



## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PARTICIPATIF « Vers les outils règlementaires du PLU »

### PARTIE 2

1 juillet 2016

Concertation	<b>Atelier participatif</b>	Projet	<b>Révision du PLU</b>
Date	<b>01/07/2016 20h00 à 22h00</b>	Lieu	<b>Hôtel de Ville</b>
Intervenants	<b>Ville de Saint-Rémy-lès-Chevreuse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mme Becker (Maire)</li> <li>- M Odier (Maire adjoint)</li> </ul>	
	<b>CODRA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mme Brown (Directrice d'études)</li> </ul>	
	Environ 15 participants		
Ordre du Jour	<b>Concertation dans le cadre de la Révision du PLU Echanges sur les outils règlementaires du PLU</b>		



## Déroulement de la séance

### ❖ Mot d'accueil

Mme le Maire introduit la réunion par quelques mots d'accueil rappelant le cadre et l'objet de l'atelier participatif. Suite aux questions de quelques participants, Madame le Maire précise certains points :

- Le travail sur l'étude centre-ville est toujours en cours de réflexion. Cette étude fera l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagements et de Programmations), qui sera intégrée dans le PLU, afin de faciliter la réalisation opérationnelle de ce projet. Cette OAP sera présentée lors d'une réunion publique le 20 septembre 2016, à 20h00 à la Maison de Beauplan.
- La Mairie, ainsi que les communes voisines, étudient la possibilité de mettre en place un PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). Cette décision est à prendre en accord avec les autres communes et nécessite de travailler sur une vision d'ensemble pour le développement du territoire intercommunal. La révision engagée du PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse permettra une prise en compte plus actualisée et adaptée des spécificités de la commune dans le futur travail du PLUI, si la mise en place de celui-ci est validé par l'ensemble des communes concernées.

### ❖ Présentation du plan de zonage et des outils règlementaires

Mme Brown du CODRA présente de manière synthétique les modifications du plan de zonage en décrivant les différences entre le plan de zonage actuel et celui travaillé aujourd'hui.

Elle explique ensuite les différents outils règlementaires en rappelant les principales règles qui permettent d'encadrer l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions, ainsi que la protection des espaces verts.

Le CODRA rappelle aussi que ces règles ne sont applicables que sur les nouvelles constructions ; et non sur les constructions existantes.

*Cette présentation est disponible sur le site internet de la mairie.*

*<http://www.ville-st-remy-chevreuse.fr> (Rubrique Cadre de vie > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme)*

### ❖ Tables rondes sur 4 secteurs d'étude : retranscription des échanges

Les participants ont été invités à se répartir en petit groupe, pour réfléchir à ce qu'il souhaiterait comme règlement sur 4 exemples de parcelles d'étude, en zone résidentielle et dans le centre-ville :

- En zone UR, dans le quartier de Beauséjour,
- En zone UR, dans le quartier du Rhodon,
- En zone UH, le long de la rue de Paris,
- En zone UA, en centre-ville.

Chaque table est animée par un membre du service urbanisme de la Ville ou de l'équipe CODRA. Des extraits de photo aérienne et de cadastre servent de support aux échanges. Chaque table, ayant chacune un secteur d'étude, a travaillé sur les points souvent :

- Destination des constructions : logement, artisanat, équipements...
- Implantations par rapport à l'espace public, aux limites séparatives, au fond de parcelle : marge de recul, longueur de façade, mitoyenneté, distance de retrait, implantation d'annexe...
- Emprise au sol : pourcentage, nombre d'annexes...
- Hauteurs : gabarits, forme des toits...
- Espaces verts et espaces libres : pourcentage d'espaces verts, pourcentage de pleine terre, plantations, stationnements...

L'objectif étant de s'interroger sur ce qu'il est important de préserver dans ces quartiers et ce qui devrait être changé. Ce compte-rendu retranscrit les échanges qui ont eu lieu entre les participants.

