

**MAIRIE DE SAINT RÉMY L'HONORÉ**  
(YVELINES)

---

ARRONDISSEMENT DE RAMBOUILLET

Saint Rémy l'Honoré, le 20 décembre 2021

DRIEAT / SCDD  
Département Evaluation  
Environnementale  
12 COURS LOUIS LUMIERE  
CS 70027  
94307 VINCENNES CEDEX

Nos réf. : PR/CP 154/2021

Objet : saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas portant sur une procédure de modification du PLU

Madame, Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le dossier de demande d'examen au cas par cas portant sur le projet de modification de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure a pour objectifs :

- **Reconvertir le site de l'ancienne clinique au cœur du village, en une résidence de 50 logements maximum, et d'environ 400 m<sup>2</sup> de sdp commerce/médical**
- **Fixer un emplacement réservé pour mixité sociale sur un terrain communal permettant l'accueil d'une douzaine de logements, en lieu et place d'un ancien hangar.**

Cette procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas, conformément au décret n°2016-606 du 23 août 2016 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Vous trouverez donc ci-joint les pièces suivantes :

- Le formulaire « Demande d'examen au cas par cas »,
- L'actuel PLU (diagnostic, PADD, OAP, règlement / zonage)
- Le rapport de présentation des modifications validés par les élus en COPIL

L'ensemble du dossier numérique, ainsi que le dossier applicable du PLU est consultable en suivant le lien ci-contre : <http://urlr.me/QKDMC>

Je vous en souhaite bonne réception, et je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

 Maire  
Patrick-RATEL



Saint-Rémy-l'Honoré



Modification du PLU

---

Année au formulaire d'examen au cas par cas  
16 décembre 2021

La traduction réglementaire du projet :

- Orientation d'aménagement et de programmation
- Règlement / zonage





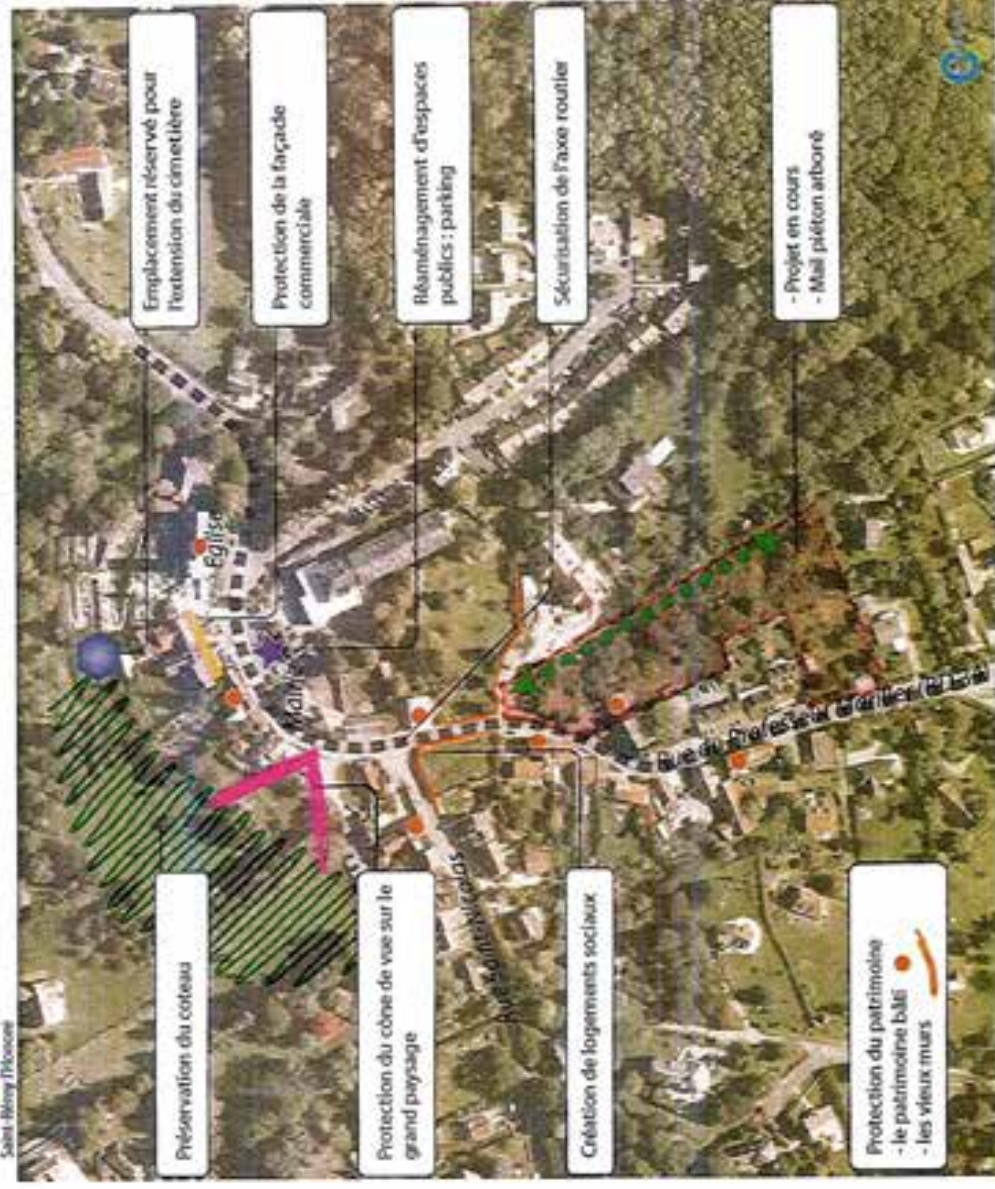
## Orientation d'aménagement et de programmation



