

Note de synthèse

**Objet : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORTEUR :** Mme Le Maire

**1. RAPPEL DE LA PROCEDURE**

Par délibération de son conseil municipal, la ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse a décidé le 17 septembre 2014 de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme, ceci afin de traduire le projet politique d'une ville « nature ».

Il s'agit de mener une refonte en profondeur de ce document d'urbanisme en prenant en compte l'évolution de la législation et des documents supra communaux (tel que le Schéma Directeur Régional d'Ile de France - SDRIF), dont les nouvelles orientations impactent fortement notre commune.

Les objectifs prescrits par cette délibération sont les suivants :

- Se doter d'un document constituant un véritable projet de territoire pour la commune, conforme aux exigences ainsi qu'aux échéances posées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) et la loi du 24 mars 2014 dite ALUR et intégrant les exigences du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE...) et du SDRIF,
- Développer un centre-ville fonctionnel et facile d'accès depuis chacun des quartiers saint-rémois,
- Maîtriser la densification, préserver et valoriser notre cadre de vie dans les quartiers et le centre-ville,
- Valoriser et aménager les espaces aux abords de l'Yvette et autres cours d'eau,
- Mettre en valeur et préserver l'identité propre à chaque quartier (architecturale, urbaine et paysagère),
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- Organiser l'évolution des équipements publics, des services publics et d'intérêt collectif,
- Elaborer des documents annexes au PLU ayant valeur de guide, fixant notamment des préconisations en matière de développement durable, de qualité architecturale et d'insertion paysagère des projets,
- Identifier et délimiter les secteurs, îlots, voies sur lesquels doit être dynamisée ou développée la mixité commerciale et de services, y définir les prescriptions de nature à assurer ces objectifs,
- Identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, patrimonial, culturel ou historique. Définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,
- Valoriser et qualifier les espaces urbains afin d'organiser le développement économique et commercial pertinent et performant,
- Produire une offre de logements diversifiée accompagnant le parcours résidentiel.

Cette délibération doit également présentée les modalités de la concertation auprès de l'ensemble des habitants, des associations locales et agréées, des personnes publiques associées ainsi que des personnes concernées.

Il s'agit en effet de :

- Mettre à disposition en mairie, durant toute la durée de la concertation, un cahier destiné à recueillir les observations et propositions,
- Permettre la consultation d'un dossier de concertation,
- Porter toutes informations à la connaissance du public par voie d'affichage ou d'avis diffusé dans le bulletin municipal,
- Organiser des réunions publiques permettant échanges et réflexions avec les habitants.

Enfin, l'autorité environnementale a été saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas. Par décision en date du 14 septembre 2016, le président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France a prononcé la dispense d'évaluation environnementale de la révision du PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

## 2. BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux objectifs de la concertation définis par la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2014, plusieurs temps de travail et d'échanges avec les élus, les partenaires institutionnels et les habitants ont jalonné l'élaboration du PLU, de la phase de diagnostic à la phase d'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La concertation a comporté :

- La **mise à disposition d'un cahier** à l'accueil de l'hôtel de ville. Ce registre a fait l'objet d'une vingtaine de remarques, (dont un quart ne concerne pas directement la révision du PLU).
- Des **articles** publiés dans le journal municipal (en 2015 octobre et décembre, en 2016, mars, mai, juillet et août).
- Quatre **ateliers participatifs** à chaque étape clé de la procédure :
  - a. Le 12 février 2016, restitution du diagnostic photographique des habitants présentant les bons et mauvais exemples d'aménagement, en fonction de 4 thèmes : trame verte et bleue, l'identité des quartiers, le commerce et l'emploi, et les espaces publics et autres lieux de rencontre,
  - b. Le 11 mars 2016, débat sur les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au regard du diagnostic et définition des objectifs de ces enjeux,
  - c. Le 10 juin 2016, présentation du Plan de Zonage, repérage du patrimoine remarquable et des arbres remarquables,
  - d. Le 1<sup>er</sup> juillet 2016, échanges sur les règles encadrant le droit à construire du centre-ville et des quartiers résidentiels.

A chaque atelier, une vingtaine de Saint-Rémois ont participé aux échanges et au travail de réflexion.

