

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date



SOMMAIRE



Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1

1 NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP

3

1.1 L'objet et la portée des « orientations d'aménagement et de programmation »

4

1.2 L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

5

1.3 Présentation générale des OAP

6

2 LES OAP DE LA VILLE DE SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

8

2.1 OAP sectorielle n°1 : Le Domaine de Chevincourt

9

2.2 OAP sectorielle n°2 : Le « Terrain des Sœurs »

15

2.3 OAP sectorielle n°3 : Le secteur gare

20

2.4 OAP Thématique Trame Verte et Bleue

24





1

NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP

1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

1.1.1 L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce sont les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme qui définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Article L151-6)

Certaines dispositions ont récemment été modifiées par la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (Loi n°2021-1104 art-219) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (Article L151-6-1)

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (Article L151-6-2)

Ce sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

Les OAP de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse encadrent les possibilités de construction et précisent la programmation des sites de mutation urbaine.

1.1.2 LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tous projets réalisés dans un secteur concerné par une OAP ne peuvent être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composé d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

1.2 L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

1.2.1 ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les OAP sont établies dans le respect des axes de développement et d'aménagement définis par le PADD débattu en Conseil Municipal le 17 mars 2022. Elles sont situées dans la continuité des orientations du PADD, pour traduire plus finement le projet de territoire.

1.2.2 ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisation d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et des OAP s'applique de façon complémentaire. Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut:

- Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)
- Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte...)
- ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'impose (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)
- avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement...). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions contraires peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

1.3 PRESENTATION GENERALE DES OAP

Le document propre à chaque OAP est composé comme ce qui suit :

1- Une présentation du secteur

Description, enjeux et échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

2- Les orientations applicables au secteur

a. Destination générale

Vocation des espaces (destination, localisation), programme des opérations, phasage, intervention sur construction existante..

b. Composition et morphologie

Implantation des constructions, hauteur, ordonnancement...

c. Voiries et déplacements

Accès, desserte, circulation et déplacements internes, stationnement...

d. Qualité environnementale et paysagère

Éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver, trame verte et bleue, prise en compte des risques, performance énergétique...

3- Un schéma de principe



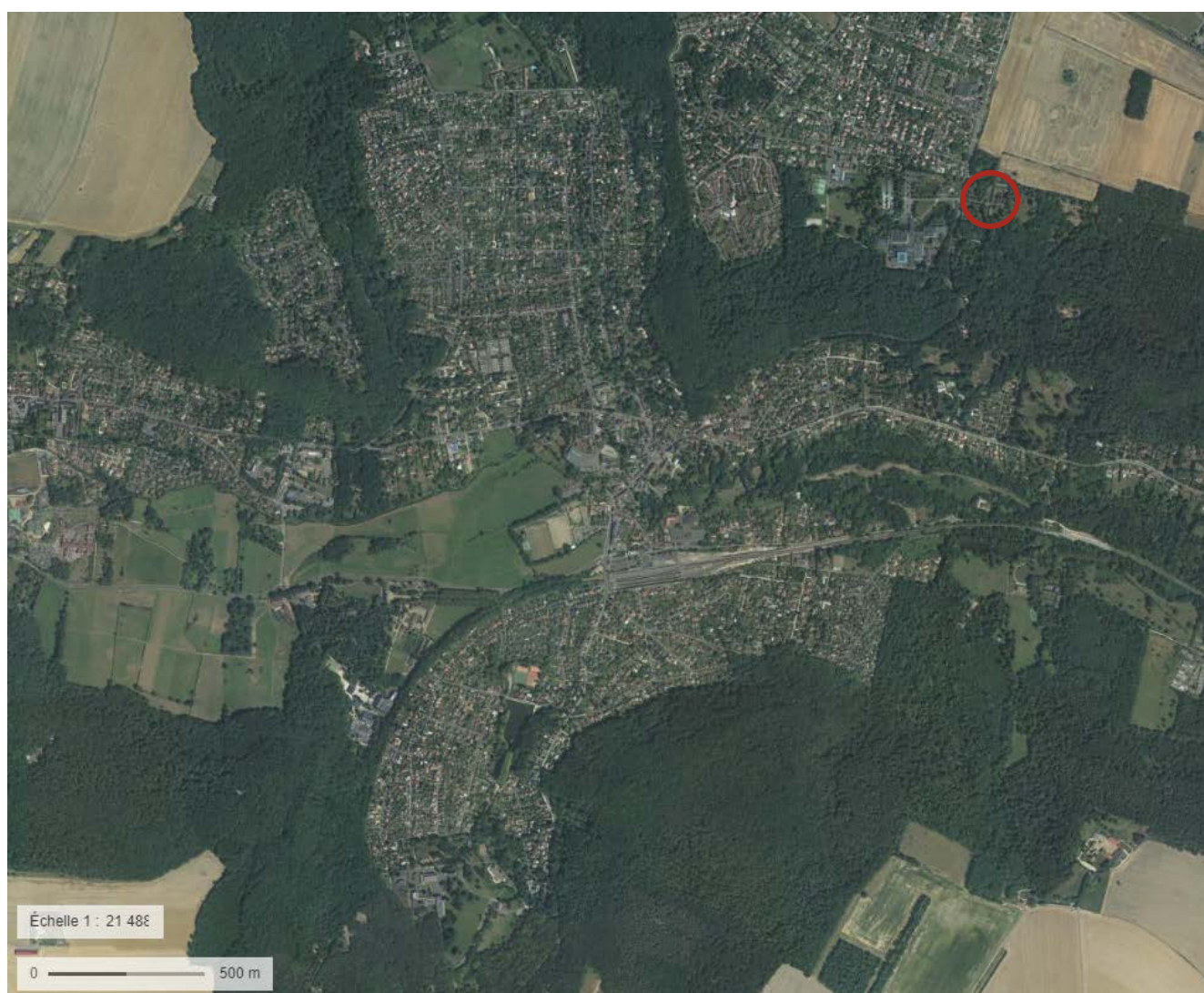
2

LES OAP DE LA VILLE DE SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

2.1 OAP SECTORIELLE N°1 : LE DOMAINE DE CHEVINCOURT

2.1.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le Domaine de Chevincourt se situe au nord-est de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, en bordure de la RD938 au sein d'un massif boisé classé de plus de 100 ha portant le même nom.



 OAP Domaine de Chevincourt



Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, s'étend sur environ 1.6 hectares et correspond aux corps de ferme d'une ancienne grande propriété forestière. Ce site constitue aujourd'hui un patrimoine remarquable quasiment à l'abandon.

L'enjeu de cette OAP est de requalifier ce site en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes, la qualité patrimoniale des bâtiments existants et en répondant, entre autres, aux objectifs de production de logements sociaux.

Il est à noter que l'espace boisé jouxtant le périmètre de l'OAP fait l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans le cadre du projet d'ensemble sur le Domaine de Chevincourt.

Le mémoire du porteur de projet se trouve en annexe de l'OAP.

