

Saint-Rémy
lès-Chevreuse



LE NOUVEAU PLU DE SAINT-RÉMY-LÈS-CHEVREUSE

RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

« Parlons Urbanisme »

JEUDI 28 MARS 2024

Réunion animée par :

Caroline CAMPOS-BRÉTILLON, URBAPOL Consulting

Maître François BENECH, avocat au Barreau de Paris et enseignant à l'Université Paris-Saclay



Les thèmes de la soirée

1. A quoi sert un PLU ?
Temps d'échanges

2. Dans quel cadre juridique s'inscrit un PLU ?
Temps d'échanges

3. Focus thématiques sur le PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse :
densification, divisions parcellaires, logement social, ...
Temps d'échanges



MOT D'ACCUEIL
M. Dominique BAVOIL
Maire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse



A quoi sert un PLU ?

- ✓ Règlements l'utilisation des sols à la **parcelle**.
- ✓ Directement opposable aux **autorisations d'urbanisme**.



A quoi sert un PLU ?

Le contenu de base d'un PLU :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD ;
- 3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP ;
- 4° Un règlement (graphique et écrit) ;
- 5° Des annexes.



A quoi sert un PLU ?

Le contenu de base d'un PLU :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD ;
- 3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP ;
- 4° Un règlement (graphique et écrit) ;
- 5° Des annexes.

Partie réglementaire,
opposable aux AU
dans un rapport de
conformité.

Délimite les zones
N, U et AU

Orientation
performative,
opposable aux AU
dans un rapport de
compatibilité



2. Dans quel cadre juridique s'inscrit un PLU ?

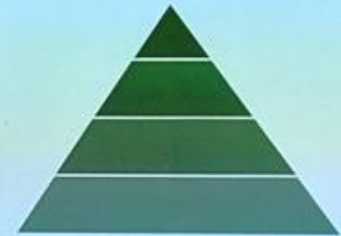


Le cadre juridique du PLU



S'IMPOSENT AUX

DOCUMENTS D'URBANISME
LOCAUX :



