

**Riverains
RER B
Saint-Rémy**



**Les Habitants
de Beauséjour**





Riverains
RER B
Saint-Rémy



Les Habitants
de Beauséjour



REVISION DU PLU DE SAINT REMY LES CHEVREUSE

REUNION D'INFORMATION DU 27 SEPTEMBRE 2023

Sommaire

Petit rappel des procédures

Pour situer le débat, quelques questions préalables

Les Opérations d'Aménagement Programmées

Le règlement écrit

Qu'est ce qui n'a pas changé?

Qu'est ce qui va changer?

Les dangers du nouveau PLU

Qu'est ce qui a été oublié ou peu étudié?

Les attentes des Saint Rémois / La parole est à vous

Petit rappel des procédures

Petit rappel des procédures

- Le PLU actuel date de 2009 et a été amendé 9 fois; c'est celui qui est en vigueur actuellement pour toute demande de permis de construire
- Le Conseil municipal a décidé de réviser le PLU lors du Conseil municipal du 9 Juillet 2020
- Le 5 Août 2020, Mr le Maire demande aux associations agréées si elles souhaitent être associées à cette révision. Une consultation est lancée à l'automne 2020 par la commune pour trouver un bureau d'études
- La Commission urbanisme du 15 Mars 2021 a été informée que le cabinet VERDI a été choisi
- Des ateliers de concertation se sont tenus les 31 Août et 2 Septembre 2021
- Le cabinet VERDI a rédigé le dossier « Diagnostic » puis le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) qui a été présenté aux PPA (Personnes Publiques Associées) le 29 Novembre 2021

Petit rappel des procédures

- Le PADD a été présenté en réunion publique le 17 Décembre 2021 puis ses grandes orientations ont été débattues et votées lors d'un CM le 17 Mars 2022
- Trois OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) ont été présentées lors de la Commission urbanisme du 20 Juin 2022
- Une 4^{ème} OAP a été ajoutée fin 2022. En parallèle, le cabinet VERDI a rédigé le règlement écrit
- Les PPA se sont réunies le 27 Février 2023 pour débattre des OAP et du règlement écrit
- Une réunion publique de présentation de l'ensemble des documents a été organisée par la Mairie le 7 Mars 2023

Petit rappel des procédures

- La Maison de présentation du PLU a été ouverte du 6 au 31 Mars 2023
- L'arrêt du PLU a été voté lors du Conseil municipal du 6 Avril 2023
- Les dossiers ont été adressés aux PPA début Mai 2023 (3 mois pour faire des observations), excepté pour l'Ae (Autorité Environnementale) où le dossier complet n'a été adressé que début Juillet 2023 (du fait de la mairie)



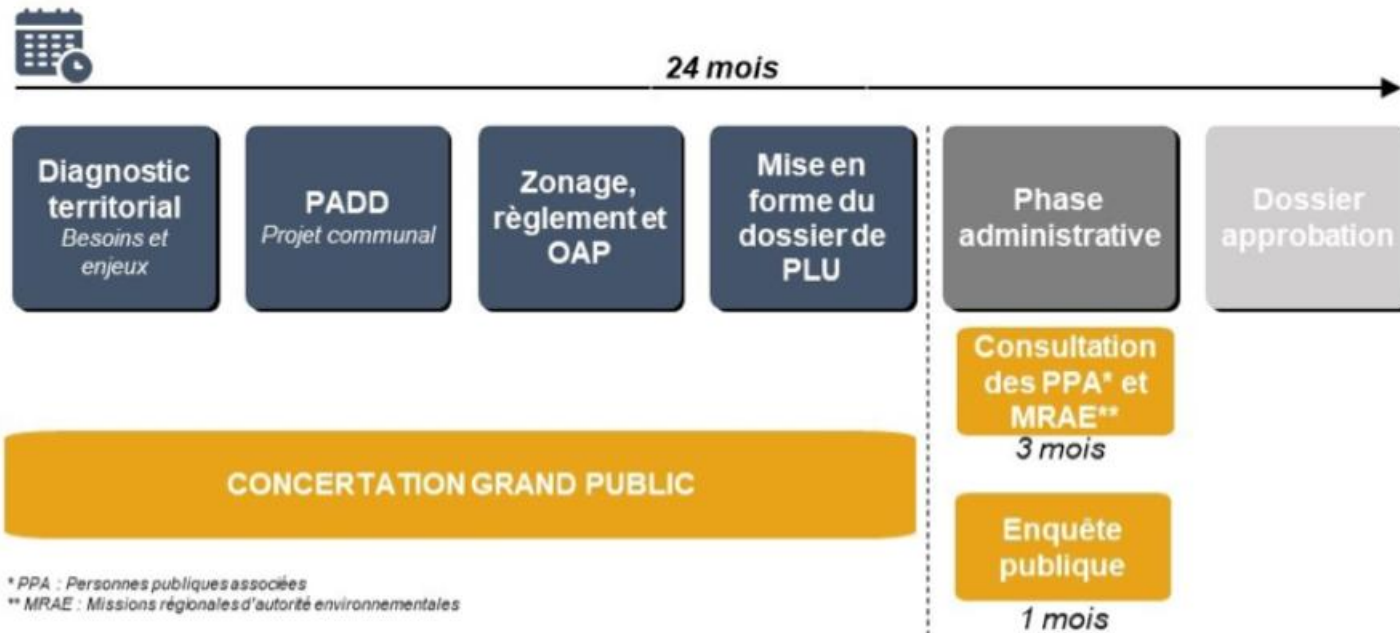
- Enquête publique

du 9 Octobre au 10 Novembre 2023



- Approbation du nouveau PLU en Conseil municipal fin 2023-début 2024 ?

Petit rappel des procédures



Pour situer le débat
Quelques questions préalables

Au niveau urbanisme

Obligations légales de la commune*

❖ Application de la loi SRU, soit 25% de logements sociaux

Situation actuelle

13% en 2023

Soit un déficit de 350-400 lgts

❖ Réponse aux objectifs de densification du SDRIF¹

Prévisions (projet PLU)

SDRIF : 70000 nouveaux logements par an en Ile de France, d'ici 2040

PLU projection : Augmentation du nombre d'habitants (+ 10%)

589 logements

⇒ 8 800 habitants

❖ Respect des mesures de la loi « Climat et Résilience »²

Division par 2 de l'artificialisation des sols d'ici 2030 et

Le zéro artificialisation nette (ZAN) atteint en 2050

14 projets, soit

+ 10 hectares

(10,5898 ha)

* Obligations listées par le maire lors de la réunion publique de révision du PLU du 7 mars dernier

Sources : ¹Région Ile de France : « Objectif Ile de France 2040 » (www.iledefrance.fr)

²Ministère de la Transition Ecologique : Dossier de Presse « Loi Climat et Résilience »

Au niveau de l'évolution de la population

❖ Evolution de la population de la ville

- Sur quoi se basent les critères utilisés pour établir une projection objective ?
(+ 10% annoncés)

Données INSEE

- 2014 - 2020 (7678 - 7750) => +72 habitants sur une période de 6 ans (variation annuelle de la population = + 0,2%,
(= 0,3% pour l'Ile de France - Source : CC2023 IDF¹)
- 2009 - 2020 (8013 - 7750) => -263 habitants sur 11 ans.

- Existe-t-il un impératif chiffré de son taux d'évolution ? Sur quel délai ?
Hypothèse = 10% de 2024 à 2030 => + 1,66 % / an

Rappel (Précédent PLU)

Majoration COS pour logements sociaux 16.12.2010

Lors de l'élaboration du PLU, approuvé le 30 juin 2009, deux objectifs avaient été définis :

- **conserver un rythme de croissance modéré autour de 0,8 %/an (charte PNR = 0,55%/an)**
- garder et attirer les jeunes ménages pour limiter le vieillissement de la population

Au niveau de la construction de logements

❖ Enjeu des Logements sociaux :

- Qu'est-il prévu pour atteindre le quota de 25% sans densifier de façon importante ?
Pour tout nouveau projet : sur 4 logements construits 1 logement social (reco DDT= 35%)
- Comment la mairie compte assurer la « mixité sociale » ?
Répartition des projets entre quartiers, nature des projets (équipements, écoles...)

❖ Enjeu de densification du SDRIF

- Quelles sont les préconisations du « SDRIF : Objectif 2040 » pour une répartition « équilibrée » de la densification sur l'ensemble des communes d'Ile de France ?
(1268 communes en Ile de France¹ - dont 249 avec gare RER et 235 gares train²)
- Quelles sont les mesures envisagées pour gérer l'augmentation de la population et les conséquences induites, notamment :
 - Déplacements (trafic supplémentaire, engorgement du centre ville,...),
 - Pollution air, eau,
 - Impacts chantiers construction...
 - Préservation biodiversité...

²Wikipédia : https://fr.wikipedia.org/wiki/Liste_des_gares_du_RER_d%27%C3%8Ele-de-France

Au niveau de l'enjeu climatique

Loi climat et résilience

Objectifs possibles

- Qu'est-il prévu pour éviter une « bétonnisation » de notre ville ?
- Quel traitement envisagé par les promoteurs immobiliers pour prévenir le problème de crues / inondations? (sans utilisation de terrains communaux)
- Quelle planification envisagée pour le phasage des différents projets de construction ?
- En tant que collectivité territoriale, qu'est-il prévu pour prendre part à l'objectif annoncé par la France en matière de production d'électricité ?
- Comment préserver une qualité de vie dans notre commune, nos quartiers ?
- ...

Réglementation de construction plus exigeante pour les promoteurs immobiliers (matériaux écologiques, systèmes recyclage eau collectifs, recyclage déchets,...)

Limitation des encombrements et des nuisances de chantiers

40% de l'électricité produite avec des énergies renouvelables d'ici 2030

Veiller à l'équilibre logements, accès, équipements collectifs, services de proximité, lieux de rencontres, loisirs pour les jeunes...

Ménager des I.F.U. (Ilot de Fraîcheur Urbain)

Quelle a été la démarche de la mairie?

