PADD

Encadrer l'évolution des quartiers résidentiels en tenant compte des caractéristiques de leurs tissus urbains à dominante pavillonnaire et de la présence d'espaces verts

- ↳ Préserver des espaces de respiration entre les constructions, favorables à la qualité des paysages et à la biodiversité.

P17

Préserver les espaces naturels majeurs constituant l'écrin vert saint-rémois et développer les fonctionnalités écologiques de la Trame Verte et Bleue (en lien avec le chapitre « Valoriser la nature comme marqueur de l'identité et des paysages de la ville et des quartiers »)

- ↳ Modérer la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune : le PLU prend en compte l'objectif d'un développement urbain principalement inscrit dans l'enveloppe urbaine existante, et en limitant le développement de la ville par extension à hauteur d'un volume global maximum de seulement 3 ha.
- ↳ Le développement et l'aménagement de la ville doit prendre en compte :
 - la qualité du traitement des franges de la ville lorsqu'elles constituent des zones de contact entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles,
 - l'objectif d'être économe en consommation d'espaces naturels pour le développement urbain, les équipements d'intérêt collectif et les infrastructures.

- AVEC LES BESOINS DU QUARTIER :

Il s'agit du seul quartier qui regroupe le plus de bâtiments d'intérêt collectif (voir liste Page 1 §) sur une surface aussi limitée en site inscrit. Ceci crée un déséquilibre par rapport aux autres quartiers résidentiels et au centre-ville.

Articles UE2 – UE7 – UE15 – UE 16 du règlement :

En outre la construction d'équipements supplémentaires entraîne :

- La création d'accès voirie répondant à l'importance et à la destination des constructions
- La création d'accès voirie ouverte au public
- La création d'aires de stationnement
- La création d'entrepôts et garage pour les véhicules
- Eventuellement des bureaux, et des habitations pour surveillance et gardiennage.

P 7

Adapter l'offre en équipements et services d'intérêt collectif aux besoins de tous, dans un centre-ville plus attractif et facile d'accès

- ↳ Retrouver la cohérence de l'offre d'équipements communaux au sein d'un pôle attractif en centre-ville.

Aménager des espaces publics conviviaux en privilégiant l'animation et la découverte du centre-ville et des autres quartiers

- ↳ Traiter l'espace public de façon à apaiser le trafic automobile sur l'ensemble de la ville, voire dissuader le trafic de transit.

- AVEC L'EMPLACEMENT :

Risques liés à la présence d'infrastructures bruyantes, ayant éventuellement des impacts sanitaires (traitement de déchets ou autres, utilisation de substances nocives en cas de locaux techniques ou industriels)

Les grands bâtiments d'intérêt collectifs seraient construits derrière :

- une école primaire
- une école maternelle
- une crèche de 10 lits
- un centre aéré
- un gymnase où les scolaires se rendent pour faire de la gymnastique

- un tennis
- une maison des associations
- un terrain multisport,
- un parcours de santé
- un terrain de pétanque
- un terrain qui permet de jouer au foot

- **AVEC LA SECURITE DES USAGERS :**

Un accès limité dans une impasse

Une circulation voitures, vélos, piétons importante due à la dépose des enfants, de la crèche, des équipements sportifs, ateliers dans la maison des associations à proximité.

Circulation de cars pour les sorties scolaires

Circulations de taxis pour les enfants scolarisés en classe ULIS

Circulation piétonne des enfants qui se rendent, soit en sortie forêt : pique-nique ou centre aéré

Passage des assistantes maternelles

Avis de l'Agence Régionale de Santé du 7 avril 2017 :

« Le PLU doit constituer un outil privilégié afin de prévenir les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles ou artisanales »

