L'Echo Saint-Rémois

Lettre d'Information n°2 du 8 octobre 2015

Spécial Urbanisme information « Modification PLU »

Depuis le 21 septembre vous pouvez consulter le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) qui dessinera notre village demain.
Protection des paysages et des ressources, préservation du patrimoine, conservation de notre cadre de vie... des priorités ont guidé la modification du PLU.

Cet « Echo Saint-Rémois » n'a pas vocation à porter un jugement sur le projet de PLU, mais tout simplement transmettre des informations pour comprendre cette modification.

Plus que 2 dates pour rencontrer le Commissaire Enquêteur en mairie :

- ***Samedi 10 octobre de 9h à 12h***
- ***Mercredi 21 octobre de 9h à 12h***

Lettre d'information

n° 2

Directeur de la publication :
Jean-Luc Bienvault,
Conseiller municipal

vivresaintremylhonore@gmail.com

tel : 06.89.15.50.95

SOMMAIRE

Edito 2

Modifications graphiques : OAP centre Village, Hameau de Châtillon, annexes du règlement PLU 3

Modification UR4 : les Pâtis d'en bas 4

Modification : Hameau le Long des Bois : OAP, 5

Modifications règlementaires générales et zone UR 6

Modifications règlementaires : l'Emprise au sol 7

Les zones Humides sur Saint-Rémy 8 9

Le règlement du PLU en détail 10 11

Modification simplifiée, modification, révision allégée : Où en est-on ? 12

EDITO

Ce numéro de « L'ECHO SAINT-REMOIS» est une édition spéciale consacrée au projet de *modification du PLU*.

Il n'a pas vocation à porter un jugement sur le projet de modification, mais tout simplement transmettre des informations sur le contenu de la procédure engagée par la commune. Cette information devrait vous permettre de mieux comprendre les règles qui seront prochainement mises en place.

Si le PLU de 2013 a posé les bases d'une densification du village, la Loi ALUR votée en mars 2014, aura totalement libéré celle-ci, en supprimant les contraintes qui permettaient de limiter les effets de la densification.

Cette densification « ouverte » s'est traduite par de **nombreuses divisions en petites** parcelles, changeant totalement **la physionomie du village**. C'est une urbanisation qui ne sera pas sans effet sur le devenir de St-Rémy l'Honoré, notamment dans les zones résidentielles, composées de grands terrains.

La *modification* est une procédure d'urgence**, qui permettra de limiter rapidement, dans les zones résidentielles, les effets d'une densification intensive, non maîtrisée.**

Une seconde phase : la *révision allégée*, engagée parallèlement à cette ***modification*** permettra d'ajuster des règles, de corriger certaines erreurs constatées sur le PLU 2013**,** ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de *modification simplifiée* ou de *modification*.

La densification de certaines zones, l'urbanisation de notre village nécessitent quelques réflexions à prendre en compte dans la procédure de *révision allégée***.**

Quel urbanisme demain pour Saint-Rémy l'Honoré : contraint ou maîtrisé ?

- La zone résidentielle ou « zone UR » est essentiellement impactée par cette *modification*. La zone du centre village ou « zone UV» est peu concernée. Seuls l'emprise au sol en « UV1 » et l'inscription du Parking sur le terrain St-Nicolas seront modifiés,

- Avec de futures constructions modernes en « toit terrasse végétalisé» qui se généralisent, c'est bien un urbanisme moderne qui va se développer, en opposition à un urbanisme plus traditionnel imposé depuis des années,

- Les règles et contraintes imposées par les règlements évoluent. Les promoteurs réagissent et s'adaptent en proposant de nouveaux formats urbanistiques. L'apparition de **constructions de type « carré »,** composées de 4 appartements ou plus, représentent une nouvelle forme urbanistique. Elles seront de plus en plus présentes dans le paysage saint-rémois.

Pour arriver au document du PLU finalisé, la route est encore longue. Il subira certainement quelques modifications.

Je vous invite à consulter le dossier en mairie, aux heures et jours ouvrables, et à rencontrer Monsieur le Commissaire enquêteur les :

Samedi 10 octobre de 9h à 12 h

et Mercredi 21 octobre de 9h à 12h

Bonne lecture de cette news. N'hésitez pas à la diffuser autour de vous, sans modération.