2.1.2 ORIENTATIONS

2.1.2.1 Destination générale

- Programme de logements de typologies diversifiées comprenant des constructions neuves, la réhabilitation et la mise en valeur des bâtiments existants
- Création d'environ 90 logements
- Répartition typologies : 1/3 logements locatifs sociaux, 1/3 Bail Réel Solidaire (BRS), 1/3 accession libre

2.1.2.2 Composition et morphologie

- Hauteur des bâtiments comprise entre R+1+C et R+2+C sans excéder 17 mètres
- Implantation des nouvelles constructions en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- Implantation des nouvelles constructions en retrait des limites séparatives :
 - o 8 mètres minimum lorsque les façades des constructions concernées comportent des baies
 - o 4 mètres minimum lorsque les façades des constructions concernées ne comportent aucune baie
- Implantation des constructions existantes en limite séparative ou en retrait :
 - o 4 mètres minimum lorsque les façades des constructions existantes comportent des baies ou non
- Distance des nouvelles constructions les unes par rapport aux autres :
 - o 8 mètres minimum lorsque les façades des constructions concernées comportent des baies
 - o 4 mètres minimum lorsque les façades des constructions concernées ne comportent aucune baie
- Distance des constructions existantes les unes par rapport aux autres en cas de réhabilitation :
 - o 4 mètres minimum lorsque les façades des constructions concernées comportent des baies ou non
- L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40% de la surface du terrain
- Organisation des nouvelles constructions permettant de préserver des vues sur les espaces naturels et boisés
- Attention particulière à l'intégration environnementale et la volumétrie des constructions nouvelles
- Aspect architectural des nouvelles constructions dans le respect de la composition traditionnelle du corps de ferme. Dans ce sens, les rythmes, volumes, percements et matériaux des éléments bâtis sont pensés pour ne pas dénaturer l'architecture traditionnelle du lieu
- L'implantation du bâti, l'orientation et l'inclinaison des toitures doivent être pensés pour accueillir des panneaux photovoltaïques
- Prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses (aléa fort)

- Prendre en compte les servitudes liées à la présence d'anciennes carrières souterraines et aux mouvements de terrain liés aux anciennes marnières
- Une vision d'ensemble est préservée au niveau de la cour intérieure et des clôtures basses et légères sont privilégiées pour éviter le cloisonnement

2.1.2.3 Voirie et déplacement

- Requalification et optimisation des voies existantes
- Les nouvelles voies créées auront une largeur minimum de 3m
- Accès possibles depuis la RD938 et la route d'Aigrefoin
- Une partie des places de stationnement le long des voies pourra être destinée aux visiteurs et sera réalisée dans le cadre d'un aménagement paysager extérieur qualitatif. L'usage de matériaux perméables et/ou semi-perméables est obligatoire. Une réflexion doit être portée quant à l'implantation des places de stationnement en aérien en prenant en compte leur intégration paysagère
- Les parkings souterrains pourront avoir 2 niveaux de sous-sol
- Création de cheminements doux favorisant les mobilités actives et la place du piéton au sein du site et également en connexion avec les espaces naturels environnant
- Un travail doit être effectué sur la notion d'éco-mobilité en lien avec l'interconnexion des mobilités douces présentes sur la commune (gare, autopartage, vélos, piétons, etc)
- Une réflexion peut être menée pour créer des liaisons douces en direction de la forêt pour relier l'ESAT d'Aigrefoin, sous réserve d'une compatibilité avec la protection EBC

2.1.2.4 Qualité environnementale et paysagère

- 60% des espaces libres du terrain maintenus en pleine terre
- Les arbres existants sont préservés
- Les aménagements et constructions devront tendre vers l'objectif « 0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre devront être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aménagements et constructions devront en tout point préserver la biodiversité et limiter l'impact sur la trame verte paysagère existante
- Les aménagements extérieurs sont précisés de façon à privilégier des essences adaptées et l'utilisation de revêtements de sols perméables
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysagers et de patrimoine à préserver
- Le secteur d'OAP est situé à proximité d'une zone humide probable, une étude de caractérisation des zones humides devra être réalisée en amont sur la parcelle du projet afin de pouvoir éviter les impacts potentiels
- Des études de sol sont à réaliser par le porteur de projet et les méthodes de construction seront adaptées à la nature du sol.
- Une attention doit être portée quant à la sobriété énergétique de l'opération (éclairage public, maîtrise de l'orientation de l'émission, niveau d'éclairage limité...).

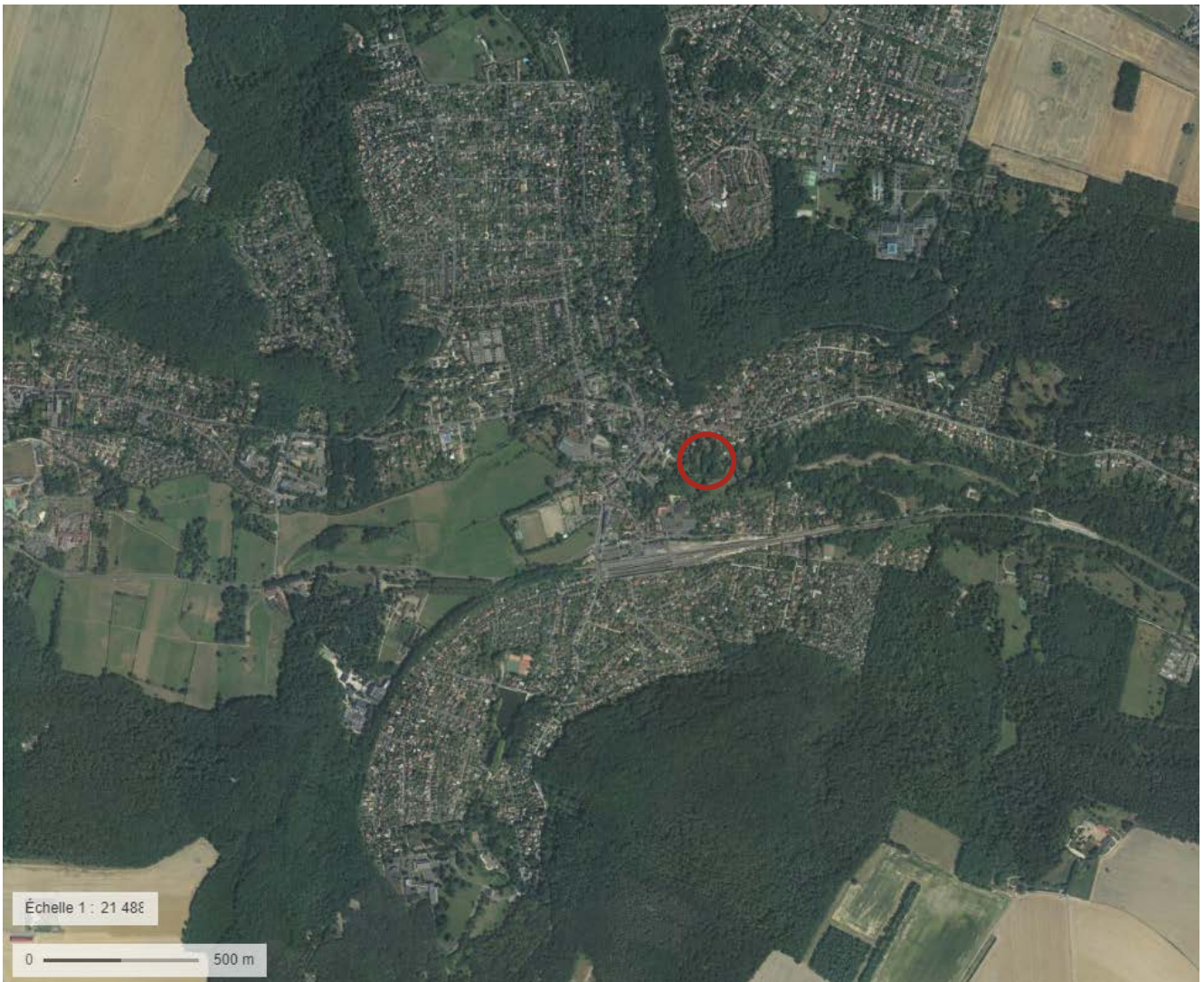
2.1.3 SCHEMA DE PRINCIPE




2.2 OAP SECTORIELLE N°2 : LE « TERRAIN DES SŒURS »

2.2.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le site correspondant au « Terrain des Sœurs » est composé de plusieurs terrains d'une surface d'environ 0.6 ha situés à proximité du parc de la Mairie au nord de l'Yvette.



 OAP « Terrain des Sœurs »



L'enjeu de l'OAP est d'aménager ce secteur en prenant en compte les contraintes environnementales (terrain en pente, proximité avec l'Yvette) et en accordant une attention particulière aux accès (RD906).