TABLE 1 : En zone UR, dans le quartier de Beauséjour

4 participants

■ **Destinations :**

Après divers échanges et rappel des définitions éventuelles, les participants souhaitent que sur la zone UR (zone résidentielle) la destination soit **uniquement du logement**.

■ **Implantation des constructions :**

- Par rapport à l'espace public :

Il est proposé **une marge de recul par rapport à l'espace public, d'une distance de 6m**. Ceci dans l'optique d'être aligné avec les autres constructions du quartier et d'avoir un espace suffisant pour y stationner un véhicule et pouvoir le contourner.

- Par rapport aux limites séparatives :

La question de la mitoyenneté fait débat, ainsi que le fait d'avoir des baies donnant/plongeant sur le terrain des voisins. L'un des participants souhaite autoriser l'implantation sur une des limites séparatives en fixant une distance réglementaire par rapport à la façade opposée. Par contre, les autres participants souhaitent que la construction ne soit implantée sur aucune limite séparative de propriété. Ils préconisent donc **une distance minimum de 2,50 m pour les façades sans ouvertures et une distance minimum de 8m pour les façades avec baies**.



5 m

Zone UR,  
Quartiers résidentiels,  
Exemple 1  
Parcelle de 855 m<sup>2</sup>

L'animateur de la table indique aux participants que de manière générale, les parcelles de ce quartier sont plus étroites que le cas étudié ; ce qui pourrait rendre certaines d'entre elle inconstructibles. Le groupe s'interroge donc sur les parcelles voisines existantes qui n'ont pas le même caractère, ni les mêmes dimensions que le terrain étudié (parcelles souvent plus étroites que celle étudiée qui fait 22m de large) et conclue que pour **préserver la qualité paysagère du quartier**, ils préfèrent rester sur leur proposition, quitte à gêner la construction sur les parcelles étroites.

Le groupe s'interroge aussi sur les toitures terrasses accessible, celles-ci n'étant pas considérées comme des baies. Ils préconisent que les toitures terrasses végétalisées soient autorisées à partir de 8m minimum par rapport à la limite séparative.

- Par rapport au fond de parcelle :

La parcelle étudiée est située en bordure d'un ru. **La nécessité de préserver le ru fait l'unanimité au sein du groupe** et après échanges, ils décident de **préconiser une distance de 18 m à 20 m par rapport au fond de parcelle** (soit x3 la distance proposée pour le recul par rapport à l'espace public). Cette distance doit être considérée comme inconstructible et végétalisée. **Aucune annexe ne peut être autorisée dans cette bande dite inconstructible**.

■ **Emprise au sol :**

L'animateur de la table rappelle la définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol d'une construction et de ses annexes.

Les participants préconisent **une emprise au sol qui ne doit pas dépasser 30 % du terrain**. Ces 30 % sont répartis de la façon suivante : **25 % pour le bâtiment principal et 5 % pour les annexes ; en limitant le nombre d'annexe à une seule**. Ils estiment **que les garages doivent être intégrés dans le bâtiment principal**. Toute annexe devrait être implantée dans la bande constructible définie par le recul par rapport à l'espace public et le recul de fond de parcelle.

### ■ **Hauteurs et Gabarits :**

Le groupe considère que deux types de hauteurs sont nécessaires dans le règlement : **la hauteur à l'égout du toit de 6m maximum et la hauteur au faitage de 9m maximum**. Les participants préconisent aussi de **privilégier les toits à deux pentes pour assurer une meilleure intégration** de la construction dans l'environnement paysager du quartier.

L'animateur de la table rappelle que nous ne pouvons interdire les toitures terrasses, et dans ce cadre, le groupe conserve les hauteurs qu'ils préconisent. Par contre, il souhaite **que soit obligé la végétalisation des toiture terrasse afin de mettre en avant la végétation et la verdure**. Cette végétation devra être visible depuis l'espace public et des parcelles voisines.

