

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

# « Les outils règlementaires du PLU »



# Le choix des outils règlementaires

---

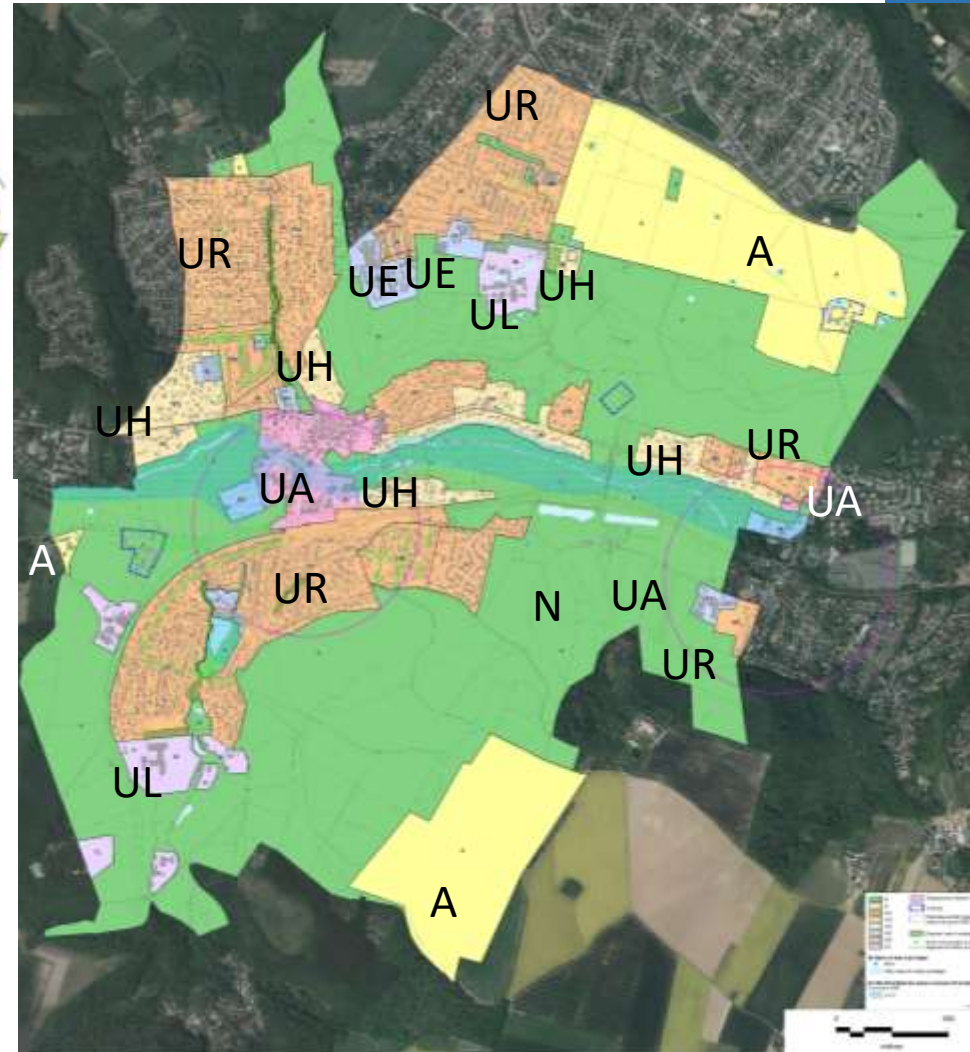
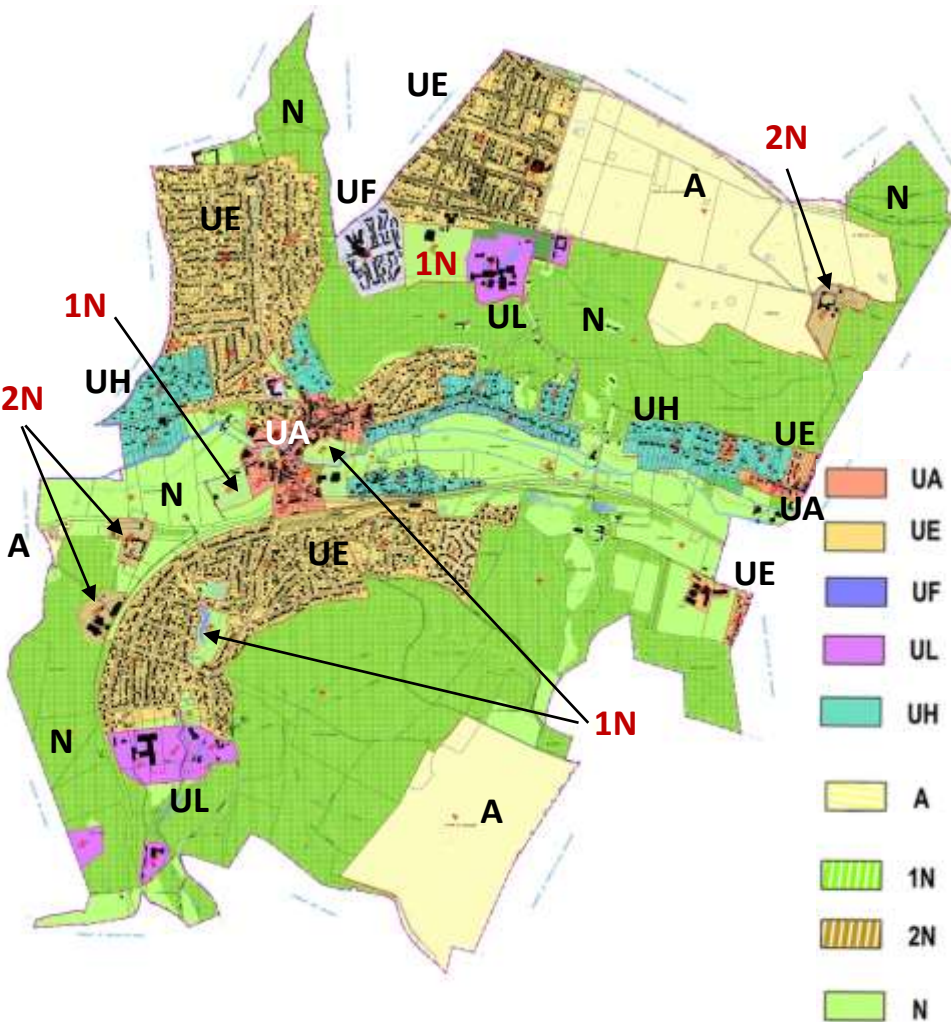
## Pour mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ses 5 enjeux :

- ✓ 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 de la 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 en limitant ses impact sur l'environnement
- ✓ Une ville animée : affirmer un positionnement économique adapté au caractère de la ville

## Tout en prenant en compte le nouveau cadre réglementaire :

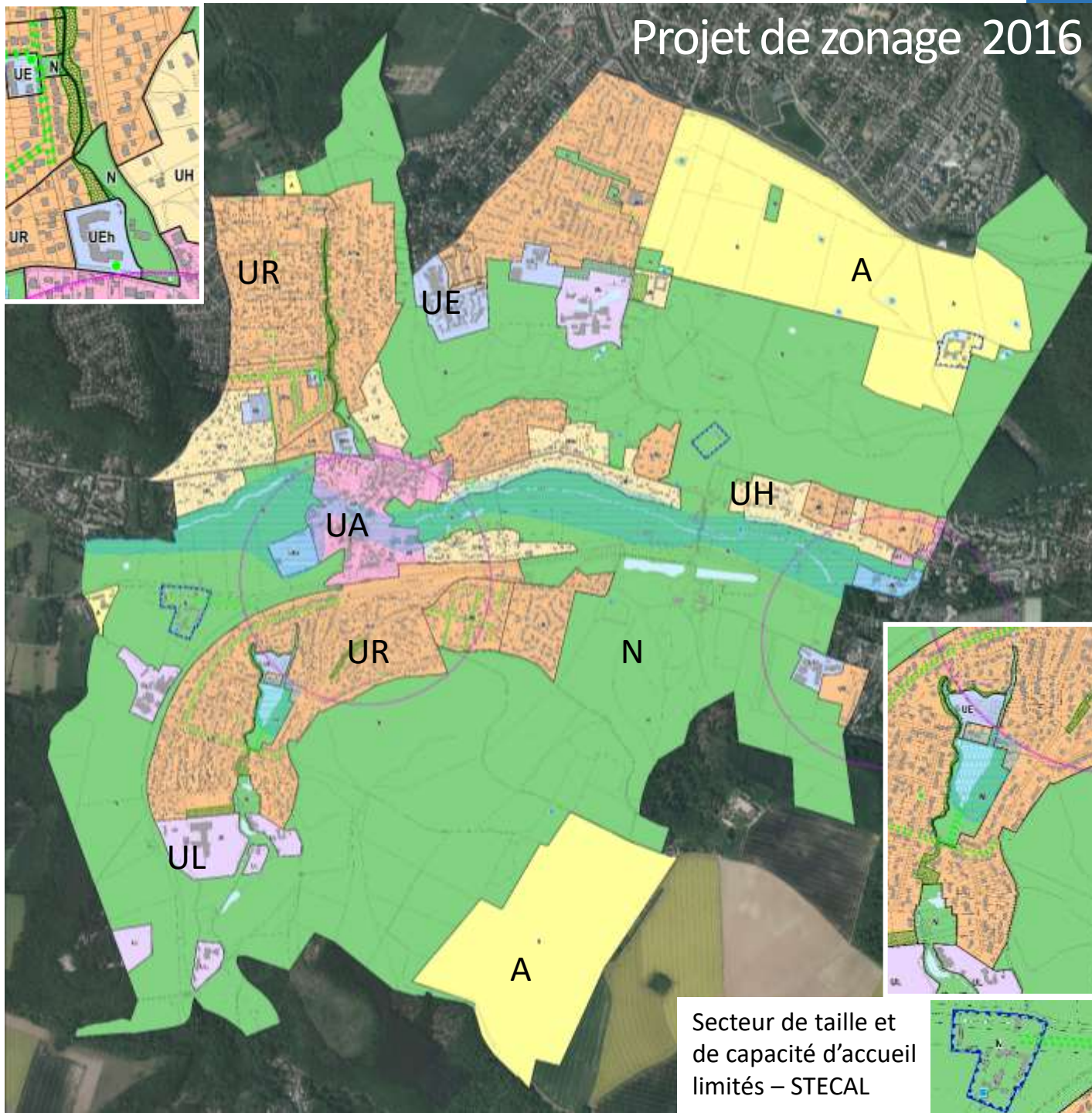
- ✓ Les lois : Grenelle, ALUR, suppression du COS, normes de stationnement ...
- ✓ Les documents régionaux : le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

# Comparaison des plans de zonage 2009 / projet 2016



PLU 2010 : des zones Naturelles  
1N et 2 N sont constructibles...