- Trois **réunions publiques** :
  - a. Une réunion publique de lancement de la procédure de révision du PLU le 26 novembre 2015, rassemblant plus de 150 personnes. Elle a permis de partager les enjeux de cette révision en lien avec le diagnostic territorial,
  - b. Une seconde réunion, le 22 mars 2016 a permis d'échanger avec les habitants sur les orientations envisagées par l'équipe municipale pour le PADD avant débat au Conseil Municipal,
  - c. Une dernière réunion le 20 septembre 2016 a permis de présenter et débattre des dispositions réglementaires (OAP et règlement), avant l'arrêt du PLU.
- Depuis le 20 septembre, une **exposition publique** présentant les principaux éléments du travail réalisé au cours de la révision est exposée au rez-de-chaussée de la mairie.

Parallèlement, le numérique a permis d'échanger en direct avec les personnes concernées à travers une adresse dédiée : [plu@ville-st-remy-chevreuse.fr](mailto:plu@ville-st-remy-chevreuse.fr). Ainsi, la Ville a mobilisé son site internet pour informer les habitants des étapes et des actualités liées à la révision du PLU. Une page du site internet de la ville a été dédiée à la révision du PLU. Aussi, l'ensemble des supports de présentation utilisés en ateliers et en réunion publique, présentant les avancements du projet, ont pu être mis en ligne.

Sur le plan de la concertation institutionnelle, trois réunions se sont tenues avec les Personnes Publiques Associées et consultées (PPA) : ainsi,

- . la réunion du 16 octobre 2015 a permis de partager les éléments du diagnostic territorial,
- . celle du 12 avril 2016 d'échanger sur les enjeux du PADD au regard notamment du Porté à Connaissance des services de l'Etat, du Conseil Départemental des Yvelines et du Parc Naturel Régional,
- . et celle du 6 octobre 2016 sur les orientations et dispositions réglementaires, avant arrêt du PLU et transmission pour avis aux personnes publiques associées qui auront trois mois pour émettre leurs observations à compter de la notification qui leur sera faite du PLU arrêté.

En conclusion, la concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : habitants, élus, partenaires économiques et institutionnels dans le processus d'élaboration du PLU. Ainsi, le PLU s'est construit en s'enrichissant des apports de la concertation avec les habitants au travers des réunions/ateliers organisées par la Ville.

A titre d'exemple, afin de répondre à l'enjeu de préserver les bords des cours d'eau, soulevé par les participants, l'article 5 du règlement (implantation des constructions) oblige un retrait minimum de l'implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges, variant en fonction de la zone de 6 à 12 m. L'OAP Trame Verte et Bleue va aussi dans ce sens afin de favoriser l'aménagement d'un cheminement le long de l'Yvette.

### 3. DU PADD AU REGLEMENT

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

A partir des enjeux issus du diagnostic territorial, le PADD traduit le projet politique porté par les élus de Saint-Rémy-lès-Chevreuse et décline les orientations à retenir pour le développement du territoire.

Le PADD définit ainsi des orientations générales pour accompagner et encadrer les transformations à venir.

Si le PADD n'est pas un document opposable aux tiers, néanmoins les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement du PLU sont élaborés en cohérence avec ce dernier. En effet, il devient l'élément de référence pour la gestion ultérieure du PLU. Les prochaines révisions ou modifications du document d'urbanisme s'effectueront sur le fondement de la remise en cause ou non de l'économie générale du PADD.

Alors que le champ des orientations du PADD a été considérablement élargi par la loi Engagement National pour l'Environnement, le PADD du PLU révisé de Saint-Rémy-lès-Chevreuse doit :

- définir les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et de loisirs,
- arrêter des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a débattu le 7 avril 2016 des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, clé de voûte du dossier de PLU.

Articulé autour de l'objectif global de préparer l'avenir de la ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, le projet de PADD comporte 5 enjeux et grandes orientations :

- Une ville de proximité : s'inscrire dans une logique au service des habitants en développant une ville de proximité,

- Une ville verte et agréable : valoriser la nature comme marqueur de l'identité et des paysages du centre-ville et des quartiers,
- Une ville dynamique : retrouver une dynamique démographique, respectueuse de l'identité de Saint Rémy-lès-Chevreuse,
- Une ville durable : promouvoir un développement urbain limitant ses impacts sur l'environnement,
- Une ville animée : Affirmer un positionnement économique et adapté au caractère de la ville.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent, de traduire des principes d'aménagement à une échelle plus fine, telle que l'échelle du quartier ou d'un secteur de projet. Opposables aux autorisations d'occupation du sol, elles se superposent au règlement du PLU, qui peut par exemple, détailler plus précisément les dimensions des voies et les caractéristiques des équipements au moyen d'emplacements réservés.

