

VERDI



Saint-Rémy-lès-Chevreuse

Révision du PLU

Réunion publique

Présentation du projet de PLU prêt à être arrêté

Le 7 mars 2023

SOMMAIRE

- I. Les étapes de la procédure
- II. Le projet communal: le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- III. **La traduction réglementaire du projet communal**
 - A. *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*
 - B. *Le règlement*
- IV. La concertation
- V. Temps d'échange

Les étapes de la procédure

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- PHASE D'ETUDES**
- Diagnostic territorial et mise en relief des enjeux du territoire
 - Ecriture du PADD (définition du projet politique de la commune – débat sur les orientations en conseil municipal)
 - Traduction réglementaire du projet communal (plan de zonage, règles écrites, OAP, dispositions particulières...)

CONCERTATION GRAND PUBLIC

ARRET
du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal
prévu le 16 mars 2023

BILAN de la concertation
par délibération du Conseil
Municipal

PHASE ADMINISTRATIVE

CONSULTATION des PPA
3 mois

ENQUETE PUBLIQUE + remise du
rapport du commissaire enquêteur
2 mois

Examen des avis PPA et des conclusion du commissaire enquêteur
Ajustements du dossier de PLU

APPROBATION
du PLU par délibération du Conseil Municipal

VERDI
I

4

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 17 mars 2022.

4 thématiques issus des enjeux :

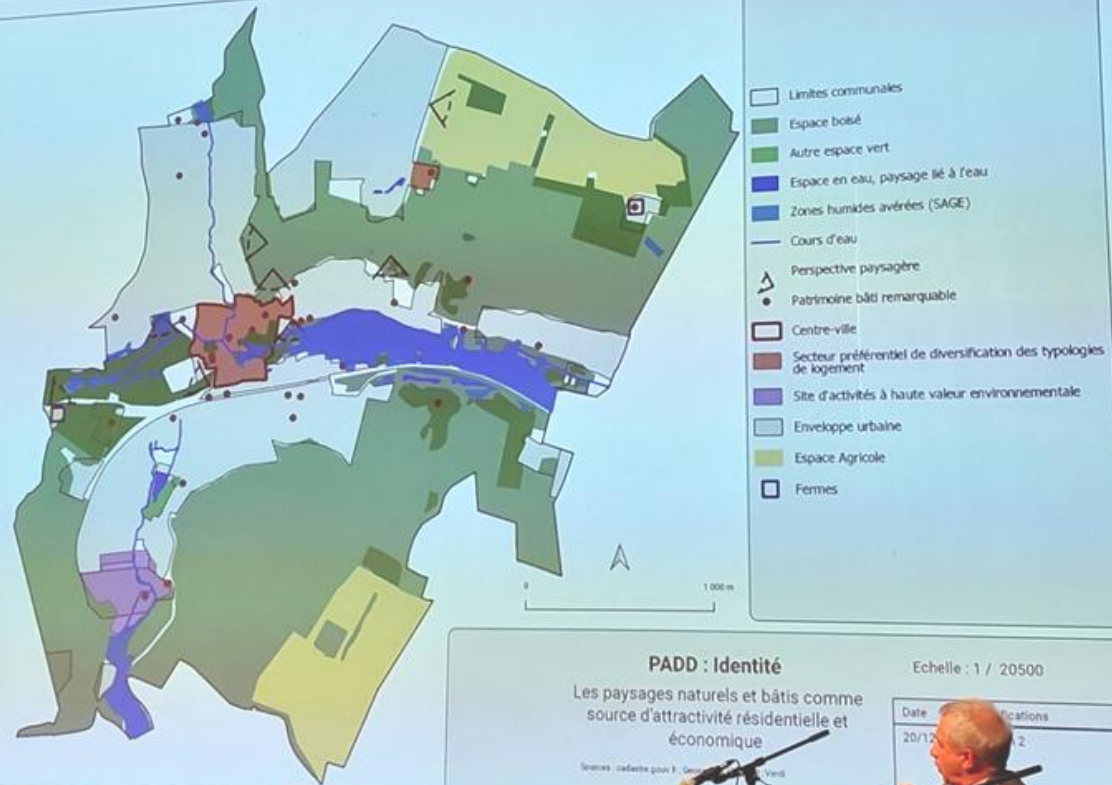
- Environnement et paysage
- Equilibre sociaux et démographiques
- Déplacement et mobilités
- Développement économique



