



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (78)  
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2023-083  
en date du 27/09/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Rémy-lès-Chevreuse dans le cadre de sa révision, ainsi que son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale et dont la date n'est pas précisée. Le projet est porté par la commune.

La commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est située à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, à l'est du département des Yvelines et en limite du département de l'Essonne. Elle comptait 7 750 habitants en 2020 (Insee) et appartient à la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse (CCHVC), dont la population s'élevait la même année à 24 989 habitants (Insee). Son territoire est composé à environ deux tiers d'espaces naturels, dont une majorité de boisements. Certains de ces espaces font l'objet de protections réglementaires au titre d'enjeux paysagers ou écologiques. La commune appartient également au parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à notamment à adapter le document au contexte législatif et réglementaire actuel, à traduire le développement territorial souhaité par la collectivité et à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- les milieux naturels ;
- le paysage ;
- les risques naturels.

L'Autorité environnementale considère que sur de nombreux sujets, l'évaluation environnementale n'a pas été réalisée de manière suffisamment satisfaisante et a émis à cet égard plusieurs recommandations dans le présent avis.

Les principales recommandations sont les suivantes :

- approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment pour les secteurs faisant l'objet d'OAP ;
- définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les dynamiques territoriales et soutenable au regard des enjeux environnementaux et, seulement ensuite, un nouvel objectif de production de logements
- reconsidérer l'urbanisation du secteur du projet d'aménagement du domaine de Chevincourt au regard de sa localisation et des enjeux relatifs à l'artificialisation de cet espace naturel ; en cas de maintien, évaluer l'ensemble des incidences engendrées et définir des mesures proportionnées d'évitement, de réduction, voire de compensation de ces incidences ;
- présenter une analyse précise de l'état initial du « terrain des sœurs », évaluer les incidences sur les milieux naturels existants de l'aménagement prévu par l'OAP no 2 et prévoir des mesures d'évitement et de réduction de ces incidences ;
- réaliser un diagnostic paysager précis pour chacun des trois secteurs visés par une OAP sectorielle et illustrer ces changements par des représentations visuelles (photomontages, axonométries, etc.) à différentes échelles ;
- mieux encadrer les aménagements possibles en zones 1N et 2N, notamment dans le règlement écrit, pour mieux les préserver de l'artificialisation.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé à l'autorité compétente (le maire) que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>15</b>
3.1. Les milieux naturels.....	15
3.2. Le paysage.....	19
3.3. Les risques naturels.....	21
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>22</b>
ANNEXES.....	24
Extraits de la Charte du Parc naturel régional la Haute Vallée de Chevreuse .....	25
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	26

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (Yvelines) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation dont la date n'est pas précisée.

Le plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'Autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 4 juillet 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 24 juillet 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 27 septembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-lès-Chevreuse à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>CCHVC</b>	Communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MOS</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PAPI</b>	Programme d'actions de prévention des inondations
<b>PDUIF</b>	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
<b>PGRI</b>	Plan de gestion des risques d'inondation
<b>PHEC</b>	Plus hautes eaux connues
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PNR</b>	Parc naturel régional
<b>SAGE</b>	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Stecal</b>	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités
<b>Znieff</b>	Zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ Le territoire

Saint-Rémy-lès-Chevreuses est une commune de 7 750 habitants (Insee 2020), située à l'est du département des Yvelines et limitrophe du département de l'Essonne. Elle se situe à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Paris et à proximité du pôle scientifique et technologique Paris-Saclay (à l'est). Elle appartient à la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse (CCHVC), créée en 2012, qui réunit dix communes et compte 24 989 habitants (Insee 2020). Le territoire saint-rémois, d'une superficie d'environ 9,8 km<sup>2</sup>, est composé à environ deux tiers d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, dont 449,35 hectares (environ 46% du territoire) de bois et forêts (MOS 2021<sup>2</sup>). Positionnée à la confluence entre l'Yvette, le Rhodon et le ruisseau de Montabé, Saint-Rémy-lès-Chevreuse présente un relief contrasté, composé d'un plateau, de vallées et de coteaux, allant de 77 m NGF<sup>3</sup> en fond de vallée à 150 m NGF sur les points les plus hauts. La commune fait partie du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

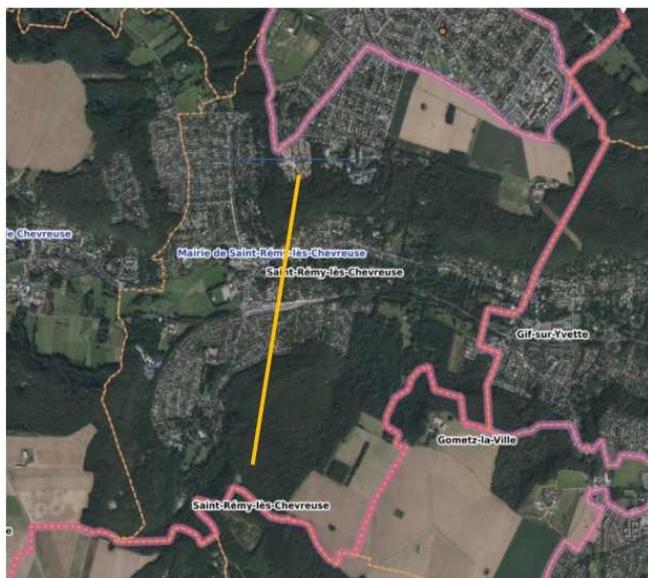


Figure 2: Photographie aérienne de la commune avec une ligne relative au profil altimétrique (source : Géoportail)

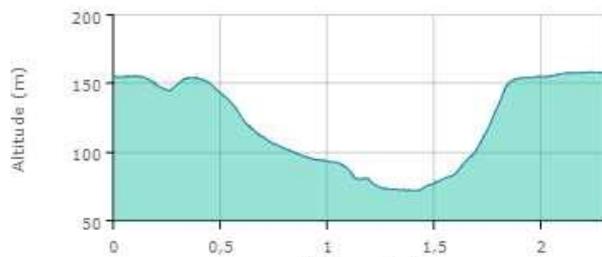


Figure 1: Profil altimétrique (source : Géoportail)

En termes de desserte en transports, le territoire est traversé par la rue de Paris (RD 906) et la rue de Versailles (RD 938). Ces deux routes départementales constituent les deux axes viaires principaux de la commune. Il est également desservi par le RER B, dont la gare de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est le terminus et qui permet de rejoindre la gare du Nord à Paris en environ 50 minutes. La desserte est complétée par une gare routière d'intérêt régional comptabilisant dix lignes de bus.