### ■ **Espaces verts et espaces libres :**

Concernant les espaces verts, les participants préconisent les pourcentages suivants :

- **50 % d'espaces verts en pleine terre dans la marge de recul de 6m depuis l'espace public,**
- **80 % d'espaces verts de pleine terre dans la bande de fond de parcelle.**

Concernant les plantations, les participants ont beaucoup échangé sur le fait d'obliger la plantation d'arbres et de combien. L'animateur de la table leur a rappelé pour mémoire la règle du PLU actuel, à savoir l'obligation de planter 2 arbres pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces non bâtis. Le groupe considère que c'est trop et propose **d'obliger la plantation d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces non bâtis**.

**Table 2 : En zone UR, dans le quartier du Rhodon**

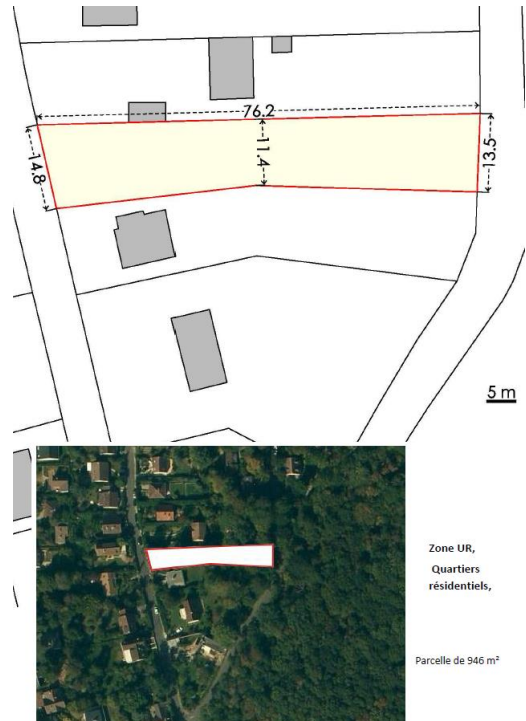
**4 participants**

### ■ **Destinations :**

Le quartier du Rhodon étant en quartier pavillonnaire, les participants considèrent normal de continuer à y construire des logements. Mais, ils se posent aussi la question de l'artisanat et des professions libérales. Après de longs échanges, le groupe se met d'accord sur le fait que **soit autorisé les professions libérales et l'artisanat d'art. L'artisanat en général peut être autorisé, à condition que celui-ci ne génère pas de nuisances sonores ou olfactives, ni n'occupe le stationnement sur la voirie** (comme c'est le cas aujourd'hui avec le garage au nord du Rhodon). En effet, si on autorise les professions libérales, il faut que le stationnement nécessaire aux visiteurs soient compris sur la parcelle du propriétaire.

L'animateur de la table précise qu'il n'est pas possible d'autoriser tel ou tel type d'artisanat. Si l'artisanat est autorisé, c'est tout type d'artisanat, qu'il génère des nuisances ou non. Les nuisances pourront alors être réglées dans le cadre du code civil, mais pas dans le PLU. Certains participants considèrent comme **important la possibilité de laisser s'implanter des professions libérales dans les quartiers résidentiels** ; il est donc décidé d'accepter l'artisanat dans les quartiers.

Il est proposé qu'un équipement de type maison des associations soit créé dans chacun des quartiers résidentiels. Ce sujet fait débat, certains participants considérant qu'une maison des associations en centre-ville serait suffisant. En revanche, l'ensemble des participants s'accordent sur la **nécessité d'avoir un espace vert public dans chacun des quartiers**.



## ■ **Implantation des constructions :**

### - Par rapport à l'espace public :

Il est proposé **une marge de recul de 6m par rapport à l'espace public**. Ceci afin de laisser la possibilité d'y stationner une voiture et de circuler autour, dans l'objectif de libérer les rues du stationnement excessif et perturbant la circulation des piétons.