2.2.2 ORIENTATIONS

2.2.2.1 Destination générale

- L'est du secteur est destiné à recevoir un projet d'équipement d'intérêt général et/ou de service public en lien avec l'environnement
- L'ouest du secteur est destiné à recevoir un programme d'une vingtaine de logements
- Application du taux de 40% de logements sociaux à partir de 3 logements
- Le sud du secteur est maintenu en espace naturel de pleine terre
- Le terrain se situant en zone humide probable, les espaces de plaines terres sont maintenus au maximum et les aménagements perméables et/ou semi-perméables sont fortement encouragés afin de permettre une infiltration des eaux et un maintien des caractéristiques pédologiques.

2.2.2.2 Composition et morphologie

- Les constructions sont implantées avec un recul de 5m minimum de l'alignement
- Les constructions sont implantées avec un retrait de 5m minimum des limites séparatives

- Les hauteurs totales prévues permettent l'intégration de cette opération dans le tissu urbain existant
- L'organisation des nouvelles constructions permettent de préserver des vues sur le paysage
- Prise en compte de la déclivité du terrain, des axes de ruissellement et de l'ouverture sur le paysage
- L'implantation du bâti, l'orientation et l'inclinaison des toitures doivent être pensés pour accueillir des panneaux photovoltaïques.

2.2.2.3 Voirie et déplacement

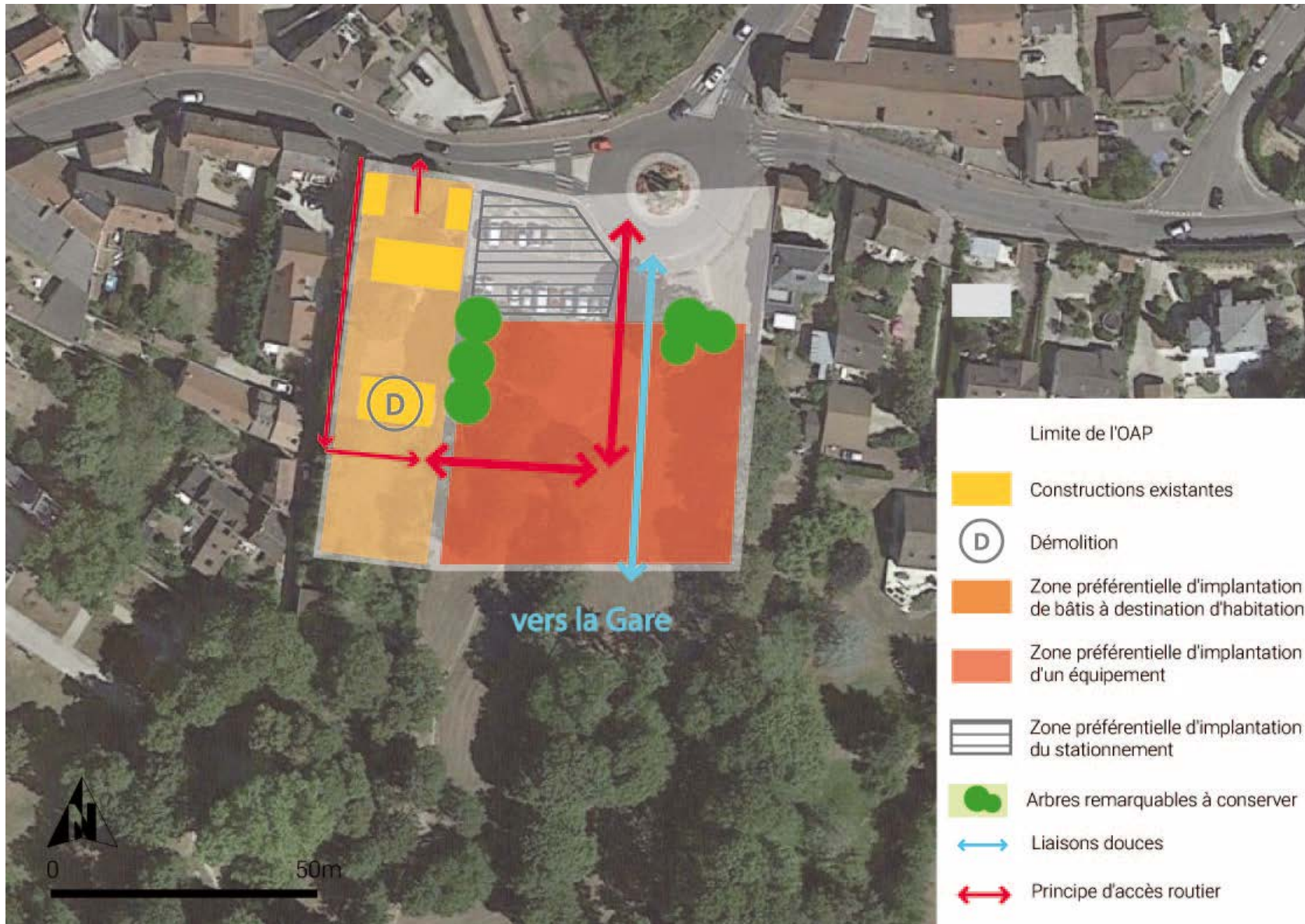
- Pour toutes les infrastructures routières (voiries et stationnements) l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables est rendue obligatoire.
- Création de 20 places de stationnement publiques minimum à l'entrée du site
- L'entrée du site doit faire l'objet d'un aménagement paysager apaisé
- Les places de stationnement sont réparties sur l'ensemble du site - en plus de l'aménagement paysagé à l'entrée.
- Il est prévu un accès routier apaisé et piéton seulement pour les riverains de l'impasse Saint-Avoye
- Stationnement de l'équipement est à prévoir dans l'emprise de la construction.
- Favoriser l'intermodalité avec la gare par le biais de la création d'une liaison douce traversante, et d'un franchissement de l'Yvette, accessibles aux PMR et prenant en compte la déclivité du terrain
- Créer une continuité de la liaison douce existante depuis le parc de la mairie
- Accès à toutes les nouvelles constructions des deux opérations via le rond-point de la route de Versailles et création d'une voie en double sens de circulation
- Entrée et sortie possible sur l'impasse Saint-Avoye pour les riverains de l'impasse
- Pour les autres, l'entrée et la sortie doivent se faire par les parcelles AS30 et AS31
- Seule la sortie des véhicules est autorisée via le secteur nord-ouest de l'opération
Le site est inclus dans le périmètre de 500m à proximité de la gare.

2.2.2.4 Qualité environnementale et paysagère

- Préservation et mise en valeur de l'espace naturel de transition en bordure de l'Yvette (corridors alluviaux multitrane)
- Préservation des zones humides potentiellement présentes sur le site
- Préservation du mur le long de l'impasse Saint-Avoye
- 60% des espaces libres de chaque terrain sont maintenus en pleine terre

- Les aménagements et constructions doivent tendre vers l'objectif « 0 rejet » relatif à la gestion des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre doivent être suffisants pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Prendre en compte les risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des terres argileuses (aléa fort)
- Le secteur d'OAP est situé dans une zone humide probable, une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée en amont sur la parcelle du projet afin de pouvoir éviter les impacts potentiels
- Le porteur de projet doit créer un cône de vue sur la zone naturelle.