Jean-Luc Bienvault

1 - modifications dites « graphiques »

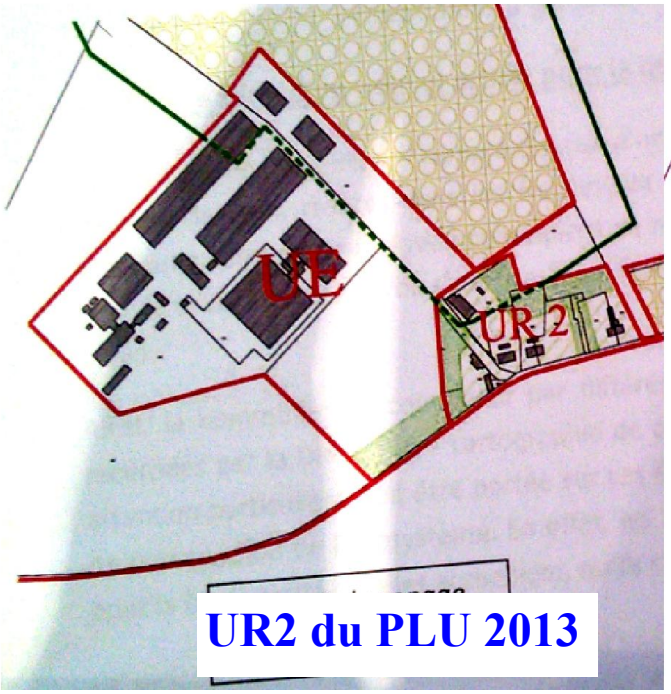
OAP Centre village :

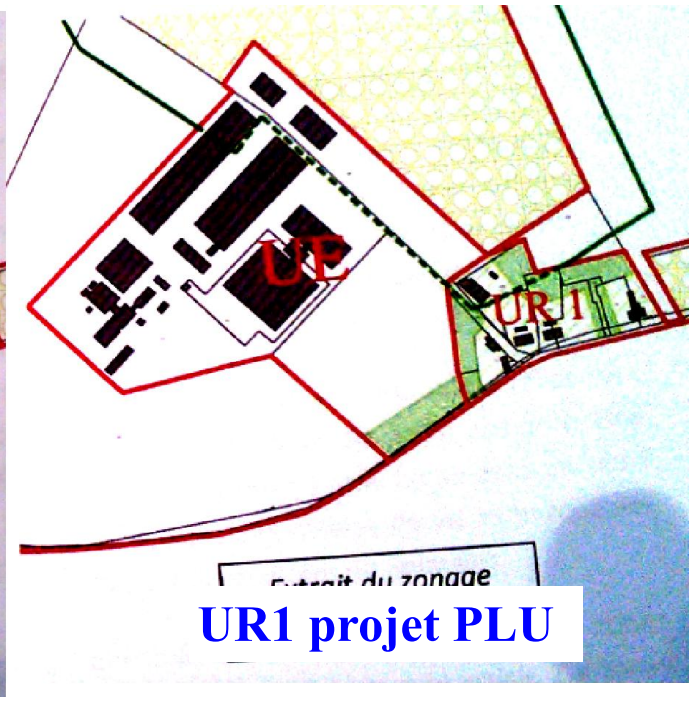
Modification OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Inscription création parkings, en remplacement de logements sociaux sur le terrain St-Nicolas (PLU 2013)

Hameau de Châtillon (secteur INA)

Suppression de la zone UR2 du PLU 2013, reclassé en UR1, entraine une modification de l'emprise au sol (ES) qui passera de 40 % à 7%.





Annexes du règlement PLU

- **Inscription des zones humides en annexe**

la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme est un gage de leur protection pérenne. Les PLU doivent être compatibles avec les orientations fondamentales des SDAGE (*schéma directeur d'aménagement et de gestion des* eaux) **ainsi qu'avec les objectifs des SAGE (***schéma d'aménagement et de gestion des eaux***).**