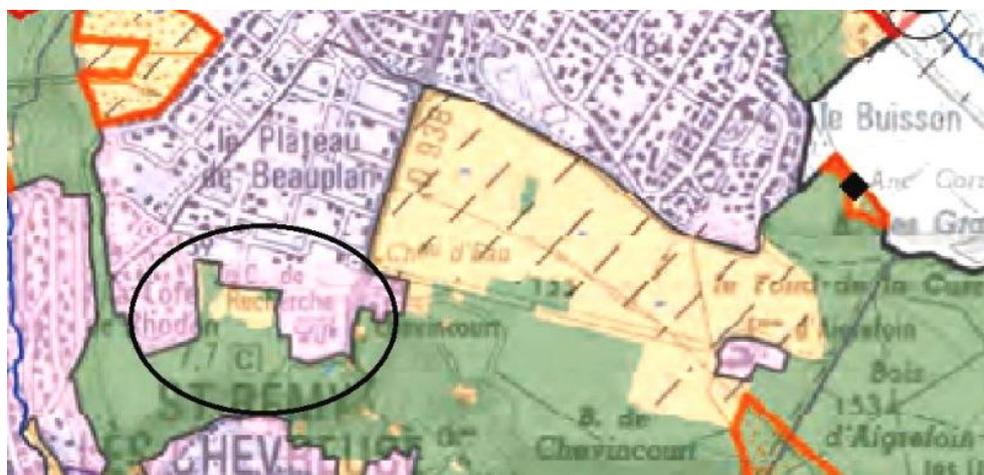
- **AVEC LA CHARTE DU PNR :**

| | |
|------------------------------|--|
| Objectifs stratégiques visés | Maintenir le socle naturel et paysager du territoire |
| | Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères |
| | Préserver l'identité et la diversité des paysages en intégrant la dimension écologique |
| | Contribuer au développement économique d'une agriculture et d'une sylviculture diversifiées et écologiquement responsables |
| Fiches liées | 3 Promouvoir une urbanisation endogène, dynamique, sobre et de qualité |
| | 4 S'engager pour des infrastructures de transport respectueuses de la biodiversité et du paysage |
| | 6 Restaurer et préserver la trame verte et paysagère |
| | 34 Contribuer au dynamisme de la filière agricole |



Premières véritables coupures d'urbanisation depuis Paris, les paysages et les espaces naturels, agricoles et forestiers du Parc sont le socle du territoire et de son identité, leur maintien constitue le coeur du projet de charte. Il est garant de la fonctionnalité écologique et économique du territoire. Le territoire est confronté à une pression foncière très forte qui fait peser un risque majeur sur leur intégrité. La consommation (artificialisation et imperméabilisation) de ces espaces par l'urbanisation, processus irréversible, doit être limitée au maximum et se dérouler uniquement en continuité du tissu urbain existant.

- **AVEC LE PLAN DE PARC :**



| 9 | Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels | |
|---|---|---------------|
| | Préserver le patrimoine bâti | |
|  | - Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques des villes, villages et bourgs | 24 19 - 21 |
|  | - Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des ensembles urbains isolés et/ou sensibles (petits hameaux, proximité de rivières et de lisières, franges urbaines...) | 22 |
|  | - Préserver les fermes > Voir Objectif 2 | 24 2 |

- **LA CLASSIFICATION EN ZONE UE entrainera** des constructions et accès voirie dans la zone N limitrophe, ainsi qu'il est spécifié dans le règlement P 118 et 119 qui les autorise :

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, ainsi que les venelles, sentes et chemins publics y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.
- Les voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 7 m sont incluses dans le champ d'application de cet article (sauf les voies en impasses).

2. DISPOSITIONS GENERALES

- 2.1-** Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 8 m depuis l'alignement avec l'espace public, portés à 20 m le long de la RD 938 (Route de Versailles et de Limours).
- 2.2-** Cette distance de recul minimum est fixée à 2 m pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ainsi que pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

2. DISPOSITIONS GENERALES

- 2.1-** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimale de 10 m.
- 2.2-** Les constructions à destination d'équipement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond en respectant une distance minimale de 6 m.

- **CONCLUSION :**

Cela constitue :

- Une réduction d'une zone naturelle,
- Un non-respect de la qualité du site et des paysages ainsi que les milieux naturels Article L 151-7 du code de l'urbanisme
- Un manque de protection des espèces, des milieux naturels et des paysages selon la loi 2016-1087 du 8/8/2016.

L'association demande :

- **Que la zone soit nommée UEV ou zone N comme le reste de la parcelle ?**
- **Ou bien en Espace Paysager Protégé (article L 151-23 du code de l'urbanisme) comme la préconise la D.D.T.**

Remise d'un dossier à M. le Commissaire Enquêteur comportant 166 signatures approuvant la démarche de l'association. Le dossier est inclus joint dans le registre du PLU.