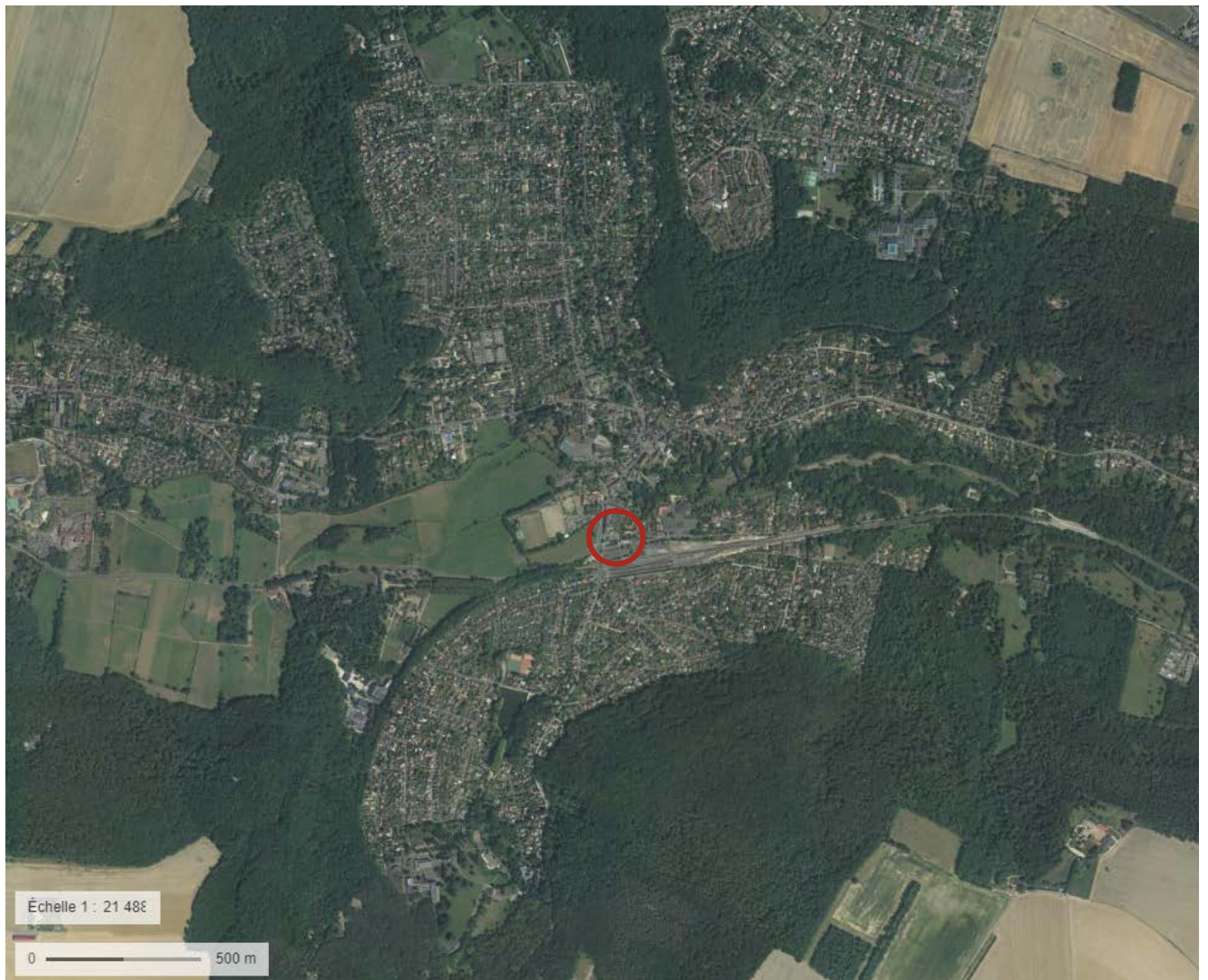
2.2.3 SCHEMA DE PRINCIPE




2.3 OAP SECTORIELLE N°3 : LE SECTEUR GARE

2.3.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur faisant l'objet d'une OAP est situé en face de la gare, entre la rue de la République, la rue Ditte, et la rue Pierre Chesneau. Cela représente une surface d'environ 1.3 ha contenant un potentiel foncier encore important.



 OAP secteur gare



L'enjeu est l'aménagement, la mutation et la connexion de ce site, afin de redynamiser le centre-ville et créer un espace attractif en lien avec la proximité de la gare.

2.3.2 ORIENTATIONS

Destination générale

- Opération mixte regroupant, entre autres, des commerces, des logements, et des services, en front de rue
- Le secteur est destiné à recevoir environ 140 logements
- Application du taux de 40% de logements sociaux à partir de 3 logements
- Aménagement possible de toitures terrasses avec des vues sur la vallée
- Un « bâtiment signal » peut être implanté à l'angle de la rue Ditte et de la rue de la République
- Le terrain se situant en zone humide probable, les espaces de plaines terres sont maintenus au maximum et les aménagements perméables et/ou semi-perméables sont fortement encouragés afin de permettre une infiltration des eaux et un maintien des caractéristiques pédologiques.

Composition et morphologie

- Les constructions et/ou aménagements sont généralement implantées à l'alignement, des marges de recul peuvent être autorisées selon l'aspect architectural
- Une attention doit être portée quant à la diversité des formes architecturale. Il s'agit d'éviter une trop forte homogénéité des formes bâties (soubassement, harpe...)
- Les constructions faisant l'objet de rez-de-chaussée actifs, peuvent bénéficier d'un mètre de hauteur supplémentaire
- Porter une attention particulière à la hauteur des constructions en prenant en compte la déclivité du terrain
- La hauteur maximale des constructions situées le long de la rue Ditte est de 15m
- Privilégier un épannelage des constructions afin de ne pas avoir un front bâti trop massif
- Les éléments ornementaux ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur
- Les attiques sont autorisés
- L'implantation du bâti, l'orientation et l'inclinaison des toitures doivent être pensés pour accueillir des panneaux photovoltaïques.

Voirie et déplacement

- Création d'une voie partagée (véhicules motorisés, piétons et vélos) sur la rue Ditte d'une largeur de 10m minimum. Celle-ci doit permettre le passage des usagers en double-sens.
- Pour toutes les infrastructures routières (voiries et stationnements) l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables est rendue obligatoire.
- Porter une attention particulière aux espaces publics afin de permettre la cohabitation entre le piéton et les autres modes de transport
- Les places de stationnement sont dans l'emprise des constructions
- Création d'une liaison douce traversante en connexion avec le centre-ville
- Le site est inclus dans le périmètre de 500m à proximité de la gare
- Un recul à l'alignement est prévu afin de permettre une mise en accessibilité du trottoir en cas de démolition notamment sur le secteur Nord.

Qualité environnementale et paysagère

- 10% des espaces libres de chaque terrain sont maintenus en pleine terre
- Traitement qualitatif et paysager de l'espace public
- Favoriser un cœur d'îlot végétal permettant l'infiltration des eaux pluviales
- Le projet doit intégrer le principe d'une coupure transversale nord-sud correspondant à une végétalisation ou ouverture paysagère du front bâti en face de la gare.
- Les espèces protégées sont prises en compte et préservées lors des travaux de requalification du site.

2.3.3 SCHEMA DE PRINCIPE



2.4 OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.1 PRESENTATION DU TERRITOIRE

La commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est un territoire caractérisé par la forte présence de boisements. L'eau est également un élément majeur par la présence de trois cours d'eau : Le Rhodon, l'Yvette ainsi que le ruisseau du Montabé. Le territoire communal présente donc un fort intérêt dans le rôle de la trame verte et de la trame bleue existante.

Les cours d'eau impliquent par conséquent, la présence de zones humides avérées et également probables. Ces zones représentent des habitats importants pour un bon nombre d'espèces liées aux milieux aquatiques et humides, qu'il convient de protéger.

Les boisements présents au nord et au sud du territoire constituent une barrière naturelle aux axes de ruissellement et permettent une infiltration des eaux pluviales. Ils constituent un intérêt capital pour la biodiversité. Pour rappel, on note la présence d'une réserve naturelle régionale et de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Au nord, des alignements de haies permettent d'assurer une continuité écologique à proximité de la Plaine de Chevincourt.

2.4.2 ORIENTATIONS

Conforter la trame verte

Le nord et le sud de la commune sont marqués par la présence d'importants massifs boisés. Il s'agira donc :

- **D'accompagner les principaux cours d'eau du territoire par la renaturation des berges afin de créer des milieux attractifs pour la faune et la flore**

Une berge de cours d'eau est un milieu naturel qui se situe entre l'interface de l'eau et de la terre. Le mauvais entretien des berges ou leur anthropisation augmente les risques de débordement des cours d'eau et diminue la valeur naturelle du milieu.