- **Inscription des mares**

Les mares et plans d'eau à protéger ont été matérialisés sur le plan de zonage

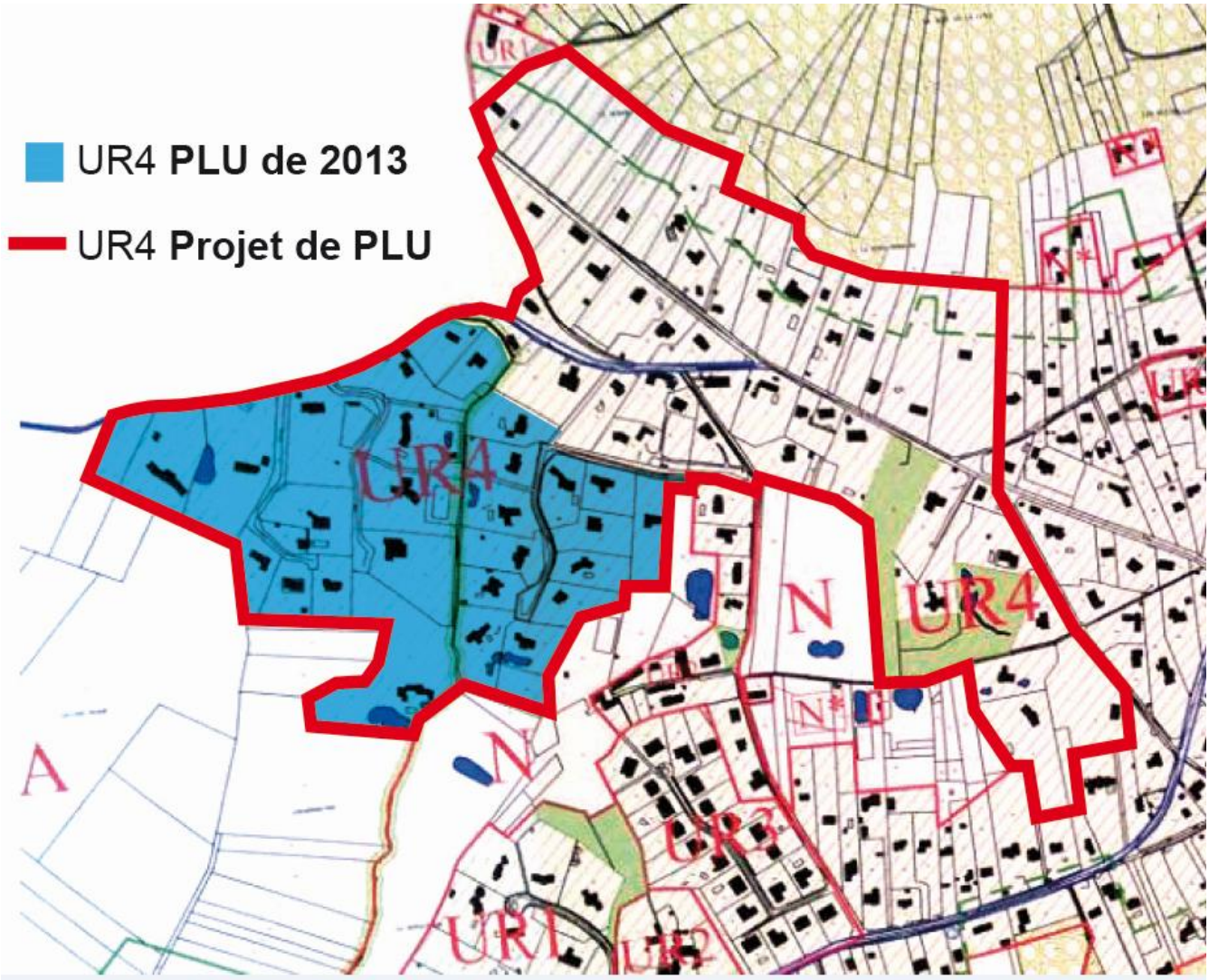
Les mares sont des éléments du patrimoine paysager local. L'Article L.123-1-5 7° du code l'urbanisme permet de protéger des éléments du patrimoine naturel comme les mares, qui sont des éléments de la Trame Bleue et Verte, réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

voir page cartographie sur les zones humides à Saint-Rémy l'Honoré

Secteur Pépinière, Pâtis d'en bas, rue de la Borne, du Gué - de la Mare, du Bordeau

