



# Rapport de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2009  
Modification n°7 du PLU



[Dossier de modification](#)

# Sommaire

---

A - Introduction .....	3
B - Choix de la procédure .....	5
C - Présentation et justification des modifications .....	7
1. La modification de zonage .....	7
2. Les modifications du règlement .....	8

# A - Introduction

Le PLU de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse a été approuvé le 30 juin 2009. Il a été modifié par délibérations des 7 avril 2010, 16 décembre 2010, 22 novembre 2011, 30 septembre 2013, ainsi que le 20 septembre 2018. Ce projet constitue la modification n°7 du PLU.

La modification du PLU porte sur un point :

- **Créer un STECAL pour prendre en compte la Maison de l'éco-mobilité, réalisée à proximité immédiate de la gare de Saint-Rémy, et permettre la réalisation d'une station de vélos dans la continuité de la Maison de l'éco-mobilité**



## B - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

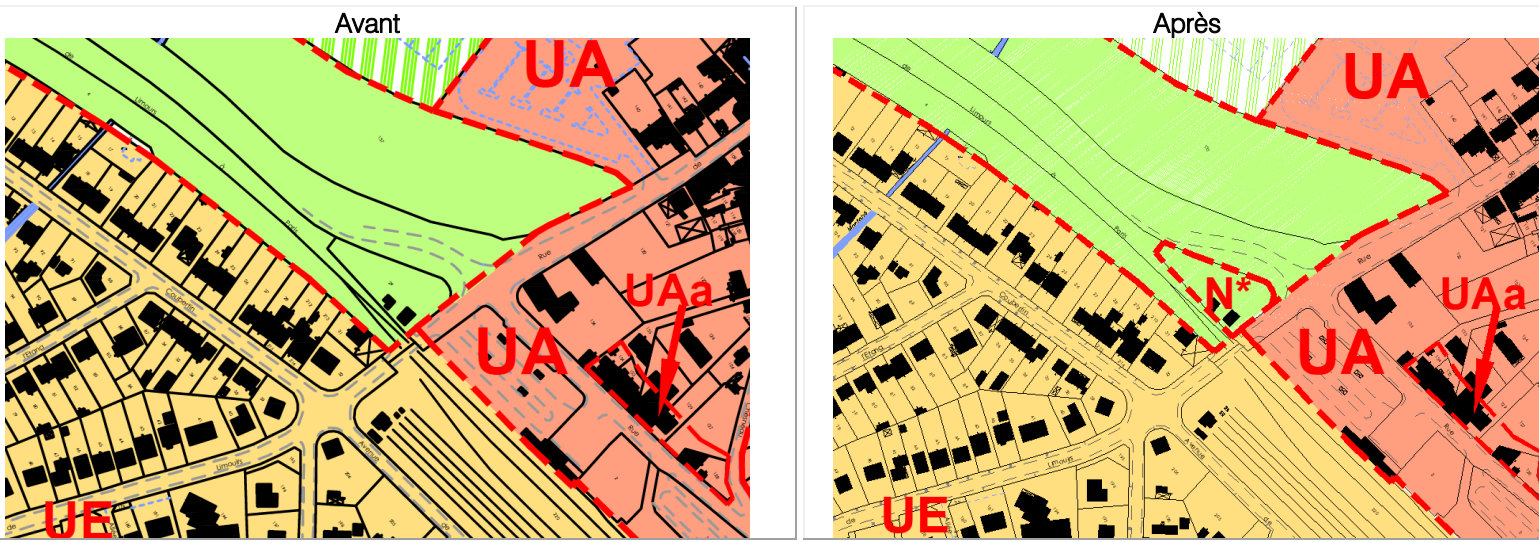
Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage. Les ajustements de zonage n'impactent pas les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.



# C - Présentation et justification des modifications

## 1. La modification de zonage

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zonage	
EXPLICATION	<p>Un STECAL N* est créé afin de permettre la réalisation du projet de maison de l'éco-mobilité et de son parking à vélo. Le projet de maison de l'éco-mobilité s'appuie sur le bâtiment déjà existant (ancienne maison du garde-barrière) qui bénéficiera d'une extension. L'extension de la maison du garde barrière est réalisée avec une toiture-terrasse végétalisée afin de favoriser l'intégration paysagère. Les travaux d'extension sont en cours et devraient être terminés en fin 2018.</p> <p>Le parking à vélo, de dimension 15 m x 6,5 m sera implanté à l'ouest de la Maison de l'éco-mobilité. Il s'agit de modules autoportants en rez-de-chaussée (hauteur maximale de 2,80 mètres), avec un bardage bois sur les côtés afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement.</p> <p>Les circulations sur le site de projet sont en grave silice stabilisée compactée, ce qui est un matériau perméable et permet donc de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'accès depuis les voies ferrées (accès piéton) est prévu en pavés coupés.</p> <p>Le reste du site restera naturel et bénéficiera d'aménagements paysagers.</p>