L'entretien des berges ou leurs renaturations permet de réduire considérablement les risques de débordement etc.

Il s'agit donc ici de limiter l'artificialisation sur les berges mais également de continuer la collaboration avec le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette à poursuivre le travail autour de la préservation des berges de la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

- **Préserver les grands ensembles boisés et conforter leurs lisières**

Les grands ensembles boisés constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse. La valorisation écologique de ces sites est à conforter notamment par la création de lisières fonctionnelles dans les espaces qui le permettent, dans le respect des espèces qui y sont liées et dans une optique de préservation des paysages.

La préservation des lisières des massifs boisés est à prendre en compte dans le cadre de la gestion de l'urbanisation à proximité de ces espaces. Il est primordial de maintenir ces continuités et de lutter autant que possible contre leur fragmentation. Il s'agit de préserver notamment les lisières étagées.

- **Conforter la trame verte afin de créer des connexions entre les massifs boisés**

Le confortement des espaces boisés doit se faire par la création d'interconnexions entre ces milieux. Bien que le territoire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse soit un territoire ayant déjà de multiples interconnexions, celles-ci sont à conforter afin de créer un réel maillage vert entre les différents sites. Cette orientation peut être réalisée par la mise en place de haies bocagères ou la replantation d'arbres en milieu urbain (centre de la commune) afin d'interconnecter les espaces boisés.

- **Préserver les arbres remarquables**

La ville possède déjà un inventaire de ses arbres dit remarquables de par leur qualité paysagère, écologique ou culturelle. Ces arbres sont à préserver et le patrimoine à

conforter par un inventaire permettait de protéger au maximum le patrimoine arboré de la commune.

Renforcer la trame bleue

- Préserver et restaurer les principaux cours d'eau

En lien avec le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette, l'entretien des cours d'eau et leur restauration sont un axe majeur pour conforter la présence de la trame bleue sur le territoire communal.

- Protéger les zones humides

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de l'eau. Elle permet de filtrer l'eau qui les traverse avant son infiltration dans le sol. En effet, leur végétation particulière retient les matières en suspension, fixe les métaux lourds et consomme certains toxiques, ce qui permet d'améliorer la qualité de l'eau avant qu'elle ne rejoigne le reste du réseau hydrographique ou les nappes souterraines.

L'eutrophisation des zones humides est, dans un premier temps, à limiter afin de les conserver sur le territoire communal, et plus globalement tout projet d'aménagement urbain doit éviter la destruction des zones humides et veiller à les préserver au maximum.

- Conserver les paysages de l'eau sur le territoire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse

Le paysage de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est marqué par les cours d'eau qui le traverse. Au-delà de leurs rôles importants dans la trame bleue, ici c'est le paysage qui se doit d'être préservé car il constitue un élément majeur de l'identité de la commune.

Les opérations d'aménagement qui pourraient voir le jour sur le territoire doivent toutes prendre en compte ces éléments de manière à ne pas altérer les continuités écologiques voire à les améliorer, tout cela dans une optique de ne pas impacter le paysage de la commune.

- Préserver les zones d'expansion des crues

Les zones d'expansion des crues ne sont pas obligatoirement des zones humides. Pour autant, ces espaces constituent généralement des corridors pour la trame verte et bleue à valoriser.

Soigner les transitions entre les différents espaces

Le paysage de Saint-Rémy-lès-Chevreuse étant marqué par une importante trame verte et bleue, des espaces agricoles et des espaces urbanisés plus ou moins den-

ses, il est nécessaire de soigner les limites entre ces espaces afin de limiter un impact visuel trop franc. Il est donc primordial de maintenir des continuités d'espaces ouverts et de lutter autant que possible contre leur fragmentation :

- Depuis le chemin de Coubertin, il est important de travailler la lisière urbaine afin de mettre en évidence le centre ancien. Une simple gestion de la ripisylve et de la haie permettrait de faire réapparaître le clocher.
- Il est possible d'offrir des vues sur le clocher en ménageant des ouvertures dans la végétation en limite des terrains de sport. Planter plus densément la limite sud du parking dans la prairie pour que les voitures n'apparaissent plus aussi fortement en premier plan du village.
- Offrir des vues vers la vallée dès que cela est possible (comme à droite de l'actuel office de tourisme par exemple). Proposer une ouverture visuelle de type belvédère vers le centre et le coteau opposé pour donner à comprendre le village dans son site.

Préserver le paysage agricole

La conservation d'espaces agricoles, en lien avec des pratiques de gestion raisonnée, s'avère également particulièrement importante en contexte urbanisé (rôle de refuge).

Afin d'assurer le maintien de la continuité agricole inscrite dans le SDRIF, il s'agit de veiller à ne pas obérer le maintien de l'activité agricole (circulation agricole, bâtiments nécessaires à l'élevage comme des stabulations). Celle-ci contribue à la préservation d'espaces naturels ouverts entretenus par leur entretien.

Il s'agit également d'identifier, préserver et valoriser les éléments paysagers tels que les arbres isolés, les haies, les mares et mouillères implantés au sein de ces zones d'agriculture.