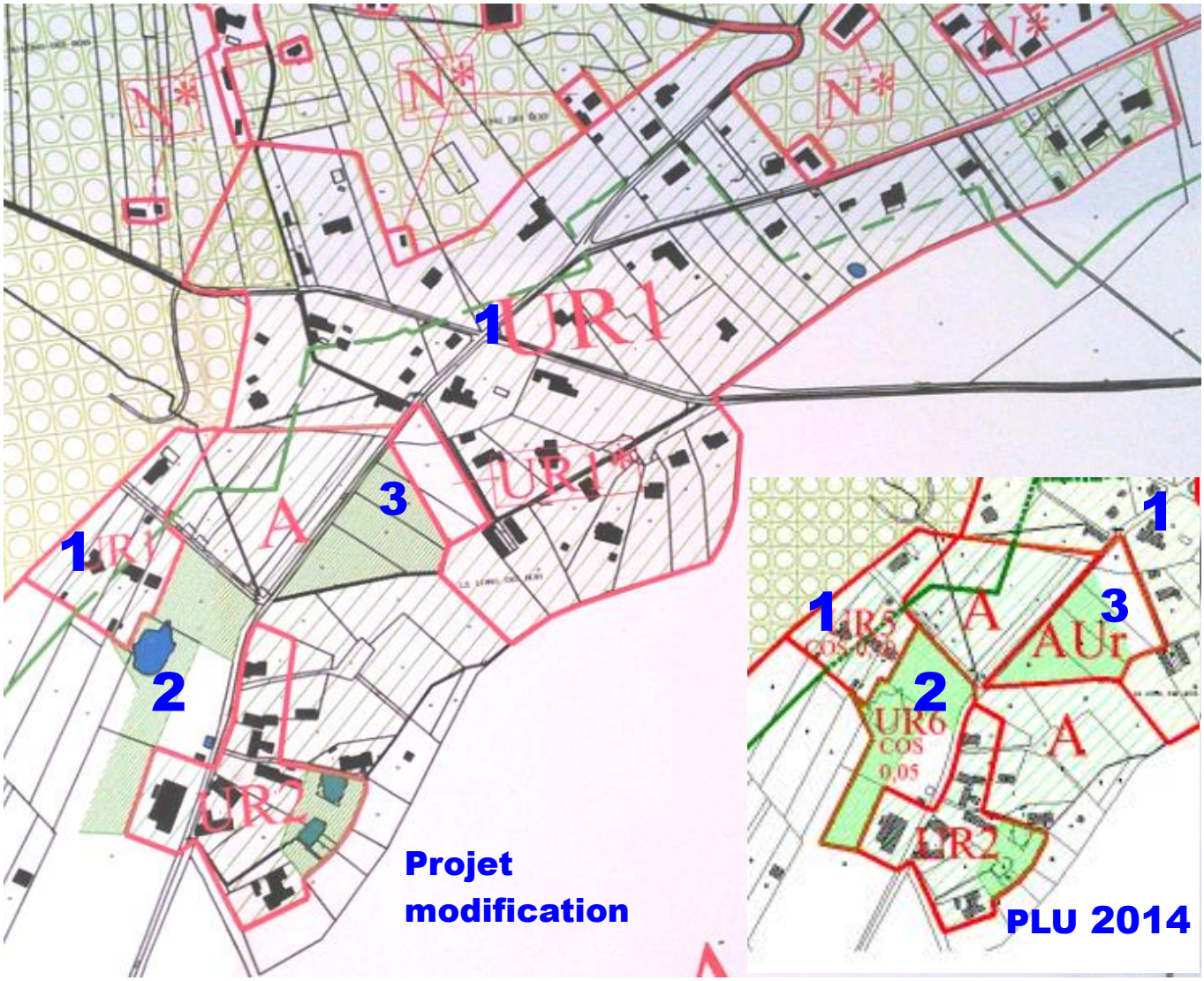
Modification : projet proposé

- **Extension proposée de la zone UR4** (en bleu la zone UR4 dans le PLU 2013) : l'emprise **au sol des anciennes zones UR1 reclassées en UR4 passeront de 17 % à 5 %**
- **Création espace paysager strict (en vert) *observation en bas de page**



- **La zone UR4 du PLU de 2013, est située dans un secteur reconnu « zone humide *». Cette zone UR4 est composée de grands terrains à caractère résidentiel à forte vocation paysagère. L' extension de cette zone comprend les parcelles situées autour de la rue de la Borne, limitée à l'est par la rue et la sente du Bordeau, au nord par le bois de la cote ou de l'Oiseau.**
- **Un nouvel Espace paysager strict est inscrit graphiquement.**
- ***Observation : Dans le PLU 2013, plusieurs « espaces paysagers stricts» sont inscrits sur la carte générale des zonages. Ces zones vertes situées dans une zone urbanisable étaient constructibles. Le projet de PLU les rend inconstructibles. Seules les annexes sauf les piscines, peuvent y être aménagées.**
- *** Zones humides : *voir la carte officielle et son descriptif en page 8 et 9***

Hameau rue du Long des Bois



Plusieurs modifications sont proposées dans ce projet de modification du PLU :

1 : suppression du zonage « UR5 » créé lors de la procédure de *modification simplifiée* du PLU 2014, *le Coefficient d'occupation des Sols (COS) ayant été supprimé par application de la Loi ALUR,* **Il est proposé de reclasser cette zone en « UR1 » , avec une emprise au sol (ES) qui passera de 17 % à 7%**

2 : **Suppression du zonage « UR6 » du PLU 2014** *à la suite de la disparition du COS par application de la Loi ALUR,* **reclassé en « A : Agricole » ;**

3 : Suppression OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du Long des Bois

L'ancienne zone AUr du PLU 2013 est proposée au reclassement pour partie :

- **A en fond de terrain,**
- **UR1* avec des règles spécifiques, sur la partie du terrain donnant sur la rue des Vignes.**

Modifications règlementaires générales

Dispositions générales (règlement)

Ont été prises en compte :

- Les zones humides : **création d'un article 2** *(voir les zones humides p 8 et 9.)*
- Lotissement ou permis de construire valant division : **création d'un article 5**

Règlement zonage, commun à toutes les zones (UV, UR)

Suppression de l'article 14 appliquant le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) sur toutes les zones du PLU (UV, UR, A, N, …) *à la suite la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) par application de la Loi ALUR,*

Une nouvelle définition d'éléments du lexique a été reformulée ou ajoutée.