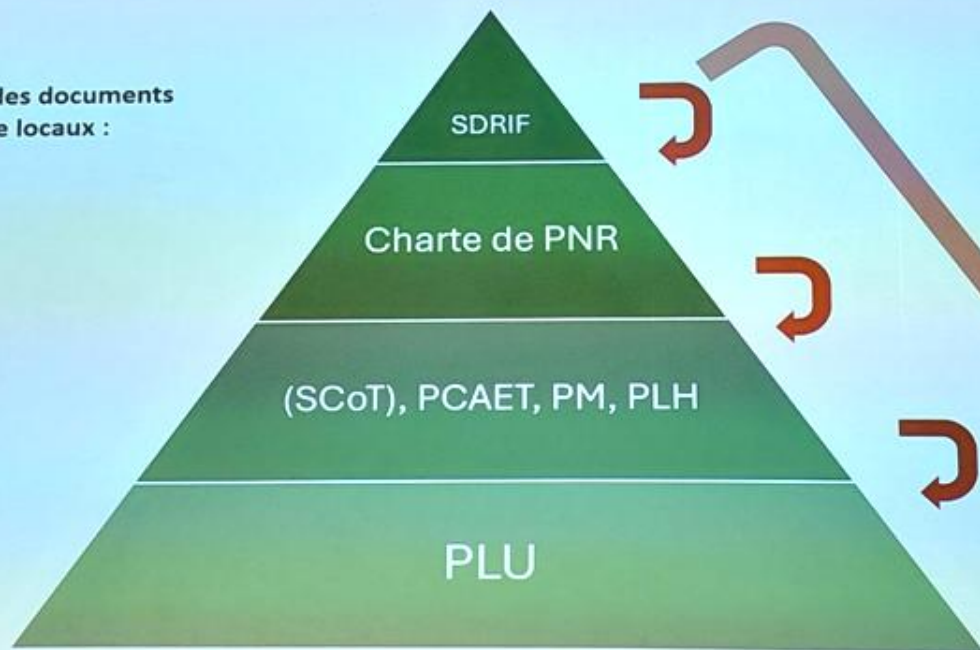
Lesquels ont leur
propre hiérarchie





Le cadre juridique du PLU

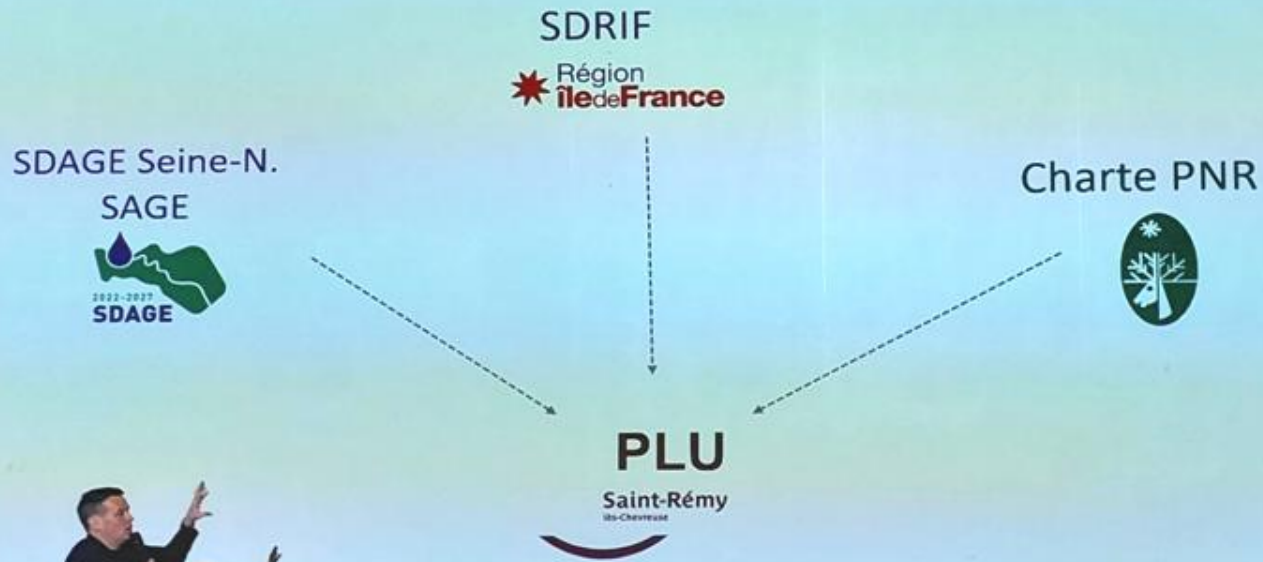
Hierarchie des documents
d'urbanisme locaux :



Rapport de
compatibilité dit
« limité »



Le cadre juridique du PLU



Réunion publique d'information « Parlons Urbanisme »

2024



Le cadre juridique du PLU

SDRIF
Région
île de France



PLU
Saint-Rémy
lès-Chevreuse

Figure 2 : Extrait de la Carte de Destination Générale Des Différentes Parties du Territoire – Saint-Rémy-lès-Chevreuse



Le cadre juridique du PLU

Charte PNR



PLU

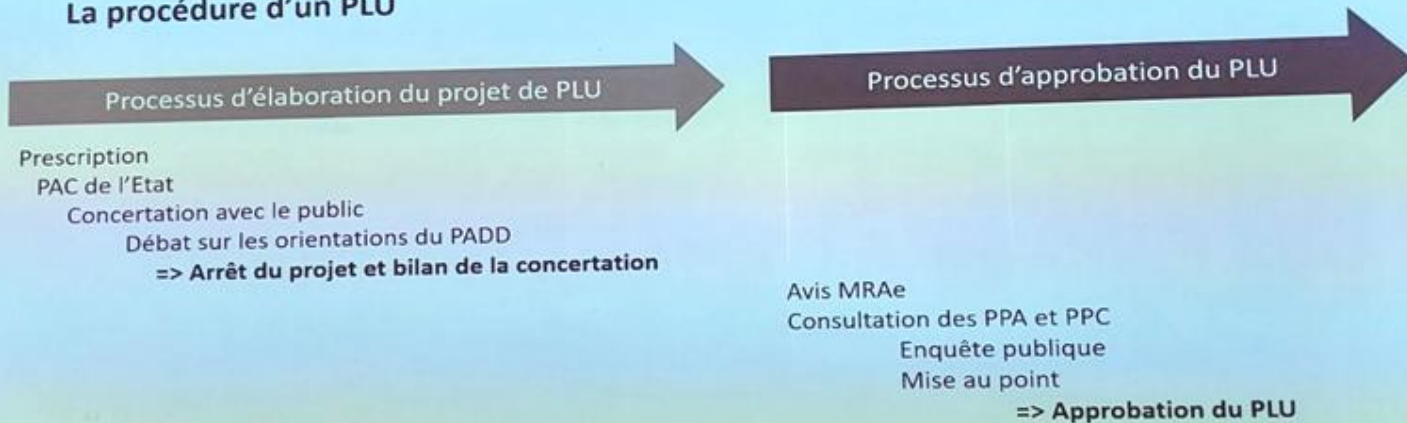
Saint-Rémy
lès-Chevreuses





Le cadre juridique du PLU

La procédure d'un PLU





Le cadre juridique du PLU

Saint-Rémy
les-Chevreaux



La procédure d'un PLU

Processus d'approbation du PLU



Approbation par délibération du 8 février 2024

PLU

Saint-Rémy
les-Chevreaux



Entrée en application du PLU après :

Publication sur Géoportail urbanisme le 14 mars 2024

+

Expiration d'un délai d'un mois après sa transmission au Préfet (sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26).