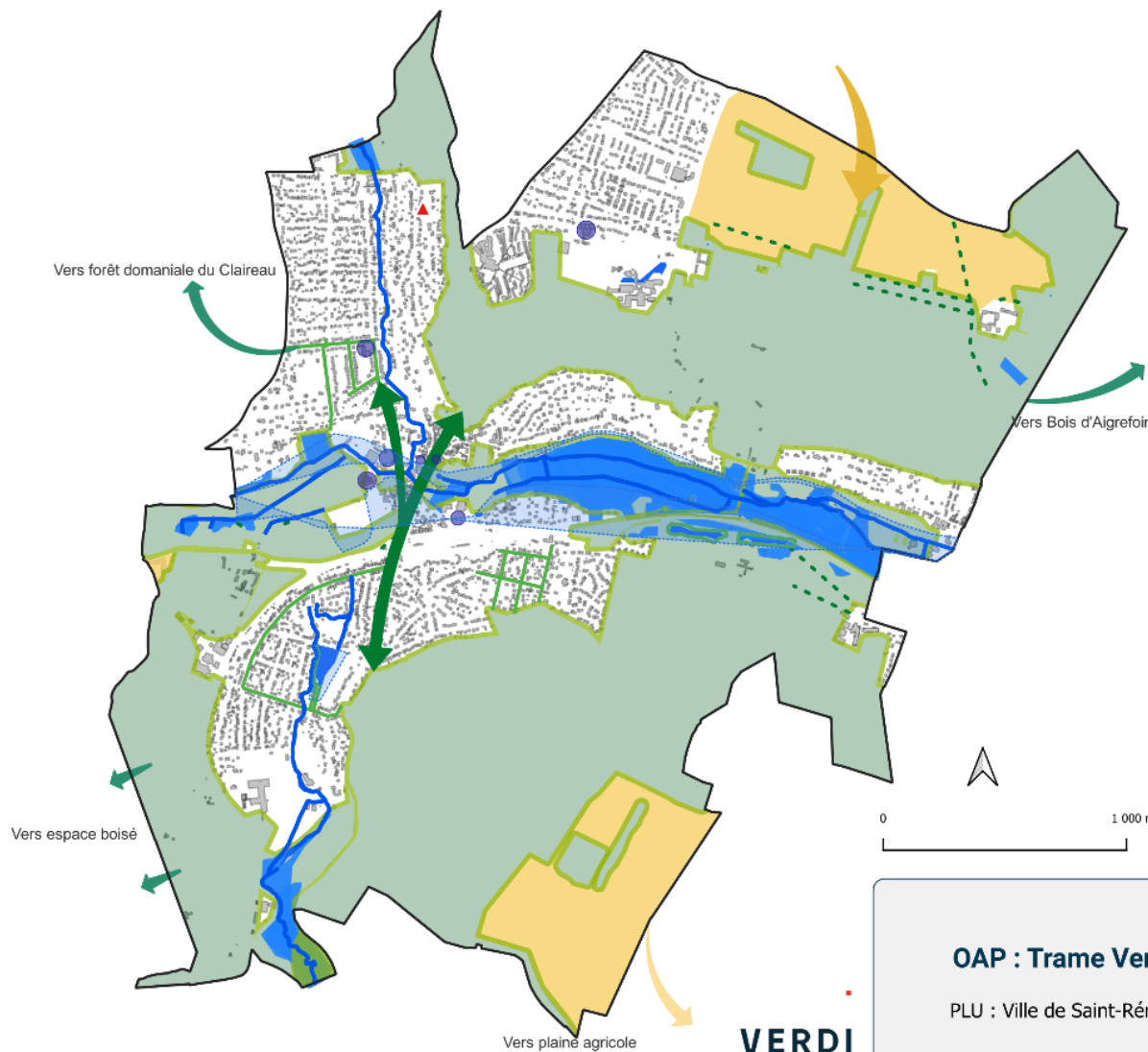
Améliorer la qualité des déplacements

Pour répondre à l'objectif fixé par le PLU, il est nécessaire de redonner sa place au piéton dans l'espace public tout en préservant les caractéristiques de la commune. La chaussée et plus largement les espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement uniforme avec des matériaux de qualité donnant la priorité aux piétons plutôt qu'aux voitures.

La végétalisation de ces espaces permet également de favoriser les continuités écologiques, renforcer la trame verte, lutter contre les potentiels îlots de chaleur urbains et rendre les déplacements plus agréables.

Le développement d'itinéraires de promenades et de liaisons douces est également un vecteur de mise en valeur des paysages et de la trame verte et bleue. Ces espaces sont supports de la trame verte et bleue.

2.4.3 SCHEMA



Légende

Trame Verte

- ▲ Arbres remarquables à protéger
- Alignement d'arbres remarquables à protéger
- - - Haies 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
- ➔ Continuité agricole
- 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

Echelle : 1 / 22 500

OAP : Trame Verte et Bleue

PLU : Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse

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





Mémoire OAP Domaine de Chevincourt suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

PARTIE I : Analyse de la requête de la MRAe sur l'OAP n°1 dite « Domaine de Chevincourt »

Conformément à la description de l'OAP reprise en page 9 de l'avis, il est prévu la requalification du site pour la création de 90 logements dont un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers en bail réel solidaire et un tiers en accession libre. Les bâtiments construits seront en R+1+Combles ou R+2+Combles et 60% des espaces libres seront en pleine terre. Il est également prévu de créer 2000 m² d'espaces naturels.

Au sein du point 3 de l'avis, intitulé « Analyse de la Prise en compte de l'environnement », la MRAe précise que l'OAP du Domaine de Chevincourt prévoit la réalisation d'un projet immobilier dans un espace classé comme massif boisé de plus de cent hectares. Actuellement classé en zone UL (zone d'activité) et pour une partie en espace boisé à conserver, le projet de PLU prévoit de reclasser le secteur en zone UA (secteur urbain aggloméré du centre -ville).

L'autorité environnementale estime que le reclassement et l'ouverture à l'urbanisation de ce site, situé à l'écart du centre-ville et dans un espace boisé, ne se justifie pas. De plus, une partie du site est identifiée comme lisière du massif boisé de plus de cent hectares et le projet nécessite l'adaptation de la bande de cinquante mètres en lisière du massif boisé.

En page 17 de l'avis émis par la MRAe, il est précisé que le dossier n'analyse pas les potentielles incidences de l'aménagement du domaine de Chevincourt, notamment en termes d'artificialisation des sols et ne prévoit aucune mesure pour éviter, réduire, voir compenser ses impacts.

En page 20 de l'avis et au point 3.2, la MRAe recommande d'expliquer la manière dont les aménagements prévus vont transformer le paysage et illustrer ses changements par des représentations visuelles. Il est recommandé d'évaluer l'effet visuel produit par la confrontation d'un bâtiment à R+2+Comble avec la ferme.

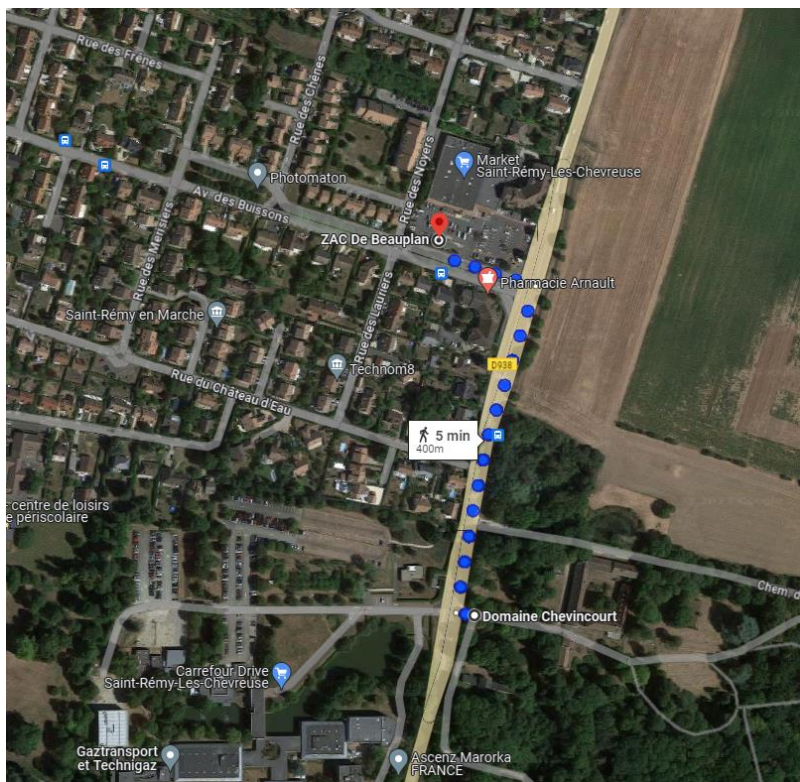
Partie II : Réponse à l'avis de la MRAe en 4 axes

- ❖ Axe de réponse n° 1 : La compatibilité du site à l'habitation et les orientations de programmation

Le site

Le site du domaine de Chevincourt fait face aux locaux de l'entreprise Gaztransport et technigaz qui compte près de 500 salariés.

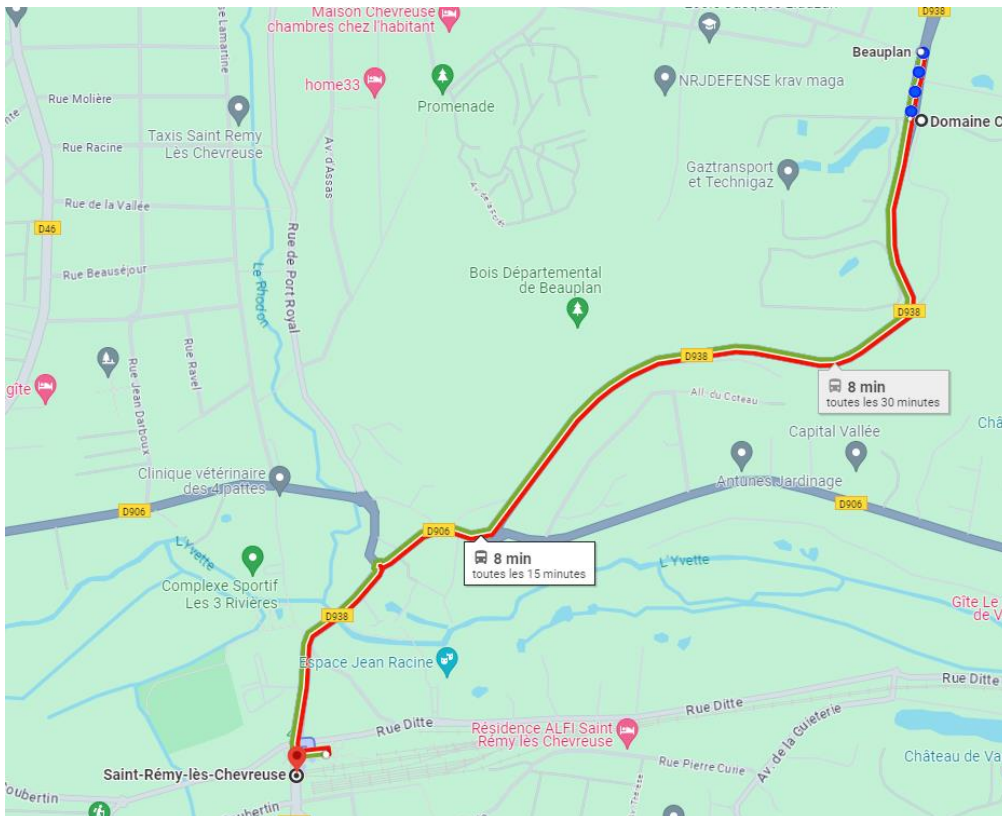
Le site se trouve également à 5 minutes à pied via la Route de Versailles de la ZAC de Beauplan au sein de laquelle l'enseigne Carrefour Market est implantée ainsi que plusieurs pharmacies, une station-service et quelques commerces de services.