- Des zones Naturelles (N) et Agricoles (A) : réalité du terrain et mieux protégées
- Nouvelles zones N ou espaces verts protégés aux abords des rivières
- Des secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL)
- Ajustements ponctuels du périmètre du centre-ville (Av GI Leclerc, rue Ditte) (UA)
- Faciliter requalification et aménagement des équipements collectifs (UE)
- Préserver le caractère des zones résidentielles (UH,UR)



Secteur de taille et de capacité d'accueil limités – STECAL

# Prise en compte du patrimoine bâti dans le PLU

**18 éléments protégés dans le PLU actuel** (en plus des « Monuments Historiques » officiels) : Église, fermes d'Aigrefoin, du Rhodon, et de Chevincourt, école Jean Jaurès, mairie, 4 lavoirs, gare, Manoir 22 rue de la République, Prieuré St Paul des Aulnays, etc...



## Autres patrimoines à ajouter

- ✓ au sein des domaines de Vaugien, de St Paul, ferme de Coubertin,
- ✓ Moulin du Vaugien,
- ✓ Des maisons bourgeoises, quelques maisons anciennes plus modestes
- ✓ Maison de Marie Curie, fondation Raymond Devos, maison Datcha...



## Petits éléments de patrimoines :

- ✓ murs, clôtures et portails, serres ...
- ✓ Ruelles pavées, passages, venelles et sentes...



*L'inventaire du patrimoine bâti est toujours à l'étude et susceptible d'évoluer d'ici l'arrêt du PLU.*

# Prise en compte du patrimoine végétal dans le PLU

## Des arbres et alignements d'arbres remarquables protégés

### Arbre remarquable

Repéré en tant qu'individu isolé, qui a un impact paysager important **vu depuis l'espace public**, à l'échelle de la rue, du quartier... C'est un repère visuel important, qui peut aussi jouer, par sa taille, son espèce, son âge, un rôle écologique (lieu d'habitat de la faune)

### Alignement d'arbres

Repérés non pas individuellement, mais en tant qu'ensemble, avec un impact paysager très fort. Maintien d'un alignement, avec la possibilité de faire évoluer les unités qui le composent..

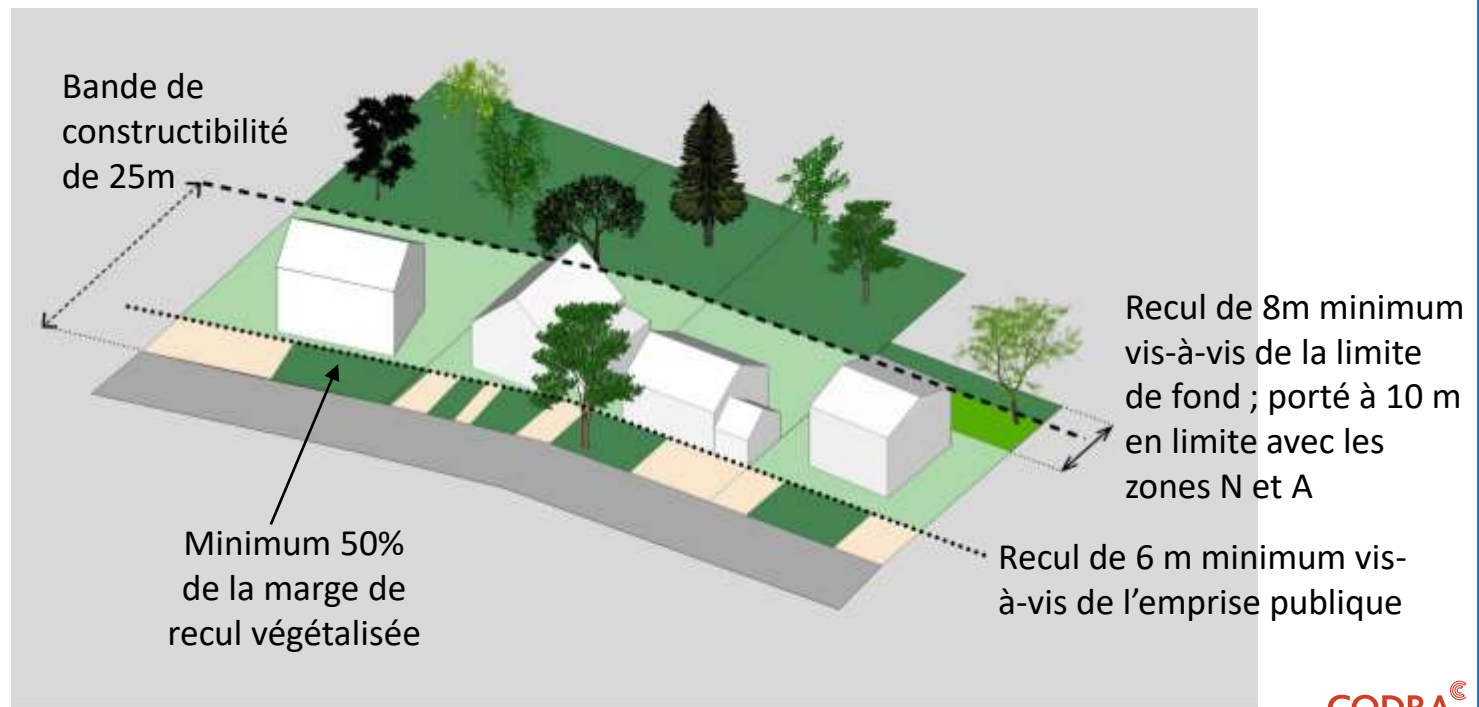
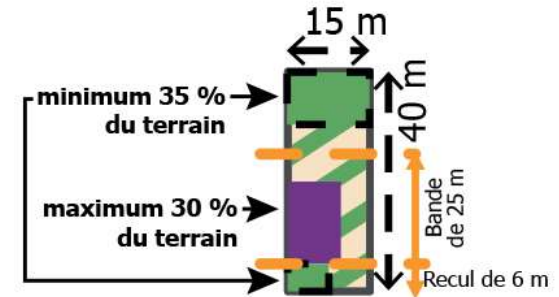
*Un inventaire des arbres et alignements remarquables réalisé avec la participation des habitants*



# Principes de prise en compte du patrimoine végétal

## Exemple de la zone résidentielle à caractère pavillonnaire (UR)

- + Des pourcentages d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre obligatoires
- + ratio de **plantation d'arbres** / surface de terrain
- + Repérage sur le plan de zonage :
  - ✓ d'espaces verts protégés au titre des paysages, de la biodiversité, de zones humides,... (EVP)
  - ✓ d'arbres isolés remarquables
  - ✓ de principes d'alignements d'arbres



# Les outils du PLU

- Un règlement spécifique à chaque zone, pour instruire les futurs permis de construire en prenant en compte les particularités de chaque zone et éventuelles sous-zones
- Des éléments à protéger repérés sur le plan de zonage : bâtiments et arbres remarquables, Espaces Verts Protégés, linéaires commerçants, alignements et reculs spécifiques (travail en cours)...
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur ou thématique (Centre-ville et Trame Verte et Bleue)

## Les principales règles d'implantation et de gabarit

### La hauteur



### L'implantation des bâtiments



*Implantation par rapport à la voie publique*



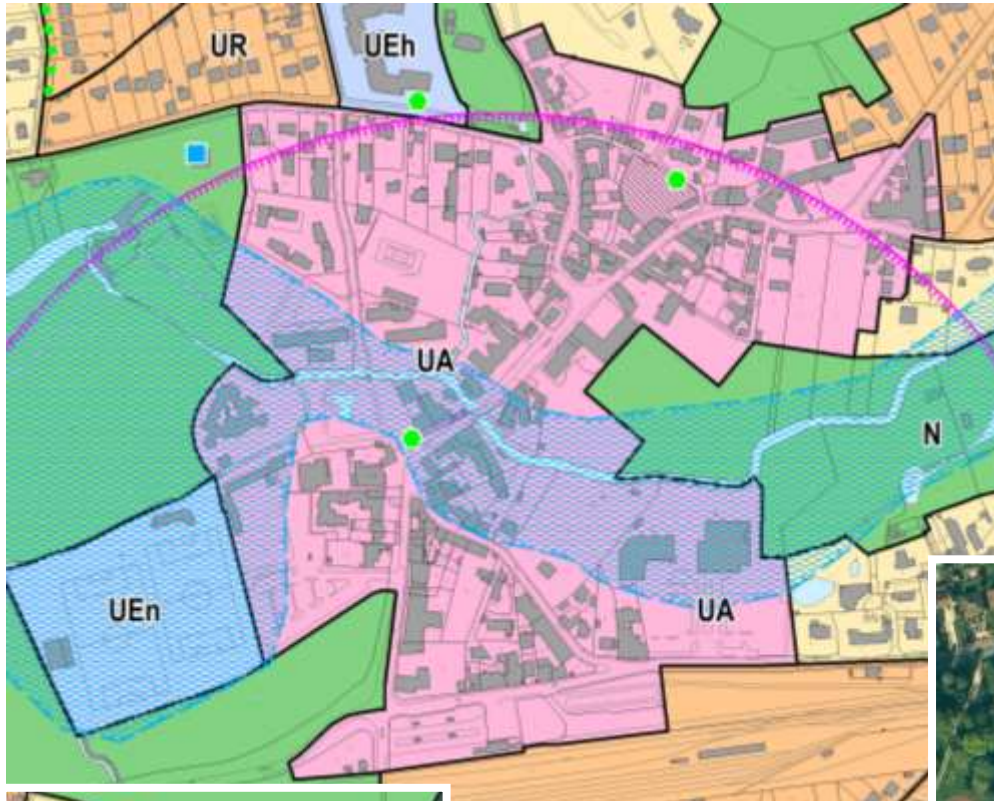
*Implantation par rapport aux limites séparatives*