Focus 1 : Densification et sobriété foncière

Saint-Rémy
lès-Chevreuse



Ce que prévoient les règles applicables au PLU :

Obligation de
sobriété
renforcée

Objectif **ZAN** (- 50 % de consommation d'ENAF d'ici 2031, puis 0 artificialisation des sols d'ici 2050)

SDRIF de 2013 identifie à Saint-Rémy-lès-Chevreuse des « **quartiers à densifier à proximité d'une gare** » et des « **espaces urbanisés à optimiser** ». Mais pas d'extension de l'urbanisation réellement possible.

Charte PNR impose la **préservation des espaces non artificialisés**



Focus 1 : Densification et sobriété foncière

Ce que prévoit le PADD du PLU :



- ✓ Un besoin de **895 logements** d'ici 2031 (60 logts/an)
- ✓ Une **densification** des espaces urbanisés
- ✓ **Aucune consommation d'ENAF** pour la construction de logements - les 9 ha nécessaires pour réaliser les logements seront pris dans l'enveloppe urbaine (interstices urbains / projets déjà connus)



Focus 1 : Densification et sobriété foncière

Saint-Rémy
Isère



Ce que prévoit le règlement du PLU en matière d'emprise au sol :

- ✓ Le règlement de la **zone UA** prévoit que l'emprise au sol ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain (sauf OAP).
- ✓ Le règlement des **zones UE, UF et UH** prévoit que l'emprise au sol ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain (sauf OAP).
- ✓ Le règlement de la **zone UL** prévoit que l'emprise au sol ne doit pas dépasser 20% de la surface du terrain (sauf OAP).
- ✓ Le règlement de certaines zones prévoit en outre que 40% de la surface du terrain doivent être maintenus en pleine terre.



Focus 2 : Divisions parcellaires

Saint-Rémy
les-Chevreaux



Ce que prévoient la **loi** et la jurisprudence :

L'opération de division foncière (portant sur le sol) qui conduit au fractionnement du terrain, en propriété ou en jouissance, pour créer un lot à bâtir est soumise à déclaration préalable ou à permis d'aménager.

Les divisions doivent respecter les règles du PLU même si elles n'ont pour objet que de permettre une construction en tant que telle.



Focus 2 : Divisions parcellaires

Ce que prévoit le **PLU** :

Pas d'interdiction générale (ce ne serait guère possible)

Mais :

« Toutes les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle issue ou non d'une division en propriété sauf dispositions différentes prévues dans le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation »

=> règles relatives aux implantations et aux volumétries **régulent** les divisions parcellaires pour bâtir (retrait de la limite séparative, distance entre constructions, emprise au sol, largeur de l'accès...).




Focus 3 : loi SRU et obligations en matière de LLS

Ce que prévoit les art. L. 302-5 et suivants du CCH (art. 55 loi SRU) :

Si le nombre de LLS < 25 % des résidences principales

+

Si la commune reste déficitaire et après la période triennale de rattrapage : **constat de carence du Préfet.**

 Focus 3 : loi SRU et obligations en matière de LLS

Ce que prévoit les art. L. 302-5 et suivants du CCH (art. 55 loi SRU) :


Si le nombre de LLS < 25 % des résidences principales

+

Si la commune est déficitaire et après la période triennale de rattrapage : **constat de carence du Préfet**



- Peut délivrer les PC dans certains secteurs de la commune
- Peut majorer le prélèvement sur les ressources fiscales de la commune
- Peut conclure une convention pour forcer la réalisation de logements sociaux avec une charge pour la commune
- Dépossède la commune du droit de préemption sur certains biens
- Effet sur les programmes de construction d'immeubles collectifs

 Focus 3 : loi SRU et obligations en matière de LLS

Situation de Saint-Rémy-lès-Chevreuse :

- Le PAC du Préfet mentionnait en 2021 un taux de LLS de 21,63% en 2019, il constatait un déficit
- Le Préfet demandait en 2021 la création de 104 LLS pour atteindre le taux de 25%
- Arrêté du 28 décembre 2023 prononçant la **carence** de la commune majorant à 100 % le prélèvement SRU pour trois ans + transfert du DPU + obligation sur pgm collectif (lié certes en partie à la problématique ORPEA qui a justifié un recours)



Focus 3 : loi SRU et obligations en matière de LLS

Saint-Rémy
les-Chevresse



Ce que prévoit le PLU :

- ✓ Le PADD retient un besoin de **895 logements** d'ici 2031, soit environ 60 logements par an.
- ✓ Le PADD fixe comme objectif de **répondre aux impératifs fixés par la loi SRU** en matière de création de logements sociaux par la densification des espaces urbanisés tout en préservant le cadre de vie et l'environnement

=> **Recherche des interstices urbains = 305 logements sur 9ha**

Focus 3 : loi SRU et obligations en matière de LLS

Ce que prévoit le PLU :



L'OAP sectorielle n° 1, Domaine de Chevincourt

Création d'environ 90 logements avec 1/3 LLS, 1/3 Bail Réel Solidaire (BRS), 1/3 accession libre

L'OAP sectorielle n° 2, Terrains de sœurs

Création d'environ 20 logements dont 40% de LLS

L'OAP sectorielle n° 3, Secteur Gare

Opération mixte avec 140 logements dont 40% de LLS