Géographiquement, elles sont souvent élaborées à l'échelle du quartier ou d'un secteur, et peuvent également être élaborées à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. C'est le cas, ici, de l'OAP thématique de la Trame Verte et Bleue.

Le PLU révisé prévoit en effet une OAP thématique et une OAP sectorielle :

- L'OAP thématique « trame verte et bleue » dite TVB constitue la colonne vertébrale du PLU autour de laquelle s'organise le développement urbain. Cette OAP traverse la commune. Elle présente l'intérêt de mettre en cohérence des projets en faveur des continuités écologiques sur l'ensemble de la commune. Elle renvoie à des actions précises comme par exemple des principes d'aménagement de voirie, des espaces végétalisés, de gestion de l'eau.
- L'OAP sectorielle centre-ville : introduit des exigences spécifiques pour le centre-ville. Elle est basée sur le schéma de référence du centre-ville, met en évidence les secteurs à densifier par la construction de nouveaux logements, la création d'une place et d'un nouveau groupe scolaire. Elle propose des liaisons à créer, y compris les liaisons vertes entre les espaces présentant un intérêt pour la biodiversité, le réaménagement des voiries et des circulations douces.

### **Le plan de zonage et le règlement**

Le règlement s'applique dans un strict rapport de conformité. Il est élaboré à l'échelle de la parcelle. Il s'appuie sur un plan de zonage qui répond aux objectifs du PADD.

A partir du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ces principes directeurs transcrivent la volonté de construire une ville durable, tout en préservant les secteurs pavillonnaires. Il tient compte à la fois de l'existant et des projets connus, mais aussi des contraintes externes, telles que les risques naturels (inondations notamment.), les nuisances (voie ferrée, ...), et les servitudes d'utilité publique (transmissions radioélectriques, monument historique...).

**C'est ainsi que le territoire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est organisé en sept zones urbaines délimitées sur le plan de zonage, faisant partie des documents graphiques constituant le dossier de PLU :**

- **Zone UA** : correspondant au centre-ville, et un petit secteur UAa correspondant à un secteur au caractère ancien de centralité, rue de Paris, à l'entrée Est de la commune. :

Les règles principales sont :

Implantation	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.
Hauteurs	UA : 13 m au faitage sans dépasser 10 m à l'égout du toit. UAa : 11 m au faitage sans dépasser 8 m à l'égout du toit.
Pourcentage d'emprise au sol	A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur, il n'est pas fixé de règle. Au-delà de la bande de 20 m de profondeur : 30 % maximum
Espaces verts	Au-delà de la bande de 20m, 20 % d'espaces verts, dont 50 % de pleine terre.

- **Zone UH** : correspondant aux quartiers résidentiels situé le long d'axes structurants, avec la distinction de secteur UHa quand le parcellaire est resserré (proximité du centre-ville).

Les règles principales sont :

Implantation	En secteur UH, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 mètres des voies et emprises publiques. En secteur UHa, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques
Hauteurs	9 m au faitage sans dépasser 7 m à l'égout du toit.
Pourcentage d'emprise au sol	UH : 20 % UHa : 25 %
Espaces verts	40 % d'espaces verts de pleine terre, dont 50 % de pleine terre dans la marge de recul

- **Zone UR** : correspondant aux quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, comprenant aussi des sous-secteurs spécifiques :
  - **URa** : le lotissement historique du Rhodon,
  - **URc** : habitat collectif ponctuel avec commerces,
  - **URg** : pente des coteaux du Rhodon,
  - **URh** : Moc-Souris et grands terrains rue de Paris.

