



Monsieur Dominique Bavoil
Maire de St Rémy lès Chevreuse
Hotel de ville
2, place Victor Hugo
78470 St Rémy Isès Chevreuse

Saint Rémy le 5/08/2023

Objet : Observations de l'Association COLLECTIF POLE GARE sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Rémy Lès Chevreuse

Copie à M. Jacques BACHELARD, adhérents de l'association

Monsieur le Maire,

Notre association focalise ses observations relatives à la révision du PLU sur la zone concernant les alentours de la gare.

Végétalisation

Nous observons une volonté de maintenir au moins 20% de la surface de terrain de la zone UA en espaces verts de pleine terre, sauf avis contraire de l'OAP. L'OAP justement mentionne 10%. Nous demandons à maintenir les 20% prévus, en cohérence avec la perspective d'ouverture sur le parc.

Les zones à forte densification ont une circulation piétonne à abriter de la chaleur. Cette volonté est indiquée dans l'OAP (renforcer la trame verte, lutter contre les potentiels îlots de chaleur urbains et rendre les déplacements plus agréables).

Ces intentions devront être déclinées en priorité sur les zones critiques (zone de la gare, rue Ditte, rue de la République par exemple).

Circulations

L'OAP prévoit la création d'une voie partagée (véhicules motorisés, piétons et vélos) sur la rue Ditte d'une largeur de 10m minimum. Nous ne voyons aucune étude de flux (avec ou sans hypothèse de nouveau parking souterrain) pouvant permettre cette réalisation. De plus cette voie devra être aussi partagée avec les circulations de la gare routière, ce qui est omis dans l'OAP.

Pour réaliser cette voie partagée, une étude conjointe avec le pôle gare doit être réalisée. Nous regrettons un cloisonnement aussi fort entre l'OAP centre et le pôle gare. Une approche globale est indispensable.

D'autres flux multiples sont à intégrer dans la réflexion d'aménagement (bus, autos, covoiturage, taxis, autostop, vélos, VAE, navettes, randonneurs et piétons).

L'impact des circulations est d'autant plus critique que la population de Saint-Rémy risque fortement de croître pour améliorer le taux de logements sociaux. Des simulations d'augmentation du nombre d'habitants sont proposées en annexe.

Accueil touristique :

La zone de la gare est une zone d'accueil touristique pour la visite du Parc naturel. Cette zone doit donc prévoir des aménagements adaptés :

- incitation à aller dans la ville découvrir les commerces
- offrir des lieux de convivialité à l'écart de circulations intenses
- ouvrir la vue sur le paysage de la vallée.

L'insertion d'un immeuble de 140 logements face à la gare produira l'effet contraire.

Cette zone d'accueil touristique doit être conçue conjointement avec le projet de pôle gare.

Hauteurs de bâtiments :

L'OAP mentionne une hauteur maximale des constructions situées le long de la rue Ditte de 15m

Le PLU mentionne une hauteur totale des constructions de 13 m maximum avec 1m supplémentaire en cas de construction faisant l'objet d'un rez-de-chaussée actif.

Ces deux hauteurs ne sont pas cohérentes.

Impact hydraulique :

La zone de la gare étant humide, la forte densification prévue dans l'OAP nécessite une attention particulière pour la gestion des eaux de pluie.

Le PLU prévoit bien une régulation des eaux pluviales sur la parcelle mais celle-ci sera complexe à mettre en œuvre en cas de présence de parkings souterrains sous le niveau de la nappe.

Une forte densification va donc mener à un phénomène de barrage similaire à celui décrit par la RATP pour les murs de soutènement des voies de garage.

Conclusion :

L'OAP du secteur gare prévoit un renouvellement de la zone, ce qui est effectivement nécessaire.

Mais cette OAP omet trois facteurs clés :

- le besoin d'améliorer l'attractivité de la zone comme principe clé des aménagements.
- un plan de circulation compatible avec les différents flux
- l'absence de synchronisation avec les études du pôle gare.

Nous émettons donc des réserves sur cette OAP et souhaitons qu'elle soit retravaillée avec les différentes parties prenantes.

Pour le collectif, Y. Pétillon

Annexe : impact de l'augmentation du taux de logements sociaux sur l'augmentation totale d'habitants

Les OAP affichent clairement la volonté d'augmenter le nombre de logements sociaux. L'OAP cœur de ville indique un apport de 140 logements. La méthode employée est exclusivement la construction de logements neufs, incluant un taux de logement social de 35%.

Avec les données suivantes, issues des informations de la préfecture des Yvelines datant de 2019 corrigées suite à déclassification ORPEA :

Nombre d'habitants 2019 : 7800

Nombre logements sociaux : 348

Nombre moyen d'habitants par logement : 2.5

taux de logements sociaux actuel : 11%

nombre de nouveaux habitants / an : 100 (hypothèse de construction)