- Recenser les besoins futurs à partir de l'évolution probable de la population : logements, déplacements (à partir des données connues sur la période 2013-2020)
- Répertorier les projets des promoteurs, déjà propriétaires d'espaces fonciers, en cours ou à venir
- Identifier tous les interstices urbains (dents creuses) privés ou publics potentiels

Quelle semble être la vision de la commune à moyen terme?

- Pas de réflexion sur l'évolution de la « physionomie » de la commune, de ses besoins en matière de développement économique, cadre de vie, intégration dans un environnement local...
- Flou des intentions.
ex : Les aménagements et constructions devront en tout point préserver la biodiversité » (Plan Paysage et Biodiversité du Parc Naturel non repris)
- Contradiction entre ce qui est affiché dans ces documents et à la fois la réalité observée et les retours reçus en CCQ.
ex : « Pour répondre à l'objectif fixé par le PLU, il est nécessaire de redonner sa place au piéton dans l'espace public tout en préservant les caractéristiques de la commune. La chaussée et plus largement les espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement uniforme avec des matériaux de qualité donnant la priorité aux piétons plutôt qu'aux voitures. »
- Consultation des habitants : quelle prise en compte de leurs souhaits / besoins exprimés?

Quelle ville souhaitons-nous pour demain ?

Les OAP

(Opérations d'Aménagement et de Programmation)

OAP 1 Domaine de Chevincourt





Projet de **CREATION DE 90 LOGEMENTS** sur le site de Chevincourt

- Fait partie des 4 sites Classés « Site inscrit paysagé remarquable d'intérêt écologique »
- Non conforme à la Charte du P.N.R. qui préconise 20 logements à l'hectare sur ce type de secteur
- Non conforme au Plan de Parc – secteur sensible, non considéré comme un secteur résidentiel de construction.
- Destruction d'un massif boisé avec alignement d'arbres non recensés dont certains remarquables par 2000 m² d'espace vert.
- Présence de carrières

Voirie & Déplacement (principe fondamental dans les O.A.P.)

1 entrée/sortie Route de Versailles

1 sortie Chemin rural d'Aigrefoin via Route de Versailles

Le Chemin de Chevincourt à Aigrefoin : lieu de promenade, liaison douce, piste cyclable, qui mène au bois classé de la forêt d' Aigrefoin a été renommé **route** d' Aigrefoin pour les besoins de l'opération et élargi.

Ce chemin débouchera sur la RD 938 et servira de sortie aux véhicules du domaine.

- 90 familles = 150/200 véhicules qui sortiront à 2 endroits de la route de V.
- RD 938 : (7699 véhicules/jour en 2009 – données trafic C.D. des Yvelines) trafic déjà saturé aux heures de pointe à l'époque et unique voie d'accès au RER B pour les communes avoisinantes.
- Traverse un site classé et une ZNIEFF à Magny les Hameaux DONC aucune possibilité d'autre porte de sortie du plateau que la RD 938 existante.
- Pas de projet d'aménagement « connu à ce jour » de la part du Département.

- Accidentogène - peu de visibilité – ne dispose pas de piste cyclable, ni de trottoir sécurisé pour les piétons : Il existe un seul trottoir très étroit et dangereux d'un seul côté qui ne permet pas le passage des poussettes ni des P.M.R. Très fréquentée par les cyclistes. Traversée par de nombreux lycéens et étudiants à l'arrêt de bus « Beauplan ».

- Parkings souterrains pourront avoir 2 niveaux de sous-sol. :
Le P.L.U. préconise : « *Prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses (aléa fort) - Prendre en compte les servitudes liées à la présence d'anciennes carrières souterraines et aux mouvements de terrain liés aux anciennes marnières* »

OAP 2 Terrain des soeurs



OAP 2 Terrain des soeurs

Opération mixte une vingtaine de logements + Equipement d'intérêt général en lien avec l'environnement (Maison du PNR?)

Accès des véhicules avec une route à double sens dans un terrain en pente à partir d'un rond point déjà très fréquenté

Existence de deux ZNIEFF limitrophes (gîte à chiroptères du caveau de la mairie)

Insertion des liaisons douces, notamment « à travers » le projet

OAP 3 Secteur gare



OAP 3 Secteur gare



UNE PLACE PUBLIQUE VIVANTE POUR LES SAINT-RÉMOIS ET LES PERSONNES DE PASSAGE

Oui à un projet ouvert et convivial mêlant commerces et logements

OAP 3 Secteur gare



OAP 3 Secteur gare

Observations du Collectif Pôle gare

Végétalisation

Maintenir au moins 20% de la surface de terrain en espaces verts de pleine terre

Circulation

Compte tenu de la création d'une voie partagée, prévoir un plan de circulation compatible avec les différents flux

Accueil touristique

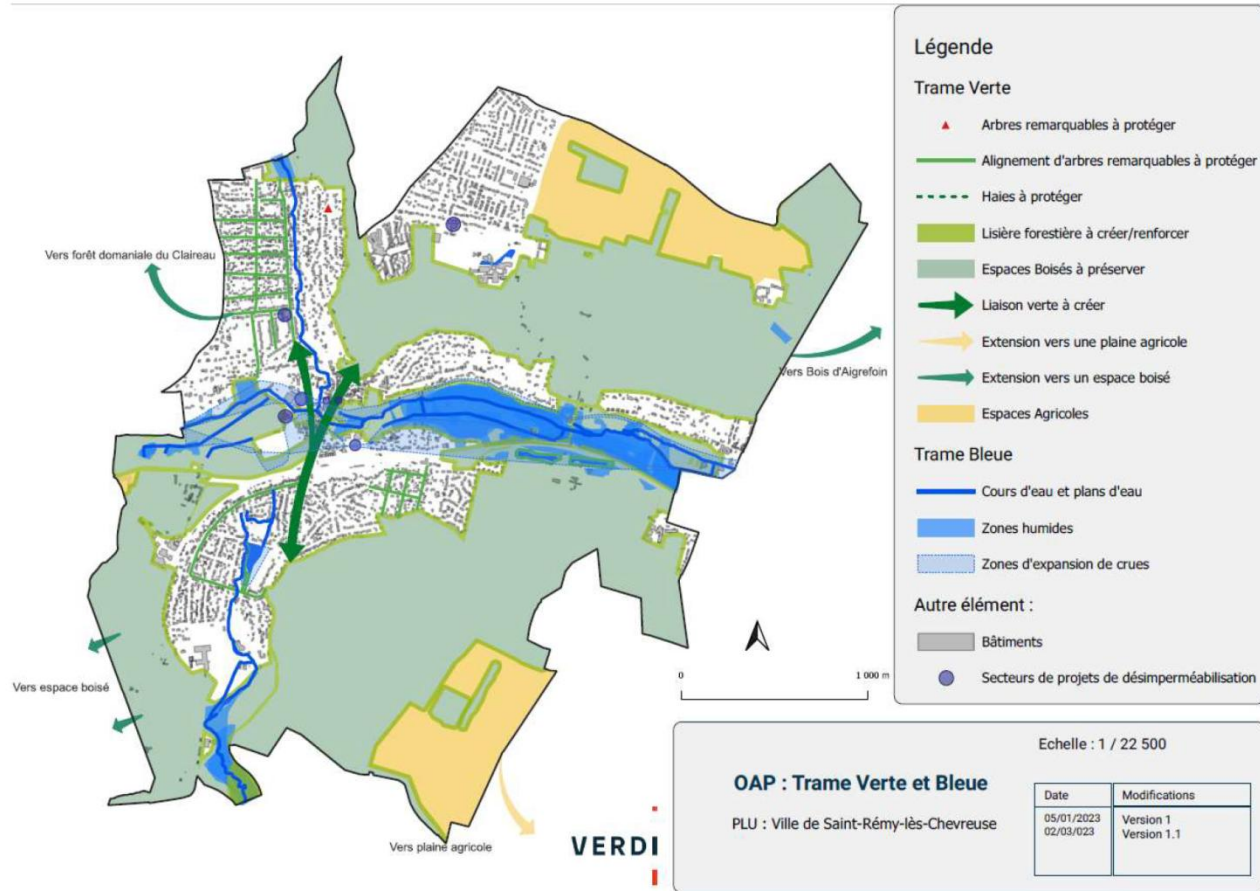
Améliorer l'attractivité de la zone comme principe clé des aménagements
Refuser l'insertion d'un immeuble de 140 logements face à la gare / Limiter leur hauteur à 13 m

Impact hydraulique

Nappe phréatique / Parkings souterrains

Absence de synchronisation avec les études du pôle gare

OAP 4 Trames verte et bleue



OAP 4 Trames verte et bleue

1 arbre remarquable ?