## 2. Les modifications du règlement

Un STECAL N\* est rajouté au sein de la zone N ; le règlement de la zone N est donc complété comme suit :

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Zone N article 6	<p><b>ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p> <p>Les constructions et les installations devront être implantées à 10 m minimum de l'axe de la voie.</p>	<p><b>ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p> <p><b>Dans la zone N :</b> Les constructions et les installations devront être implantées à 10 m minimum de l'axe de la voie.</p> <p><b>Dans le STECAL N* :</b> Les constructions et les installations devront être implantées à 0,5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.</p>
<b>EXPLICATION</b>	<p>Dans le STECAL N*, au vu de la taille du secteur et de l'implantation de la construction existante, les règles d'implantation pour la future extension notamment sont souples.</p>	

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Zone N article 7	<p><b>ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p>Les constructions devront être implantées au minimum à 10 m des limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p><b>Dans la zone N :</b> Les constructions devront être implantées au minimum à 10 m des limites séparatives.</p> <p><b>Dans le STECAL N* :</b> Les constructions et les installations pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait de 0,5 m minimum</p>
<b>EXPLICATION</b>	<p>Dans le STECAL N*, au vu de la taille du secteur et de l'implantation de la construction existante, les règles d'implantation pour la future extension notamment sont souples.</p>	



PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone N article 9	<p><b>ARTICLE N 9    EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Non réglementé</p>
EXPLICATION	<p><b>ARTICLE N 9    EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Dans la zone N : Non réglementé.</p> <p>Dans le STECAL N* : L'emprise au sol ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain.</p> <p>L'emprise au sol définie dans le STECAL N* permet la réalisation du projet tel qu'il est envisagé, tout en permettant de préserver des espaces libres de toute construction.</p>

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone N article 10	<p><b>ARTICLE N 10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder celles des bâtiments existants. La hauteur des abris à bétail ne devra pas dépasser 4 m.</p>
EXPLICATION	<p><b>ARTICLE N 10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Dans la zone N : La hauteur des constructions ne devra pas excéder celles des bâtiments existants. La hauteur des abris à bétail ne devra pas dépasser 4 m.</p> <p>Dans le STECAL N* : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m au point le plus haut.</p> <p>La hauteur définie dans le STECAL N* permet la réalisation du projet tel qu'il est envisagé, et notamment prend en compte la hauteur de la construction existante qui sera étendue.</p>

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone N article 11	<p><b>ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants</li> <li>• aux sites</li> <li>• aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</li> <li>• à l'intégrité des espaces naturels</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toute architecture étrangère à la région et tout pastiche</li> <li>• les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications</li> </ul> <p>Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages. [...]</p>
Zone N article 11	<p><b>ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants</li> <li>• aux sites</li> <li>• aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</li> <li>• à l'intégrité des espaces naturels</li> </ul> <p>Sont interdits, <b>sauf dans le STECAL N*</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toute architecture étrangère à la région et tout pastiche</li> <li>• les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications</li> </ul> <p>Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec l'harmonie des sites et paysages. [...]</p>
<b>EXPLICATION</b>	L'extension de la maison du garde barrière et le garage à vélos étant prévus avec une architecture « moderne », il est préférable de supprimer l'interdiction de l'architecture étrangère à la région pour le STECAL N*.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
Zone N article 13	<p><b>ARTICLE N 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS</b></p> <p><b>Espaces boisés classés</b> Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>
Zone N article 13	<p><b>ARTICLE N 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS</b></p> <p><b>Espaces boisés classés</b> Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>

	<p><b><u>Éléments de paysage à protéger</u></b>  Les espaces paysagers répertoriés (<i>voir plan en annexe "espaces à protéger"</i>) sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique.  Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits, sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour assurer la sécurité des biens et des personnes</li> <li>• pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.</li> </ul>	<p><b><u>Éléments de paysage à protéger</u></b>  Les espaces paysagers répertoriés (<i>voir plan en annexe "espaces à protéger"</i>) sont à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique.  Sur ces espaces, les coupes et abattages sont interdits, sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour assurer la sécurité des biens et des personnes</li> <li>• pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.</li> </ul> <p><b><u>Espaces libres et obligation de planter</u></b>  Dans le STECAL N*, a minima 30% de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre.</p>
<p><b>EXPLICATION</b></p>	<p>Le fait d'imposer des espaces de pleine terre permet de préserver un caractère naturel aux espaces non bâtis du secteur. En complément de la règle d'emprise au sol, cette règle laisse la souplesse pour permettre la réalisation de circulations au sein du secteur (circulations en grave silice stabilisée compactée, ce qui est un matériau perméable et permet donc de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et circulations en pavés coupés).</p>	