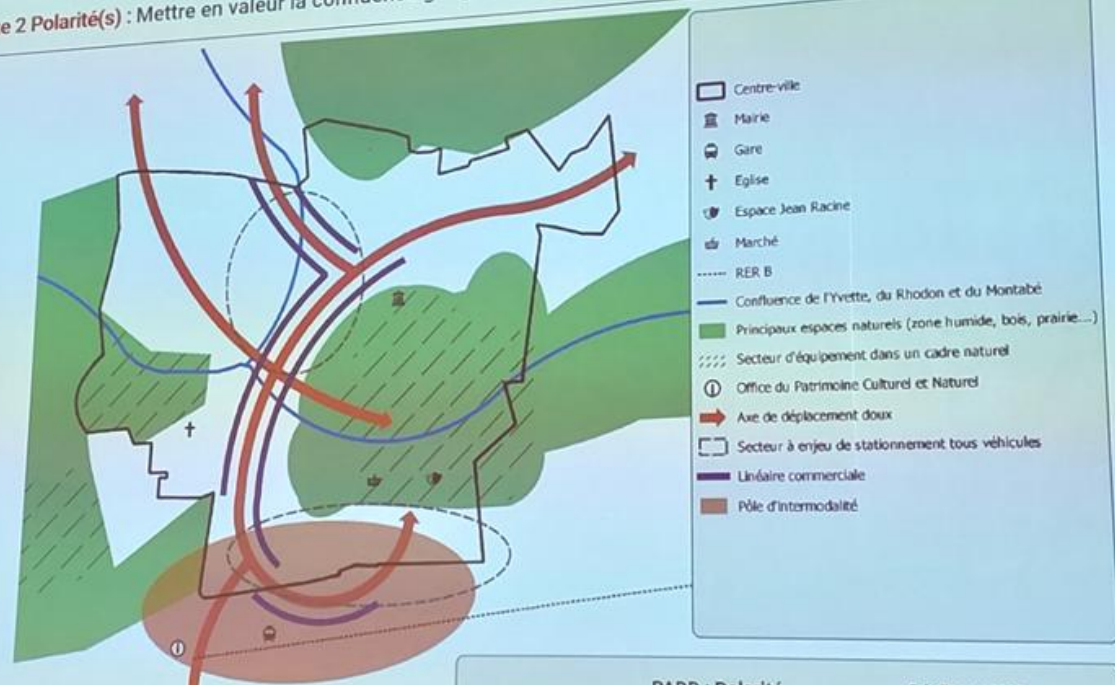
Abordées au travers de trois axes :

- **Axe 1 Identité** : Les paysages naturels et bâtis comme source d'attractivité résidentielle et économique
- **Axe 2 Polarité(s)** : Mettre en valeur la confluence géographique et sociale pour un centre-ville agréable et dynamique
- **Axe 3 Continuités** : Conforter les continuités écologiques et de mobilités

Axe 1 Identité : Les paysages naturels et bâtis comme source d'attractivité résidentielle et économique



Axe 2 Polarité(s) : Mettre en valeur la confluence géographique et sociale pour un centre-ville agréable et dynamique