### L'emprise au sol

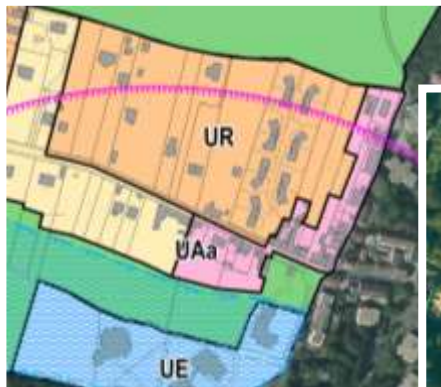




# Zone UA : Centre-ville (+ entrée de ville)



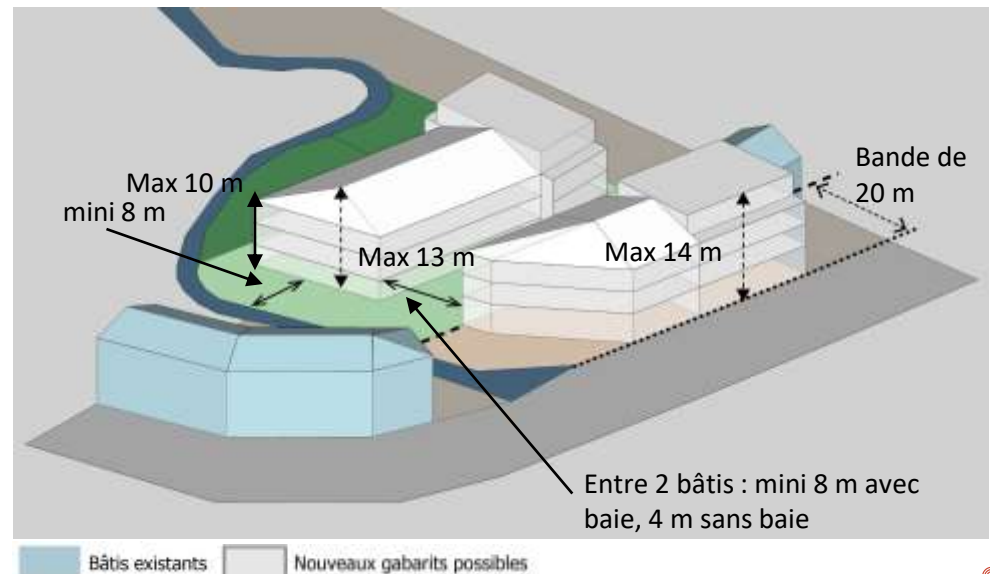
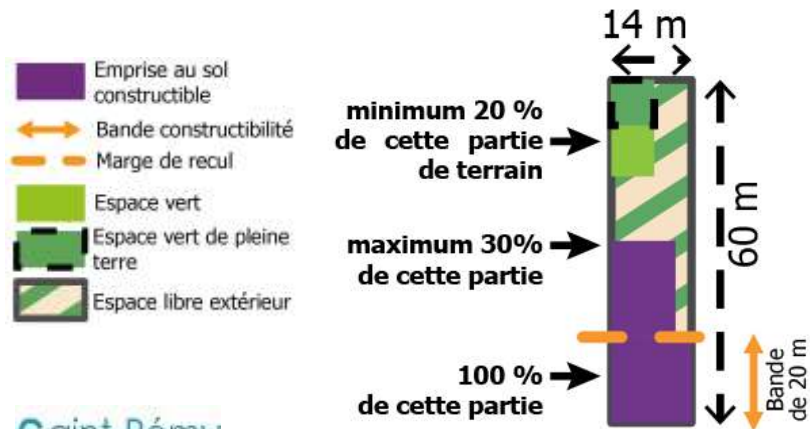
- Zone de centralité, mixte, avec un tissu ancien compact le long des voies (bâti à l'alignement et mitoyen) et des espaces libres à l'arrière
- A proximité immédiate de la gare (*exigences SDRIF*)
- Un sous-secteur UAa en limite de Gif-sur-Yvette



# Zone UA : grands principes réglementaires à l'étude

<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces/services, artisanat, activité/bureaux, logement/hébergement, équipements,</li> <li>• Linéaires pour protéger / obliger le maintien de « commerces-artisanat-services »</li> </ul>
<b>Implantations</b>  <u>En surligné, les nouvelles dispositions</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'alignement ou en recul maximum de 5 m</li> <li>• <u>Retrait minimum de 8 m vis-à-vis de l'Yvette</u></li> <li>• Au moins sur 1 limite séparative dans une bande de 20 m ; au maximum sur une limite séparative au-delà de 20 m (2009 : au moins sur 1 limite pour l'ensemble du terrain) ; retrait minimum de 5 m avec baie, 2,5 m sans baie ;</li> <li>• Retrait obligatoire en limite de fond de minimum 8 m avec baie et 2,5 m sans baie (2009 : implantation possible en limite de fond) ;</li> <li>• Annexes : en limites ou en retrait avec un minimum de 1 m</li> <li>• Entre 2 constructions sur un même terrain : mini 8 m avec baie, 4 m sans baie (2009 : respectivement 5 m et 2,5 m minimum)</li> </ul>

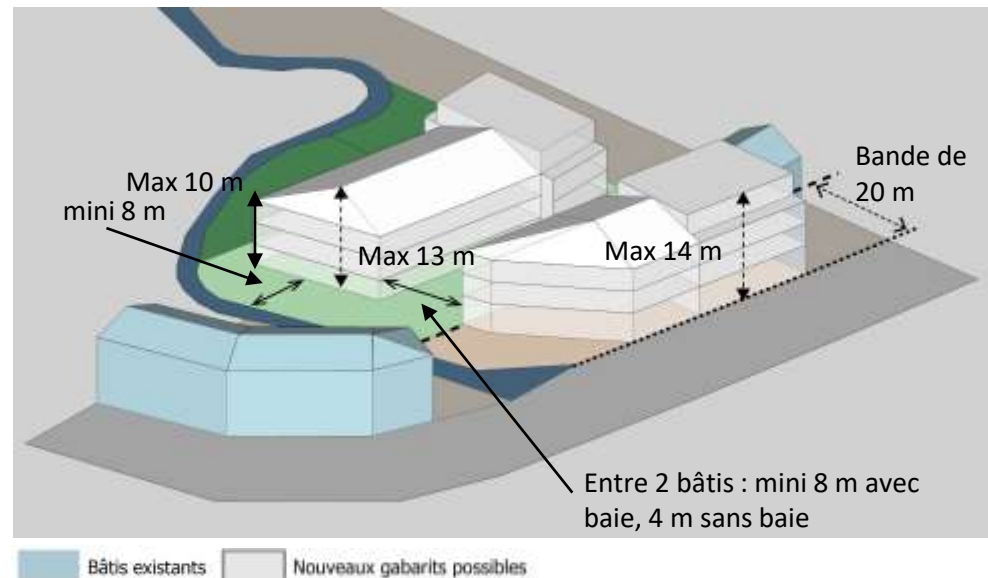
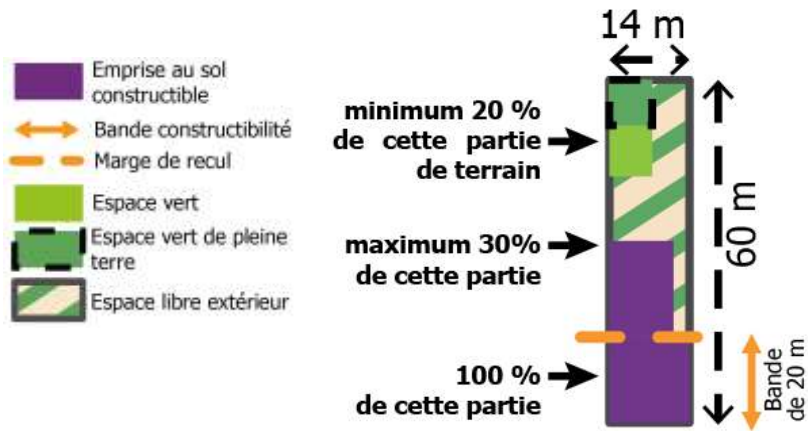
## UA : proportions sur un terrain de 840 m<sup>2</sup>