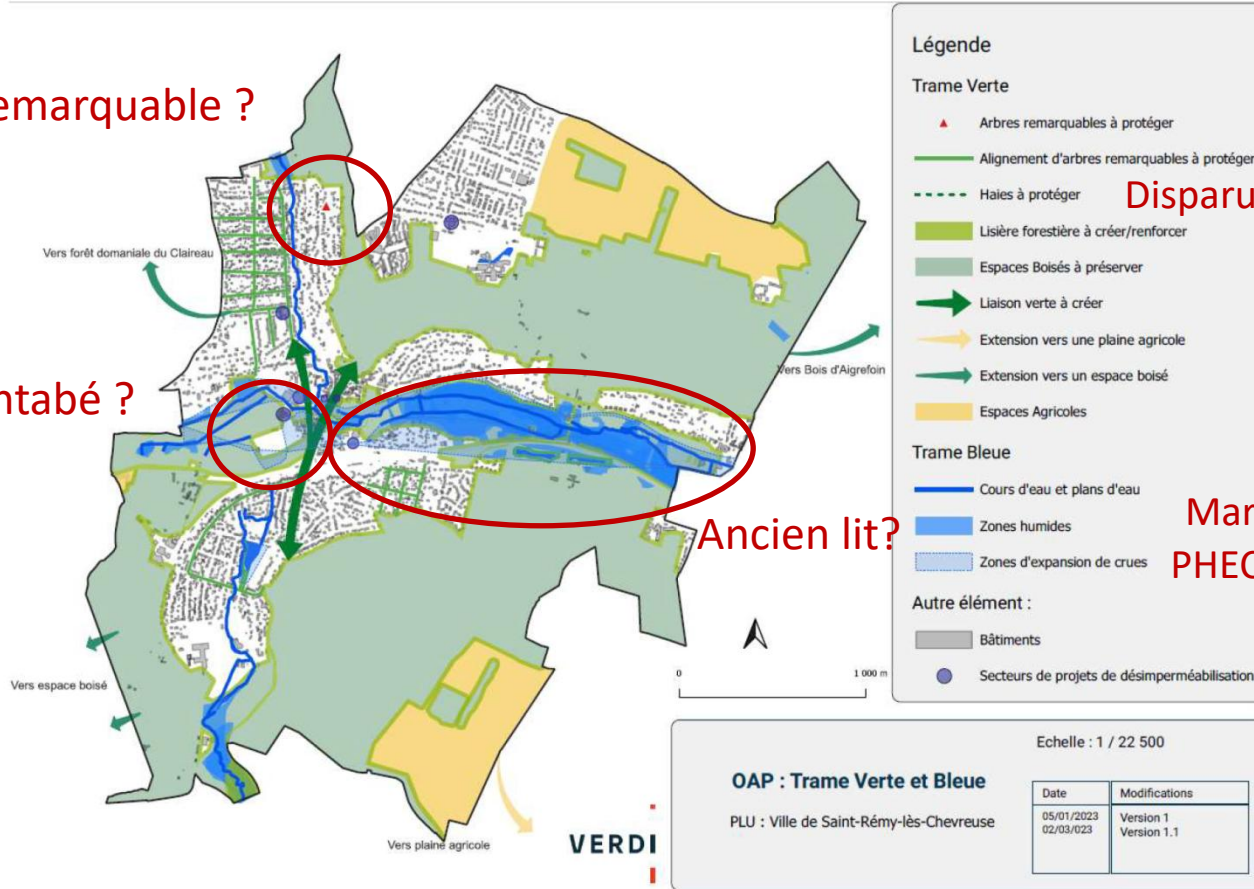
Montabé ?

Ancien lit ?

Disparues ?

Mares ?

PHEC ou arrêté 1992 ?



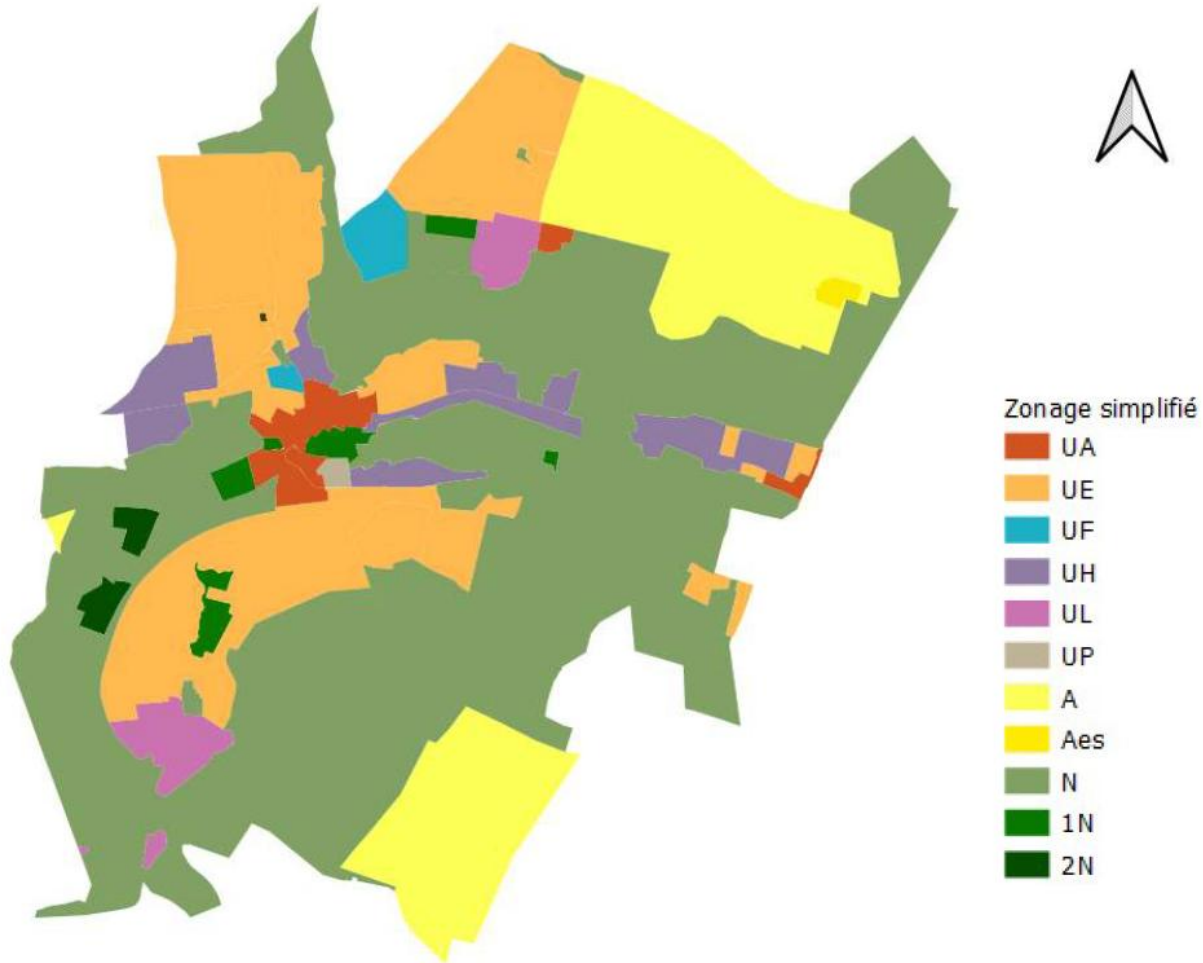
OAP 4 Trames verte et bleue

- OAP thématique réalisée suite à demande de l'EPAC fin 2022
- OAP pleine de bonnes intentions, mais très vague (prescriptions?) :
(« **limiter** l'artificialisation sur les berges », « La préservation des lisières des massifs boisés est à **prendre en compte** », « Cette orientation **peut être réalisée** par la mise en place de haies bocagères ou la replantation d'arbres », « **éviter la destruction** des zones humides et **veiller à les préserver au maximum** »...)
- Sans actions concrètes identifiées voire d'objectifs chiffrés comme dans les autres OAPs
(surface de désimperméabilisation ? Comment réaliser la liaison verte ?
Inventaire des arbres remarquables ? Protection/gestion des arbres remarquables ?
Zones humides probables ?)
- Parc de la mairie non considéré comme espace paysager à protéger ?

Seules quatre OAP sont donc proposées

Le règlement graphique

Règlement graphique simplifié



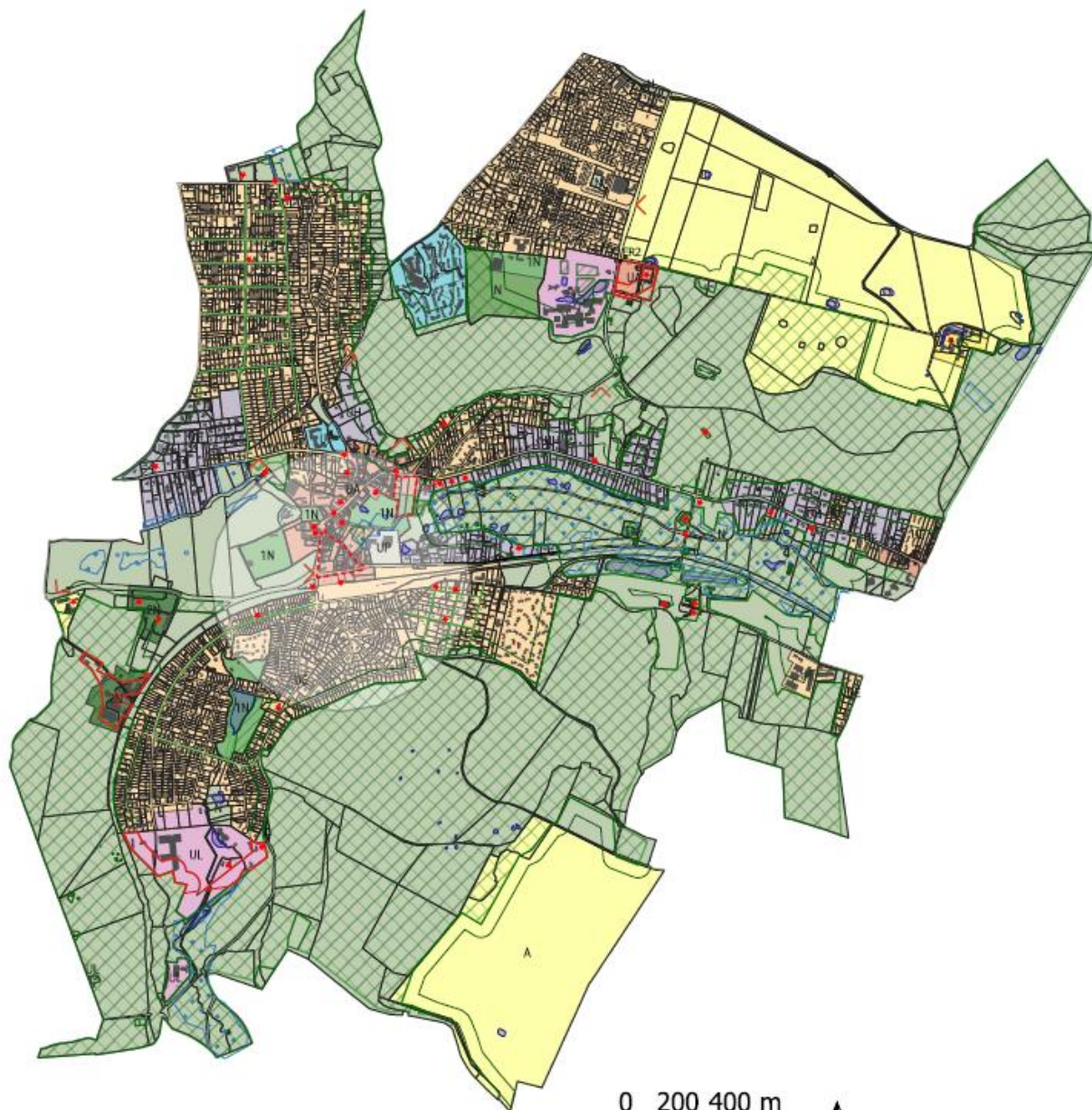
Règlement graphique

Prescriptions

- Bâti répertorié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- > Point de vue
- Bande 50m en lisière du massif boisé de plus de 100 Ha
Domaine de Chevincourt, domaine St Paul et secteur de la fondation Coubertin
- Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Bande de 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100 Ha
- Arbres remarquables
- Alignement d'arbres remarquables
- ▣ Emplacement réservé
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Espace paysager à protéger
- Zones humides avérées (SAGE)
- Mares et plans d'eau à protéger
- Périmètre de 500m autour de la gare