Le patrimoine naturel de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est riche et comprend notamment :

- 2 Inventaire numérique du mode d'occupation des sols réalisé par l'Institut Paris Région.
- 3 Le nivellement général de la France.

- cinq zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (Znieff)<sup>4</sup> de type 1 (« Ru et aulnaie tourbeuse de Montabé », « Gîtes à chiroptères de Saint-Rémy-lès-Chevreuse », « Prairies inondables de Coubertin », « Prairies et zone humide de Vaugien » et « Mare de la plaine de Chevincourt ») ;
- une Znieff de type 2 (« la vallée de la Mérantaise ») ;
- une réserve naturelle régionale (« Val et coteau de Saint-Rémy ») (cf figure 3).

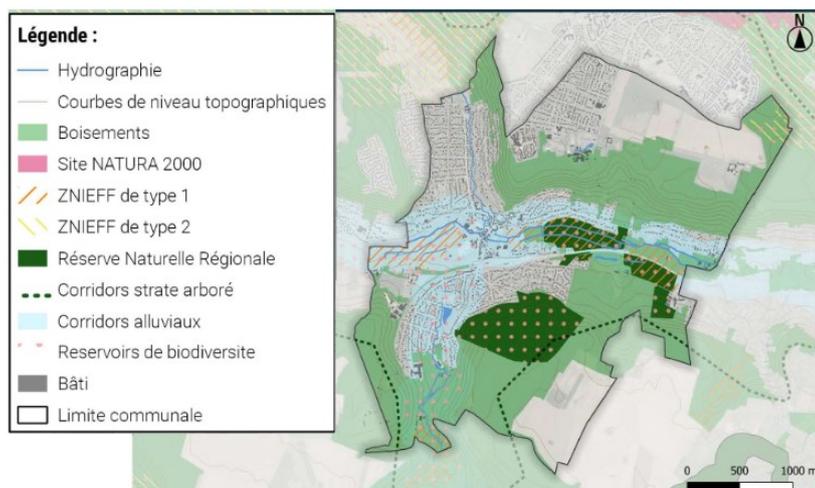


Figure 3: Carte des composantes naturelles du territoire  
(source : pièce 1.3, p. 7)

La cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides, réalisée par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (Driat), identifie également 23,06 ha de zones humides de classe A<sup>5</sup> et 173,68 ha de zones humides de classe B<sup>6</sup>.

La commune est également presque entièrement couverte par le site inscrit de la « Vallée de Chevreuse » et compte quatre sites classés (« Vallée de Chevreuse », « Vallée du Rhodon », « Vallée de la Mérantaise » et « Bois de Chevincourt et d'Aigrefon »).

### ■ Le projet de PLU

Le PLU en vigueur a été approuvé le 30 juin 2009 et modifié à cinq reprises. Le dossier indique que sa révision est motivée par le fait qu'il n'est plus adapté au contexte législatif et réglementaire, ne correspond plus au développement territorial souhaité par la collectivité et ne répond pas de manière satisfaisante aux enjeux de développement durable. La révision a ainsi été prescrite par délibération du conseil municipal le 9 juillet 2020 et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvées le 17 mars 2022.

Le projet de PLU révisé, qui fait l'objet du présent avis, a été arrêté par délibération du conseil municipal le 6 avril 2023. Le PADD traite de quatre thématiques (environnement et paysage, équilibres sociaux et démographiques, déplacement et mobilités, développement économique) abordées de façon transversale selon trois axes principaux :

- « Axe 1 - Identité : Les paysages naturels et bâtis comme source d'attractivité résidentielle et économique ;
- Axe 2 - Polarité(s) : Mettre en valeur la confluence géographique et sociale pour un centre-ville agréable et dynamique ;
- Axe 3 - Continuités : Conforter les continuités écologiques et de mobilités ».

Il fixe des objectifs de développement communal chiffrés à horizon 2031, en matière de démographie et de production de logements : une croissance démographique annuelle de 1 % par an, pour atteindre environ 1000 habitants supplémentaires, et la production de 895 nouveaux logements, nécessitant une construction d'environ 60 logements par an.

Le projet de PLU comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

- 4 Les Znieff de type I sont espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire. Les ZNIEFF de type II intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours. (<https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation>)
- 5 Zones humides avérées.
- 6 Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide.



Figure 4: Localisation des trois OAP sectorielles,

Source : MRAe à partir des cartes figurant dans les document OAP

- l'OAP n° 1 « Domaine de Chevincourt » concerne un secteur d'environ deux hectares, situé au nord-est de la commune, au sein du massif boisé éponyme, et occupé par le corps de ferme d'une ancienne propriété forestière aujourd'hui détruite. Cette OAP prévoit la requalification du site par la création de 90 logements, dont un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers en bail réel solidaire (BRS) et un tiers en accession libre. Les bâtiments construits seront en R+1+combles ou R+2+combles, et 60 % des espaces libres seront en pleine-terre. Il est également prévu de créer environ 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces naturels ;



Figure 5: Emprise de l'OAP n° 1  
(source : OAP, p. 10)