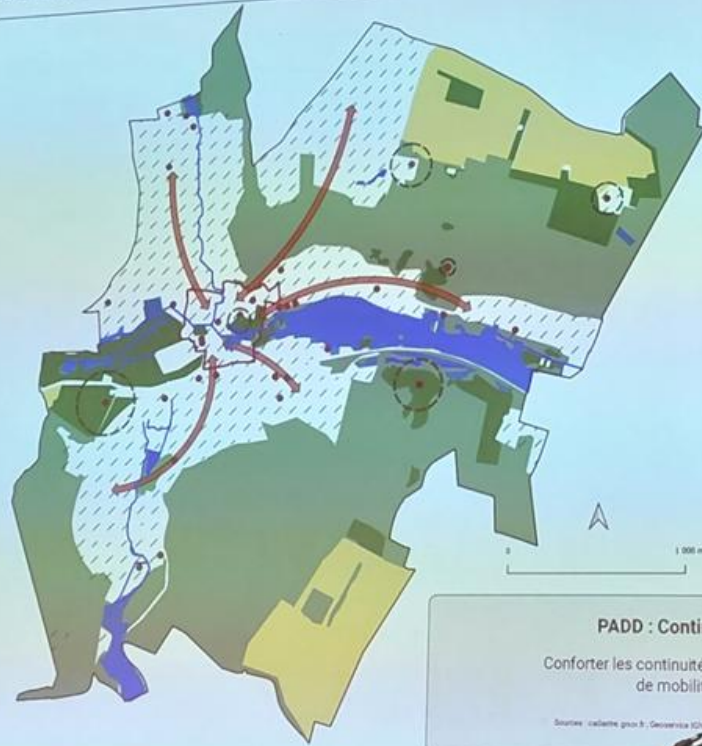
PADD : Polarité Echelle : 1 / 3900

VERDI Mettre en valeur la confluence géographique et sociale pour un centre-ville agréable et dynamique

Date	Modifications
20/12/2012	

Source : Verdi

Axe 3 Continuités : Conforter les continuités écologiques et de mobilités



- Limites communales
- Espace en eau, paysage lié à l'eau
- Zones humides avérées (SAGE)
- Cours d'eau
- Espace boisé
- Autre espace vert
- Espace agricole
- Enveloppe urbaine
- Faciliter les déplacements en centre-ville pour tous les modes
- Patrimoine bâti remarquable
- Patrimoine naturel proche du bâti remarquable
- ↔ Liasons douces entre les différents quartiers

PADD : Continuité(s)

Echelle : 1 / 20500

Conforter les continuités écologiques et de mobilités

Date	Modifications
20/12/21	

Source : cartographie par S. Deschamps IGN, 2019

ARDI
I 9

La traduction réglementaire

Le PLU de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse comporte 4 OAP.

3 OAP sectorielles:

- ▶ L'OAP sectorielle n°1 : le Domaine de Chevincourt,
- ▶ L'OAP sectorielle n°2 : le « Terrain des sœurs »
- ▶ L'OAP sectorielle n°3 : le secteur gare

1 OAP thématique:

- ▶ L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)

L'OAP sectorielle n°1 : le Domaine de Chevincourt

Objectifs :

- ✓ Prendre en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes dans le cadre d'un projet de requalification et de réhabilitation ;
- ✓ Mettre en valeur un patrimoine remarquable ;
- ✓ Répondre aux objectifs de production de logements sociaux.



ARDI
I

L'OAP sectorielle n°2 : le « Terrain des sœurs »

Objectifs :

- ✓ Aménagement d'un secteur situé en centre-ville destiné à recevoir un équipement d'intérêt général et/ou de service public en lien avec l'environnement, la densification d'un terrain privé et la sanctuarisation d'un espace naturel en bordure de l'Yvette



L'OAP sectorielle n°3 : le secteur gare

Objectifs :

- ✓ Aménagement, la mutation et la connexion d'un site en face de la gare dans le but de redynamiser le centre-ville et créer un espace attractif



L'OAP thématique Trame Verte et Bleue

Objectifs :

- ✓ Préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue sur la commune. En protégeant les éléments marquant comme les massifs boisés, les cours d'eau ou les zones humides



Légende

Trame Verte

- ▲ Arbres remarquables à protéger
- Alignement d'arbres remarquables à protéger
- - - Hales à protéger
- Lisière forestière à créer/renforcer
- Espaces boisés à préserver
- ➔ Liaison verte à créer
- ➔ Extension vers une plaine agricole
- ➔ Extension vers un espace boisé
- Espaces Agricoles