### - Par rapport aux limites séparatives :

Il est proposé **que la construction s'installe sur maximum une limite séparative**, ceci afin de préserver les ouvertures vers les cœurs d'îlots. Après discussion et esquisse sur plan, le groupe préconise **une distance de 2,50 m de recul par rapport à la limite séparative pour une façade sans ouverture et de 5 m pour une façade avec des baies**. Un participant insiste sur le fait qu'il ne faut pas que ce soit plus car il y a de petites parcelles. Les participants demandent s'il est possible d'imposer une implantation sur une limite séparative en fonction de la largeur de la parcelle ? L'animateur de la table leur explique, qu'avec les nouvelles lois, il n'est plus possible d'indiquer cela. La réglementation doit être la même pour toutes les parcelles d'une zone (sauf si sous-secteurs).

Se pose la question de l'implantation des annexes. Un participant souhaiterait que les annexes puissent s'implanter sur la deuxième limite séparative dans l'alignement de la construction principale. Les autres participants préfèrent que l'implantation sur la limite séparative soit interdite avec de préserver les ouvertures vers les cœurs d'îlots végétalisés.

### - Par rapport au fond de parcelle :

L'animateur de la table explique au groupe l'utilité d'une marge de recul en fond de parcelle, en complément d'une bande de constructibilité. Une bande de constructibilité pourra être fixée, permettant de limiter la construction en fond de parcelle et de conserver les cœurs d'îlots végétalisés. Toute constructibilité ne pourra alors être construite que sur une bande (depuis l'espace public) d'une profondeur de 30 m par exemple. Sur des parcelles peu profondes, instaurer une marge de recul de fond de parcelle, permet de s'assurer que la construction ne sera pas trop proche de la parcelle à l'arrière. Cette marge de recul de fond de parcelle primant sur la bande de constructibilité.

La majorité des participants sont d'accord pour fixer **une distance de recul minimale en fond de parcelle ; la distance de 8 m ayant été évoquée**. Toutefois, un participant est contre la mise en place d'une bande de constructibilité indiquant **qu'il faut laisser le choix aux propriétaires de pouvoir s'implanter à l'avant ou à l'arrière de la parcelle, notamment pour les constructions sur des terrains en pente**. Certains préféreront être loin de la route et avoir un terrain à l'avant.

## ■ **Emprise au sol :**

Il apparaît que les pourcentages d'emprise au sol du PLU en application semblent convenir, avec **une emprise au sol d'une surface de 25 % du terrain pour la construction principale et de 10 % pour les annexes**. Les participants conviennent qu'il est nécessaire de définir ce qu'est une annexe afin que celle-ci reste d'une surface convenable.

## ■ **Hauteurs et Gabarits :**

Il paraît évident que **les nouvelles constructions ne doivent pas être plus grande que les constructions existantes**. De ce fait, il est préconisé que les hauteurs soient limitées à R+1+combles, c'est-à-dire pas plus de 9m de haut. Se pose la question de la hauteur limite pour les constructions sur des terrains en pente.

Les participants considèrent que l'on doit **laisser la possibilité de construire des bâtiments avec des toits terrasses, voir même des toits mono-pente**.

### ■ **Espaces verts et espaces libres :**

Afin d'éviter les divisions en drapeau, les participants suggèrent d'obliger des largeurs d'accès sur rue d'une largeur de 8 m.

La question du pourcentage des espaces verts et des espaces verts de pleine terre fait débat. L'un des participants considère qu'un pourcentage de 30 % est trop important pour les petits terrains. Au contraire, les autres participants estiment que **30 % est un minimum nécessaire afin de préserver les espaces verts sur les parcelles privées.**

De la même manière, **imposer 50 % d'espaces verts dans la marge de recul par rapport à l'espace public semble excessif pour certains d'entre eux...**

Table 3 : En zone UA, dans le centre-ville

3 participants

### ■ **Destinations :**

Au regard de ce qui existe déjà dans le centre-ville, le groupe considère qu'il faut **autoriser l'implantation de logements, artisanat, équipements et commerces.** Globalement, toute activité non bruyante et non polluante. Toutefois, le groupe estime que **l'implantation de bureaux/activités tertiaires pourrait être interdite pour ne pas faire concurrence au Domaine de Saint-Paul.** Par ailleurs, **l'implantation d'espaces de coworking ne semble pas adaptée au contexte de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.** Les Saint-Rémois ayant une profession indépendante préfèrent travailler à domicile dans un cadre favorable, au lieu de se rendre en centre-ville.