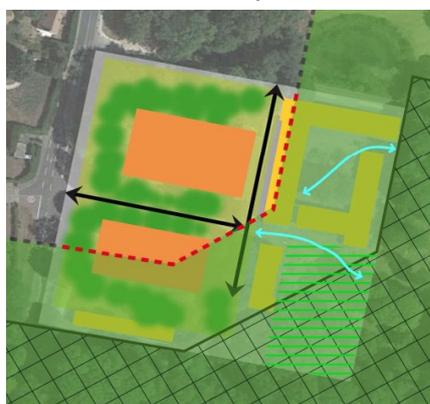


Figure 6 : Schéma de principe de l'OAP n° 1  
(source : OAP, p.13)

- Limite de l'OAP
- Bâtiment existant à réhabiliter
- Zone préférentielle d'implantation du bâti
- Espace naturel créé
- Espace boisé classé
- Bande 50 m en lisière du massif boisé de plus de 100 ha sur le domaine de Chevincourt
- Trame verte paysagère existante
- ↔ Voies structurantes existantes ou à créer
- ↔ Liaisons douces existantes ou à créer

- l'OAP n° 2 « Le terrain des sœurs » est située au centre de la commune et directement au nord de l'Yvette. Ce site d'environ un hectare et demi est occupé par des espaces naturels et quelques bâtiments sur sa partie occidentale. L'OAP prévoit une vingtaine de logements à l'ouest, un projet d'équipement d'intérêt général et/ou de « service public en lien avec l'environnement » à l'est, et le maintien des espaces naturels au sud ;



Figure 7: Emprise de l'OAP n°2  
(source : OAP, p. 15)

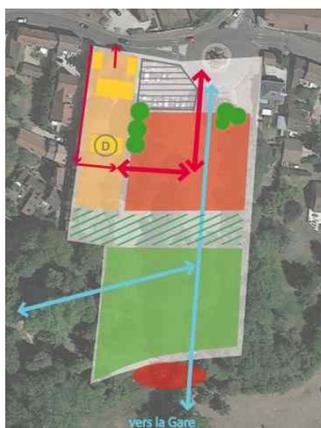


Figure 8: Schéma de principe de l'OAP n°2  
(source : OAP, p. 18)

- Limite de l'OAP
- Constructions existantes
- ⓓ Démolition
- Zone préférentielle d'implantation de bâtis à destination d'habitation
- Zone préférentielle d'implantation d'un équipement
- ▨ Zone préférentielle d'implantation du stationnement
- Espace naturel existant
- ▨ Espace naturel créé
- Arbres remarquables à conserver
- Projet de passerelle sur l'Yvette
- ↔ Liaisons douces
- ↔ Principe d'accès routier

- l'OAP n°3 « Secteur gare » encadre l'aménagement d'une emprise d'environ 1,3 ha, située en face de la gare du RER B. Dans un objectif de redynamisation du centre-ville, elle prévoit la réalisation d'une opération mixte qui comprend la création d'environ 140 logements, de commerces et de services.



Figure 9: Emprise de l'OAP n°3  
(source : OAP, p. 20)



Figure 10: Schéma de principe de l'OAP n°3  
(source : OAP, p. 22)

- Limite de l'OAP
- Implantation préférentielle de commerces en RDC
- ▨ Hauteur de construction maximale de 15 m
- ▨ Implantation des constructions ou des aménagements à l'alignement
- ↔ Voie partagée
- ↔ Liaisons douces à créer

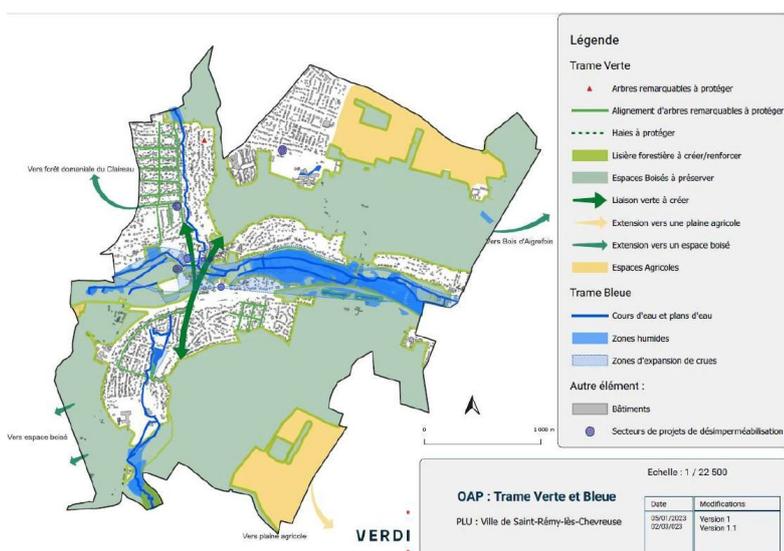


Figure 11: Schéma de l'OAP Trame verte et bleue  
(source : OAP, p. 27)

Le projet de PLU introduit également une OAP thématique « trame verte et bleue » qui vise à préserver la trame verte, renforcer la trame bleue, « soigner » les transitions entre les différents espaces, préserver le paysage agricole et à développer les itinéraires de promenades et les liaisons douces.

Comme indiqué dans le dossier (pièce 1.5, p. 35), le projet de PLU reprend l'essentiel du règlement du PLU en vigueur et le simplifie.

Les différentes zones du règlement graphique restent inchangées et comprennent :

- six zones urbaines : le secteur urbain dense du centre-ville (UA), les quartiers d'habitat peu dense à prédominance pavillonnaire (UE), les secteurs de maisons de retraite et de résidences pour personnes âgées (UF), les secteurs d'habitat individuel développé le long des voies (UH), les zones d'activités économiques (UL) et un secteur d'intérêt collectif et de services publics (UP) ;
- trois zones naturelles : les zones naturelles (N), les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (Stecal) correspondant aux espaces verts aménagés (1N), le Stecal correspondant aux ateliers St Jacques, à la Fondrie de Coubertin et au château de Coubertin (2N) ;
- une zone agricole (A).

Selon le dossier, la révision du PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles. En effet, le total des zones U diminue de 14,6 ha et les zones A et N augmentent respectivement de 4,21 et 10,39 ha. Toutefois, l'Autorité environnementale relève qu'au moins deux des trois nouvelles OAP sont susceptibles de générer une telle consommation et l'artificialisation des sols associée (cf infra).