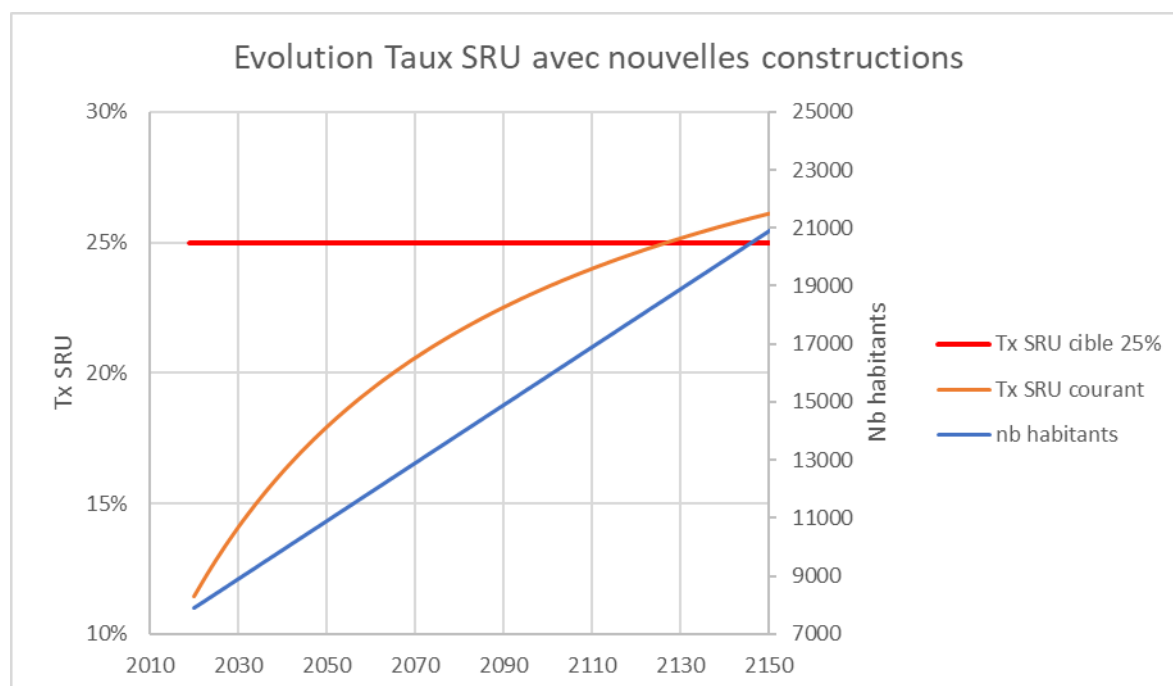
ratio social / non social des nouvelles constructions : 35%

cible logements sociaux : 25%

Nous obtenons l'évolution suivante du taux de logements sociaux :

- atteinte du taux cible SRU de 25% à partir de 2120
- augmentation du nombre d'habitants de +10500 h à cette échéance.

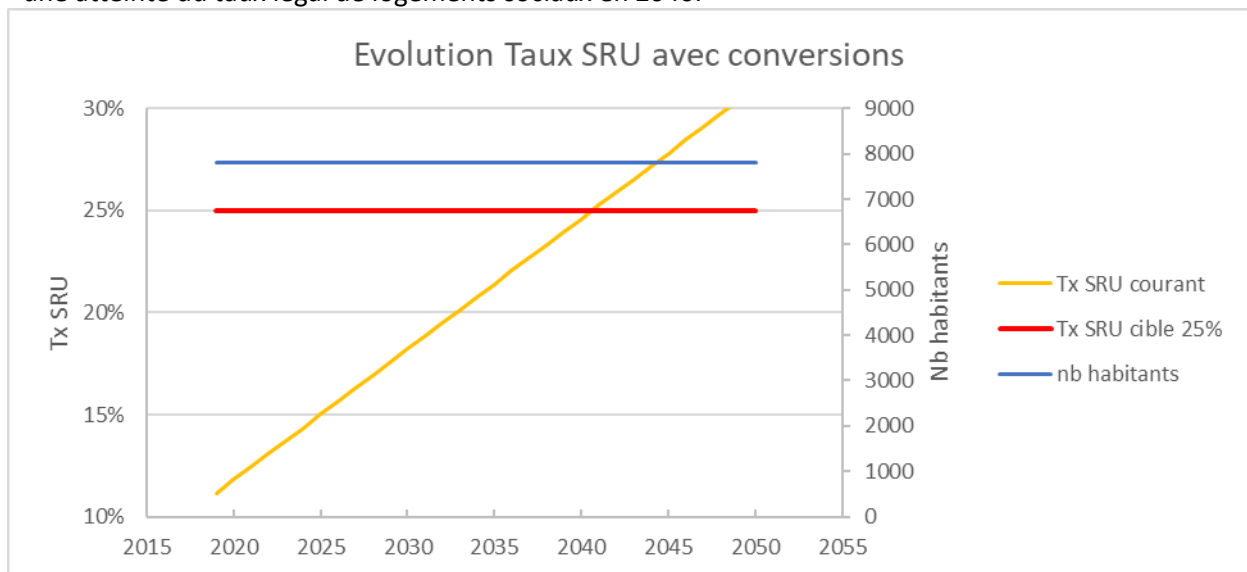
Cette évolution n'est pas réaliste et ne permet certainement pas la création d'espaces de convivialité aux abords de la gare ni dans le reste de la ville.



Une alternative à la construction de logements neufs pour augmenter le taux de logements sociaux et la conversion de logements existants en logements sociaux.

Avec les mêmes données que précédemment et une hypothèse de taux de conversion de logements classiques en logements sociaux de 20/an, nous obtenons :

- un nombre d'habitants total inchangé
- une atteinte du taux légal de logements sociaux en 2040.



Conscients que les conversions de logements en logements sociaux sont beaucoup plus complexes à réaliser que les constructions neuves, un mix entre les deux stratégies est à prévoir afin de préserver un nombre d'habitants raisonnable et pouvoir ainsi réaliser des aménagements favorables au cadre de vie.