# Zone UA : grands principes réglementaires à l'étude

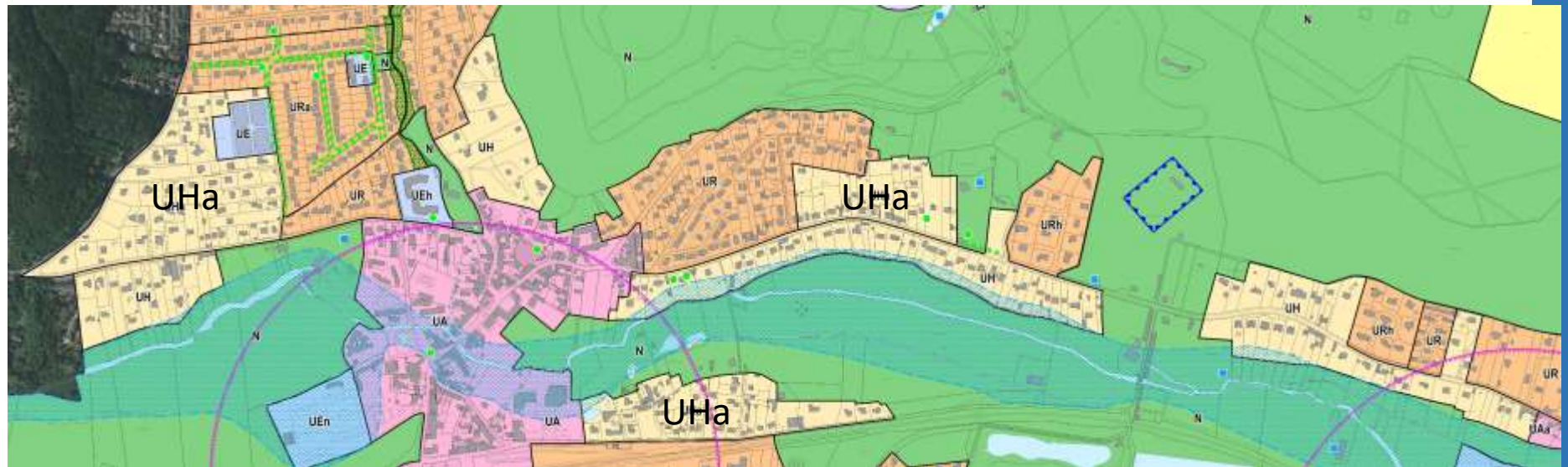
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jusqu'à 100% dans une bande de 20 m depuis l'emprise publique, au maximum 30% de la partie située au-delà de la bande de 20 m (<i>2009 : 70% de l'ensemble du terrain</i>)</li> </ul>
<b>Hauteurs</b> <u>En souligné, les nouvelles dispositions</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximum 13 m au faîtage, 10 m à l'acrotère ou à l'égout du toit (RdC+2 étages + comble ou attique) ; en UAa, max 11 m au faîtage, 8 m à l'acrotère ou à l'égout du toit</li> <li><u>Majoration de 1 m cas de RDC commercial et du niveau des Plus Hautes Eaux Connues en zones inondables</u></li> </ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins 20% d'espaces verts au-delà de la bande de 20m, dont 50 % de pleine terre (<i>2009 : sauf stationnement les espaces non bâtis doivent être végétalisés</i>)</li> </ul>

## UA : proportions sur un terrain de 840 m<sup>2</sup>



# Zone UH : Zone résidentielle le long des voies

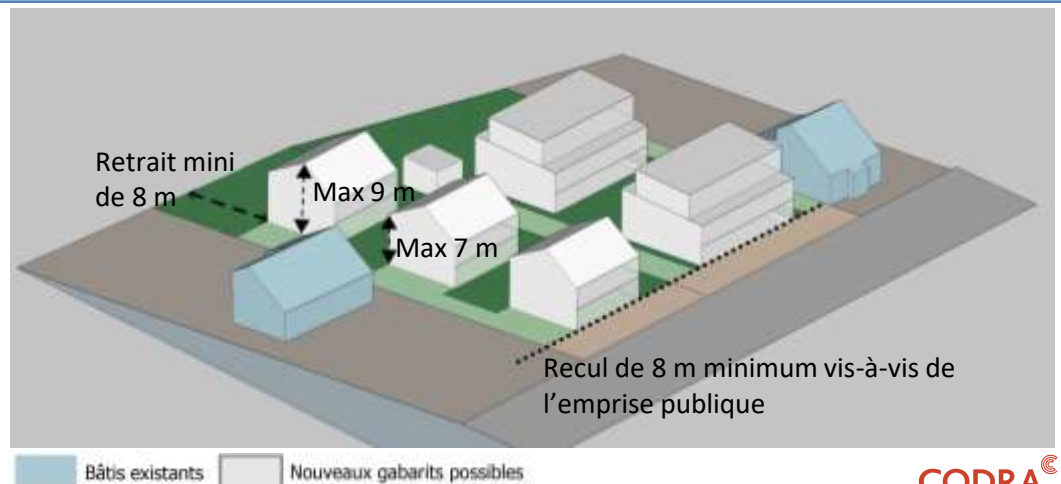
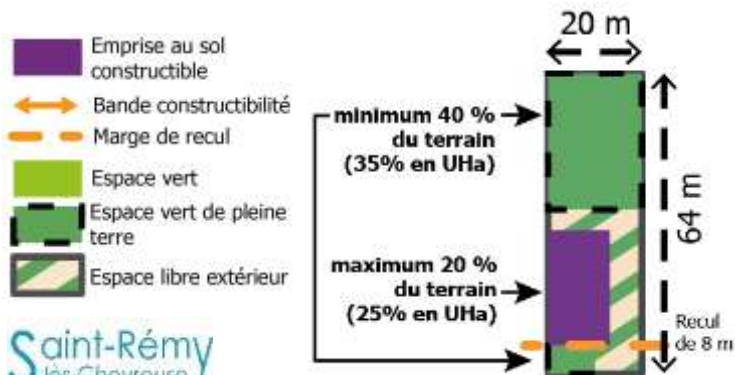
- Destinées à accueillir du logement avec des gabarits permettant l'habitat individuel ou le petit collectif, souvent sur terrains moyens à grands.
- Prise en compte des zones non aedificandi liées aux cours d'eau et du cadre végétal très présent.
- Un sous-secteur Uha regroupe le parcellaire plus resserré



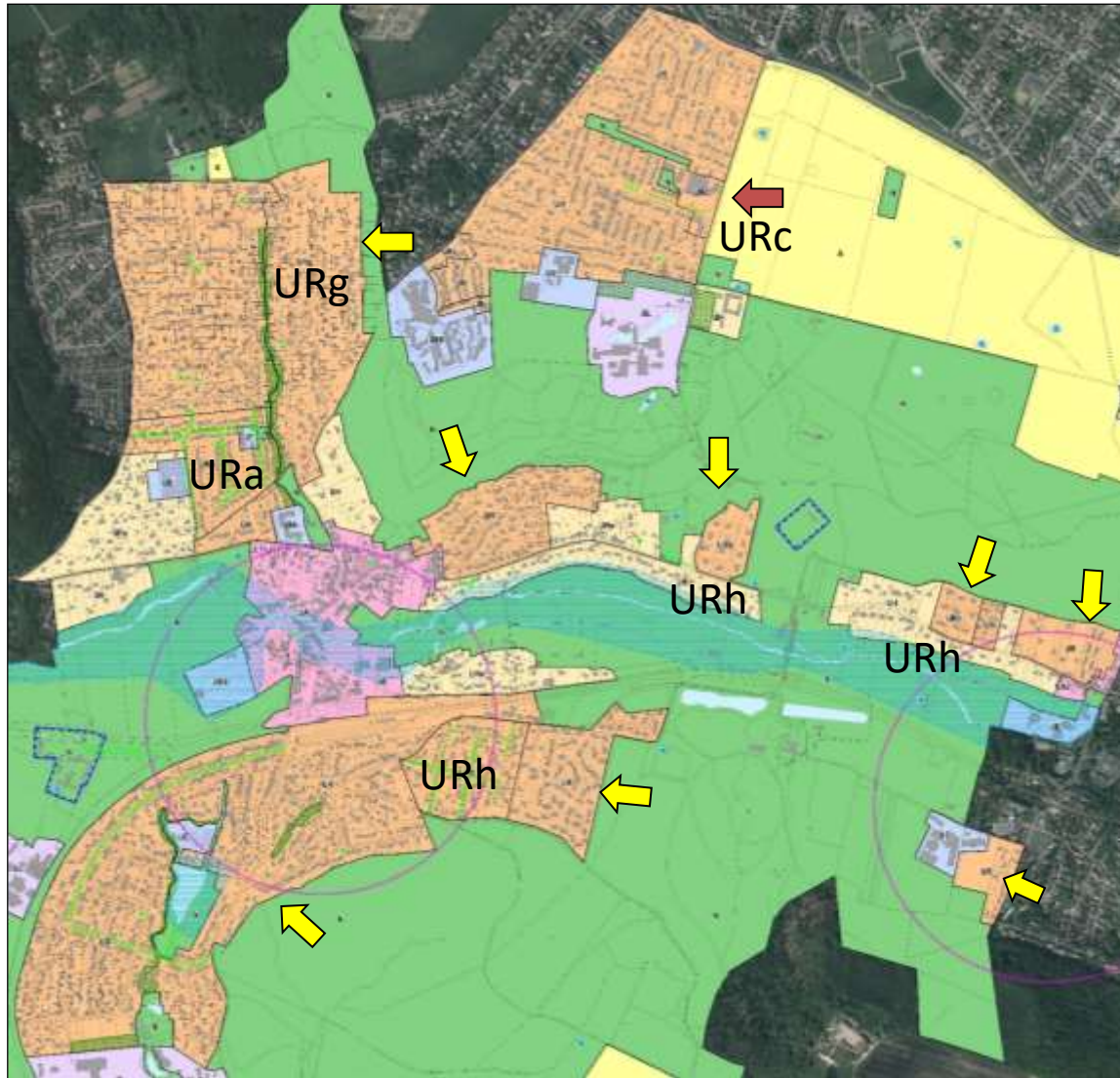
# Zone UH : grands principes réglementaires à l'étude