### Traduction du projet cœur de village par l'actualisation de l'actuelle OAP « le Village »



#### Orientation d'aménagement et de programmation « le village »



OAP actuelle



## Traduction du projet cœur de village par l'actualisation de l'actuelle OAP « Le Village »

Ajustement de l'OAP « Le Village » en intégrant le projet cœur de village dans son ensemble, et notamment :

- Le parc public paysager
- La création d'un pôle administratif et culturel
- La transformation de la Mairie en commerce
- L'offre complémentaire en stationnement public
- La création d'environ 400m<sup>2</sup> de SDP commercial et médical,
- La création d'environ 4 200m<sup>2</sup> de SDP habitable, soit 50 logements au maximum,
- La création de logements sociaux sur un terrain communal

OAP modifiée



Saint-Rémy l'Honoré

## Orientation d'aménagement et de programmation «le village»





Modification de l'intitulé de la zone UE (équipement) en zone UVI\* (secteur de projet de la zone urbaine du village), à périmètre constant



Plan de zonage actuel



Plan de zonage modifié



### ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées

- à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage industriel et d'entrepôt, artisanat
- à usage d'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2
- à usage de commerces
- les hôtels
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs

### ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sur l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

### ARTICLE 1 UV et UV1\* - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Les antennes relais
- En secteur UV1 en rez-de-chaussée des immeubles implantés le long des rues repérées comme axes supports de diversité commerciale, est interdite la transformation en logements de locaux à destination d'activités économiques, commerciales ou artisanales existantes.

### ARTICLE 2 UV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.





**ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES  
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES et  
VOIES PRIVEES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'alignement.

[...]



**ARTICLE 6 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et VOIES  
PRIVEES**

- En secteur UV 1 :

o Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait étant fixée à 2,5 m.

- En secteur UV1\* et UV 2 :

o **Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait étant fixée à 0,5 m.**

o Les constructions peuvent être implantées à l'alignement si cela permet d'assurer une continuité avec une ou plusieurs constructions existantes situées sur les parcelles contiguës.

[...]



#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est de 3 m.

[...]

#### ARTICLE 7 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs UV 1, UV1\* et UV 2 :

**o Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.**

**Sur l'ensemble de la zone :**

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 4 m si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, à 2 m dans le cas contraire.

[...]





### ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les dispositions figurant ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> dans la limite d'une construction annexe (exonérée) par unité foncière.

[...]

### ARTICLE 9 UV - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UV 1, l'emprise au sol maximum est fixée à 70% de l'unité foncière.

En UV1\*, l'emprise au sol maximum est fixée à 60% de l'unité foncière.

En UV 2 l'emprise au sol maximum est fixée à 85 % de l'unité foncière.

En secteur UV 3 l'emprise au sol maximum est fixée à 40% de l'unité foncière.



### ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur est fixée à 12 mètres.



### ARTICLE 10 UV - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UV 1 et en UV 3 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et à 11 m au faitage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.

En UV1\* : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère calculé par rapport au terrain avant travaux, dans la limite d'un gabarit de R+4+combles et/ou R+4+attique.

En UV 2 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère, et à 11 m au faitage ou au point le plus haut, ce qui correspond à R+1+combles aménagés ou R + 2 avec un étage en attique en retrait.



**ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur couleur et le choix des matériaux les constructions devront être conçues de manière à s'intégrer le plus harmonieusement possible dans le paysage.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**ARTICLE 11 UV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur couleur et le choix des matériaux les constructions devront être conçues de manière à s'intégrer le plus harmonieusement possible dans le paysage.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

**I - Dispositions applicables à tous types de construction**

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain avant travaux, leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

### **Les toitures**

En secteur UV1, les toitures doivent être à pentes traditionnelles. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, type et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et intégrés dans le volume de la construction.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture.