Le projet de PLU maintient deux emplacements réservés (ER) existants dans le PLU en vigueur (ER n° 1 et n° 3), en supprime un (ER n° 2 de l'actuel PLU) et en crée deux nouveaux : l'ER n° 2, pour raccorder le domaine de Chevincourt à la rue de Versailles et l'ER n° 4, pour maintenir un aménagement paysager dans le quartier de Beauplan.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU ont été définies par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2020, prescrivant la révision du PLU et jointe au dossier. Le dossier transmis comporte également un bilan de la concertation menée par la collectivité, qui en précise notamment les différentes étapes et modalités :

- une communication au travers d'annonces dans le journal communal et le site internet de la ville, ainsi que des panneaux informatifs en mairie ;
- la mise à disposition d'un dossier d'avancement de l'élaboration du PLU en mairie et sur le site internet durant toute la procédure, ainsi que d'un registre de concertation qui a été enrichi de dix contributions et observations ;
- deux ateliers portant sur le diagnostic (le 31 août et le 2 septembre 2021) qui ont respectivement réuni 21 et 25 habitants ;
- un atelier portant sur le PADD le 17 décembre 2021 qui a réuni une soixantaine de participants ;
- une réunion publique de présentation du projet de PLU avant son arrêt, le 7 mars 2023, qui a réuni 150 habitants ;
- l'animation de onze permanences dans la « maison de présentation du PLU » entre le 7 et le 31 mars 2023.

Le bilan de concertation joint au dossier comporte en annexes les comptes-rendus d'ateliers, de la réunion publique, les supports de communication utilisés, ainsi que les contributions reçues. L'Autorité environnementale fait toutefois remarquer que le document n'explique pas de quelle manière la participation des habitants et des différents acteurs a été prise en compte et intégrée à l'élaboration du projet de PLU, suite aux ateliers ou aux contributions écrites.

**(1) L'Autorité environnementale recommande d'expliquer dans le bilan de concertation comment les contributions et observations des habitants, ainsi que des autres acteurs, ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU.**

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les milieux naturels ;
- le paysage ;
- les risques naturels.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation (partie 1 du dossier) du projet de PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est constitué de cinq documents distincts, valant évaluation environnementale et exposant respectivement : le diagnostic socio-économique (pièce 1.1), l'état initial de l'environnement (pièce 1.2), le volet paysage (pièce 1.3), les enjeux (pièce 1.4) et les justifications (pièce 1.5).

#### ■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

La présentation de l'état initial de l'environnement identifie et met bien en exergue les enjeux principaux. Toutefois, l'Autorité environnementale constate qu'ils sont dans l'ensemble insuffisamment approfondis, le dossier se limitant à un recensement et à une présentation d'éléments existants, sans analyse. De plus, certains enjeux ne sont pas traités : le bruit, les consommations et productions énergétiques, le changement climatique, et les déplacements, notamment routiers. L'Autorité environnementale estime également qu'il est nécessaire d'approfondir l'analyse de l'état initial des trois secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles.

**(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment pour les secteurs faisant l'objet d'OAP.**

#### ■ L'évaluation des incidences du projet de PLU

L'évaluation des incidences du projet de PLU est traitée brièvement dans le rapport de présentation (8,5 pages au total), dans le document relatif aux justifications (pièce 1.5). En l'état, l'analyse produite est insuffisante et ne permet pas d'appréhender l'ensemble des incidences sur l'environnement et la santé, directes et indirectes, permanentes et temporaires, qu'engendrerait la mise en œuvre du projet de PLU révisé. Par ailleurs, l'Autorité environnementale constate la quasi-absence de mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser (mesures ERC) ces potentiels impacts.

**(3) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'approfondir l'évaluation des incidences potentielles, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine ;
- de définir des mesures pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces incidences.

#### ■ Le dispositif de suivi

Le dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU prévu est présenté dans une partie dédiée de la pièce 1.5 du rapport de présentation (partie 6, p. 100-103), sous forme d'un tableau de synthèse. Pour chacun des 19 indicateurs sont précisés : les objectifs poursuivis, les objets à évaluer, les documents, outils et/ou personnes ressources à mobiliser, la périodicité de leur suivi, et les mesures à prendre le cas échéant.

L'Autorité environnementale remarque toutefois l'absence quasi-totale de valeurs initiales et de valeurs cibles, ce qui ne permet pas à la commune d'appréhender l'atteinte ou non des objectifs du projet de PLU. Elle constate par ailleurs que les moyens matériels et humains dédiés à ce suivi ne sont pas précisés, et que les

mesures correctives sont trop générales. Cela ne permet pas de garantir le caractère opérationnel du dispositif et son efficacité pour atteindre les objectifs du PLU.

#### **(4) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU :**

- en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles à atteindre ;
- en définissant des mesures correctives plus précises, pour s'assurer de l'atteinte des objectifs en cas d'écart constaté.

#### **■ Le résumé non technique**

Le rapport de présentation comporte un résumé non-technique de l'évaluation environnementale (pièce 1.5, p. 92-99). Il présente de manière très succincte le contexte et la méthode de l'évaluation environnementale, le « *profil environnemental* » de la commune et le projet de PLU. Pour l'Autorité environnementale, il convient de le compléter à partir de l'évaluation environnementale actualisée sur la base des recommandations du présent avis, notamment par la présentation de l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences du projet de PLU sur ce dernier et les mesures ERC définies. Par ailleurs, dans un souci d'accessibilité par le grand public, il gagnerait à être présenté dans un document distinct.

#### **(5) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter le résumé non-technique sur la base de l'évaluation environnementale actualisée, en prenant en compte les recommandations du présent avis,
- présenter ce résumé dans un document dédié.

## **2.2. Articulation avec les documents de planification existants**

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle doit ensuite présenter comment ses propres dispositions y répondent, de manière à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur son territoire.