<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement/hébergement, artisanat</li> </ul>
<b>Implantations</b>  <u>En souligné, les nouvelles dispositions</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En recul minimum de 8 m, ramené à 6 m en UHa (2009 : recul mini de 5 m)</li> <li>En retrait des limites séparatives (sauf annexe); avec un minimum de 8 m avec baie et 5 m sans baie</li> <li>Au maximum sur une limite séparative en UHa et pour les terrains de moins de 15 m de façade (sauf annexe)</li> <li><u>Retrait minimum de 8 m en limite de fond, portée à 10 m en Uha et 12 m en limite de zones N ou A</u></li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au maximum 20 % de la surface du terrain, portée à 25 % en UHa (2009 : 15% + 10% pour annexes portée à 20% + 10% pour les annexes en UHa)</li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximum 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit (RdC+1 étage + comble ou attique) ; avec une majoration dans les zones inondables</li> </ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Au moins 40 % du terrain en espaces verts de pleine terre, 35 % en UHa</u></li> <li><u>Au moins 40% de la marge de recul en pleine terre, 35 % en Uha</u></li> </ul>

## UH : proportions sur un terrain de 1 280 m<sup>2</sup>



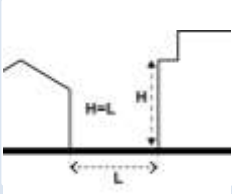
# Zone UR : Quartiers résidentiels



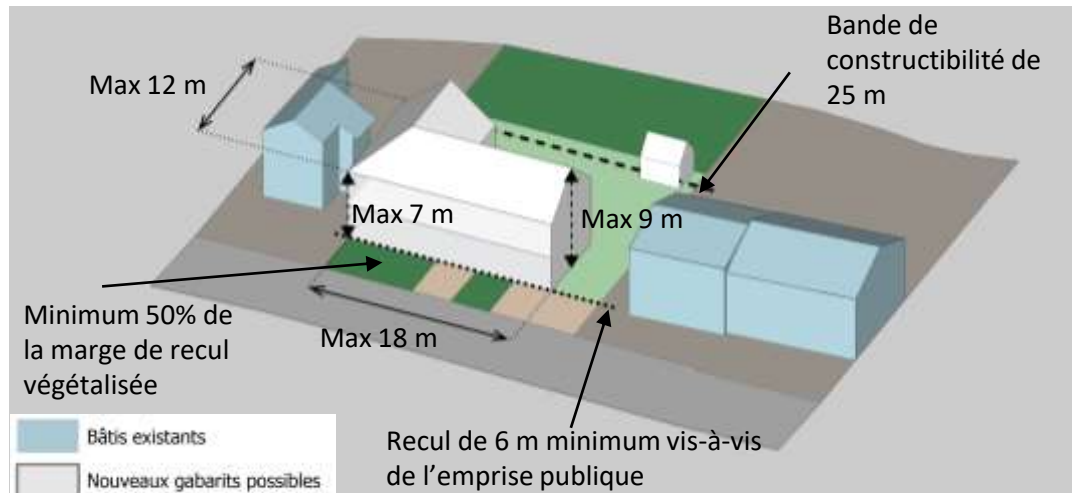
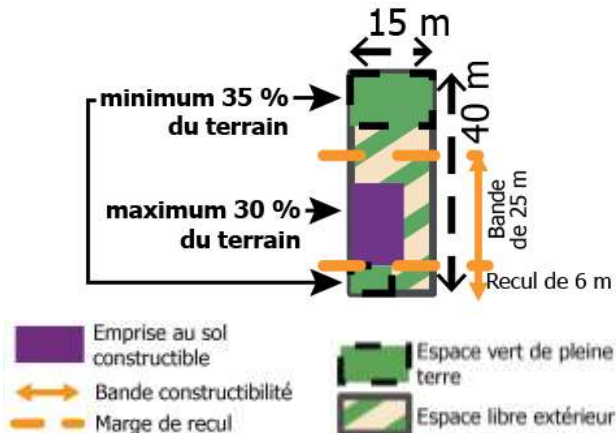
- Zones destinées à accueillir du logement de type pavillonnaire
- Modulé en fonction des sous-secteurs : URa (ancien lotissement du Rhodon), URc (Pôle commercial et collectifs de Beauplan), URg (Est du Rhodon en pente), URh (Moc Souris et les secteurs au parcellaire plus large que la moyenne).



# Zone UR : grands principes réglementaires à l'étude

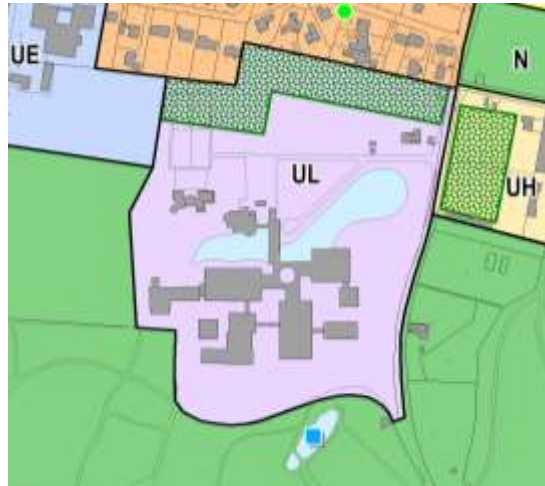
<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement, artisanat en vocation secondaire</li> </ul>
<b>Implantations</b> <i>En souligné, les nouvelles dispositions</i> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En recul minimum de 6 m (<i>2009 : 5 m mini</i>), 7 m en URa et URh (<i>2009 URh : 5 m mini</i>)</li> <li>• <u>Bande de constructibilité : 25 m, au-delà seules des annexes (max 25 m<sup>2</sup> cumulés) et les piscines dans une bande de 30 m</u></li> <li>• Au maximum sur une limite séparative ; retrait minimum de 5 m avec baie, 3 m sans baie (<i>2009 : 2,5 m</i>), <u>avec un mur aveugle de 12 max</u></li> <li>• Ura, URc, URh en retrait des limites séparatives ; En URc L=H façade et mini 8 m</li> <li>• <u>Retrait mini de 8 m en limite de fond ; porté à 10 m en limite avec les zones N et A</u></li> <li>• <u>Longueur de façade limitée à 18 m</u></li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 % de la surface du terrain (<i>2009 : 25% + 10% pour annexes</i>) ; 40 % en URc</li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit (RdC+1 étage + comble ou attique) ; en URc, max 13 m au faîtage, 10 m à l'acrotère ou à l'égout du toit</li> </ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 35% d'espaces verts de pleine terre (<i>2009 : 30% du terrain végétalisé</i>)</li> <li>• <u>Au moins 50% de la marge de recul en plein terre ; 30% en URc</u></li> </ul>

## UR : proportions sur un terrain de 600 m<sup>2</sup>



# Zone UL : Zone économique

- Destinées à accueillir des activités économiques au sein des domaines d'activités existants
- Domaine de Saint-Paul, ateliers de Coubertin, GTT

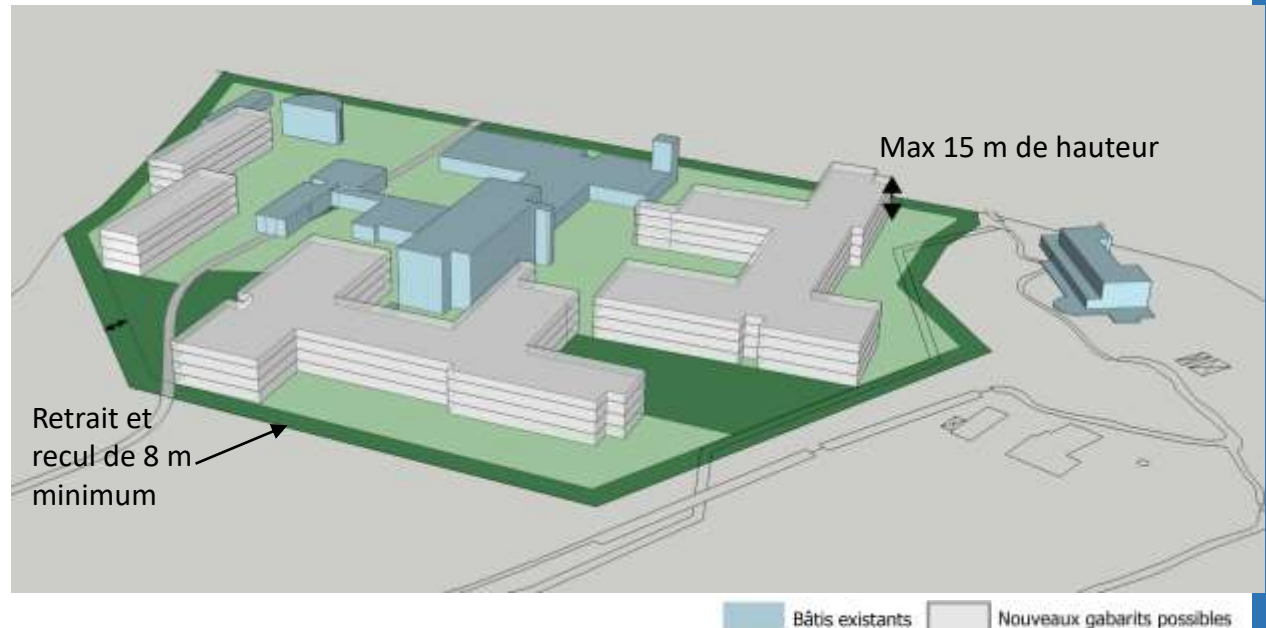
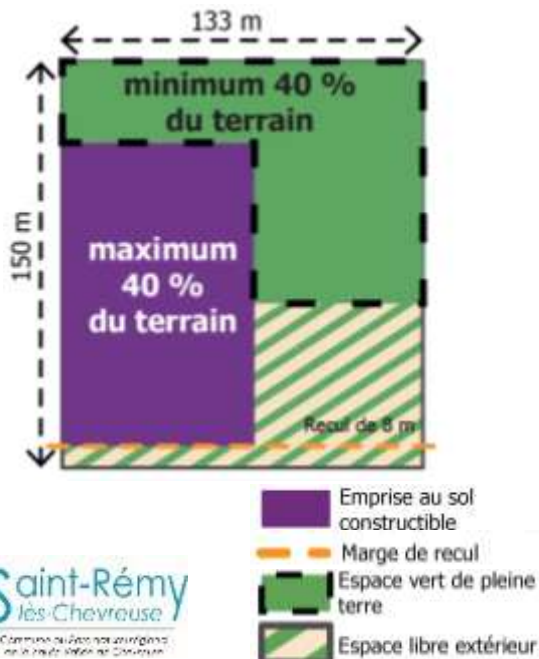