En secteur UV1\*, les toitures devront être majoritairement à pente(s). Les toitures terrasses sont autorisées, particulièrement pour ménager des transitions bâties. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, type et nombre d'ouvertures... Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et intégrés dans le volume de la construction. Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture.

### **Les façades**

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Dans la zone UV1\*, les façades devront être travaillées pour éviter tout forme de monotonie. Elles devront comporter une partie de type enduit et une partie de type pierre apparente.

### **Les balcons**

Dans la zone UV1\*, la majorité des logements devra comprendre un espace extérieur (jardin, terrasse, balcon) d'une superficie confortable.



Règlement modifié

- a) Les clôtures sur rue et par rapport aux emprises publiques

Dans toutes les zones UV, y compris UV1\*, la hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m.  
[...]

Dans la zone UV1\* ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes



**ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.



**ARTICLE 12 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

**Toutefois, dans le secteur UV1\*, les aires de stationnement devront être réalisées dans l'emprise de la construction.**

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.





## STATIONNEMENT

**ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

**ARTICLE 12 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

**Toutefois, dans le secteur UV1\*, les aires de stationnement devront être réalisés dans l'emprise de la construction.**

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.



### ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées

Les constructions devront être accompagnées de plantations, notamment sur les franges avec les zones agricoles ou naturelles afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage.

Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.

### ARTICLE 13 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il est recommandé d'utiliser des espèces végétales choisies parmi les essences locales, en s'appuyant sur le Guide éco-jardin du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse figurant en annexe du présent dossier de PLU.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement.

Cette part est fixée à :

- 20 % en UV1
- 15 % en UV1\* et UV2
- 30 % en UV3

**Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées**

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Terrain communal 30 rue du Professeur Mariller – réflexion sur une réceptivité en logements sociaux – compensatio



**RDC (275 m<sup>2</sup> SDP)**  
 5 logements d'environ 55 m<sup>2</sup>

**1er étage + combles (440 m<sup>2</sup> SDP)**  
 5 logements duplex d'environ 85 m<sup>2</sup>

**TOTAL 10 logements**



## Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir et de le joindre à la demande, accompagnée des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

### 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Modification du PLU de Saint-Rémy-l'Honoré	Commune de Saint-Rémy-l'Honoré (Yvelines)

### 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Monsieur Patrick Ratel – Maire de Saint-Rémy l'Honoré
Courriel	cpicon@saintremylhonore.fr
Personne à contacter + courriel	Madame Carole Picon – Secrétaire de Mairie

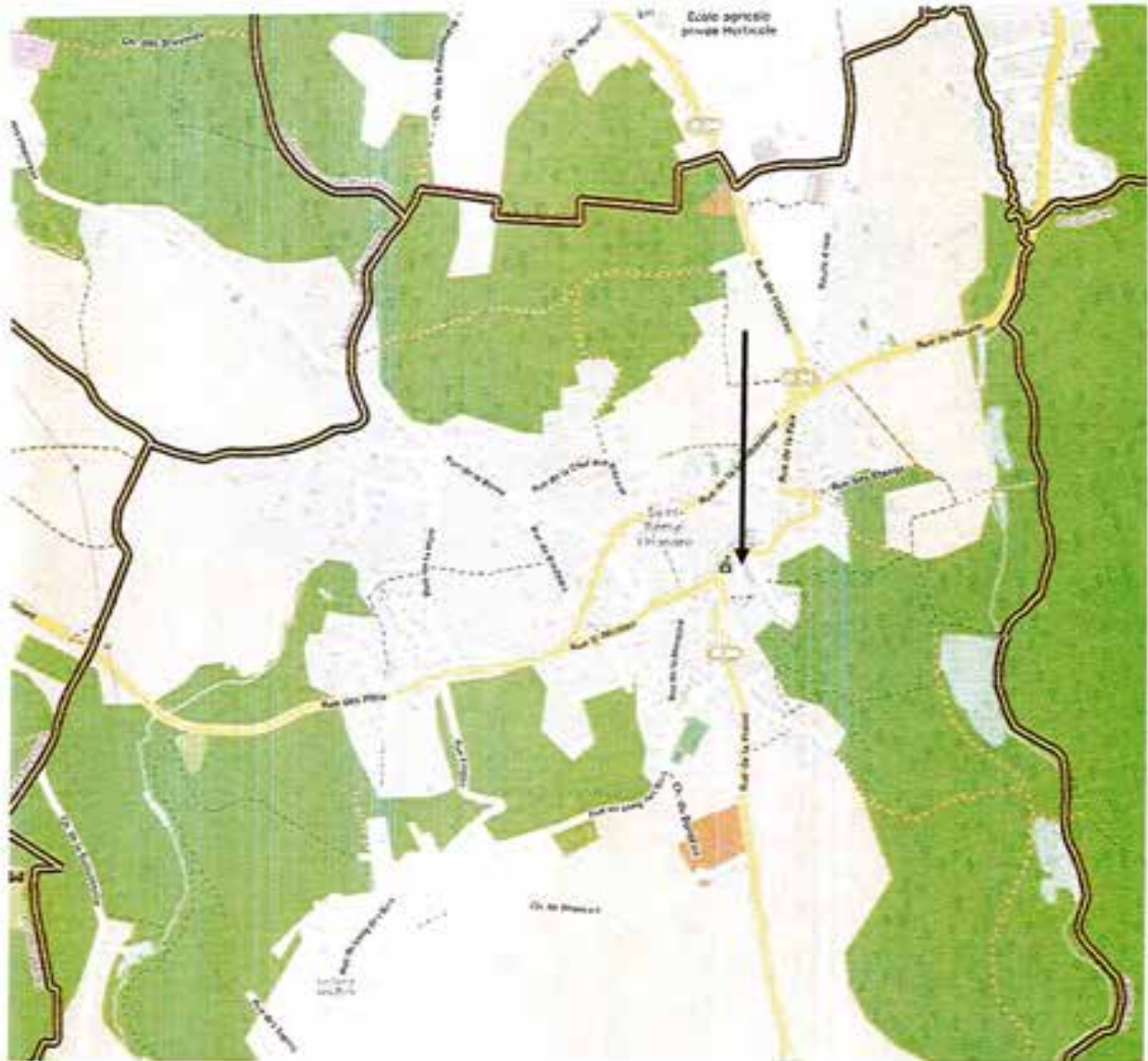
### 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune de Saint-Rémy-l'Honoré
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	Population municipale INSEE 2015 : 1 578 habitants (INSEE 2018)
Superficie du territoire	10,15 km <sup>2</sup>