Zonage

- UA - Centre-ville, Domaine de Chevincourt...
- UE - Quartiers d'habitat pavillonnaire peu dense
- UF - Maison de retraite et résidence pour personnes âgées
- UH - Secteurs d'habitat individuel développé le long des voies
- UL - Zones d'activités économiques
- UP - Equipements d'intérêt collectif et services publics
- A - Zones agricoles
- AES - STECAL - Secteur de l'Arche d'Aigrefoin
- N - Zones naturelles
- 1N - STECAL - espaces verts aménagés
- 2N - STECAL - secteur de la Fondation Coubertin



0 200 400 m

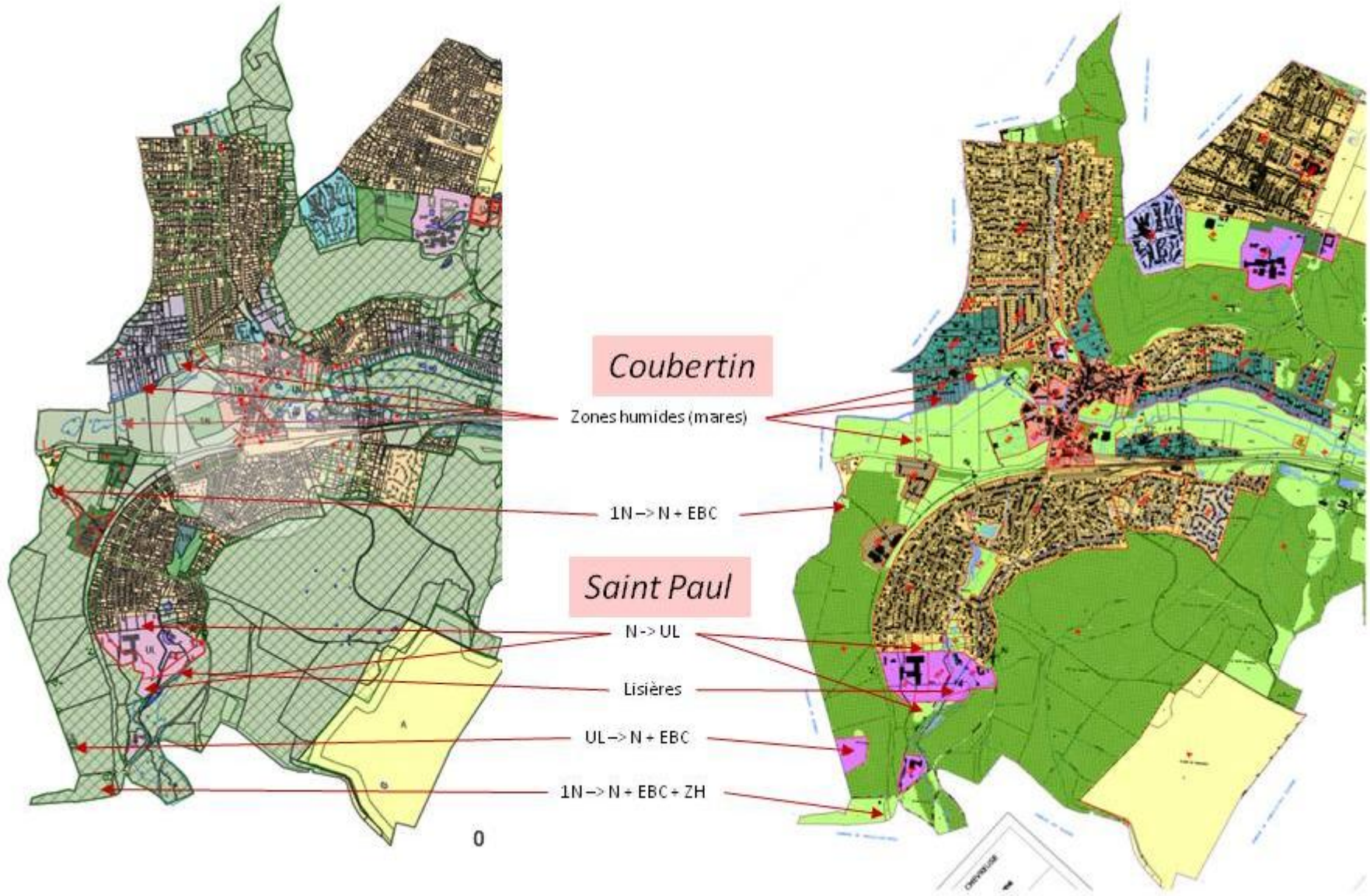


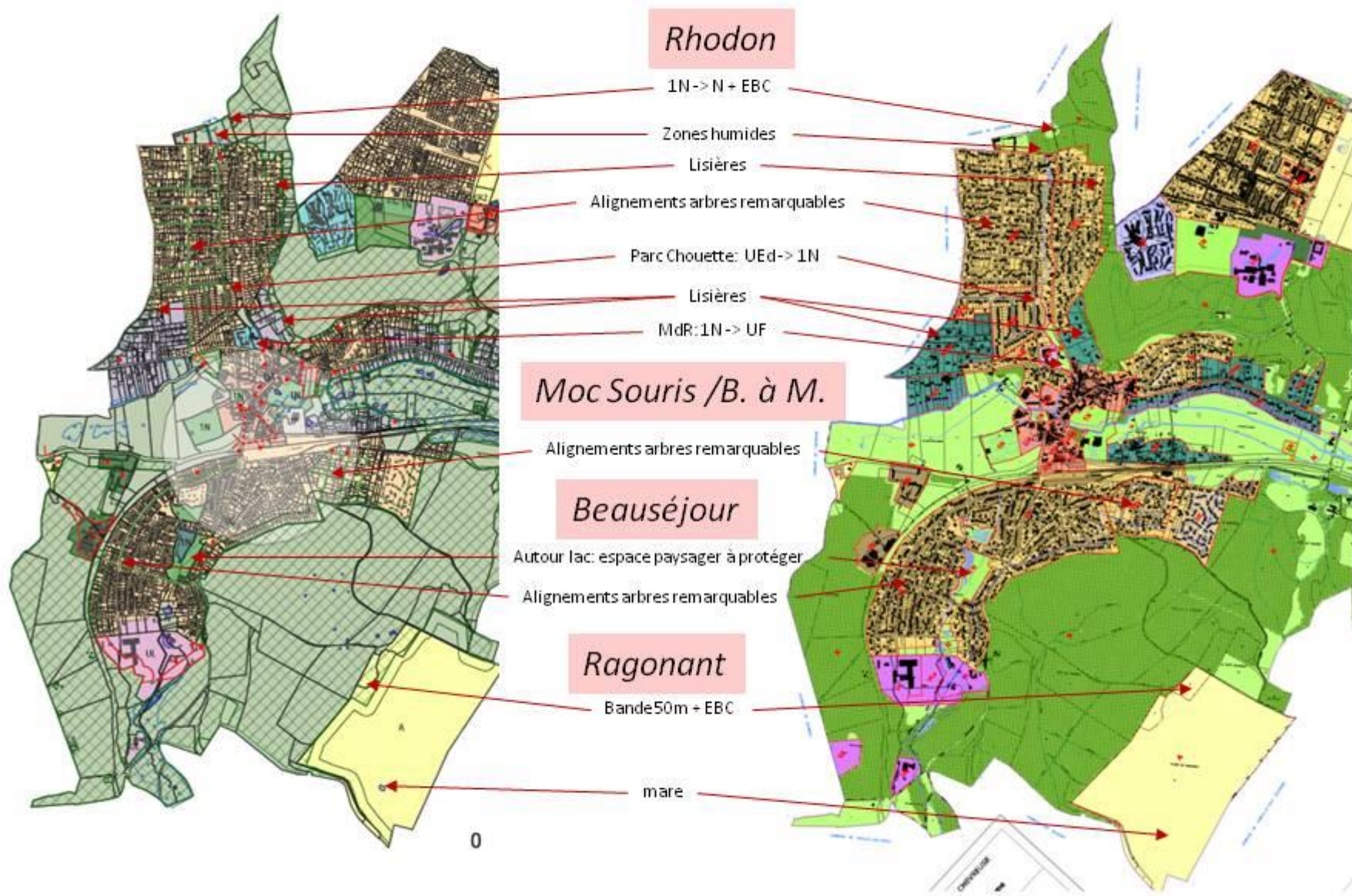
Projet de PLU arrêté

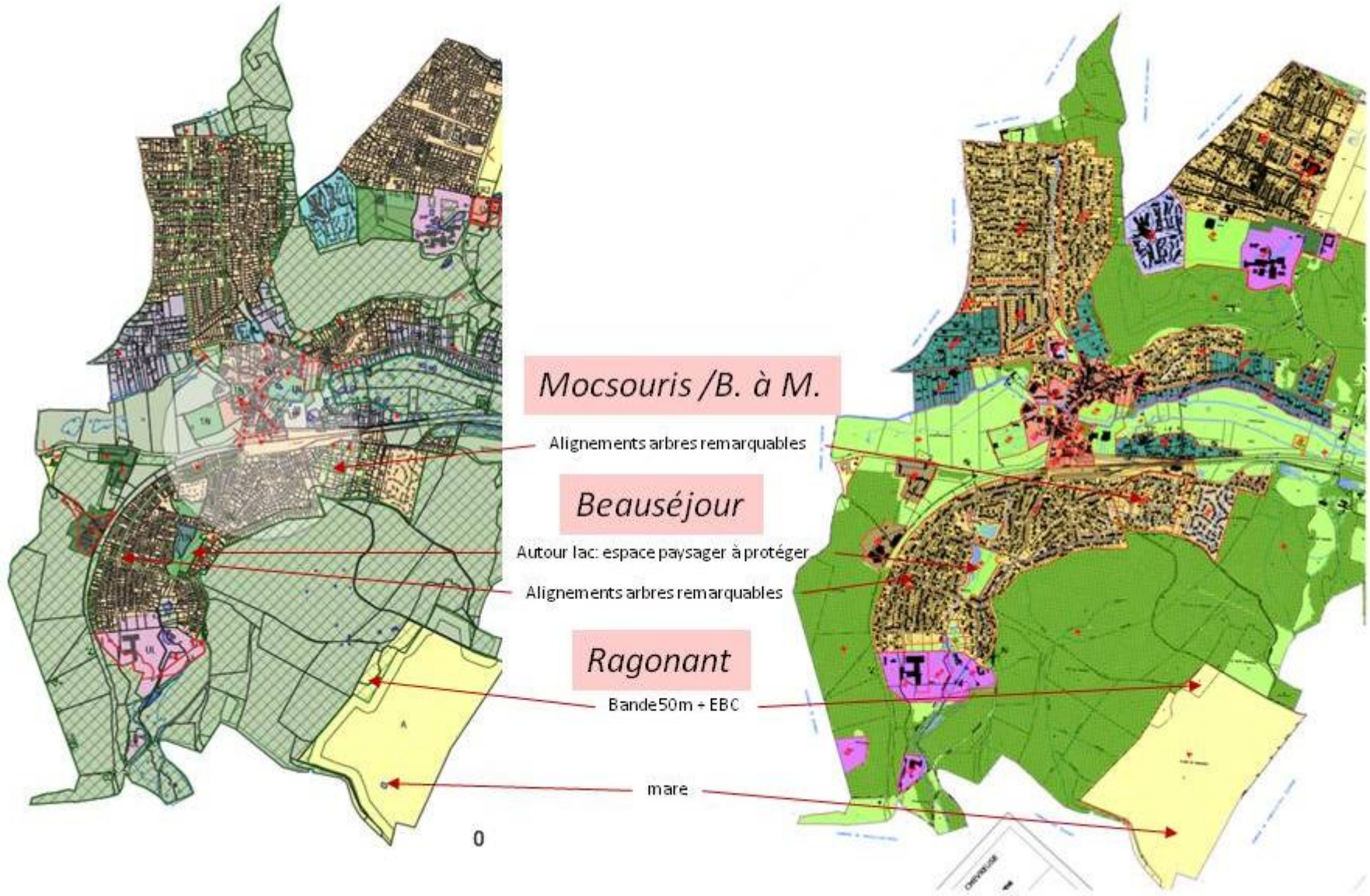
Commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Département des Yvelines (78)

Règlement graphique en résumé