Trame Bleue

- Cours d'eau et plans d'eau
- Zones humides
- Zones d'expansion de crues

Autre élément :

- Bâtiments
- Secteurs de projets de désimperméabilisation

OAP : Trame Verte et Bleue
Plan de Saint-Rémy-lès-Chevreton

Echelle : 1 / 22 500

Date	Modifications
05/01/2023	Version 1
02/03/2023	Version 1.1

Le règlement

Le règlement du PLU est composé :

- ❖ d'une partie écrite qui définit les règles pour chacune des zones
- ❖ d'une partie graphique, plan de zonage, avec 3 grands types de zonages (U, A et N) et des outils réglementaires

Le tout s'articule avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement

PROJET DE ZONAGE	
Zones	Secteurs
urbaines U	<ul style="list-style-type: none">UA: centre-villeUE: quartiers d'habitat pavillonnaire peu denseUH: quartiers d'habitat individuel implanté le long des voiesUF: Equipements médico-sociauxUL: zones d'activitésUP: Equipements publics
Naturelles A	<ul style="list-style-type: none">A : zone agricoleAES: secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant à l'arche d'Aigrefoin, établissement de service d'aide par le travail (ESAT)
Naturelles N	<ul style="list-style-type: none">N: zone naturelle1N: secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant aux espaces verts aménagés2N: secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant à la fondation de Coubertin



- Zonage simplifié
- UA
 - UE
 - UF
 - UH
 - UL
 - UP
 - A
 - Aes
 - N
 - 1N
 - 2N

750 1 500 m

Le règlement

Zone UA

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités

- secteur urbain aggloméré dense du centre-ville avec une forte densité de construction
- Domaine de Chevincourt

Destinations des constructions interdites
commerce de gros, cinéma, exploitation agricole et forestière, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Entrepôt, centre de congrès et d'exposition, industrie

Les 3 OAP sectorielles se situent en zone UA.

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres

- 5 logements ou plus = 35% de logements sociaux
- Implantation par rapport aux voies: à l'alignement ou en recul de 5m
- Implantation par rapport aux limites séparatives: sur une limite séparative latérale au moins, retrait 5m ou 2,5m sans baie
- Emprise au sol: 70% // coefficient de pleine terre: 20%
- Hauteur: 13m +1m pour RDC actif
- Aspect des constructions fortement encadré pour respecter le caractère de la zone (centre ancien traditionnel)



ERDI
I

18

Le règlement

Zone UE

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités

- Quartiers d'habitat pavillonnaire peu dense où les constructions sont généralement implantées en recul de la voie
- Destinations des constructions interdites
commerce de gros, cinéma, exploitation agricole et forestière, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, industrie

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres

- 5 logements ou plus = 35% de logements sociaux
- Implantation par rapport aux voies: recul de 5m
- Implantation par rapport aux limites séparatives: sur l'une des limites si la façade ne comporte pas de baie, retrait 5m ou 2,5m sans baie
- Emprise au sol: 35% // coefficient de pleine terre: 40%
- Hauteur: 9m



ERDI 19

Le règlement

Zone UF

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités

- Secteurs urbains d'implantation de maisons de retraite et résidences pour personnes âgées
- Destinations des constructions interdites
commerce de gros, cinéma, exploitation agricole et forestière, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, industrie

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres

- 5 logements ou plus = 35% de logements sociaux
- Implantation par rapport aux voies: En recul de 8m
- Implantation par rapport aux limites séparatives: retrait de 8m
- Emprise au sol: 35% // coefficient de pleine terre: 40%
- Hauteur: 15m



ERDI

20

Le règlement

Zone UH

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités

- secteurs urbains correspondants aux secteurs d'habitats individuels peu denses qui se sont développés le long des voies. Cette zone a pour vocation de maintenir les constructions en premier rang, le long des voies, afin de préserver les espaces de jardin en second rang.