*Saint-Rémy-l'Honoré, est situé à l'ouest de Coignières, à 3,5 km de la RN10 et 3,6 km de la gare des Essarts-le-Roi, ainsi qu'à 8 km de la RN 12 et 8 km de la gare de Montfort l'Amaury*



*Situation géographique du territoire de Saint-Rémy-l'Honoré, localisé dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et au sein de la communauté de communes Cœur d'Yvelines.*

*Localisation du projet de cœur de village faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas*



### 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

La modification du PLU porte sur deux points :

#### 1. Valorisation du site de l'ancienne clinique dans le cœur du village.

- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer un projet résidentiel d'une capacité d'accueil d'environ 50 logements, requalifiant le site occupé aujourd'hui par une clinique désaffectée. Espace de stationnement (environ 100 places) en sous-sol. Création d'un espace vert et paysager le long du parc public communal du centre village. Création d'environ 400 m<sup>2</sup> commercial/médical prenant place dans le cadre de l'opération cœur de village. L'OAP permet également de traduire le projet d'évolution d'équipements publics et commerciaux du cœur de village.
- Légère modification du règlement du PLU de la zone UE pour permettre la création de logements associé à un règlement particulier. Hauteur maxi des constructions limitée à R+4+C ou attique. Aspect et matériaux traditionnels afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le village. Superficie des logements plutôt élevée et quasiment tous équipés d'espaces extérieurs (larges balcons ou terrasses).



#### 2. Autre ajustement réglementaire ponctuel

- Inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale sur un terrain communal situé le long de la rue du Professeur Mariller, comprenant un hangar.

### 3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

*Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme*

La procédure de modification ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ».

Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés pour permettre de valoriser le site de l'ancienne clinique, en particulier concernant la règle des destinations et des hauteurs de la zone UE.