Distance à pied entre le Domaine de Chevincourt et la ZAC de Beauplan



Les lignes de bus 464 et 6162 sont présentes (arrêt Beauplan) et mènent à la gare de Saint Remy les Chevreuse en 8 minutes.



Trajet Bus entre le Domaine de Chevincourt et la gare de Saint Remy les Chevreuse

La programmation

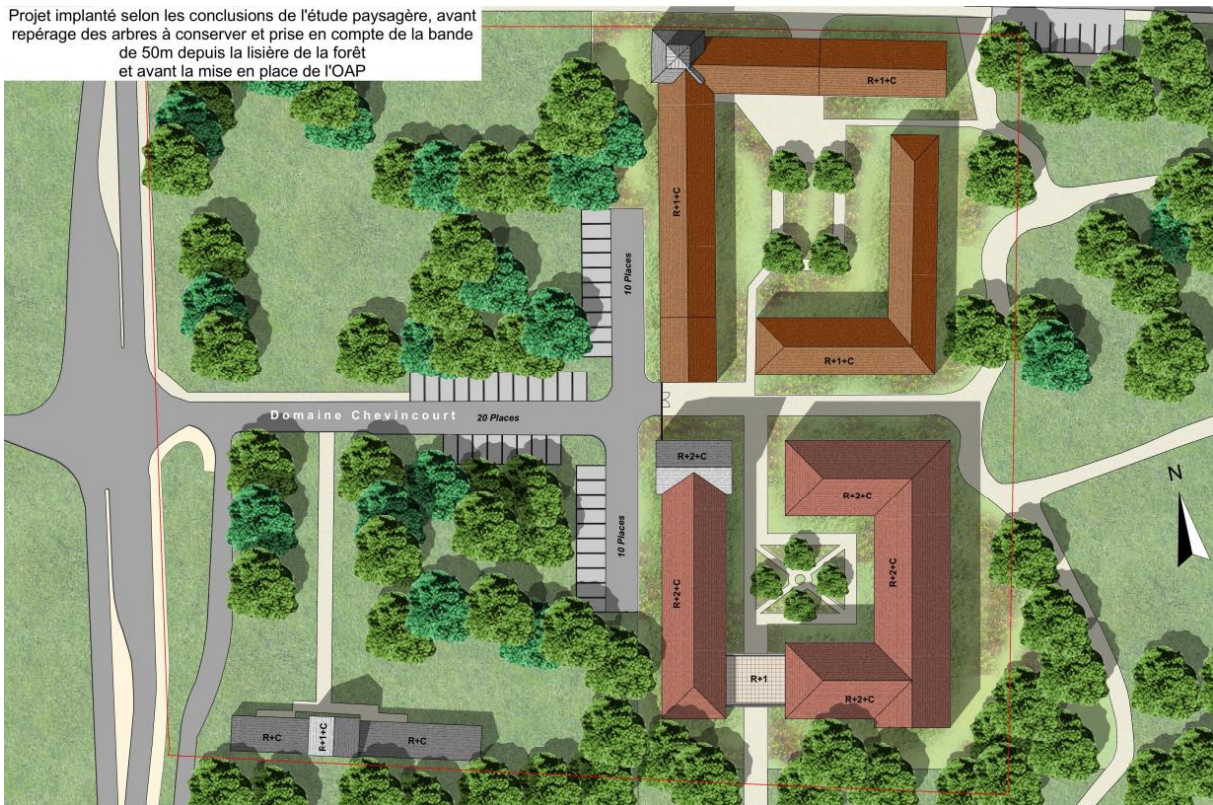
En concertation avec l'opérateur qui réalisera le futur programme de construction, il est envisagé 40 logements locatifs sociaux ainsi que 40 logements en bail réel solidaire.

Cette programmation, qui va au-delà des premières exigences posées par l'OAP du Domaine de Chevincourt en termes de production de logements sociaux, s'inscrit dans le cadre de l'intérêt général. Le parcours résidentiel sera enrichi de 15 logements collectifs en accession libre à la propriété ainsi que quatre maisons individuelles.



- ❖ Axe de réponse n°2 : La recherche du meilleur périmètre d'implantation des constructions neuves.

Les premiers travaux de recherche du meilleur secteur d'implantation des constructions neuves laissaient apparaître le plan de masse ci-dessous :



Première version du plan de masse étudié



L'évolution naturelle de la bande des 50 mètres en lisière du massif forestier de plus de cent hectares a orienté le schéma de principe de l'OAP du domaine de Chevincourt.



Evolution de la bande de 50 mètres en lisière de l'espace boisé

Le 30 janvier 2020, une étude sur l'implantation paysagère de la construction et l'intégration des arbres existants, a permis de finaliser le document graphique de l'OAP du Domaine de Chevincourt.

Dans le cadre de cette étude, ont été établis, des critères d'implantation du secteur de construction :

- Un abattage limité à quelques arbres sains
- Aucun abattage d'arbres remarquables

Suite à l'application de ces critères, il est apparu possible de délimiter un secteur de construction de 3000m².

Il est ressorti de cette analyse environnementale poussée du site, qu'un projet immobilier était rendu possible tout en conservant l'essentiel du cadre paysager créé par les arbres en périphérie.

C'est ce travail d'étude paysagère et environnementale, réalisé en amont, qui a été déterminé le schéma de principe de l'OAP sur la base duquel se fonde l'avis de la MRAe.