# Zone UL : grands principes réglementaires à l'étude

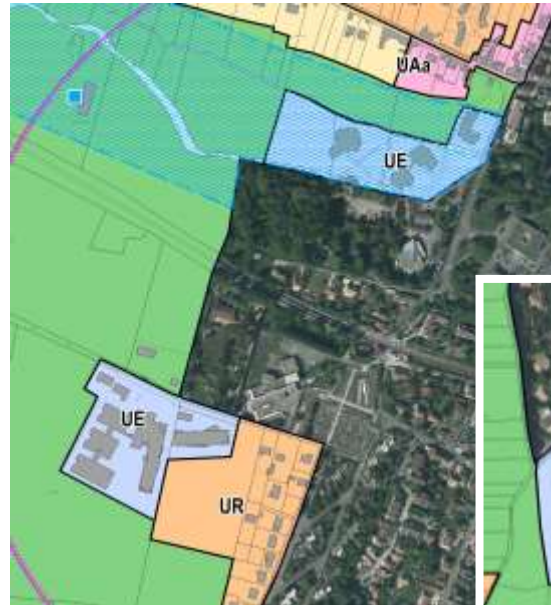
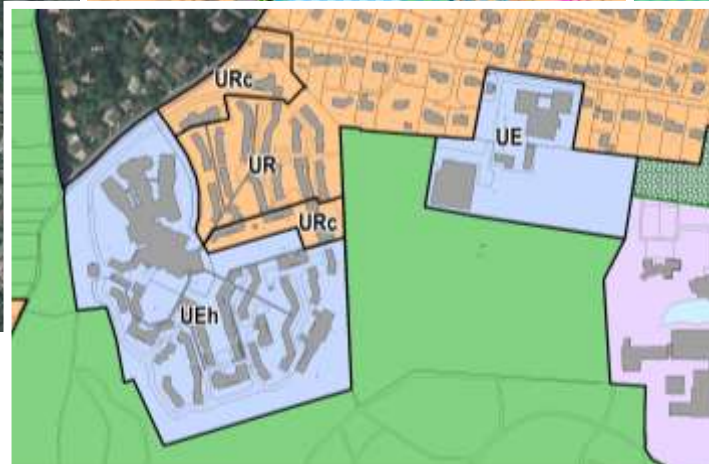
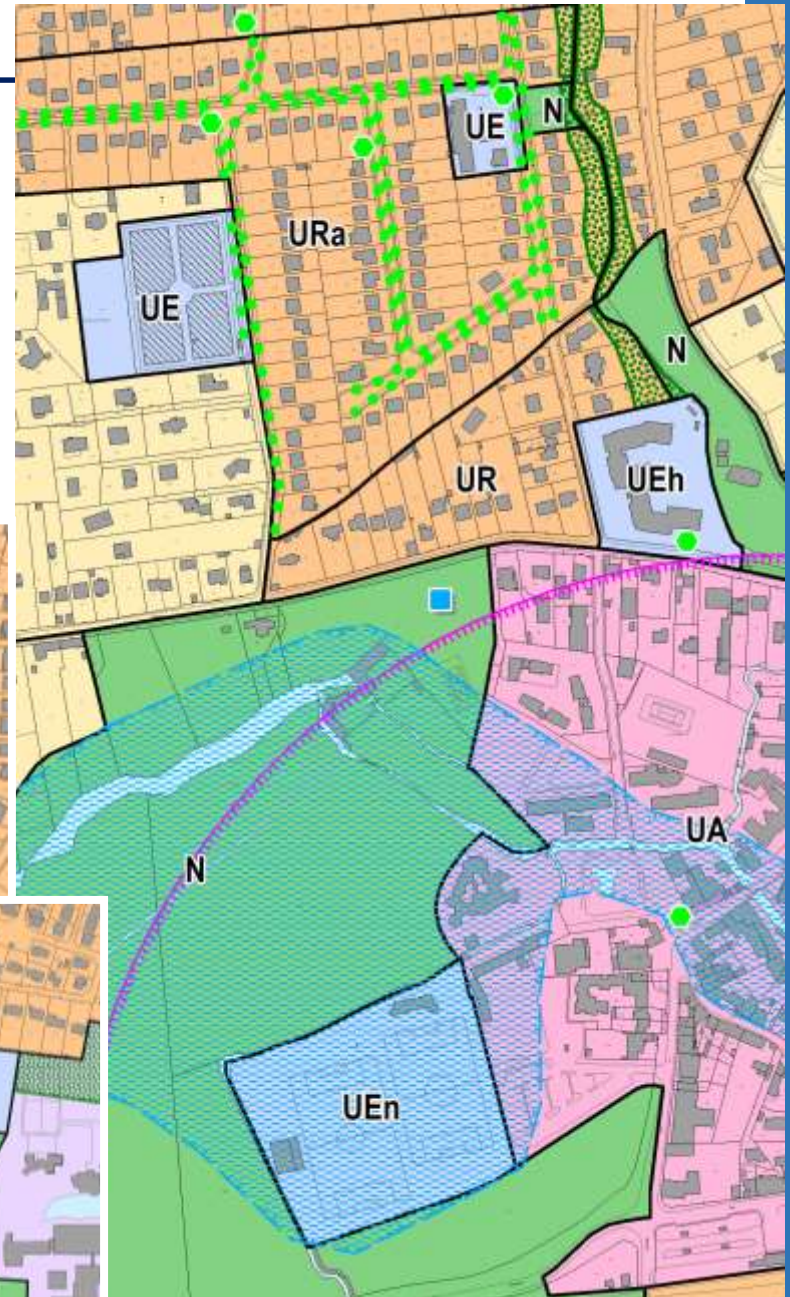
<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureaux, artisanat, industrie, hébergements hôteliers, équipements, services</li> </ul>
<b>Implantations</b> <i>En souligné, les nouvelles dispositions</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En recul minimum de 8 m par rapport aux voies publiques /privées</li> <li>En retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 8 m</li> <li>Marge de recul de 15 m minimum vis-à-vis des cours d'eau et des zones humides</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au maximum 40 % de la surface du terrain</li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximum 15 m au faîtiage (RdC + 3 à 4 étages)</li> </ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins 40% d'espaces verts de pleine terre <i>(2009 : mini 20 % d'espaces verts)</i></li> <li><u>Au moins 50% de la marge de recul en plein terre</u></li> </ul>

## UL : proportions sur 20 000 m<sup>2</sup>



# Zone UE : Zone d'équipements

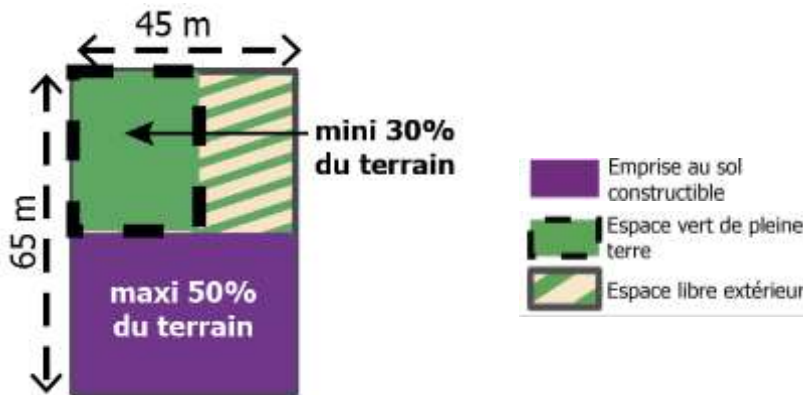
- Nouvelle zone destinée à accueillir les grands équipements d'intérêt collectifs
- Avec deux sous-secteurs particuliers : UEh pour les résidences d'accueil et d'hébergement des personnes âgées (ex UF), UEn pour les équipements de sports et de loisirs au caractère verdoyant et peu bâti