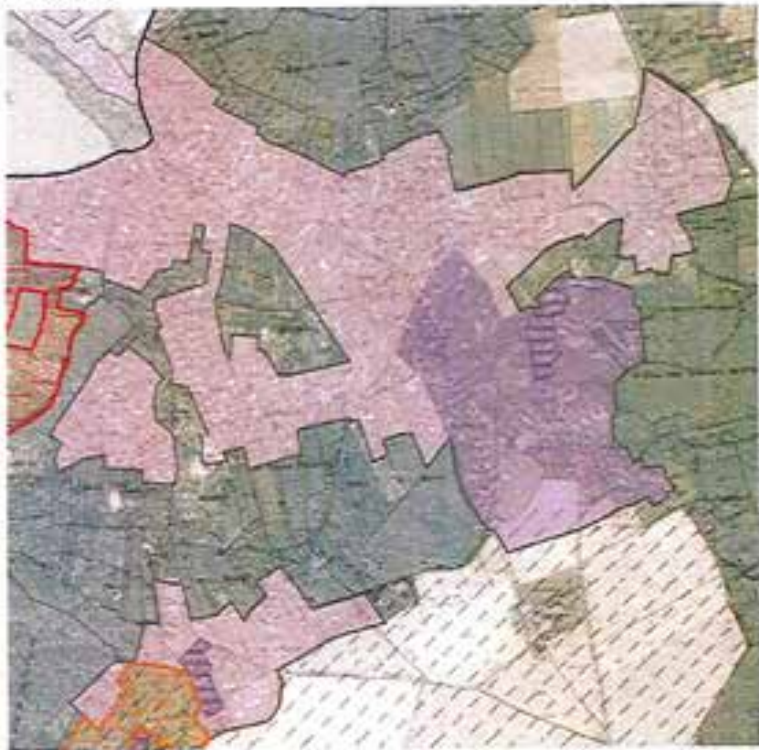


Site de la clinique désaffectée depuis 2017 (vue aérienne et vue sur la façade de la rue de la Garenne). La modification du PLU permet de valoriser cette ancienne clinique en la déconstruisant et en édifiant un projet immobilier et commercial/médical de 50 logements et environ 400 m<sup>2</sup> de sdp commercial/médical.

**3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.**

La procédure ne permet aucune consommation d'espace naturel ou agricole.  
Aucune autre procédure réglementaire n'est envisagée.



3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...	
<p>- un <b>Scot</b> ? un <b>CDT</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?</p>	<p>Le territoire n'est concerné par aucun SCOT. Il n'y a pas de CDT.</p>
<p>- un (ou plusieurs) <b>SAGE</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?</p>	<p>Le territoire est concerné par le SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral du 10 aout 2015.</p> 
<p>- un <b>PNR</b> ? Si oui, lequel ?</p>	<p>Oui, PNRHVC : Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse</p>  <p>Extrait du plan de parc. Le site est localisé en « espace préférentiel de densification ».</p>

**3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets est-elle prévue ?**

Le PLU actuel, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2013 et modifié à trois reprises par délibération du Conseil Municipal en date du :


- 28 février 2014
- 23 décembre 2015
- 17 décembre 2019

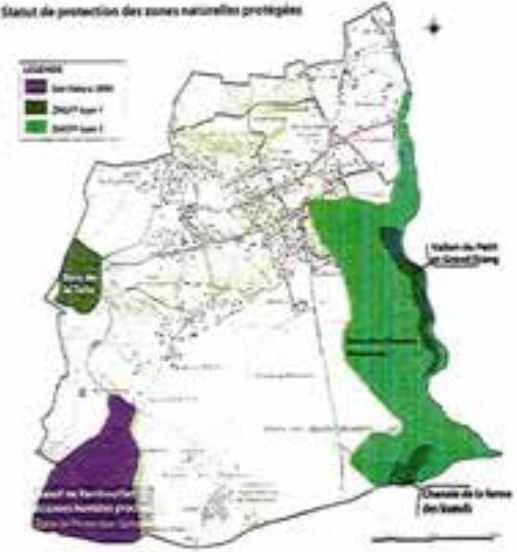

n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à examen au cas par cas.