- Disparition des sous-zones UAa, UEa à UEg, UHa
(voir justifications: règlement caduc après 10 ans si couvert par PLU, Code Urbanisme Article L442-9)
- Visualisation exhaustive des bandes de 50m en lisière des massifs boisés > 100ha
- Zones humides avérées complété dans le plan de zonage et probables en annexe (SAGE Orge Yvette)
- Alignement arbres remarquables protégés (Beauséjour, Rhodon, Moc Souris/Butte à Monseigneur), 1 « arbres remarquables » recensé
- Fond de vallée plus largement classée en EBC
- Création d'une zone UP (avant 1N) couvrant EJR, parking, marché
- Quelques changements de zones (Coubertin, Saint Paul, maison de retraite...)









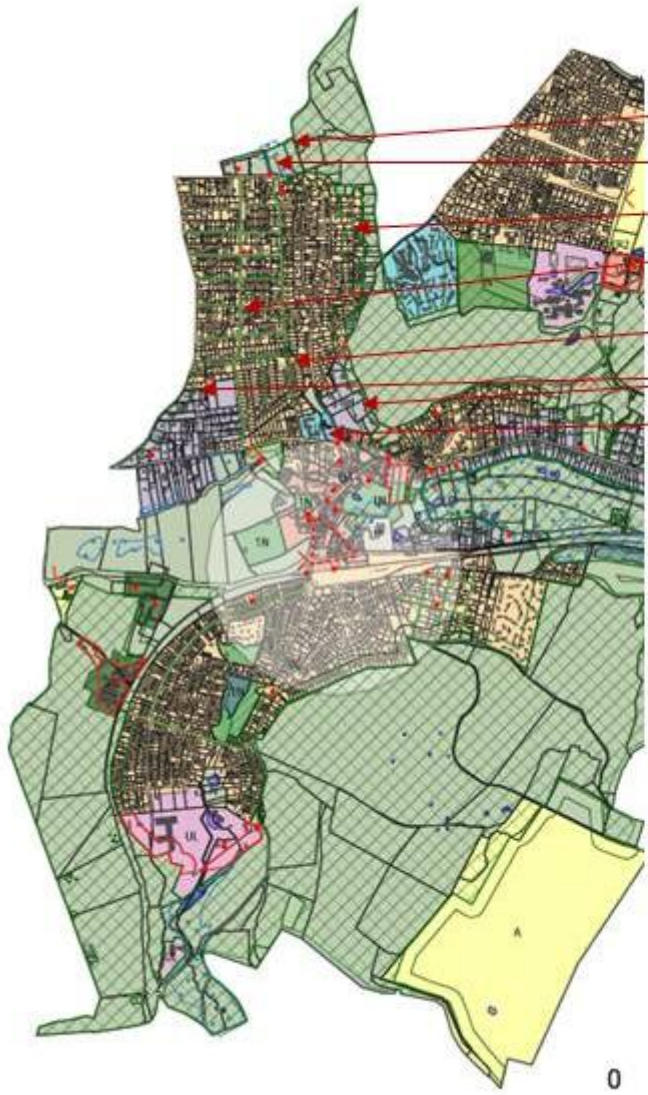
Centre-Ville

- OAP: Ua-> N
- Fondvallée: EBC+ZH+mares
- EJR/marché: 1N-> UP
- Zone 500m gare
- St-Exupéry: UA -> N