### ■ **Implantation des constructions :**

- Par rapport à l'espace public :

Le groupe s'accorde sur le fait de laisser **la possibilité aux constructions de s'implanter librement, sans rendre obligatoire l'alignement par rapport à l'espace public.** En effet, aujourd'hui il existe une grande variation dans les implantations des constructions existantes ; certains pavillons notamment sont largement en recul. Les participants considèrent qu'il faudrait conserver cette variété, particulièrement pour **éviter un effet couloir dans le centre-ville.**

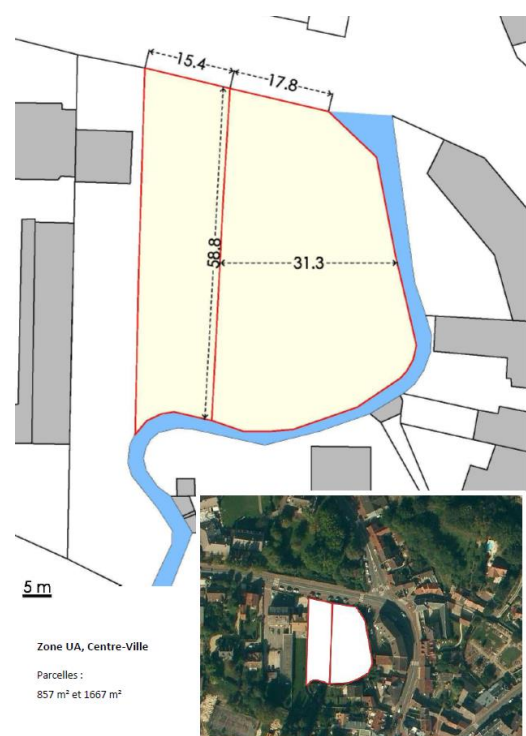
**La question d'un recul des constructions pour permettre à terme un élargissement de l'espace public est posée,** pour davantage de confort et pour permettre le stationnement devant les commerces en façade.

Au regard de la parcelle d'étude, il est proposé **un recul de 8 m par rapport au cours d'eau** (3 m pour un cheminement + 5 m de recul de la façade).

L'implantation des commerces pose question. Ceux-ci pourraient être privilégiés à l'alignement mais l'implantation en second rang serait bénéfique à certains commerces/services, comme les restaurants/bars/terrasses par exemple le long des cours d'eau. Le projet précédent sur les terrains EDF (sous l'ancienne municipalité), intégrait notamment un restaurant sur les bords de l'Yvette.

- Par rapport aux limites séparatives :

Après échanges entre les participants, ils considèrent que l'implantation en limite séparative doit plutôt être libre, **aucune mitoyenneté ne doit être obligatoire.**



Il apparaît que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives, inscrite au PLU en application semblent convenir, avec **un recul de 5 m minimum pour les façades comportant des baies.**

- Par rapport au fond de parcelle :

Les participants **ne souhaitent pas qu'il y ai de contraintes particulières pour le recul en fond de parcelle** ; les façades comportant des baies devant s'implanter à un retrait minimum de 5 m.

#### ■ **Emprise au sol :**

Le centre-ville étant un tissu urbain particulier par rapport aux autres quartiers Saint-Rémois, les participants proposent **un pourcentage d'emprise au sol des constructions sur la parcelle de 80 % maximum.** Envisager **seulement 30 % d'emprise au sol au-delà de 15 m semble trop restrictif** (au global, l'emprise au sol sur la parcelle serait en moyenne de 44 %). Ils considèrent préférable de globaliser l'emprise au sol et d'être plus souple.

Si la bande permettant une emprise au sol plus importante dans les 15 premiers mètres est maintenue, il faudrait l'adapter en fonction des libertés d'implantation sur l'espace public et des possibilités de recul.