#### 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

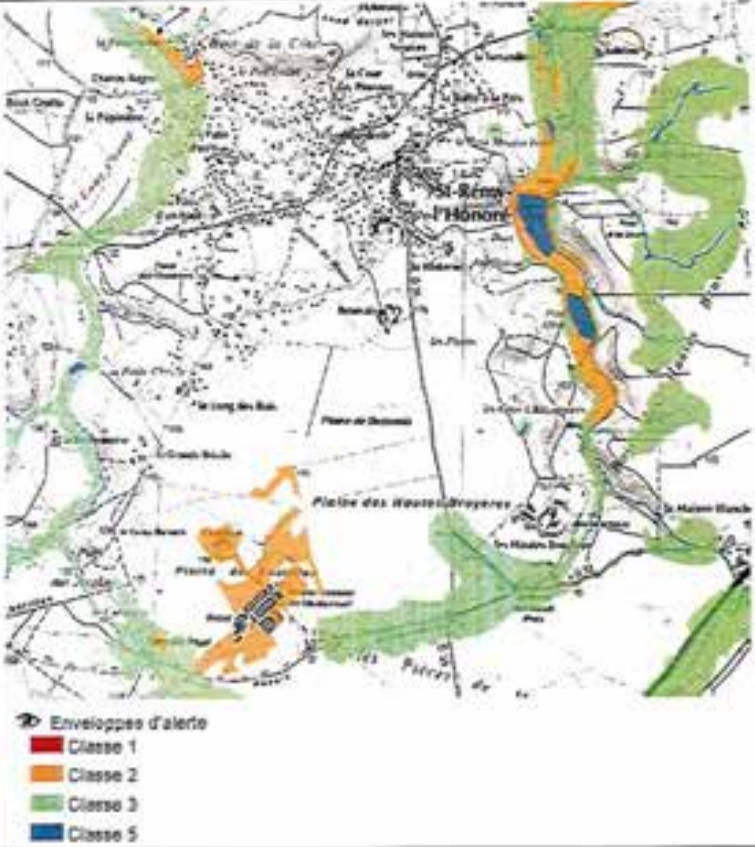

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000	X		<p>L'extrémité sud-ouest du territoire communal est incluse dans le site Natura 2000 Forêt de Rambouillet et zones humides proches. Il s'agit d'un espace forestier intégralement couvert d'EBC et localisé en zone Naturelle au PLU. Il n'est pas concerné par la modification du PLU.</p> <p>Statut de protection des zones naturelles protégées</p> 
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt	X		<p>La commune compte 3 ZNIEFF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 ZNIEFF de type 1 : « Bois de la Talle » et « Vallon du</li> </ul>

<p>écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II</p>		<p>Petit et du Grand Etang »</p> <p>- 1 ZNIEFF de type 2 : « Bois des Hautes Bruyères »</p>  <p>La modification du PLU n'impacte pas ces secteurs.</p>
<p>Arrêté préfectoral de protection de biotope ?</p>	<p>X</p>	
<p>Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (SCoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?</p>	<p>X</p>	



		 <p>Les objectifs du SRCE visent la préservation, voire la restauration des corridors écologiques, à savoir, pour le territoire communal, la Mauldre et le Guyon en tant que cours d'eau, les corridors alluviaux et les coteaux.</p> <p>Il identifie également des mouillères à préserver et des lisières agricoles et forestières à protéger.</p> <p>Le projet de modification n'impacte pas ces secteurs.</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>	<p>X</p>	<p>Il y a eu un repérage écologique dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement du PLU initial qui reprend notamment les conclusions d'études locales menées par le PNRHV.</p>
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>	<p>X</p>	<p>L'étude de pré-localisation des zones humides réalisée par la DRIEE a identifié des zones humides potentielles (classe 2). Par ailleurs le COBAHMA (Syndicat de l'eau de la Mauldre) a mené des études complémentaires dans certains secteurs notamment en lien avec la Mauldre et le Guyon (secteurs de la Lombarderie, de la Pépinière et des Pâtis d'en Bas). La modification du PLU n'impacte aucune zone humide.</p>

		 <p>Enveloppes d'alerte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Classe 1</li> <li>Classe 2</li> <li>Classe 3</li> <li>Classe 5</li> </ul>
<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	<p>X</p>	<p><b>Les ENS</b></p> <p>La commune ne comprend pas d'ENS.</p> <p><b>Forêt de protection</b></p> <p>Sur la commune de Saint-Rémy, le classement en forêt de protection concerne plusieurs types de statuts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 58 ha forêt domaniale,</li> <li>- 60 ca de forêt communale,</li> <li>- 151 ha de forêt privées,</li> </ul> <p>Soit un total de 210 ha de forêt de protection.</p>  <p>La modification n'impacte en aucun cas ces boisements, ni aucun EBC.</p>



4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?		X	Pas d'élément majeur. Toutefois, un patrimoine historique en partie protégé : l'ancienne Abbaye, l'église construite au XIV <sup>ème</sup> siècle, les sites archéologiques, le bâti traditionnel du centre-bourg et des hameaux avec leurs maisons et murs anciens, les corps de ferme...
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		Vallées de La Guyonne et du Guyon sont en site inscrit sur une superficie de 1083,77 ha sur plusieurs communes, en particulier sur les Mesnuls et sur Bazoches sur Guyonne, dont le périmètre englobe une partie importante de la commune dans sa partie ouest.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		X	
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		X	
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Aucun site BASOL
Anciens sites industriels et	X		Un seul site a été identifié dans cette base de données,

activités de services (base de données BASIAS) ?			il s'agit d'une ancienne activité de décharge d'ordures ménagères qui s'est déroulée de 1961 à 1972 au lieu-dit les Hauts-Bois et la Houloterie, dans le chemin de Saint-Rémy l'Honoré aux Mesnuls. Aujourd'hui cette décharge est totalement recouverte de terre et de gravats tassés.  La commune ne comprend aucune installation classée pour la protection de l'environnement.  La modification n'impact pas ces secteurs.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X	Des activités d'extraction de carrière existent jusqu'à la fin du XIXe siècle à travers la présence de carrières de grès à ciel ouvert. Ces carrières ont été comblées.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ?  Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	La population est alimentée par une eau provenant des forages de la Chapelle à Villiers-Saint-Frédéric (70 %) et des Bismes à Mareil-sur-Mauldre (30 %).
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	Malgré les améliorations des dernières années, la qualité physicochimique de la Mauldre reste dégradée. La Mauldre est soumise à de fortes pressions urbaines s'exerçant dès l'amont du bassin (Versailles, Saint-Quentin). À l'étiage, ses affluents (Gally, Maldroit, et Elancourt) sont ainsi alimentés en grande partie par les rejets des stations d'épuration.  Malgré une amélioration constante, les indices biologiques (IBGN) indiquent encore une qualité moyenne à médiocre. La rivière a subi des aménagements en amont ayant des impacts sur la vie aquatique et entraînant des inondations à l'aval. La qualité chimique n'est pas bonne en raison de la présence de pesticides ainsi que de matières organiques.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	OUI	NON	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour	X		Oui.  Le projet de modification du PLU prévoit principalement d'encadrer la reconversion du site de l'ancienne clinique « Korian la Guyonne » en une