- **Les piscines et locaux poubelles** sont déclarés comme des annexes
- **L'emprise au sol :** il est indiqué que les annexes sont comprises dans le calcul de l'Emprise au Sol , ainsi que les piscines couvertes ou non

Modifications règlementaires : articles du zonage UR

Art 7 / UR : Constructions les unes par rapport aux autres

- ***Implantation limites séparatives : 8 m avec vue (fenêtre, baie, ..) ou 5 m sans vue,***
- ***Extensions : limitées au 2/3 de la longueur de la construction existante sans dépasser les 15m,***
- ***Recul minimum de 15m par rapport à la limite de fond de lot,***
- ***Piscines en recul à 5m des limites séparatives,***
- ***Annexes en limite si < à 12 m², à 2.5m si > 12m²***

Art 8 / UR : Constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions non contigües sur une même unité foncière devront être distantes de 12 m

Article 11 / UR

- **Clôtures sur rue : recul d'1 m par rapport à l'alignement*,**
- **Portail : retrait de 5 m par rapport à l'alignement*,**

***Alignement : limite entre espace privé et espace public.**

Article 11 / UR

- Clôtures (UR) : ***aspect matériaux composites, plastiques interdits***

- Toitures (UR) : ***tôles ondulées et matières plastiques interdits***

Modifications règlementaires : l'Emprise au sol

Zone	2015	2013-14
UR1	7%	17%
UR2	25%	40%
UR3	15%	15%
UR4	5%	10%
UR5	Supprimé	17%
UR6	Supprimé	17%
UV1	70%	85%
UV2	85%	85%
UV3	40%	40%
UE	70%	70%

Il ne faut pas confondre "l'Emprise au sol" et "la surface de plancher" :

«La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades »

«L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». L'emprise au sol correspond, de façon imagée, à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

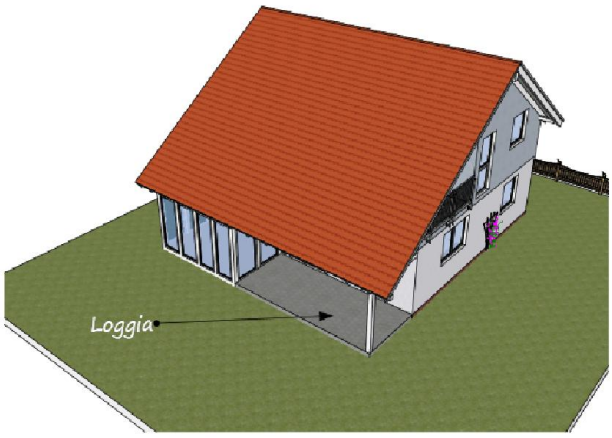
Pour un terrain de Xm², l'Emprise au sol (ES) sera de :

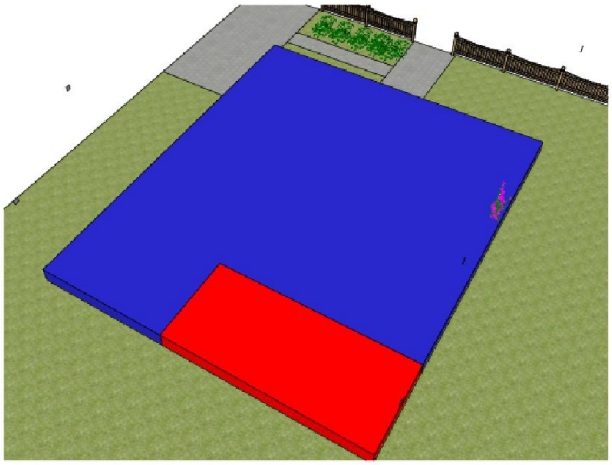
- ***2500 m² en zone UR1, l'ES sera de 175 m² , contre 425 dans le PLU 2013***
- ***600 m² en zone UR2, l'ES sera de 150 m², contre 240 m² dans le PLU 2013***
- ***1500 m² en zone UR2, l'ES sera de 375 m², contre 600m² dans le PLU 2013***
- ***3500 m² en UR4 , l'ES sera de 175 m², contre 350 m² dans le PLU 2013***
- ***3500 m² en UV1, l'ES sera de 2450 m² contre 2975 m² PLU 2013 (centre village)***
- ***500 m² en UV3 , l'ES restera inchangé à 200 m²***

Représentation graphique d 'une emprise au sol (*à titre indicatif*)

Emprise au sol =

Loggia + Surface au sol occupée par la maison (débords et surplombs inclus)