#### ■ **Hauteurs et Gabarits :**

Il est préconisé **une hauteur maximum au faîtage de 13 m.** Les hauteurs inscrites au PLU en application permettent des gabarits raisonnables, il ne faudrait pas aller au-dessus.

**La question du type de toit fait débat.** Même si les participants s'accordent sur le fait de privilégier les toits en pente ; certains sont totalement opposés aux attiques et aux toitures terrasses, quand d'autres ne sont pas choqués par une architecture sans pente. Ils indiquent aussi que les toits à quatre pentes devraient être autorisés au même titre que les toits à deux pentes (disposition valable dans le centre-ville et dans les quartiers résidentiels).

Par ailleurs, les participants souhaitent que soient autorisés les balcons en façade principale sur rue, mais qu'à partir du second étage.

Suite aux inondations, l'animateur de table indique qu'il est **envisagé la possibilité de majorer les hauteurs des constructions en zones inondables, notamment pour les commerces.** Cette question ne fait pas consensus. Certains considèrent que cette disposition est très utile et doit être intégrée au nouveau PLU mais d'autres s'inquiètent. Cette disposition permettrait en effet de surélever quasiment l'ensemble du centre-ville, mais il faut **être attentif au rapport avec les constructions voisines, ainsi qu'aux perspectives** en particulier vers l'église. Il est à souligner que si cette surélévation est acceptée, elle ne sera que d'un mètre (hauteur maximale de montée des eaux identifiés au cours des précédentes inondations en centre-ville), ce qui ne permet pas la construction d'un étage supplémentaire. **Cette surélévation possible interroge aussi quant au traitement du sous-bassement et de sa perception depuis l'espace public.**

#### ■ **Espaces verts et espaces libres :**

Il est préconisé **20 % d'espace vert minimum sur la parcelle.**

Il pourrait être envisagé une part de **stationnements végétalisés et perméables** mais cette disposition pose la question de l'entretien et de la pérennité de tels aménagements... Dans tous les cas, il est nécessaire de prendre en compte les contraintes de parking, en particulier en zone inondable.

Pour finir, la question des espaces boisés classés (EBC) en centre-ville est abordée. **Maintenir un EBC dans le centre-ville, à proximité de la gare, semble incohérent.** Il faudrait pourvoir répartir/disperser les constructions et les espaces végétalisés/plantés sur l'ensemble de la parcelle, en particulier sur les grands terrains.

### ■ Aspect des constructions :

Les participants ont souhaité apporter des préconisations concernant l'aspect des constructions en centre-ville. De manière générale, il s'agit de **rechercher une homogénéité** dans chacune des opérations :

- Dans le traitement des façades (couleurs, nombre de matériaux limités, unité des volets et percements...)
- Dans les toitures (matériau unique, ne pas mélanger tuile et zinc par exemple, unité du traitement...)

Le choix des couleurs semble primordial. Dans le nouveau PLU, il pourrait **être fait référence à la charte des couleurs du PNR**, bien que celle-ci semble encore trop permissive.

La hauteur des fenêtres/allèges vis-à-vis du trottoir fait débat. En effet, esthétiquement une fenêtre basse sur l'espace public n'est pas très heureuse, et cette position pose question quant à la préservation de l'intimité et aux vues générées dans les logements au rez-de-chaussée. Toutefois, le positionnement des ouvertures s'explique souvent par une adaptation à la pente, induisant une implantation des logements en décaissé par rapport à l'espace public. Imposer des règles quant à la hauteur des fenêtres sur l'espace public pourrait donc être une véritable contrainte et générer des logements en rez-de-chaussée mal éclairés et inconfortables.

→ D'une manière générale, il ressort de la discussion avec le groupe de travail sur le centre-ville que **les règles concernant cette zone doivent être relativement souples**. En effet, ce secteur doit pouvoir supporter une certaine densification et accueillir de nouveaux logements. Hors les contraintes liées aux zones inondables et au stationnement sont déjà relativement importantes et peuvent être rédhitoires. Il faut donc laisser une certaine liberté et des facilités de constructions (implantation, emprise au sol, ...) pour que les opérations soient viables financièrement et ainsi attirer les promoteurs. Le centre-ville doit pouvoir bouger et évoluer.