0

Rhodon



1N-> N + EBC

Zones humides

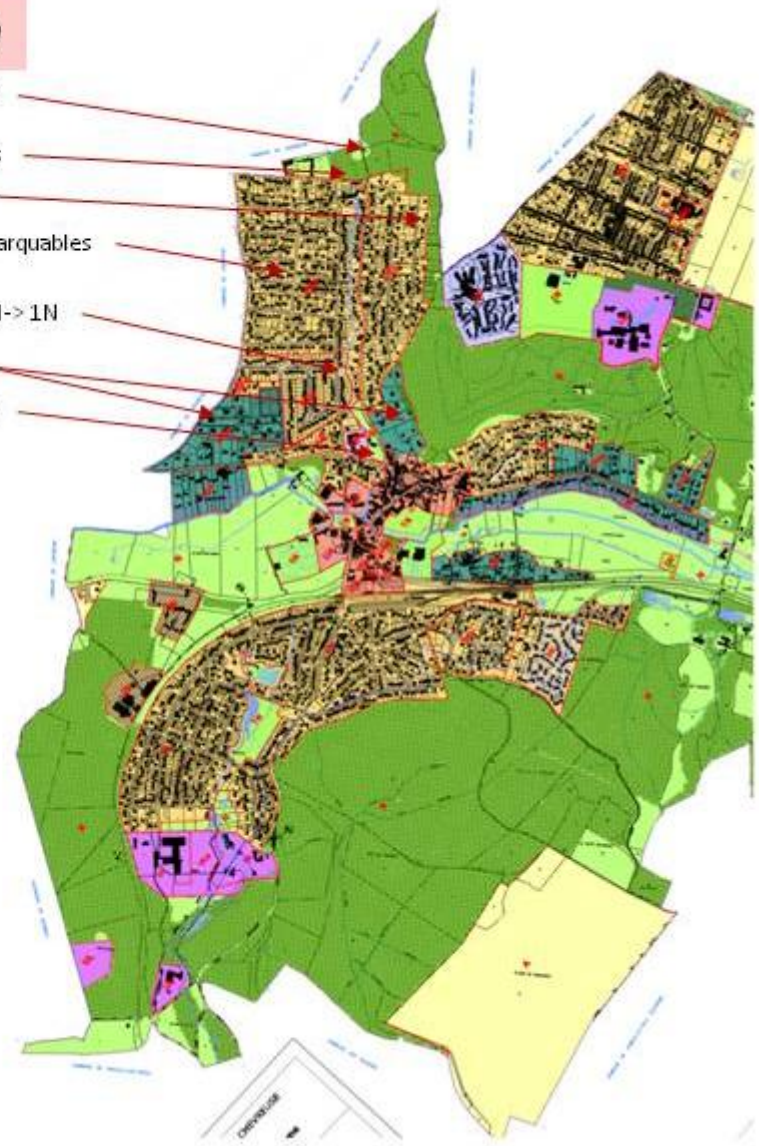
Lisières

Alignements arbres remarquables

Parc Chouette: UEd-> 1N

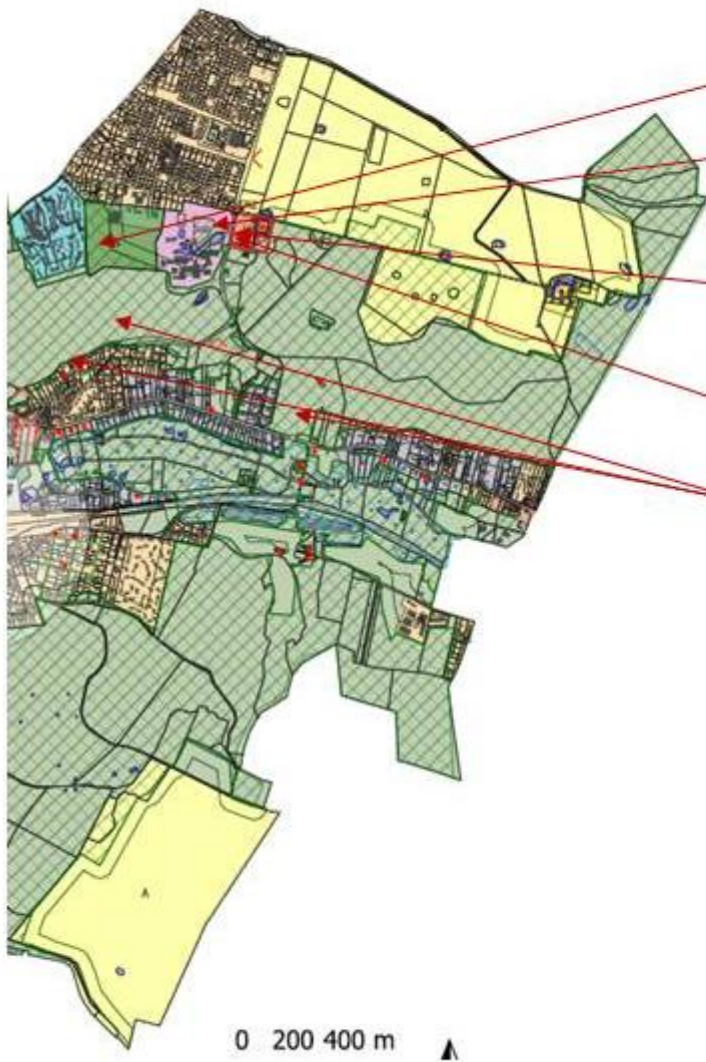
Lisières

Oasis: 1N-> UF



0

Beauplan



Gymnase: 1N -> N + EBC

GTT: modif espace paysagers

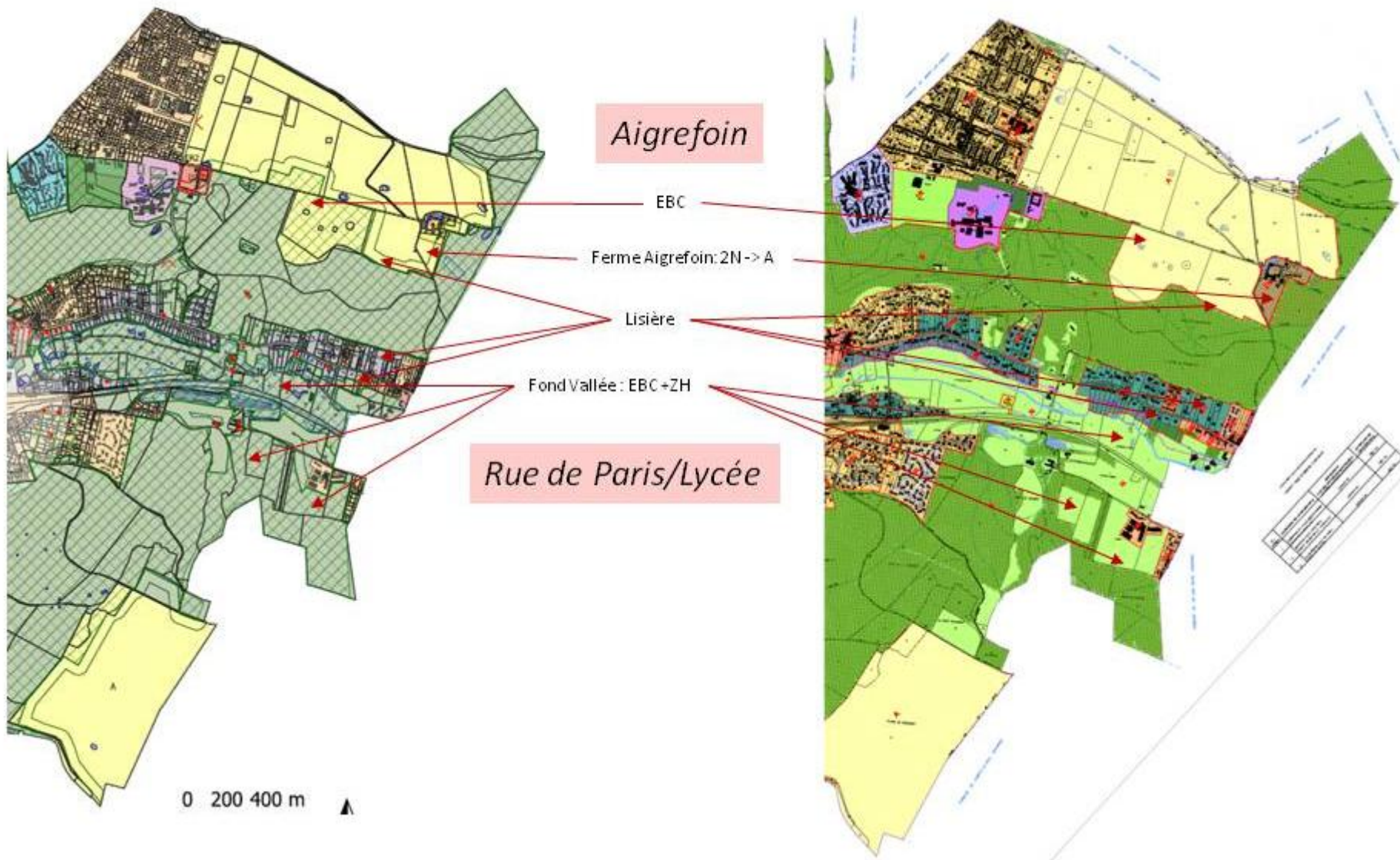
OAP: disparition espace paysage

OAP: UL -> UA

EBC



Zone	Code	Description
Zone 1	1N	Zone d'habitat individuel
Zone 2	N	Zone d'habitat individuel
Zone 3	EBC	Zone d'habitat individuel
Zone 4	GTT	Zone d'habitat individuel
Zone 5	OAP	Zone d'habitat individuel
Zone 6	UL	Zone d'habitat individuel
Zone 7	UA	Zone d'habitat individuel



Le règlement écrit

Le règlement écrit

- Concerne les règles d'urbanisme qui s'appliquent à l'ensemble de la Commune (dispositions générales, partie 2, notamment de 2.4 à 2.13)
- Concerne les règles d'urbanisme qui s'appliquent plus spécifiquement dans chaque Zone, selon sa destination (partie 3)

Dispositions générales : Inondations

- Bande inconstructible de 5m le long des cours d'eau (nouveau)
- Recul de 15m **quand zone humide avérée** (par rapport au cours d'eau ou à la zone humide avérée ?) – *auparavant zone non aedificandi le long de l'Yvette*
- Zone naturelles d'expansion des crues libres de tout obstacle. Tout projet dans ces zones doit « permettre le libre écoulement de l'eau, l'infiltration du sol et privilégier au maximum l'utilisation d'enrobés perméables ». Remblaiements interdits.
 - Haies et clôtures conçues et entretenues pour cela
 - Long de l'Yvette et du Rhodon clôtures implantées à 5m minimum du bord du cours d'eau (zones UA, UE, UF, UH); Montabé uniquement zone UL?
- Zones inondables:
 - Plancher bas au dessus des PHEC
 - Hauteur maximale a partir des PHEC+1m (reprise modification PLU 2009)
 - Parking en sous-sol non interdits ?

Dispositions générales

➤ Gestion des eaux pluviales:

➤ Principe de la gestion à la parcelle à 3 niveaux: 1) « 0 rejet », 2) *gestion mixte (infiltration+rétention avec débit fuite max)*, 3) *gestion des premiers mm de pluie*

➤ Coefficient de pleine de terre (surfaces non artificialisées, sans construction en sous-sol) remplace surface végétalisée :

	UA	UE		UF		UH		UL	UP	A	AES	N	1N	2N
PLU 2009 Emprise	<70%	UEc: <40%	<25% +10%	UFa: <20%	<35%	UHa: <20% +10%	<15% +10%	<40%	<5%	X	<40%	X	<5%	<20%
PLU 2009 végétal.	X	>30%		>33%		X		X	>30%	X	>30%	X	>30%	>30%
PLU Emprise	<70% *,**	<35%		<35%		<35%		<40%	<40%	X	<5%	X	<10%	<20%
PLU Pl. terre	>20%	>40%		>40%		>50%		>30%	>15%	>30%	>30%	>30%	>30%	>30%

* Emprise sol ne s'applique pas quand équipement public dans construction

** ne s'applique pas aux OAPs. Quel coefficient s'applique aux OAPs ?

Zones Humides

- Traduction d'une protection réglementaire plus importante (PPRI, SDAGE, SAGE).
Dans notre PLU:
 - Berges de cours d'eau: 5m passe à 15m si zone humide avérée (par rapport aux berges ?)
 - Multiples interdictions pour protéger les zones humides avérées mais pas les probables (caractérisation réglementaire projet >5m²) – cf PAGD/règlement du SAGE
- Mais: imperméabilisation des sols non interdites en zone urbaine**

Dispositions applicables dans toutes les zones urbaines dans les secteurs impactés par des zones humides avérées

Les porteurs de projet devront caractériser réglementairement la présence de cette zone humide par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification rédigés dans la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité (OFB), avant toute modification d'usage du sol.