En application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, à l'occasion de sa révision, le PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse doit être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (dit « Sdage Seine-Normandie ») approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge-Yvette approuvé le 2 juillet 2014, ainsi que le programme d'actions de prévention des inondations (Papi) qui l'accompagne ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (Pgri) du bassin Seine Normandie 2022-2027 approuvé le 3 mars 2022 ;
- la charte du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse adoptée le 3 novembre 2011 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (Pduif) approuvé le 19 juin 2014.

Le rapport de présentation (pièce 1.5) comporte une partie dédiée à l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de planification de rang supérieur (4 – Compatibilité avec les documents cadres, p. 67-91). Il y rappelle les objectifs et prescriptions des différents documents visés et précise comment le projet de PLU révisé est compatible avec certains d'entre eux, tels que le Sdage, le SRCE ou la charte du PNR, ou les prend

en compte. Le dossier précise notamment que « l'élaboration du règlement graphique a été réalisée conjointement avec le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse » (pièce 1.5, p. 82).

L'Autorité environnementale rappelle qu'un plan climat air énergie territorial est en cours d'élaboration sur le territoire de la CCHVC, et que le PLU devra être mis en compatibilité avec ce plan une fois adopté.

Pour l'Autorité environnementale la compatibilité du projet de PLU révisé avec la charte du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse ne paraît pas établie sur certains aspects. Ainsi, la manière dont sont traduites dans le PLU les dispositions de la charte du PNR figurant en annexe n'apparaît pas clairement, notamment celles relevant du changement climatique, de l'intégration écologique et paysagère des projets et des franges urbaines, de la biodiversité ou du bilan carbone.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par un exposé détaillé de la compatibilité du PLU révisé avec les actions opérationnelles prévues par la charte du parc naturel de la Haute vallée de Chevreuse reprises en annexe.**

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation comporte un document (pièce 1.5 - Justifications) qui justifie les choix effectués lors de l'élaboration du PLU, au regard des différents documents supra-communaux et de leurs objectifs, et de leurs incidences sur l'environnement. Le scénario d'évolution démographique de la commune retenu et le besoin en création de logements afférant sont également présentés.

Le dossier indique (pièce 1.5 p. 70) que l'ensemble de la commune est concerné par le potentiel d'urbanisation offert par le Sdrif au titre des secteurs de développement à proximité des gares, en raison du terminus du RER B.

La population saint-rémoise a augmenté d'environ 17 personnes par an entre 2013 et 2018, pour atteindre 7 810 habitants en 2018. Le dossier indique qu'une poursuite de cette évolution, ou scénario « fil de l'eau », conduirait à une population de 8 031 habitants à horizon 2031. Le scénario retenu par le PADD correspond à une croissance démographique plus importante, de l'ordre de 1 %/an, permettant d'atteindre 1 000 habitants supplémentaires en 2031. L'Autorité environnementale observe que le dossier justifie ce scénario démographique en se fondant sur le potentiel de production de nouveaux logements, par densification de l'enveloppe urbaine (306 logements) et en comptabilisant les logements des projets connus par la ville (589 logements), dont ceux prévus dans les trois OAP. La population estimée en mobilisant la totalité de ce potentiel, retenue pour évaluer l'objectif de production de logements par le PADD, est de 8 835 habitants à horizon 2031.

L'Autorité environnementale considère qu'il convient d'abord de définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les tendances constatées et les dynamiques territoriales. Ce scénario devra être soutenable au regard des enjeux environnementaux. L'évaluation du besoin de production de nouveaux logements devrait découler de cette démarche. La croissance démographique retenue, d'environ mille nouveaux habitants en 2031, est beaucoup plus importante que le scénario au « fil de l'eau » (plus 221 habitants), sans aucune justification.

L'Autorité environnementale fait par ailleurs remarquer que la population saint-rémoise a légèrement diminué entre 2018 et 2020, passant de 7 810 habitants à 7 750 habitants (Insee 2020)<sup>7</sup>. Pour l'Autorité environnementale, la production de 895 nouveaux logements apparaît disproportionnée à l'échelle de la commune. Cela correspondrait à une augmentation d'environ 26 % du nombre de logements (l'Insee dénombrait 3 471 logements en 2020).

**(7) L'Autorité environnementale recommande de :**  
**- définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements en fonction d'un scénario de développe-**

---

<sup>7</sup> La tendance sur le long terme confirme cette tendance. Entre 2009 et 2020 la commune a vu sa population diminuer de 263 habitants (source Insee RP).

ment démographique cohérent avec les dynamiques territoriales et soutenable au regard des enjeux environnementaux ;

- définir ensuite un nouvel objectif de production de logements .

Le rapport environnemental comporte une partie « IV – Le projet d’avenir du territoire : l’analyse des choix retenus » (p. 40-46), qui reprend les éléments du document cité précédemment et justifie le scénario retenu au regard des enjeux environnementaux. Toutefois, aucun scénario de développement démographique, ni aucun projet d’aménagement du territoire alternatifs ne sont présentés. L’Autorité environnementale rappelle qu’au titre de l’évaluation environnementale, il est attendu de présenter les solutions de substitution raisonnables prévues par l’article R 151-3 du code de l’urbanisme aux choix retenus dans le cadre du projet de PLU (autres évolutions du PLU envisageables), ainsi qu’une comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d’éclairer et de justifier les choix réalisés.

(8) L’Autorité environnementale recommande :

- d’étudier et de présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU ;

- de justifier les choix retenus à partir d’une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

## 3. Analyse de la prise en compte de l’environnement

### 3.1. Les milieux naturels

#### ■ Préservation des espaces non artificialisés

D’après le MOS (figure 12 ci-dessous), le territoire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse était composé en 2021 à 65,1 % d’espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf). Il s’agit en majeure partie de bois et forêts (449,3 ha, soit 70,4%), suivis des espaces agricoles (177,06 ha soit 27,7 %), des milieux semi-naturels (7,65 ha soit 1,2 %) et des plans d’eau (4,29 ha soit 0,6 %).