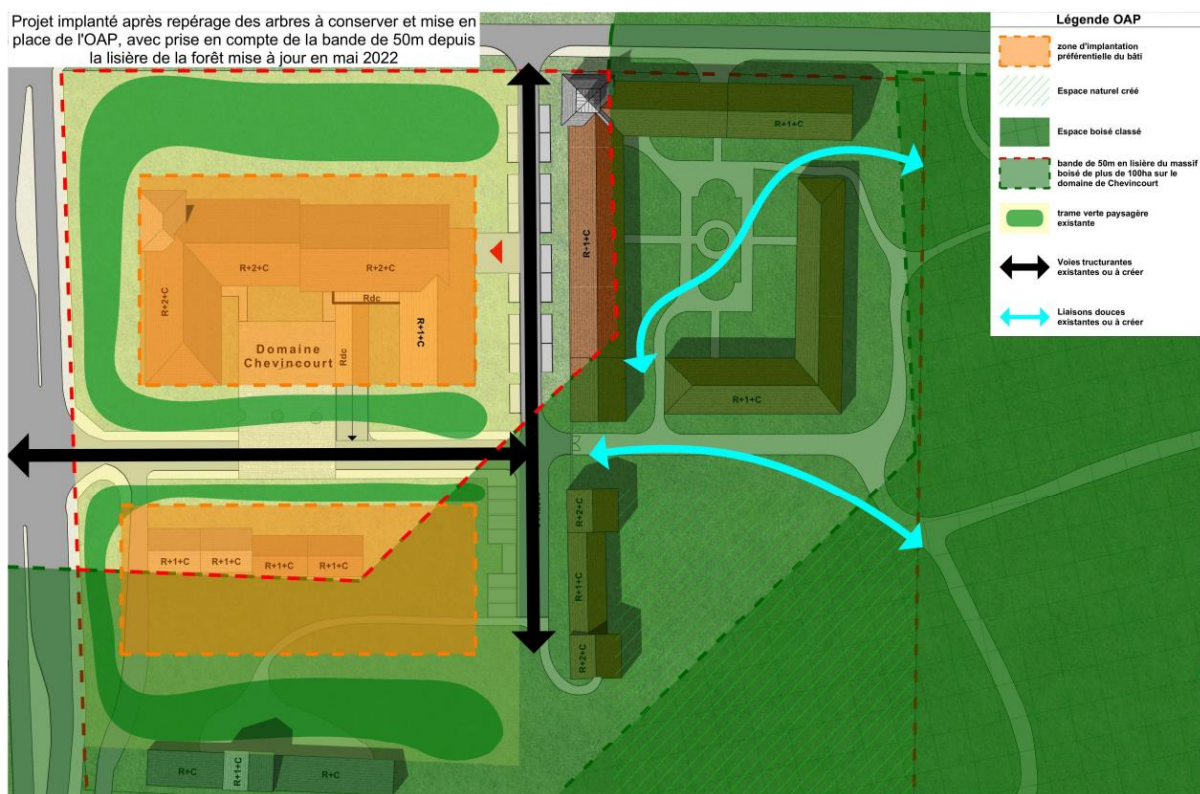
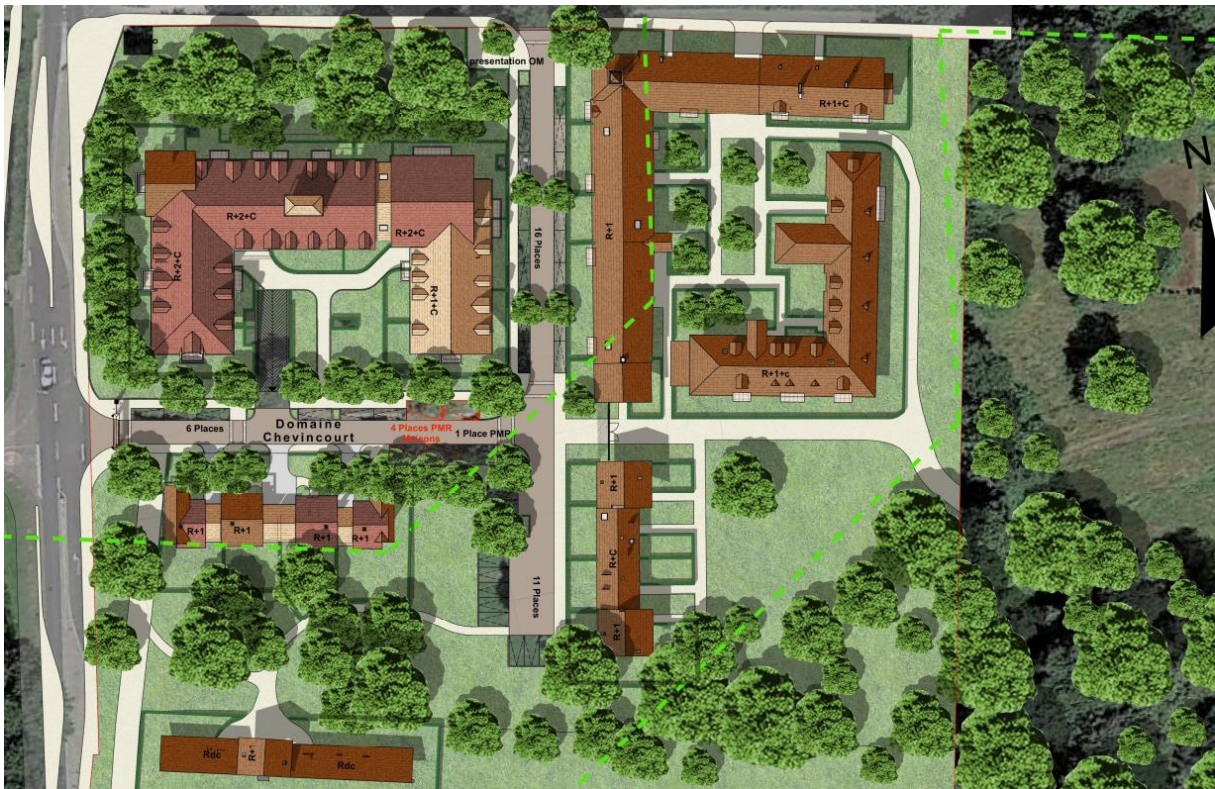


Schéma de principe de l'OAP « Domaine de Chevincourt »

En réponse à l'avis de la MRAe et en concertation avec l'opérateur qui réalisera les futures constructions, il a été décidé d'envisager un plan de masse sur lequel aucune construction ne serait implantée sur la bande des 50 mètres en lisière du massif boisé de plus de 100 hectares.

Ce nouveau choix d'implantation est plus restrictif que la zone d'implantation du bâtiment déterminée par les parties orangées du schéma de principe de l'OAP du Domaine de Chevincourt.



Plan de masse encore à l'étude tenant compte des différentes analyses du site

Cette dernière version du plan de masse, encore en cours de travail, ne fait apparaître aucune construction nouvelle, au-delà de la partie représentée en pointillés verts correspondant à la délimitation de la bande des 50 mètres en lisière du massif boisé de plus de cent hectares.



- ❖ Axe de réponse n°3 : L'incidence de l'OAP du Domaine de Chevincourt en termes d'artificialisation des sols

L'une des exigences de l'OAP et du futur projet se trouve être, la conservation des arbres et l'intégration d'espèces plus diversifiée.

Les études de site ayant déterminé un secteur de construction possible de 3000m² ont également été complétées d'une étude sur l'artificialisation des sols.

Sur la base de la dernière version du plan de masse connue à ce jour, et encore à l'étude, il a pu être déterminé un calcul très favorable faisant apparaître une surface imperméabilisée de moins de 5% de la surface de la parcelle et une surface artificialisée supplémentaire par rapport à l'existant, nettement inférieure à 1%.

La surface imperméabilisée sur cette dernière version de plan de masse est de 184,66m².



Données du calcul de l'imperméabilisation

❖ L'architecture du projet

L'écriture architecturale du futur programme de construction fera l'objet d'une analyse par l'Architecte des bâtiments de France ainsi que par le Parc Naturel Régional avant le dépôt de la demande de permis de construire par l'opérateur identifié.

Il est donné comme consigne première sur la partie réhabilitée, de conserver l'esprit rural des bâtiments existants, de limiter l'intervention sur les façades et de conserver les volumes existants.

Les ouvertures existantes devront être conservées au maximum. Quelques adaptations sur les baies d'origine pourront être admises pour le confort et la qualité des logements.

L'insertion de balcons se fera, en cohérence avec le style des bâtiments pour que les futurs résidents puissent bénéficier de surfaces extérieures confortables.

L'étude des plans des logements se fera en concertation avec l'Organisme Foncier Solidaire pour les logements en Bail réel solidaire ainsi qu'avec le futur bailleur social qui sera identifié sur l'opération pour les logements locatifs sociaux.



Perspective de la partie réhabilitée à l'étude



Le plan de masse de la partie neuve présente un séquençage de hauteurs.

En concertation avec l'architecte des bâtiments de France, il a été décidé d'opter pour un niveau R+1+Combles pour le traitement du bâtiment neuf en limite de la partie réhabilitée, afin de créer une liaison cohérente et douce.

Il est également prévu de limiter au maximum la création de voirie et clôtures pour conserver au maximum l'intégrité du site et la barrière végétale naturelle qu'il présente.