Destinations des constructions interdites
commerce de gros, cinéma, exploitation agricole et forestière, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, industrie

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres

- 5 logements ou plus = 35% de logements sociaux
- Implantation par rapport aux voies: recul de 5m
- Implantation par rapport aux limites séparatives: retrait de 8m ou 5m sans baie
- Emprise au sol: 35% // coefficient de pleine terre: 50%
- Hauteur: 9m



ERDI 21
I

Le règlement

Zone UL

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités	<ul style="list-style-type: none">• Secteurs urbains correspondants aux zones d'activités <p><u>Destinations des constructions interdites</u> //</p>
Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres	<ul style="list-style-type: none">• Implantation par rapport aux voies: recul de 8m• Implantation par rapport aux limites séparatives: retrait de 8m• Emprise au sol: 40% // coefficient de pleine terre: 30%• Hauteur: 15m



ERDI
I

Le règlement

Zone N

Affectation des sols,
destination des
constructions et
nature des activités

- Secteurs correspondants aux zones naturelles et forestières

Destinations des constructions interdites

Restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, industrie

Extension des constructions existantes autorisée dans la limite de 20% d'emprise au sol sans dépasser 200m²

Caractéristiques
urbaines,
architecturales,
paysagères et
environnementales
des constructions
ou aménagements
des espaces libres

- Implantation par rapport aux voies: recul de 10m
- Implantation par rapport aux limites séparatives: en retrait de 10m
- Emprise au sol: non réglementée // coefficient de pleine terre: 30%
- Hauteur: ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes



ERDI 24

Le règlement

Zone UP

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités

- Secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt général ou de service public

Destinations des constructions interdites
commerce de gros, exploitation agricole et forestière, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôt, industrie

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres

- Implantation par rapport aux voies: à l'alignement ou en recul
- Implantation par rapport aux limites séparatives: en retrait, sur une limite ou sur les deux limites
- Emprise au sol: 70% // coefficient de pleine terre: 15%
- Hauteur: 15m



VERDI
I

23

Le règlement

Zone 1N

Affectation des sols,
destination des
constructions et
nature des activités

- STECAL correspondant aux espaces verts aménagés

Destinations des constructions interdites
Restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, artisanat et commerce de détail, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, industrie

Extension des constructions existantes autorisée dans la limite de 20% d'emprise au sol sans dépasser 200m²

Caractéristiques
urbaines,
architecturales,
paysagères et
environnementales
des constructions
ou aménagements
des espaces libres

- Implantation par rapport aux voies: recul de 6m
- Implantation par rapport aux limites séparatives: en retrait de 6m
- Emprise au sol: 10% // coefficient de pleine terre: 30%
- Hauteur: 10m



VERDI

25

Le règlement

Zone 2N

Affectation des sols,
destination des
constructions et
nature des activités

- STECAL aux ateliers St Jacques, fonderie de Coubertin, château de Coubertin

Destinations des constructions interdites

Commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public, centre de congrès et d'exposition, industrie

Extension des constructions existantes autorisée dans la limite de 20% d'emprise au sol sans dépasser 200m²

Caractéristiques
urbaines,
architecturales,
paysagères et
environnementales
des constructions
ou aménagements
des espaces libres

- Implantation par rapport aux voies: alignement ou recul
- Implantation par rapport aux limites séparatives: en retrait de 6m
- Emprise au sol: 20% // coefficient de pleine terre: 30%
- Hauteur: 13m



RDI
I

26

Le règlement

Zone A

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités	<ul style="list-style-type: none">Secteurs correspondants aux zones agricoles <p><u>Destinations des constructions interdites</u> commerce de gros, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipement sportifs, autres équipements recevant du public, bureau, centre de congrès et d'exposition, entrepôt, industrie</p> <p>Extension des constructions existantes autorisée dans la limite de 20% d'emprise au sol sans dépasser 200m²</p>
Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres	<ul style="list-style-type: none">Implantation par rapport aux voies: recul 6m et 20m en bordure de la RD938Implantation par rapport aux limites séparatives: retrait de 6mEmprise au sol: sans objet // coefficient de pleine terre: 30%Hauteur: 9m et 11m pour les silos