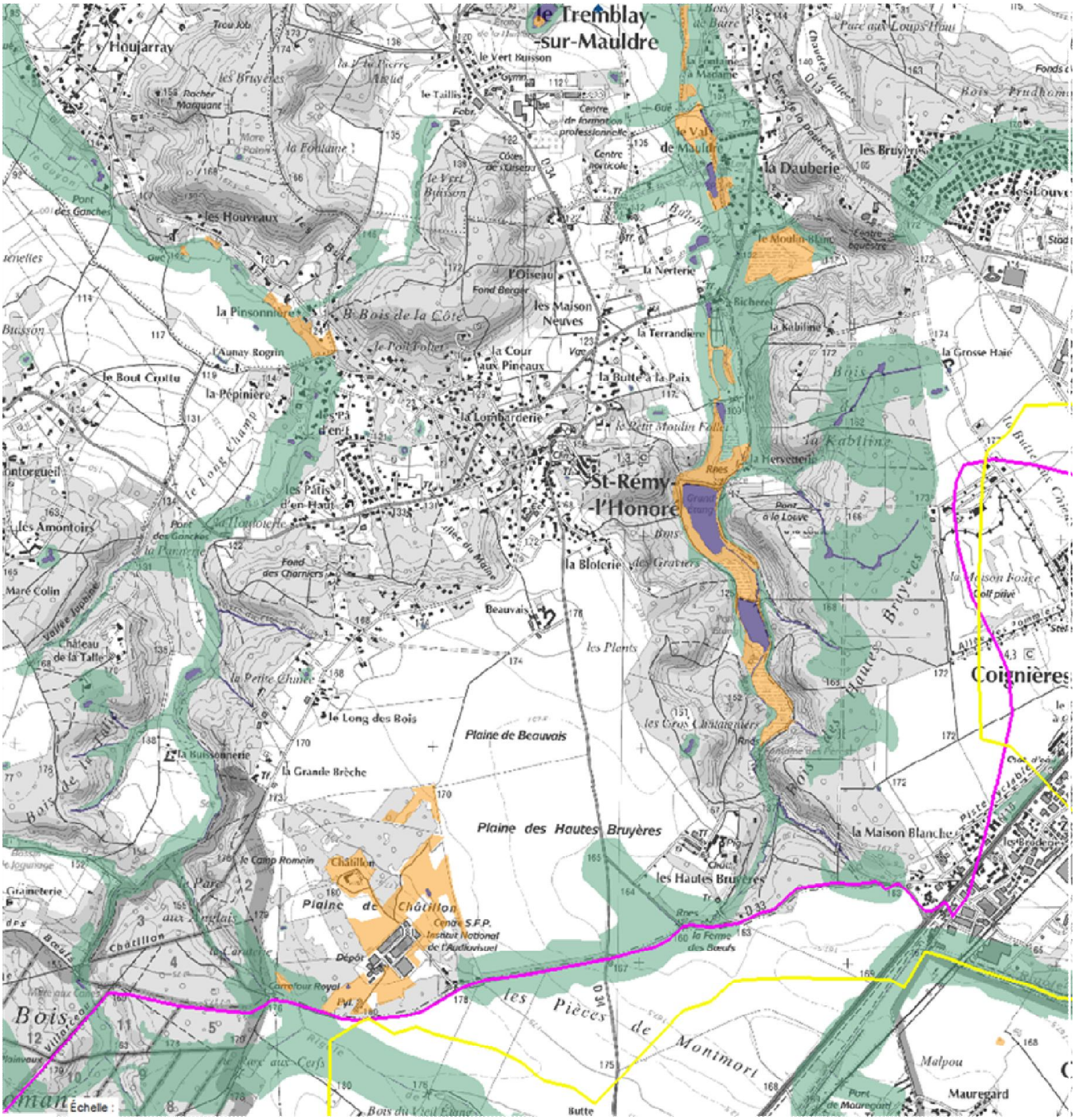
Urbinfos

Document extrait du site : www.urbinfos.com

Exemples d'éléments en surplomb ou en débord d'une construction
Toutes les surfaces couvertes forment en principe de l'emprise au sol., même en absence de fermeture.

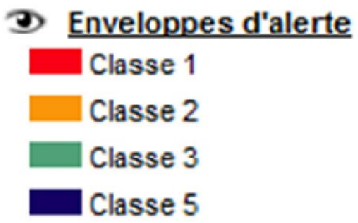
Les Zones Humides sur Saint-Rémy l'Honoré

Les zones humides, mares, où sont-elles situées sur St-Rémy l'Honoré ?
Ci-dessous la représentation officielle des zones humides sur Saint-Rémy l'Honoré, extraite de
http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map



Nota : *le PLU peut délimiter des « secteurs humides » par le biais des documents graphiques à l'intérieur d'une zone U (urbanisée), Au (urbanisation future), A (agricole) et N (naturelle), dans un but de protection et de mise en valeur de ces secteurs à intérêt écologique, même si ceux-ci ne peuvent être qualifiés de zones humides au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement* ***;*** *(CAA Lyon, 18 janv. 2011, n° 10LY00293)*

Les Zones Humides sur Saint-Rémy l'Honoré (suite)



Comme on l'observe la carte Saint-Rémy est concernée par 3 niveaux d'alerte "classe 2, classe 3 et classe 5"

notes extraites du site Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France

"L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides que vous pouvez consulter via l'interface cartographique CARMEN.(lien page ci-contre).

Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes. Pour plus de détail, vous pouvez consulter le rapport d'étude et le dictionnaire des données associé."

Descriptif des enveloppes d'alerte pour Saint-Rémy l'Honoré

Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

les secteurs impactés ;

Classe 2	**De couleur marron** Au sud de la commune : • INA - ferme de Châtillon A l'est de la commune : • Site entre la Fontaine des Pères et Bicherel • Le val de Mauldre à la Balonnerie
Classe 3	**De couleur bleu-vert** C'est l'alerte la plus significative du territoire car elle couvre plusieurs dizaines d'ha. Elle impacte les vallées de la Mauldre et du Guyon, mais également dans la partie sud un secteur compris entre Châtillon et la ferme aux Boeufs sur haute Bruyère 'site d'une ancienne rigole royale'
Classe 5	**De couleur bleu foncé** Concerne les mares qui ne sont pas des zones humides : Etangs de la Mauldre et mares "officielles"

Les documents du PLU en détail

Vous souhaitez connaître une parcelle, pour vérifier si elle est constructible, la zone et le règlement qui s'y rattache, etc…, pour cela il faut consulter le PLU.

Les documents composant le PLU

Le PLU 2013 est constitué de plusieurs documents tous consultables. **La modification mise à l'enquête porte sur les documents surlignés en marron**

1. Pièces administratives
2. **Rapport de présentation (additif)**

2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

2.2 Justifications et impact sur l'environnement

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (orientations générales).
4. **Orientations d'aménagement et de programmation - OAP**
5. **Règlement : pièce écrite pour chacune des zones du PLU**
6. **Règlement : documents graphiques ou plan de zonage du PLU**
7. **Annexes**

7.a Servitudes d'utilité publique et informations utiles

7.b Annexes sanitaires

7.c Annexes informatives

Le Zonage à Saint-Rémy l'Honoré

Le règlement est composé de plusieurs chapitres, qui déterminent l'affectation des sols et leurs orientations.

Le PLU de Saint-Rémy l'Honoré comprend les zones

- **UV** (zone village ancien) qui se décompose en
  - **UV 1** : centre village traditionnel
  - **UV 2** : site cœur de village
  - **UV 3** : extension du village vers le Sud
- **UR** : Quartiers résidentiels de maisons avec jardins se décomposant en :
  - **UR 1** : quartiers de maisons avec jardins « courants» au caractère paysagé marqué
  - **UR 2** : hameaux anciens avec des maisons anciennes au caractère rural marqué
  - **UR 3** : secteur résidentiel plus dense des Pâtis d'en Haut
  - **UR 4** : quartier de maisons avec grands jardins des Pâtis d'en Bas
  - ***UR5 et UR6 disparaissent dans le projet de modification*** .
- ***AUr : Zone « A Urbaniser » ouverte à l'urbanisation suivant un plan d'ensemble dans le hameau le Long des Bois, est supprimée dans le projet de modification .***

Le Zonage à Saint-Rémy l'Honoré (suite)

- **UE :** Équipements collectifs (INA, clinique et pôle scolaire et sportif)
- **AU** : Zone actuellement non équipée et inconstructible destinée à l'urbanisation qui est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (entrée village)
- **A :** Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles
- **N :** Zone naturelle protégée**,** elle couvre notamment la forêt, les parcs…
- **Dispositions générales et annexes**

Les règles de chaque zone, selon 14 Articles

- **Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**
- **Article 2 -** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3 -** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et règlementation dse accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4 -** Conditions de dessertes dse terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- **Article 5 -** Superficie minimale des terrains constructibles (sans objet)
- **Article 6 -** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées
- **Article 7 -** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8 -** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9 -** Emprise au sol des constructions
- **Article 10 -** Hauteur maximale des constructions
- **Article 11 -** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions destinées à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites
- **Article 12 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- **Article 13 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- **Article 14 -** Coefficient d'occupation des sols (***sans objet*** - *supprimé avec l'application de la Loi ALUR*)

Le numéro de l'Article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique : *ex Article 1 - UV*

Evolution suite à la loi Grenelle :

2 nouveaux articles introduits par la loi du 12/07/2010 , non pris en compte dans la modification

- **article 15 :** obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- **article 16 :** obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (*dont internet*)

Modification simplifiée, révision allégée, modification : Avec 3 procédures engagées , où en est-on ?