Le dossier indique qu’aucune consommation d’Enaf n’a été observée depuis 2009 et que la surface artificialisée a augmenté de 1,4 ha ces dix dernières années (pièce 1.5, p. 24). Il précise également que le projet de PLU ne prévoit aucune consommation d’Enaf, notamment pour la création de logements qui seront localisés sur une surface totale d’environ neuf hectares située dans l’enveloppe urbaine (PADD, p. 8).

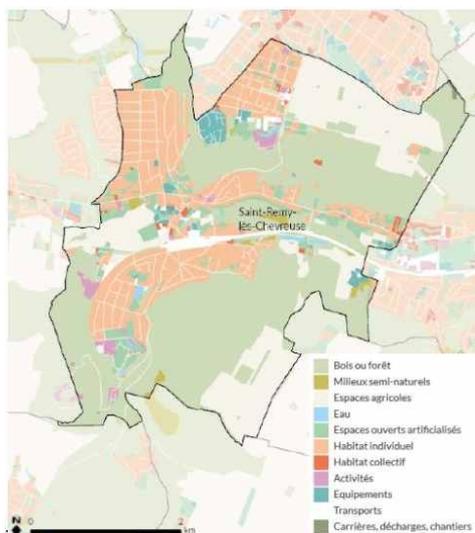


Figure 12: Mode d’occupation des sols (MOS) 2021 (source : Institut Paris Région)

L’évolution du zonage graphique prévue par la révision du PLU a pour effet d’augmenter de 10,9 ha la surface totale des zones naturelles (N, 1N, 2N) et celle des zones agricoles (A) de 4,21 ha (cf. « Bilan des surfaces des zones », pièce 1.5, p. 66).

Un secteur de 1,6 ha, situé dans le centre-ville, classé en zone 1N dans le PLU en vigueur est reclassé en zone UP dans le projet de PLU. D’après le dossier, il ne s’agit pas d’une ouverture à l’urbanisation, mais d’une régularisation de l’existant car, bien qu’en zone 1N, le site est actuellement totalement artificialisé. Il est occupé par un équipement d’intérêt collectif et de service public, l’espace Jean Racine.

Toutefois l’Autorité environnementale remarque que les occupations du sol autorisées par le règlement écrit du projet de PLU pour les Stecal (articles 1N.1 et 2N.1) sont les mêmes que celles prévues par le PLU en vigueur, hormis l’introduction d’une restriction pour les extensions des bâtiments existants. Les règles y sont permissives, les logements, l’hébergement, l’artisanat et différents types d’équipements y

étant autorisés. Or, l'exemple de l'espace Jean Racine, où un secteur classé en zone 1N a été entièrement artificialisé et est reclassé en zone UP par le projet de PLU (pièce 1.5, p. 36), démontre que ces zonages ne sont pas assez protecteurs. Pour l'Autorité environnementale, ils n'apportent pas de garantie d'une absence d'artificialisation future des espaces naturels classés en zones 1N et 2N, qui représentent presque 19 ha.



Figure 13: Photographie aérienne de l'espace Jean Racine (source : Géoportail)

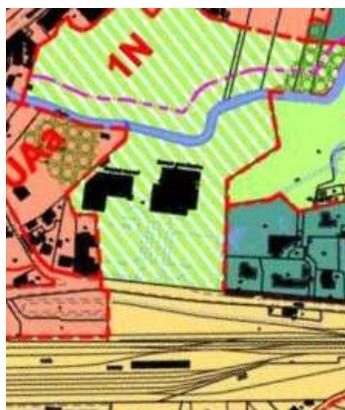


Figure 14: Zonage du PLU en vigueur (source : extrait MRAe du règlement graphique du PLU en vigueur)



Figure 15: Zonage du projet de PLU (source : extrait MRAe du règlement graphique du projet de PLU)

**(9) L'Autorité environnementale recommande de mieux encadrer les aménagements possibles en zones 1N et 2N, dans le projet de PLU, notamment dans son règlement écrit, pour mieux les préserver de l'artificialisation.**

Le règlement graphique délimite des espaces naturels à protéger :

- les espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article de l'article L. 113-1 de code de l'urbanisme, qui passent de 360 ha à 464 ha ;
- la bande de cinquante mètres, inconstructible sauf exceptions, en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, en application du Sdrif ;
- les espaces boisés ou paysagers à conserver ou à créer, répertoriés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

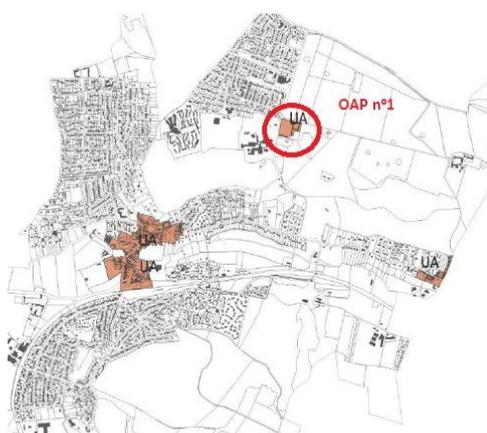


Figure 16: Zones UA du projet de PLU (source : règlement écrit, p.47)

L'OAP 1 prévoit la réalisation d'un projet immobilier de 90 logements dans un espace classé comme massif boisé de plus de cent hectares, le domaine de Chevincourt (cf figure 17). Actuellement classé en zone UL (zones d'activités) et pour une partie en espace boisé à conserver, le projet de PLU prévoit de reclasser le secteur en zone UA (secteur urbain aggloméré du centre-ville) (cf figure 18).

L'Autorité environnementale estime que le reclassement et l'ouverture à l'urbanisation de ce site, situé à l'écart du centre-ville et dans un espace boisé, ne se justifient pas. Ils doivent, à tout le moins, être considérés comme une consommation d'espaces naturels et forestiers.