**Table 4 : En zone UH, le long des axes principaux**

3 participants

### ■ Destinations :

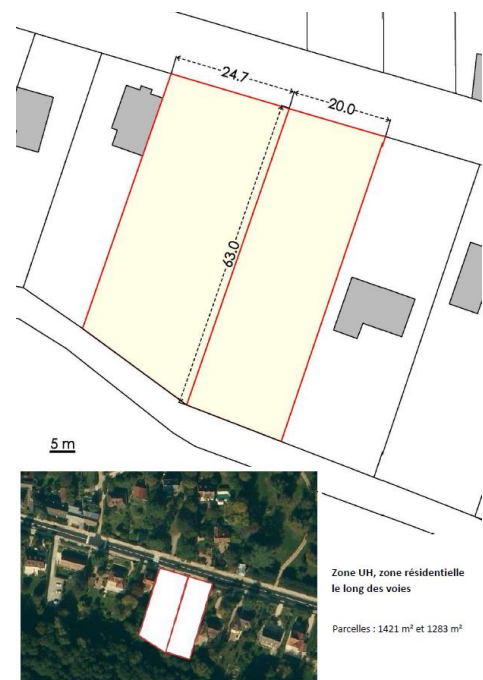
Les participants souhaitent que pour la zone résidentielle UH (grandes parcelles résidentielles), soit **autorisé du logement et des professions libérales. Se pose alors la question de l'artisanat qui est accepté à condition que l'activité ne génère pas de nuisance, et en limitant en volume ou en pourcentage les constructions dédiés à l'artisanat (ateliers)** : la vocation résidentielle devant être principale.

Dans ce cadre, le débat se porte sur le fait **de limiter le nombre d'annexe pas terrain**. En outre, il est **proposé un volume maximum pour les annexes** : 3 m de hauteur, en autorisant les toitures plates.

### ■ Implantation des constructions :

- Par rapport à l'espace public :

**Le recul minimum de 5 m, actuellement en vigueur, est jugé trop court**, notamment pour éloigner les constructions futures du bruit des axes de circulation. **Les**





**participants préconisent un recul des constructions futures d'au moins 8 à 10 m** (hors zone UHa, avec ses terrains moins profonds). Une autre idée retenue est que le recul soit égal à la hauteur totale de la construction (avec un minimum de 6 m ? 8 m ?).

**Il peut être envisagé dans cette marge de recul, du stationnement à l'air libre**, mais pas en construction. Une extension peut être envisagée dans le prolongement des murs existants. Dans tous les cas, il est important d'avoir des exigences de plantation et de végétalisation de la bande de recul.

- Par rapport aux limites séparatives :

**L'implantation en limite séparative doit être plutôt en retrait ; avec la possibilité de construire en mitoyenneté sur un côté maximum.** Se pose la question de la mitoyenneté par rapport à la largeur du terrain. **Limiter la longueur des façades des constructions fait aussi débat.**

Les participants s'interrogent aussi sur la limitation du volume des constructions futures en limite séparative. Il propose que leur hauteur soit limitée à 3 m/3,50 m dans les 3 premiers mètres depuis la limite séparative, ce afin d'éviter les mur aveugle trop haut en limite de parcelle, donc accolé à la parcelle voisine.

Le groupe considère qu'il est aussi important de prendre en compte les vues obliques vers les parcelles voisines : des pare-vues sont peut-être nécessaires... surtout côté jardin afin de préserver l'intimité des voisins. Aussi, afin de limiter les nuisances sonores, il préconise que les piscines soient interdites en limite ou près des limites séparatives. (Distance non évoquée : plus que la distance actuelle ?)