Ce ne sont pas 2 mais bien 3 procédures qui sont actuellement engagées : **une modification simplifiée, une révision allégée et une modification.**

- **La modification simplifiée :**

  Le 4 juin 2014 le conseil municipal a prescrit une **modification simplifiée** du PLU,

Juillet 2014 annulation des élections municipales,

Octobre 2014 mise en place du nouveau conseil

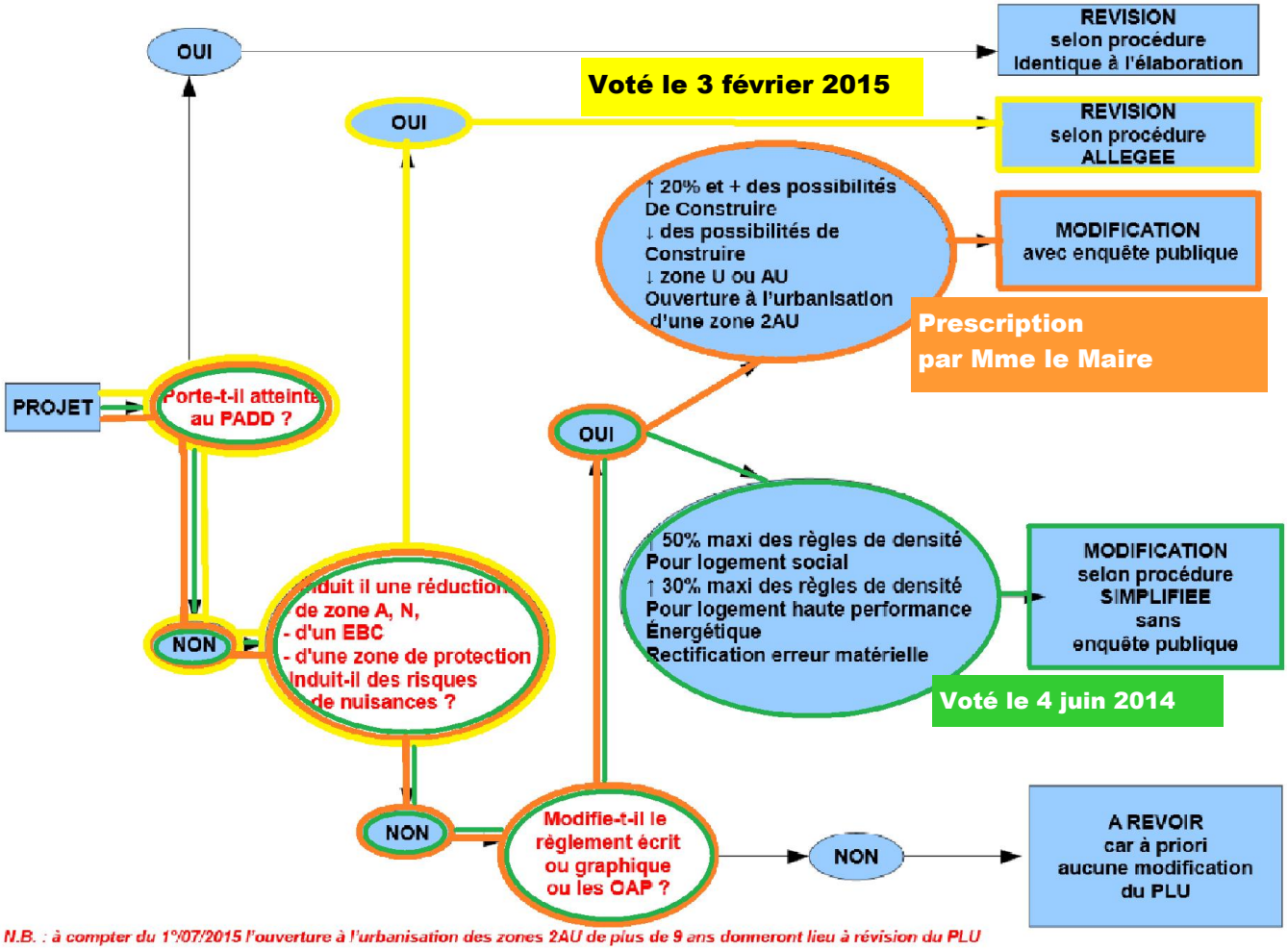
- **La révision allégée :**

  Le 3 février 2015, une **procédure de révision allégée,** a été engagée par le conseil municipal

- **Mme le Maire a arrêté une procédure de Modification du PLU. Cette procédure est donc la 3ème procédure.**

Difficile de s'y retrouver !!

Le 15 juin 2015 : une présentation a été effectuée aux conseillers lors d'une réunion d'information. Seules les deux procédures ont été évoquées La Modification et la révision allégée. La procédure de modification simplifiée a été écartée mais pas annulée par le conseil municipal.



N.B. : à compter du 1°/07/2015 l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans donneront lieu à révision du PLU