De plus, une partie du site est identifiée comme lisière du massif boisé de plus de cent hectares et le projet nécessite l'adaptation de la bande de cinquante mètres comme l'indique le dossier : « Une adaptation de la bande de 50m en lisière du massif boisé de plus de 100 ha est autorisée ponctuellement sur le secteur de l'OAP du Domaine de Chevincourt ainsi que le secteur du Domaine Saint-Paul et de la Fondation de Coubertin. » (pièce 1.5, p. 58).



Figure 17: Photographie aérienne du domaine de Chevincourt (OAP n° 1, liseré orange MRAe sur photo Géoportail)

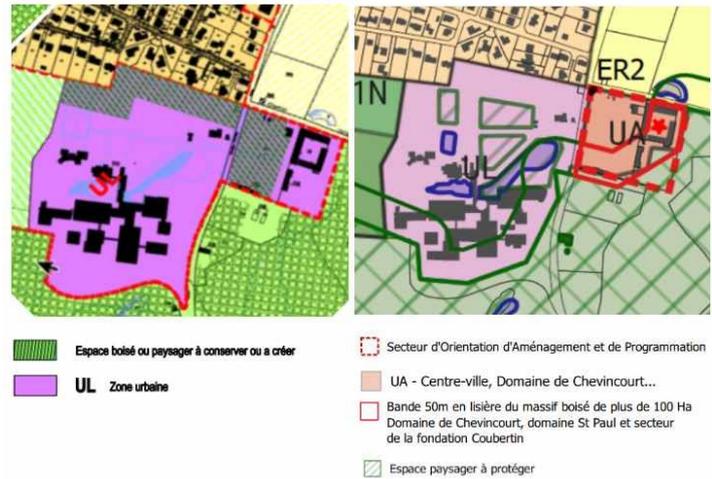


Figure 18: Evolution du zonage entre le PLU en vigueur (à gauche) et le projet de PLU (à droite) (source : extraits MRAe du règlements graphiques des deux PLU)

L'OAP n° 1 prévoit un maintien de 60 % des espaces libres en pleine-terre et la création d'un « *espace naturel de pleine terre* » d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>. Cependant, l'Autorité environnementale remarque que le dossier n'analyse pas les potentielles incidences de l'aménagement de ce site, notamment en termes d'artificialisation des sols, et ne prévoit aucune mesure pour éviter, réduire, voir compenser ces impacts.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de :**

- reconsidérer le reclassement au plan de zonage et l'ouverture à l'urbanisation du secteur du projet d'aménagement du domaine de Chevincourt au regard de sa localisation et des enjeux relatifs à l'artificialisation de cet espace naturel,
- évaluer, en cas de maintien, l'ensemble des incidences qu'il engendrerait et définir des mesures proportionnées d'évitement, de réduction, voire de compensation de ces incidences.



Figure 19: Périmètre de l'OAP n° 2 (source : OAP, p. 15)



Figure 20: Extrait par la MRAe du plan de zonage

Le « terrain des sœurs », dont l'OAP n° 2 encadre l'aménagement, est partiellement bâti sur sa partie ouest et en grande partie constitué de milieux naturels. Il est classé en zone UA pour sa partie nord et 1N pour sa partie sud (cf. figure 20). Il est prévu d'y réaliser une vingtaine de logements et « un projet d'équipement d'intérêt général et/ou de service public en lien avec l'environnement » (OAP, p. 15). 60 % des espaces libres de chaque terrain du secteur seront maintenus en pleine-terre et une « zone naturelle » d'environ 1 500m<sup>2</sup> est identifiée dans sa partie sud.

L'Autorité environnementale observe que les incidences de l'artificialisation du site ne sont pas évaluées. Son état initial n'étant pas précisé, il est impossible d'appréhender la pertinence des mesures prévues par l'OAP. Par ailleurs, l'Autorité environnementale estime qu'il est impropre de considérer qu'« environ 1500 m<sup>2</sup> de zone naturelle seront créés au sud du secteur » (OAP p. 16). En effet, même si ce site est classé en zone urbaine dans le PLU en vigueur, la plus grande partie est constituée d'espaces naturels. Elle considère également que l'ouver-

ture à l'urbanisation de ce secteur doit être comptabilisée au titre de la consommation d'espaces naturels et forestiers et de l'artificialisation des sols potentielle qui en découle.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de :**

- présenter une analyse précise de l'état initial du « terrain des sœurs »,
- évaluer les incidences sur les milieux naturels existants de l'aménagement prévu par l'OAP n°2,
- prévoir des mesures d'évitement et de réduction de ces incidences.

**■ Trame verte et bleue**

Le territoire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse accueille de nombreux espaces naturels remarquables, qui font l'objet de protections réglementaires ou de zonages d'inventaires. Le SRCE d'Île-de-France identifie d'importants éléments de la trame verte : 203 ha (soit environ 20 % du territoire) de réservoirs de biodiversité, qui sont essentiellement les grands espaces boisés, 4,5 km de corridors de la sous-trame arborée et 2,7 km de corridors de la sous-trame herbacée. Le territoire accueille également une trame bleue importante : 16,3 km de linéaires de cours d'eau, 70,2 ha de corridors de la sous-trame bleue (corridors alluviaux), ainsi que d'importants secteurs de mares et de mouillères.