**Les participants insistent sur l'importance des distances entre plusieurs constructions sur un même terrain.** En effet, les terrains en zone UH étant de grandes parcelles, plusieurs constructions y sont souvent construites. Il s'agit donc d'être vigilant sur cette question afin de laisser suffisamment de transparence et ne pas donner l'impression d'une densité trop élevée. Par contre, **il est nécessaire de limiter les distances minimums entre le bâtiment principal et les annexes afin que celle-ci ne soit pas construites en fond de parcelle.**

Le groupe se met d'accord sur le principe de permettre la construction de « plots » dans un environnement de verdure. Toutefois, ils estiment que la gêne serait plus importante avec par exemple 3 plots, plutôt qu'un unique bâti de même surface de plancher. A surface de plancher égale, mieux vaudrait limiter la construction à deux bâtis : moins de nombre de façades, donc moins de gêne potentielle pour les voisins.

- Par rapport au fond de parcelle :

Les participants ne souhaitent pas imposer de contraintes de recul particulières en fond de parcelle. Ils s'accordent sur le principe de précautions en limite de zone naturelle, mais pas de façon exagérée.

#### ■ **Emprise au sol :**

**Le groupe préconise un pourcentage d'emprise au sol de 20% à 25 % maximum**, globalisés entre construction(s) principale(s) et annexe(s). Puis, au regard des simulations présentées par l'animateur de table, discussion sur le fait de réduire l'emprise au sol à 20 %, voire peut-être moins sur les grands terrains. Surtout en limitant le nombre d'annexes constructibles, pour éviter d'avoir une multitude de petits bâtis en arrière de parcelle.

#### ■ **Hauteurs et Gabarits :**

**Le groupe ne souhaite pas d'évolution des limites des hauteurs par rapport à ce qui est déjà proposé dans le PLU en vigueur.** Il ne souhaite pas non plus que soit inscrit des exigences de pentes de toit (35° à 45°). **Les participants sont unanimes pour autoriser les derniers niveaux en attique** (recul + toiture

terrasse), tout en restant vigilant aux vues plongeantes chez les voisins. **En cas de toiture terrasse, sa végétalisation doit être exigée.**

■ **Espaces verts et espaces libres :**

Le groupe propose qu'il y ait **davantage d'exigence sur les espaces verts afin d'assurer leur préservation**. Il pourrait par exemple être exigé la plantation d'arbres de haute tige sur la marge de recul par rapport à l'espace public.

Par ailleurs, il ne souhaite pas exiger que le stationnement soit réalisé dans un volume bâti. Il souhaite laisser la possibilité de stationnement à l'air libre, notamment sur la marge de recul par rapport à l'espace public.

■ **Aspect des constructions :**

Les participants souhaitent que soient autorisés les clôtures constituées de murs pleins, en pierre ou en meulière. La hauteur maximum des clôtures devrait être augmentée à 2 m ; la règle de 1,80 m actuelle génère des clôtures trop basses, notamment en cas de différence de hauteur entre le terrain naturel et la terrasse de la parcelle voisine...

**Le groupe préconise d'autoriser les constructions en bois, voire même de la favoriser.** Il est notamment précisé que l'évolution de l'aspect du bois dans le temps peut être limitée si le bois est peint dans les règles de l'art. La peinture est garantie 15 ans, soit au moins l'équivalent de temps pour un ravalement de façade.

---

## CONCLUSION

Au regard de la richesse des échanges « sur table », il est finalement convenu de les laisser se poursuivre aussi longtemps que nécessaire, sans conclure sur une restitution par zone, tel qu'envisagé à l'origine.

Le compte-rendu des échanges par table, ainsi que la présentation du CODRA initialement prévue en fin d'atelier, sera transmis à l'ensemble des participants ; puis dans un second temps, mis en ligne sur le site internet de la commune.

*<http://www.ville-st-remy-chevreuse.fr> (Rubrique Cadre de vie > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme)*

L'ensemble des éléments soulevés et préconisations proposées par les participants seront étudiés par le CODRA et pourront aboutir à des modifications des premières propositions de règlement (notamment présenté dans le PPT ci-joint). Le plan de zonage, ainsi que le règlement sont encore amenés à évoluer dans les mois à venir, avant l'arrêt définitif du PLU.