# Zone UE : grands principes réglementaires à l'étude

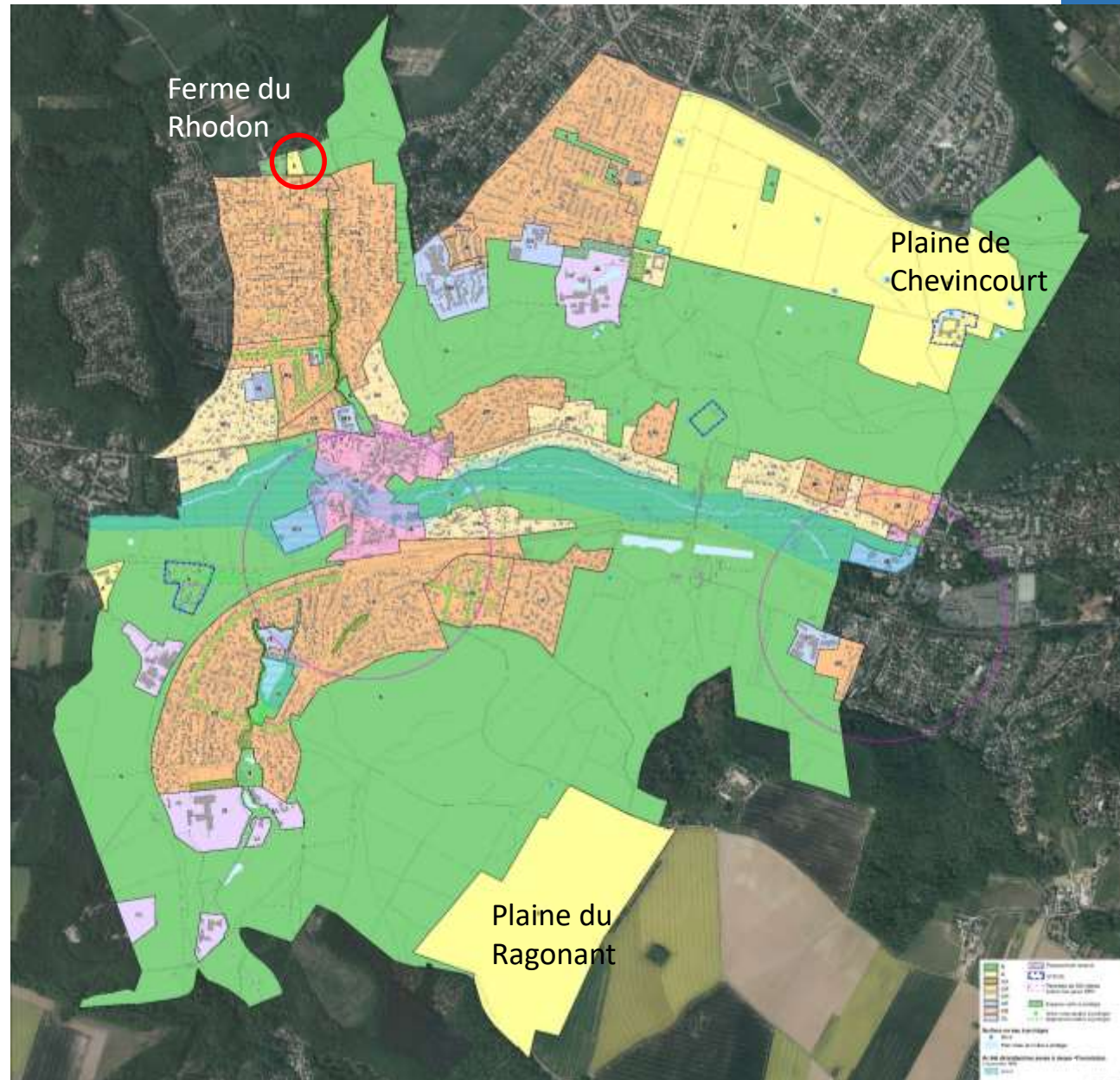
<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Equipements et hébergement en UEh</li></ul>
<b>Implantations</b> <i>En souligné, les nouvelles dispositions</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>A l'alignement ou en recul minimum de 3 m</u> ; En recul mini de 8 m en UEh</li><li>• <u>En retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 5 m en cas de baie et 3 m sans baie</u> ; distances portées à 8 et 4 m mini en UEh</li><li>• Marge de recul de 8 m minimum vis-à-vis de l'Yvette</li></ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Au maximum 50 % de la surface du terrain</u> ; max 20% en UEn ; max 35 % en UEh</li></ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur totale maximum 14 m ; <u>Hauteur totale maximum 8 m en UEn</u></li></ul>
<b>Espaces libres</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Au moins 30 % d'espaces verts de pleine terre</u></li><li>• <u>Au moins 50% d'espaces verts de pleine terre en UEn</u></li></ul>

## UE : proportions sur un terrain de 2 925m<sup>2</sup>



# Zones agricoles A et naturelles N

- Préservation des caractères agricoles et naturels
- Nouvelles constructions pour des projets spécifiques limitées aux STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (Fermes d'Aigrefoin, Maison Blanche, Domaine du Petit Chevincourt, Ferme et Château de Coubertin)
- Protéger le paysage, les lisières, les berges de rivières
- Permettre certains aménagements liés à des vocations récréatives ou pédagogiques en zones naturelles



# Zones agricoles A et naturelles N

- Les STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limités :

Fermes d'Aigrefoin



Château et ferme de Coubertin



Domaine du Petit Chevincourt



**1,1 ha**



# Zones agricoles A et naturelles N : grands principes réglementaires

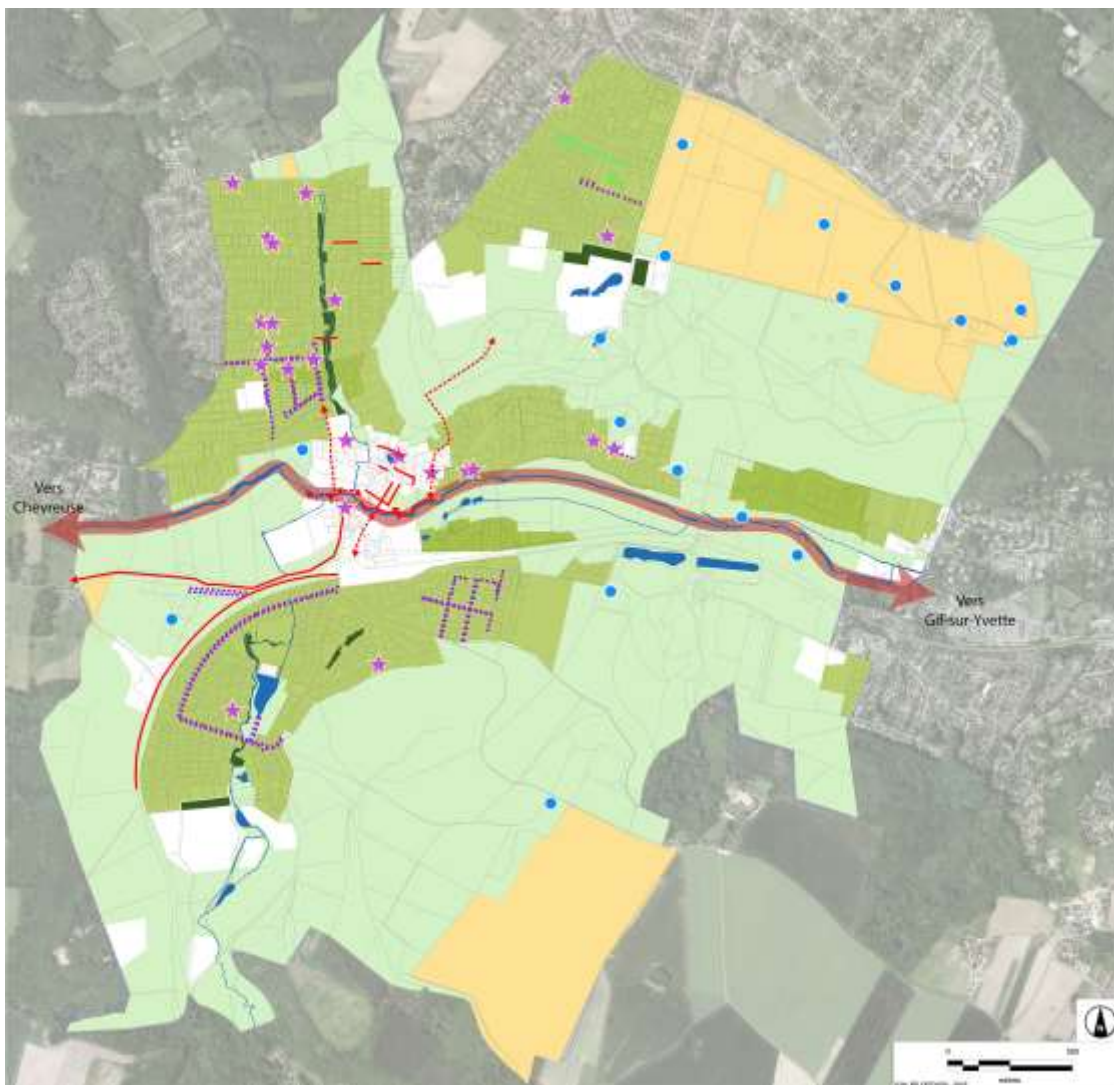
## Zones Agricoles









<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitations agricoles et maraichage (dont logements liés)</li> <li>• Projets spécifiques dans les STECAL : centre de formation et de séminaire, hébergement hôtelier, centre d'expositions...</li> </ul>
<b>Implantations</b> <u>En souligné, les nouvelles dispositions</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recul de 6 m depuis l'espace public, portés à 20 m sur la RD 938 ; en limite séparative, retrait au moins égal à la hauteur de la construction et 6 m mini</li> <li>• <u>Recul minimal de 15 m par rapport au haut de berge des rivières</u></li> <li>• <u>Recul minimal de 20 m par rapport au haut de berge des rivières</u></li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Max 30 % de la surface du terrain dans le STECAL d'Aigrefoin</u></li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur totale maximum 9 m dans le STECAL d'Aigrefoin, ailleurs 11 m <i>(2009 : 9 m porté à 11 m max pour les silos)</i></li> </ul>

## Zones Naturelles




<b>Destinations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitations forestières, activités de loisirs et sportives de plein air</li> <li>• Projets spécifiques dans les STECAL : centre de formation et de séminaire, hébergement hôtelier, centre d'expositions...</li> </ul>
<b>Implantations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En recul de 8 m depuis l'espace public, portés à 20 m sur la RD 938 <i>(2009 : recul de 10 m mini de l'axe de la voie)</i> ; en limite séparative retrait minimum de 10 m</li> </ul>
<b>Emprise au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Max 10 % de la surface inscrite dans le périmètre de la STECAL du Petit Chevincourt ; Max 15 % de la surface du terrain dans le STECAL de Coubertin</u></li> </ul>
<b>Hauteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur max au faitage 9 m, portée à 12 m pour les constructions liées à l'activité agricole et forestière. Dans les STECAL, la hauteur max ne pourra dépasser la hauteur des constructions existantes sur chaque site <i>(2009 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder celles des bâtiments existants)</i></li> </ul>