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements à partir 1m³
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- Les sous-sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Tout projet d'aménagement et de construction doit permettre le libre écoulement de l'eau, l'infiltration du sol et privilégier au maximum l'utilisation d'enrobés perméables.

Zones Humides
■ Zones humides avérées
■ Zones humides probables



Quelques éléments d'urbanisme

➤ Comparaisons de quelques dispositions avec PLU en cours

➤ Hauteurs des constructions principales:

UA		UE		UF	UH	UL	UP	A	AES	N	1N	2N	
PLU 2009	UAa: 11m	13m*	UEc: 13m	9m*	14m	9m*	15m	7m	9m/ 11m (silos)	13m (2N)	<ex.	7m	13m
	13m ^{*,**}		9m*		15m	9m*	15m	15m	9m/ 11m (silos)	9m/ 11m (silos)	<ex	10m	13m

Hauteurs ne s'appliquent pas aux équipements publics/intérêt collectif; ni OAPs

* PHEC+1m en zone inondable

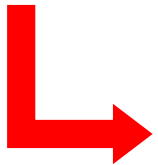
** +1m possible si rez de chaussée actif (UA)

➤ Pourcentage de logements sociaux dans nouvelles constructions de logements:

	UA	UE	UF	UH	UL	UP	A	AES	N	1N	2N
PLU 2009	>35% (5+)	>30% (10+)	X	>30% (10+)	X	X	X	X	X	X	X
PLU 2023	>35% (5+)	>35% (5+)	>35% (5+)	>35% (5+)	>35% (5+)	>35% (5+)	X	X	X	X	X

Qu'est ce qui n'a pas changé?

- **Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**
- **Préservation des espaces verts en centre-ville**



Densification en centre ville et dans les quartiers

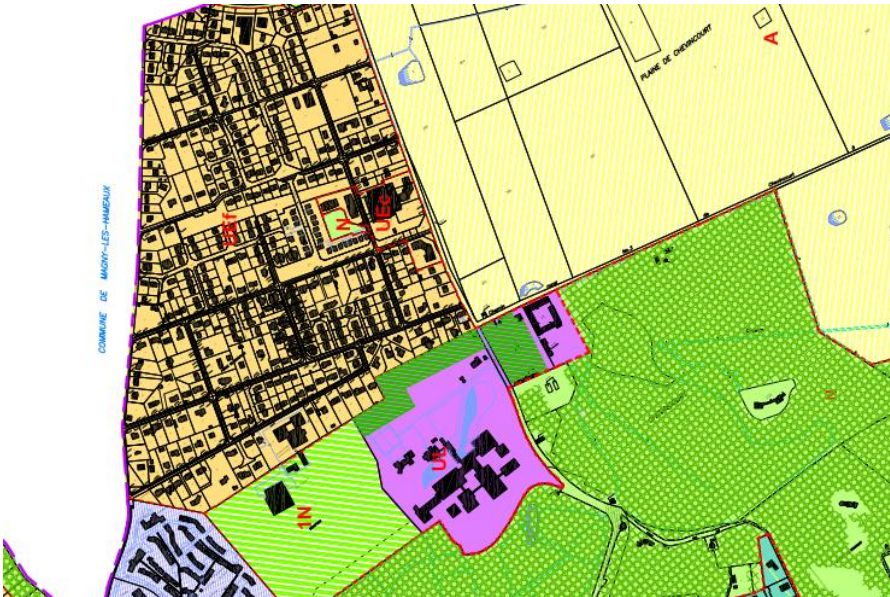
Qu'est ce qui va changer?

Exemple du quartier de Beauplan

Verrous de protection qui sautent

Déclassement de la zone de protection « espaces boisés » Domaine de Chevincourt – G.T.T.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé



Déclassement des parcelles d'une partie du bois de Chevincourt (site paysager remarquable)



Urbanisation non contrainte = asphyxie

- **Actuellement :**

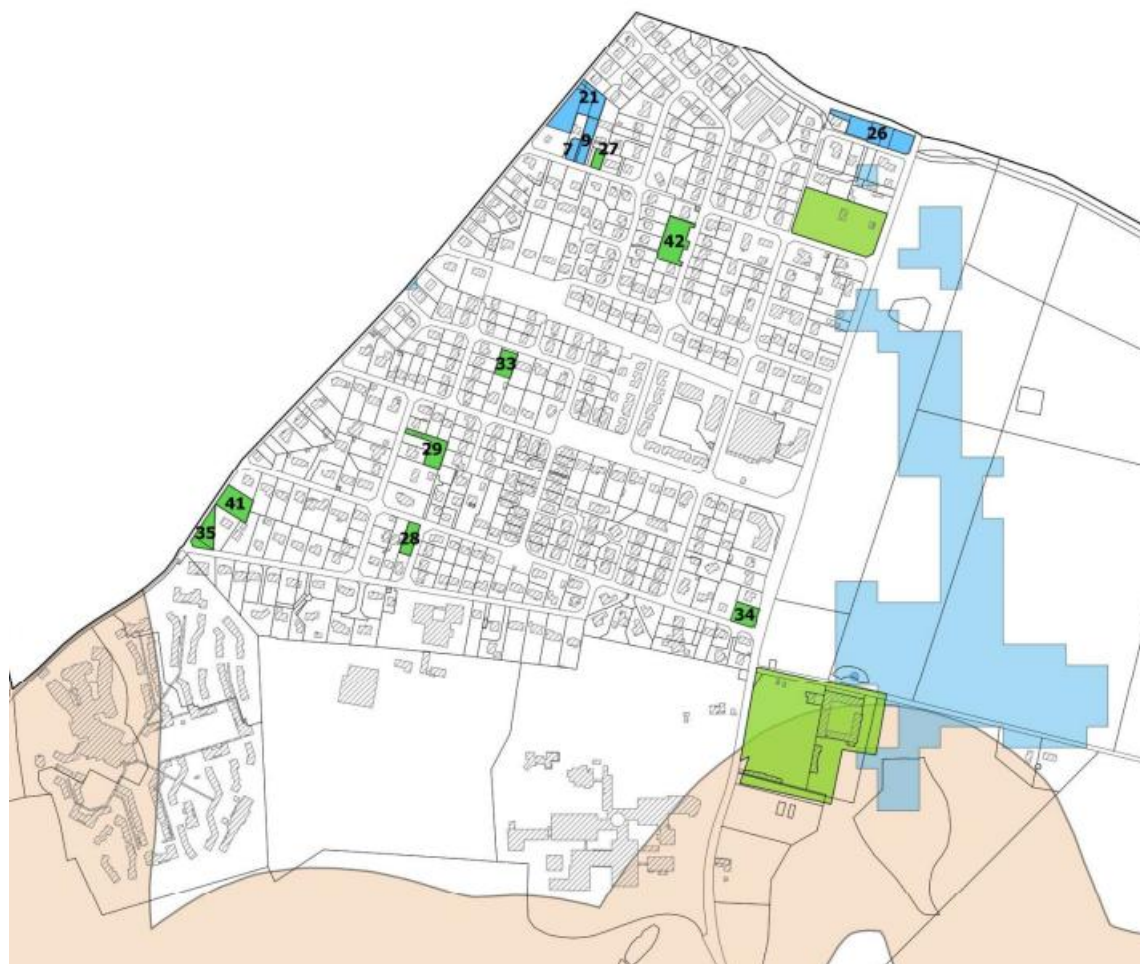
- La densité de construction est inférieure à 20 logements/ha sur la plus grande partie des espaces pavillonnaires.
- Elle atteint 57 logements/ha dans le centre bourg.

- **Demain dans le nouveau P.L.U. :**




- X 2 et parfois plus dans tous les quartiers résidentiels

alors que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable mentionne :

« un net ralentissement de la croissance démographique depuis 2000 malgré une construction de logements croissante sur la même période »






Légende

-  Limites communales
-  Parcelles
-  Bâti

Potentiel de construction



Interstices urbains

-  Potentiel faible
-  Potentiel moyen
-  Potentiel fort

Secteurs de projets

-  Secteurs de projets

Enveloppe d'alerte de zones humides


-  Zones humides avérées (classe A)
-  Zones humides potentielles (classe B)