Le règlement

Zone AES

Affectation des sols, destination des constructions et nature des activités

- STECAL correspondant à l'arche d'Aigrefoin, un établissement de service d'aide par le travail

Destinations des constructions interdites
commerce de gros, cinéma, salle d'art et de spectacles, équipement sportifs, autres équipements recevant du public, centre de congrès et d'exposition, entrepôt, industrie

Extension des constructions existantes autorisée dans la limite de 20% d'emprise au sol sans dépasser 200m²

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions ou aménagements des espaces libres

- Implantation par rapport aux voies: recul 6m
- Implantation par rapport aux limites séparatives: retrait de 6m
- Emprise au sol: 5% // coefficient de pleine terre: 30%
- Hauteur: 9m et 11m pour les silos



ERDI

28

Les outils réglementaires

Des outils réglementaires sont également visibles sur le règlement graphique :

• Les emplacements réservés

Dénomination	Objet	Surface	Bénéficiaire
ER1	Débouché sur la RD 938 de l'accès au domaine de St Paul	650 m ²	Commune
ER2	Aménagement de voirie	40 m ²	CD78
ER3	Aménagement d'une liaison piétonne rue Ditte	440 m ²	Commune
ER4	Espace public paysager	552 m ²	Commune



- Le périmètre de 500m autour de la gare

- Les espaces boisés classés et la bande de 50m en lisière des massifs boisés de plus de 100ha



ERDI
I

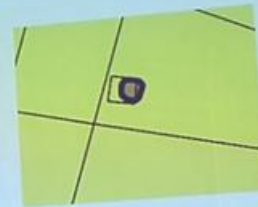
29

Les autres outils réglementaires

- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



- Des secteurs de zones humides, mares et plans d'eau à protéger



- Les points de vue



- Les arbres remarquables, alignement d'arbre et espaces paysager à protéger



La concertation

La concertation

La délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2020 fixe comme suit les modalités de la concertation avec les habitants :

- Annonces dans le bulletin d'information communal et le site internet de la ville ;
- Mise à disposition du dossier d'avancement de l'élaboration du projet ;
- Registre permettant à chacun de communiquer ses remarques ;
- Ateliers de rencontre avec les habitants ;
- Réunion publique de présentation du projet de PLU.

ERDI
I

32

Phase diagnostic

- Deux ateliers de concertation avec les habitants
- Parution de deux articles dans « Saint-Rémy Ma Ville » et sur le site internet
 - Lancement de la procédure
 - Bilan des ateliers et annonce de celui de la phase PADD
- Deux panneaux d'exposition

Phase PADD

- Atelier de concertation grand public avec les habitants
- Un panneau d'exposition

Phase élaboration des OAP et du règlement

- Parution d'un article dans « Saint-Rémy Ma Ville » et sur le site internet relatif au travail en cours sur le règlement et les OAP
- Permanences dans la maison des projets
- Réunion publique

Phase diagnostic

- Deux ateliers de concertation avec les habitants
- Parution de deux articles dans « Saint-Rémy Ma Ville » et sur le site internet
 - Lancement de la procédure
 - Bilan des ateliers et annonce de celui de la phase PADD
- Deux panneaux d'exposition

Phase PADD

- Atelier de concertation grand public avec les habitants
- Un panneau d'exposition

Phase élaboration des OAP et du règlement

- Parution d'un article dans « Saint-Rémy Ma Ville » et sur le site internet relatif au travail en cours sur le règlement et les OAP
- Permanences dans la maison des projets
- Réunion publique

Concertation

D'autres actions de concertation et d'information ont eu lieu tout le long de la phase d'étude:

3 réunions d'association officielle des personnes publiques associées (phase diagnostic, PADD et arrêt)

2 Visites de site avec le SIAHVY et le PNR, puis avec la DDT sur les secteurs de projets

Mise à disposition des documents de travail et registre de concertation

RD I 34 I

Temps d'échange