l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?			résidence d'environ 50 logements ouvrant sur le parc du cœur de village, et 350 m <sup>2</sup> commercial donnant sur la place du village, sur un site et un volume bâti sensiblement de même emprise. Sont ainsi prévus environ 50 logements, là où la clinique, qui a fermé en 2017, accueillait 75 patients, ce qui n'impacte pas significativement les besoins en matière de ressource en eau.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		<p>Oui.</p> <p>Les eaux usées sont rejetées dans la station d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric, dont la capacité, d'un peu plus de 20 000 équivalents habitants, est la plus élevée de l'ensemble des communes du SIARNC. Elle fonctionne à un niveau estimé entre 60 et 70 % de sa capacité.</p> <p>Les réseaux d'eaux usées de la commune de Saint-Rémy-l'Honoré, dont le calibrage est de 150 à 250 mm, ont une capacité actuelle suffisante pour accueillir quelques constructions supplémentaires chaque année au sein des zones d'habitat diffus.</p> <p>Le projet de modification du PLU prévoit principalement d'encadrer la reconversion du site de l'ancienne clinique « Korian la Guyonne » en une résidence d'environ 50 logements ouvrant sur le parc du cœur de village, et environ 400 m<sup>2</sup> commercial/médical donnant sur la place du village, sur un site et un volume bâti sensiblement de même emprise. Sont ainsi prévus environ 50 logements, là où la clinique, qui a fermé en 2017, accueillait 75 patients, ce qui n'impacte pas significativement le système d'assainissement.</p>

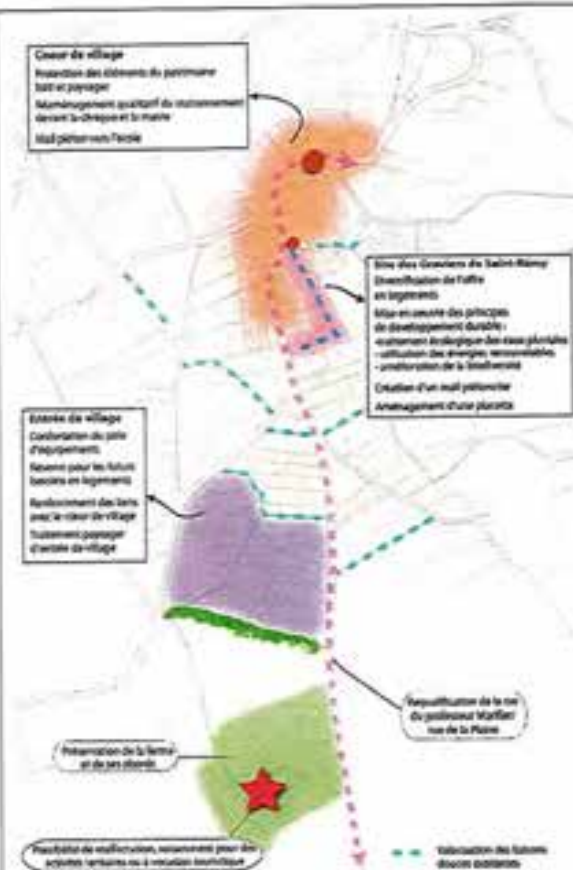
4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		Il n'y a pas de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) sur le territoire. Les cours d'eau du Guyon et de la Mauldre s'écoulent dans des fonds de vallée non urbanisés, réduisant le risque pour les constructions. De plus, la commune de Saint-Rémy est située très en amont de ces cours d'eau, peu après leur source, ce qui signifie que leur débit est faible. Toutefois, des inondations se sont déjà produites comme en témoigne les nombreux arrêtés d'état de catastrophe naturelle, et certaines constructions isolées ont déjà été impactées. Le site de projet résidentiel n'est toutefois pas impacté par le risque d'inondation puisqu'il est situé en hauteur dans le cœur du village.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	Le PPRI de la Mauldre concerne des communes en aval, mais Saint-Rémy l'Honoré n'est pas couvert par ce plan.
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	Le projet résidentiel se situe dans une zone calme, à l'abri des nuisances routières ou ferroviaires.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?	X		Bien que la RD 34 puisse être considérée comme un axe de circulation routière bruyant, il n'a pas été classé parmi les infrastructures de transport bruyantes par la préfecture. Le caractère sinueux et les équipements de sécurisation réduisent sensiblement la vitesse constatée, et ainsi les nuisances liées. <u>Incidences du projet sur la nuisance :</u> A priori pas d'augmentation du trafic prévisible au vu des objectifs de construction très faibles sur le territoire, tant en matière de logements que d'activités. <u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u> Etant donné l'intégration du projet dans une zone déjà urbaine, l'équilibre de Saint-Rémy-l'Honoré est préservé : les incidences sont très limitées.