Risques

Aléa retrait-gonflement des argiles

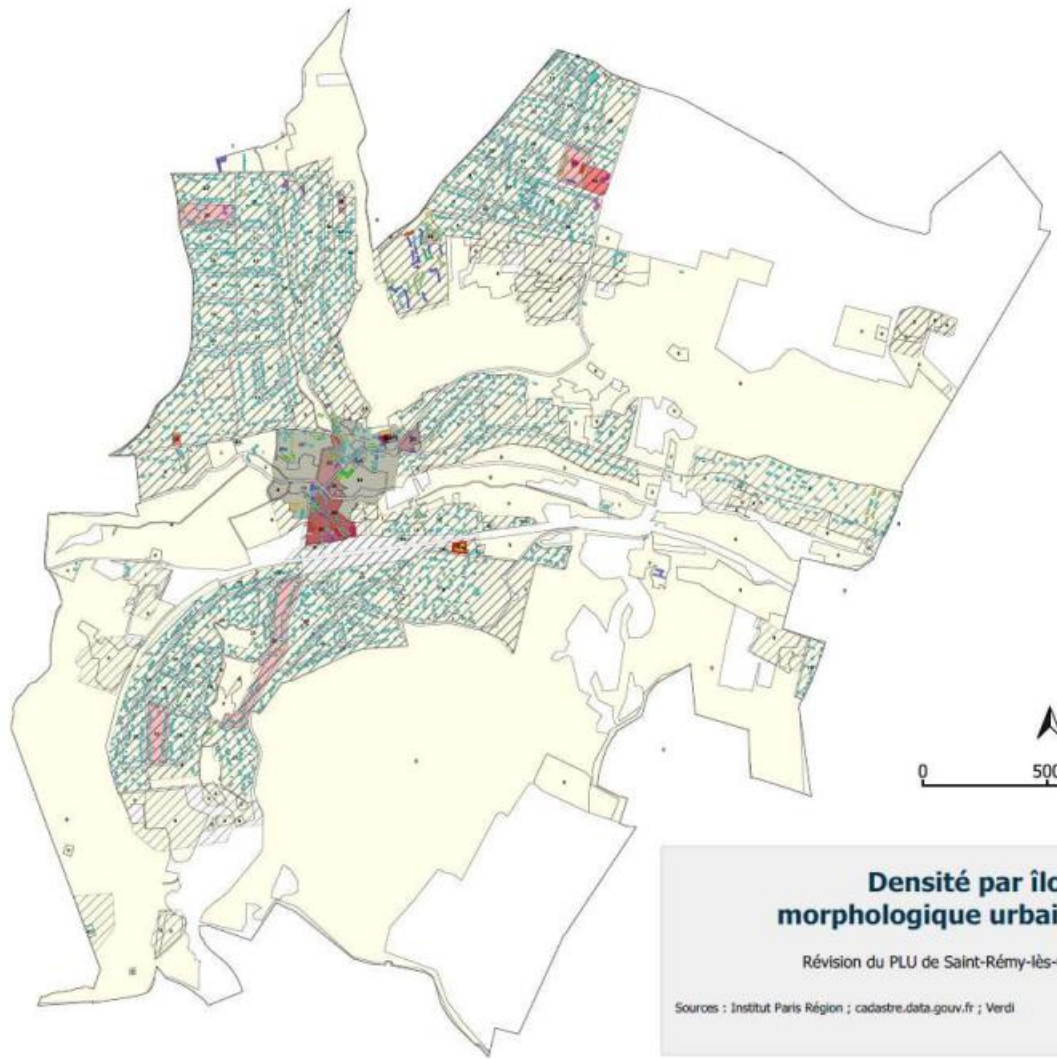
-  Aléa fort

Remontée de Nappe

-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Zone inondable

-  Zone inondable



Légende

- Limites communales
- Densité de logements par îlot morphologique urbain (IMU)
 - 0 - 20
 - 20 - 40
 - 40 - 60
 - 60 - 90
 - 90 - 218
- Densités recommandées par le PNR
 - ▨ 40 logements/ha
 - ▨ 60 logements/ha
- Nombre de logements

□ 1	□ 8	□ 18
□ 2	□ 9	□ 19
□ 3	□ 10	□ 20
□ 4	□ 11	□ 22
□ 5	□ 13	□ 35
□ 6	□ 15	□ 36
□ 7	□ 16	□ 56



Densité par îlot morphologique urbain (IMU)

Révision du PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse

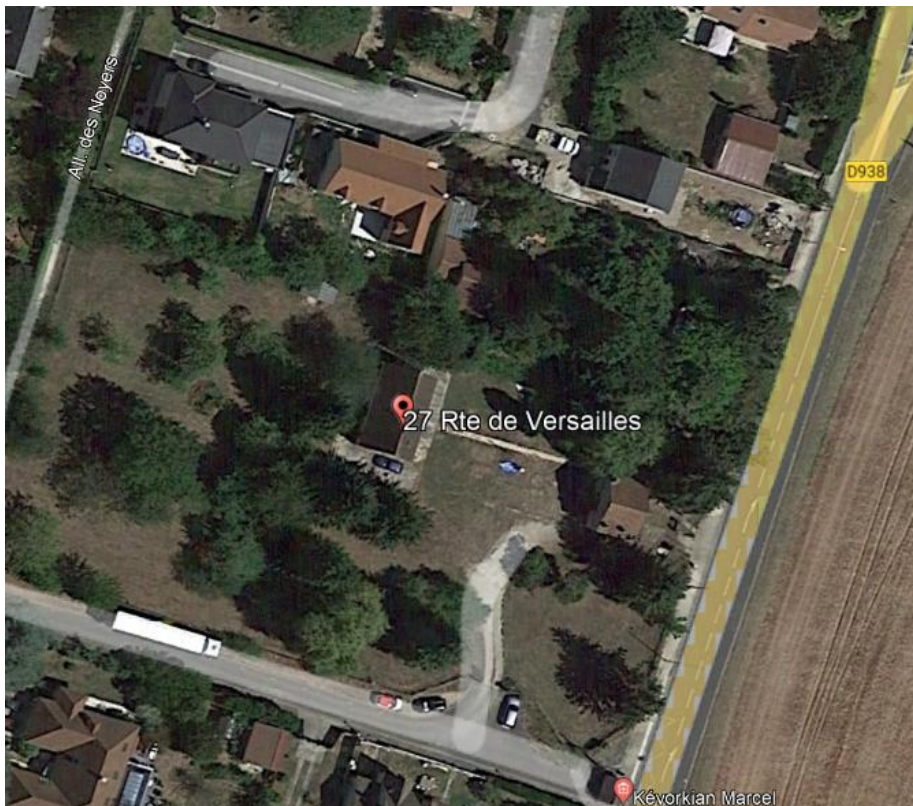
Sources : Institut Paris Région ; cadastre.data.gouv.fr ; Verdi

Echelle : 1 / 5100

Date	Modifications
22/11/2021	Version 1

Un autre exemple au 27 Route de Versailles

- **Densité projetée dans le PLU de 95 logements/ha.
(densité prescrite dans les quartiers résidentiels: 40 log/ha).**



Pour ces projets V.H.S.R demande :

- L'intégration à 100% sur le projet des places de stationnement des véhicules des nouveaux résidents et de leurs visiteurs pour éviter le stationnement sur les voies publiques.**
- La création d'une sortie aménagée**

Les dangers du nouveau PLU

Détail des projets connus de création de logements

N°	Localisation	Vocation	Surface en m ²	Surface en hectares	Densité prescrite (log/ha)	Nombre de logements minimum en application de la densité prescrite	Nombre de logements projetés	Dont % LLS	Dont nombre de logements sociaux	Densité projetée (log/ha)	Nombres de logements détruits
1	91 rue de Port Royal	Logement	2186	0,2186	40	8,744	9	35%	3	40	1
2	Saint-Paul	Logement étudiants	17263	1,7263	40	69,052	70	100%	70	41	1
3	Terrain des soeurs	Logement	8079	0,8079	60	48,474	24	35%	8	30	0
4	Pôle gare	Mixte logement activité	22326	2,2326	60	133,956	140	35%	49	63	17
5	Ancienne station service, rond point de Rhodon	Logement	738	0,0738	60	4,428	4	0%	0	60	6
6	51 rue de Paris	Logement	1330	0,133	40	5,32	5	35%	2	40	0
7	Garage Toyota	Logement	3892	0,3892	40	15,568	16	35%	5	40	1
8	27 route de Versailles	Logement	5794	0,5794	40	23,176	55	35%	19	95	1
9	19 rue Pierre Chesneau	Logement	3467	0,3467	60	20,802	35	35%	12	101	1
10	106 rue de Paris	Logement	8436	0,8436	40	33,744	49	35%	17	58	1
11	1 rue de Versailles	Logement	1562	0,1562	60	9,372	22	35%	8	141	1
12	Coeur de ville	Logement	5285	0,5285	60	31,71	80	35%	28	151	0
13	Site du Grand Chevincourt	Logement	19433	1,9433	40	77,732	90	35%	32	46	0
14	85 rue de Paris	Logement	6107	0,6107	40	24,428	24	35%	9	40	4
Total			105898	10,5898		507	623	42%	262		34
Bilan du nombre de logements dans le cadre de projets connus (logements créés - logements détruits)									589		

-

Densité prescrite par le PNR dans un espace boisé est de 20 logements /ha et non pas 40.
Les logements Bail Réel Solidaire sont comptabilisés comme des logements sociaux.

- **Augmentation du bâti arbitraire et indifférenciée.**
- **Encouragement au grignotage généralisé du pavillonnaire par des habitations collectives.**
- **Division des terrains qui met en péril des parcelles excessivement divisibles.**
- **Constructions d'immeubles (lotissements) dans les quartiers.**

Perte d'identité : risque de banalisation et de régression.

- **Le stationnement : Règlement écrit P 30 :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques.

- ***Dans les immeubles collectifs : les 2/3 au moins des places de stationnement à réaliser doivent se situer dans l'emprise des constructions.***
- ***Pour les immeubles collectifs de logements sociaux, un tiers des places de stationnement doit être réalisé dans l'emprise des constructions.***

**Qu'est ce qui a été oublié
ou peu étudié?**

- ✚ **Dans les quartiers :**
 - **Spécificités et réalités du terrain (paysages urbains, répartition des logements sociaux, sécurité routière, stationnement), prise de connaissance des usages et des identités.**
 - **Les actions de leur valorisation et de préservation à entreprendre.**
- ✚ **Le recensement des arbres remarquables.**



- ✚ **La trame noire (éclairage de nuit)**
- ✚ **La gestion des eaux pluviales, la problématique des inondations**
- ✚ **La reconstruction de l'école Saint Exupéry**
- ✚ **Le stationnement, la circulation en ville, le covoiturage**
- ✚ **Les voies douces**
- ✚ **Plus aucune référence à la charte urbaine de 2011**



Riverains
RER B
Saint-Rémy



Les Habitants
de Beauséjour



Enquête publique du 9 Octobre au 10 Novembre 2023

Le Commissaire enquêteur, Mr Nicolas DERELY, recevra :

les 9/10 et 23/10/2023 de 9h à 12 h

le 10/11/2023 de 14h à 16h

Un registre d'observations sera à votre disposition à la mairie



Riverains
RER B
Saint-Rémy



Les Habitants
de Beauséjour



Les attentes des Saint Rémois

La parole est à vous



Riverains
RER B
Saint-Rémy



Les Habitants
de Beauséjour



Merci pour votre attention