# Une OAP thématique : Trame Verte et Bleue, modes actifs



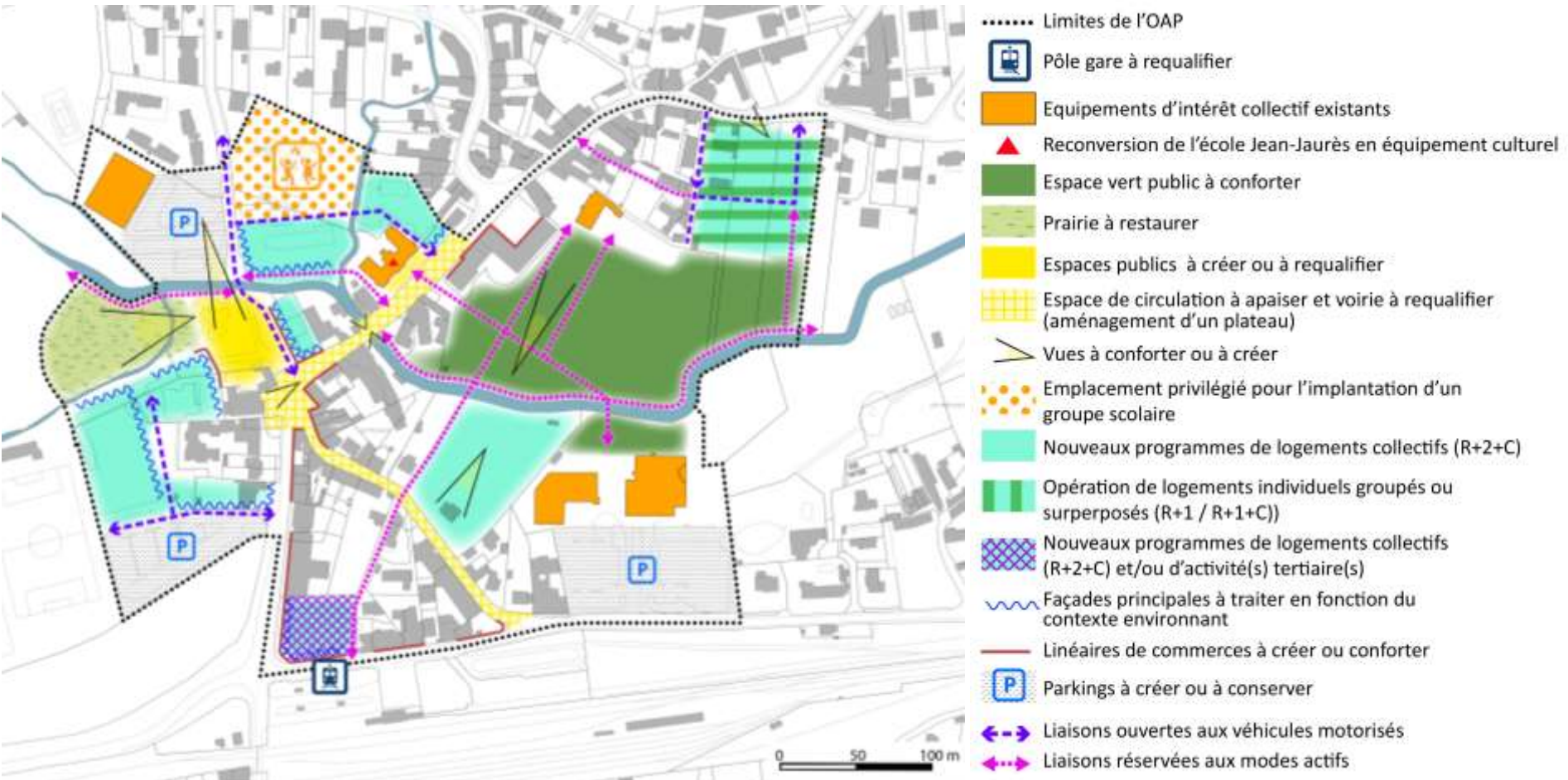
-  Protection et développement de la trame verte dans les quartiers résidentiels
-  Protection des zones naturelles majeures en périphérie de la ville et au sein des quartiers résidentiels
-  Protection des plaines agricoles
-  Création d'Espaces Verts Protégés (EVP)
-  Protection des plans d'eau et cours d'eau y compris leurs abords
- Protection des mares : leur comblement est interdit et leurs abords doivent être préservés en espaces végétalisés
- 
- Protection de la trame arborée identitaire des paysages urbains :
  -  - Les alignements d'arbres
  -  - Les arbres remarquables

Développement du maillage de liaisons douces :

-  - Permettre la réalisation d'un cheminement public connectant Gif-sur-Yvette / Chevreuse
-  - Protéger les sentes, cheminements et passages existants en milieu urbain
-  - Renforcer le maillage des circulations douces

# Le projet du centre-ville dans le PLU 2016 : OAP

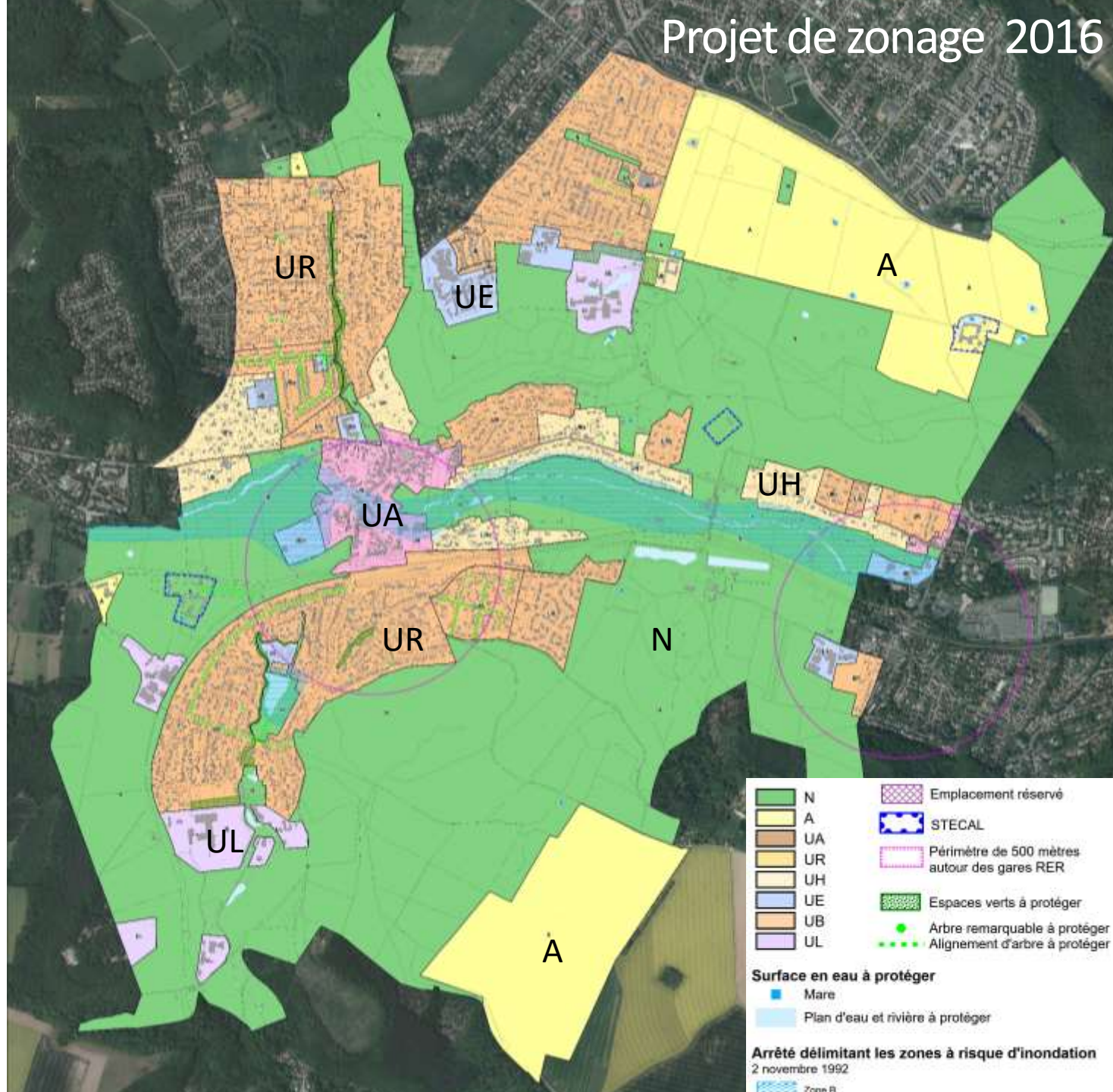
## L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Centre-Ville



L'OAP traduit le projet de centre-ville ayant pour volonté de réorganiser la centralité autour d'une place essentiellement minérale, animée par des rez-de-chaussée actifs et pouvant accueillir des événements ponctuels. Cette place s'ouvrira vers le paysage lointain et constituera une transition avec les prairies de Coubertin.



MERCI DE  
VOTRE  
ATTENTION



N	Emplacement réservé
A	STECAL
UA	Périimètre de 500 mètres autour des gares RER
UR	Espaces verts à protéger
UH	Arbre remarquable à protéger
UE	Alignement d'arbre à protéger
UB	
UL	

#### Surface en eau à protéger

- Mare
- Plan d'eau et rivière à protéger

**Arrêté délimitant les zones à risque d'inondation**  
2 novembre 1992

Zone B