4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		X	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)	
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p> <p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p>	<p>Le PADD fixe des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un développement urbain modéré qui s'inscrit dans la mise en œuvre concrète des principes de développement durable, avec une vigilance extrême quant au choix de localisation des sites des projets de logements (notamment dans un objectif d'économie de l'espace et de respect du site) : les Gravières de Saint-Rémy et l'entrée de village</li> </ul> <p>La modification du PLU ne permet pas de consommation d'espaces naturels et agricoles. Il s'agit d'aménager la zone de l'ancienne clinique (classée en zone urbaine d'équipements dans le PLU) en zone résidentielle.</p>

Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?



#### Extrait du PADD

L'objectif du PLU approuvé le 15 avril 2013 visait une croissance démographique considérée comme réaliste : 1 600 habitants à l'horizon 2020, 1 800 à 1 850 à l'horizon 2025, en cohérence avec la protection du paysage et de l'environnement et les besoins en équipements. Cette croissance était envisagée dans la perspective d'urbanisation d'un site « entrée de ville ». Ce site d'entrée de ville n'est pas concerné par la modification du PLU.

La réalisation du projet de logements sur l'actuel site de la clinique désaffecté permettra le respect de l'objectif démographique du PADD.

**Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :**

Le projet de modification ne prévoit aucune extension de l'urbanisation

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?

Il n'y a pas de nouvelles zones à urbaniser dans le cadre de la présente procédure d'urbanisme (modification).

Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (densification, dents creuses, opérations de

Une analyse fine du tissu urbain existant a été réalisée dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les possibilités de densification de l'existant (site potentiellement mutables).

Un potentiel dans le bâti ancien peut être envisagé mais il est très limité. En effet, il y a très peu de logements vacants dans



démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...) ont été préalablement examinées ?

Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?

cette commune très recherchée ; elle subit une forte pression foncière pour la qualité du cadre de vie qu'elle procure à ses habitants.

Le PLU a été approuvé antérieurement à l'approbation du SDRIF de décembre 2013. Aujourd'hui, le SDRIF ne propose pas d'évolution significative du territoire communal de Saint-Rémy-l'Honoré, territoire à l'écart de la logique de polarisation. La vocation de Saint-Rémy-l'Honoré est donc tournée vers une préservation et une évolution douce de l'urbanisation. Les principales orientations visent :

- la préservation et la valorisation des espaces boisés et agricoles (en vert) ainsi que des espaces agricoles (en jaune), et les espaces en eau (en bleu).
- la préservation de continuités écologiques. La Mauldre et le Guyon.
- les espaces urbanisés de la commune sont considérés comme « espace urbanisé à optimiser » en raison de l'absence de gare. Aucun « nouveaux espaces d'urbanisation » s'est identifié.



Extrait du SDRIF décembre 2013

- Les orientations du SDRIF sur ces espaces urbanisés à optimiser sont les suivantes :  
À l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o de la densité humaine (division de la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation).</li> <li>o de la densité moyenne des espaces d'habitat (rapport entre le nombre de logement et la superficie des espaces d'habitat).</li> </ul>
<p>Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).</p>	<p>Il n'y a pas de nouvelle zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification du PLU.</p>

#### Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

La modification du PLU permet simplement de mettre en œuvre le projet de reconversion de l'ancienne clinique, sur le même site urbain, et d'inscrire un emplacement réservé pour logement social sur une zone urbaine du centre-village permettant une petite opération d'une douzaine de logements sociaux en remplacement d'un ancien hangar communal.

Au regard de ces éléments, nous estimons qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

#### 5. Liste des pièces transmises en annexe

- Le site internet de la commune <http://www.saintremylhonore.fr/> vous permettant de télécharger les pièces du dossier de PLU approuvé en 2013 et modifié à 3 reprises
- Une annexe au formulaire d'examen au cas par cas précise les modifications effectuées.