Les règles principales sont :

Implantation	A l'intérieur d'une bande de constructibilité de 25 m, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques. En secteur URa et URh, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 7 mètres des voies et emprises publiques.
Hauteurs	9 m au faitage sans dépasser 7 m à l'égout du toit. En secteur URc : 13 m au faitage sans dépasser 10 m à l'égout du toit.
Pourcentage d'emprise au sol	UR : 30 % URc : 40 %
Espaces verts	35 % d'espaces verts de pleine terre, dont 50 % de pleine terre dans la marge de recul. Secteur URc : 30 % d'espaces verts de pleine terre, dont 50 % de pleine terre dans la marge de recul.

- **Zone UE** : correspondant aux grands équipements d'intérêt collectif avec la distinction particulière des résidences d'accueil et d'hébergement de personnes âgées (UEh) et des équipements de sports ou de loisirs au caractère verdoyant et peu bâti (UEv).

Les règles principales sont :

Implantation	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.
Hauteurs	14 m maximum Secteur UEc : 10 m maximum Secteur UEv : 8 m maximum
Pourcentage d'emprise au sol	UE : 50 % UEh : 35 % UEv : 20 %
Espaces verts	30 % d'espaces verts de pleine terre. UEv : 50 %

- **Zone UX** : correspondant aux secteurs d'activités économiques :

Implantation	Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 mètres des voies et emprises publiques. Les constructions d'équipement public pourront s'implanter en recul d'au moins 2 mètres.
Hauteurs	15 m
Pourcentage d'emprise au sol	40 %
Espaces verts	40 % d'espaces verts de pleine terre, dont 50 % de pleine terre dans la marge de pleine terre.

- **Zone A** : correspondant aux espaces agricoles, avec le repérage d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) sur la ferme d'Aigrefoin et ses abords.

Les règles principales sont :

Implantation	Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques et en recul de 20 mètres le long des RD. Les constructions d'équipement public pourront s'implanter en recul de 2 mètres.
Hauteurs	12 m STECAL Aigrefoin : 9 m.
Pourcentage d'emprise au sol	Non réglementé STECAL Aigrefoin : 20 %
Espaces verts	Non réglementé.

- **Zone N** : correspondant principalement aux espaces verts publics, grands parcs de domaines, espaces boisés, sites de vallées et bords des berges, avec le repérage d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) aux abords de certains grands bâtiments à caractère patrimonial.

Les règles principales sont :

Implantation	Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 mètres des voies et emprises publiques et en recul de 20 mètres le long des RD. Les constructions d'équipement public pourront s'implanter en recul de 2 mètres.
Hauteurs	12 m maximum au faitage pour les constructions liées aux activités agricoles ou forestières, et 9 m pour les autres constructions (hors antennes de téléphonie dont la hauteur n'est pas limitée). Pour les STECAL, la hauteur des constructions doit être égale à la hauteur des constructions existantes.
Pourcentage d'emprise au sol	Non réglementé STECAL Maison Blanche : 10 % STECAL Coubertin : 15 %
Espaces verts	Non réglementé.

**Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques qui prennent en compte les orientations du PADD :**

- emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-V du Code de l'urbanisme ;
- espaces boisés classés à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ;
- linéaires végétalisés à protéger ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- arbres remarquables à protéger, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- espaces non bâtis en cœur d'îlots ou linéaires nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- mares à protéger ou à mettre en valeur, soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- parties d'édifices et murs de clôtures à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- des dispositions réglementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de recul,...).

**Enfin ont été annexés des documents :**

- de portée normative (qui s'appliquent quel que soit le PLU) comme les servitudes d'utilité publique (protections des Monuments historiques, servitudes , ...)
- de portée informative : plan des réseaux d'assainissement, etc...

#### **4. CALENDRIER**

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Février 2017 : notification aux Personnes Publiques Associées du projet arrêté. Celles ci ont 3 mois à compter de la réception pour émettre leur avis
- Juin 2017 : Enquête publique
- Septembre 2017 : remise du rapport du commissaire enquêteur
- Automne 2017 : Approbation du PLU révisé
- Fin 2017 : après mesures de publicité, le PLU révisé entre en vigueur.

Il vous est proposé ainsi au Conseil Municipal d'approuver :

- le bilan de la concertation
- d'arrêter le projet de révision du PLU constitué des pièces suivantes, annexées aux présentes délibérations : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique (plans), les annexes.

PROJET