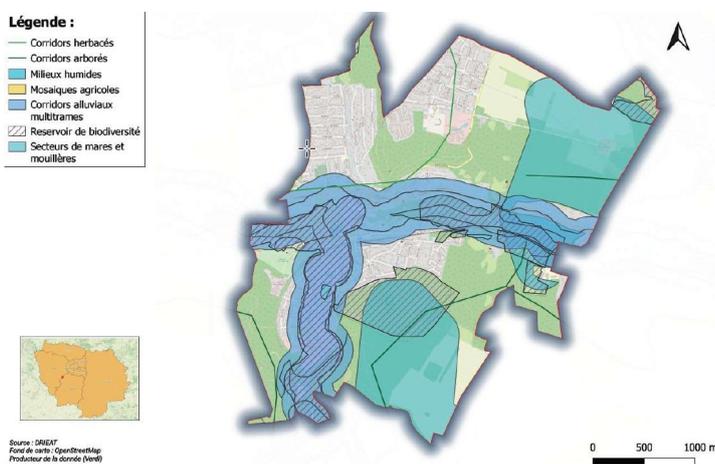


Figure 21: Éléments de la TVB identifiés par le SRCE (source : pièce 1.2, p. 27)

Le PADD comporte un axe dédié à cet enjeu : « Axe 3 – Continuités : conforter les continuités écologiques et de mobilités », qui vise notamment à préserver celles existantes et en restaurer. Sa carte de synthèse identifie ainsi les espaces boisés ou herbacés, les espaces agricoles, les zones humides et les cours d'eau. Dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Rémy-lès-Chevreuse, une OAP thématique « Trame verte et bleue » a également été créée. Elle présente des orientations visant les différentes composantes et les différents éléments des sous-trame, et les identifie sur un schéma.

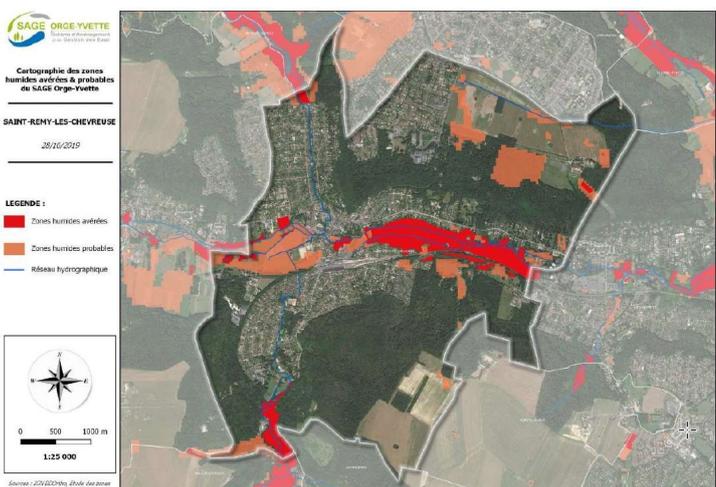


Figure 22: Carte des zones humides avérées et probables identifiées par le Sage Orge-Yvette (source : pièce 1.2, p. 13)

L'Autorité environnementale observe que cette OAP intègre bien les différentes continuités identifiées par le SRCE. Les orientations en sont également traduites dans le règlement graphique : il classe les réservoirs de biodiversité en zone N, intègre des mesures de protection pour les boisements (EBC et espaces boisés à créer ou conserver) ainsi que leur lisière et identifie les alignements d'arbres et les arbres remarquables. Pour préserver les zones humides et les continuités de la trame bleue, le nouveau zonage identifie des secteurs de zone humide, des mares et des plans d'eau à protéger.

L'Autorité environnementale note la création d'une partie spécifique aux dispositions relatives aux zones humides (partie 2.10, p. 37-38) dans le règlement écrit. Il rend notamment les constructions interdites à moins de quinze mètres des zones humides avérées et le long des berges des cours d'eau. Concernant les secteurs à urbaniser qui présentent des zones

humides probables, il est imposé une étude de caractérisation répondant aux exigences réglementaires<sup>8</sup> avant toute modification du sol pour les projets de construction de plus de cinq mètres carrés d'emprise au sol. Pour l'Autorité environnementale, il convient que des diagnostics soient réalisés dans le cadre de la révision du PLU dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, pour confirmer ou non la présence de zones humides, afin de définir des mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut de compensation adaptées.

Si selon l'Autorité environnementale, les enjeux relatifs à la trame verte et bleue sont bien pris en compte par le projet de PLU et notamment par son règlement, elle attire l'attention sur l'impact potentiel de l'OAP n° 2. Comme cela a été indiqué, aucune analyse de l'état initial de la biodiversité n'a été réalisée pour le « terrain des sœurs », que ce soit en termes de fonctionnalités écologiques, ou de présence d'espèces à enjeux.

Or il existe un risque de fragmentation de continuités écologiques par la continuité créée entre les espaces bâtis existants de chaque côté du site, le long de la route située au nord. Il lui apparaît nécessaire d'évaluer précisément les incidences du projet sur les potentielles continuités écologiques et de prévoir le cas échéant des mesures adaptées.

**(12) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences du projet d'aménagement prévu encadré par l'OAP n° 2 sur les potentielles continuités écologiques existantes, et définir des mesures d'évitement, de réduction, voir de compensation le cas échéant.**

### 3.2. Le paysage

Saint-Rémy-lès-Chevreuse se situe dans le grand ensemble paysager du Hurepoix et dans l'unité paysagère « les vallées et plateaux de Chevreuse ». Le paysage local est caractérisé par une topographie marquée et l'alternance de vallées humides (au niveau des cours d'eau), de coteaux et de crêtes boisées, et de rares vallées agricoles. S'agissant d'un enjeu important du territoire saint-rémois, le rapport de présentation comporte un document spécifique au paysage (pièce 1.3 – Volet paysage).

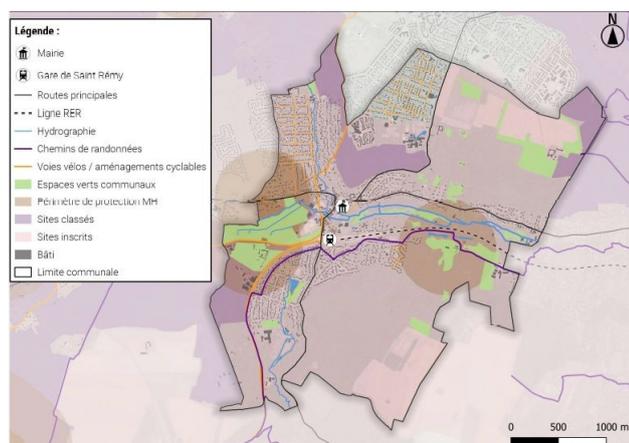


Figure 23: Carte des composantes anthropiques du paysage (source : pièce 1.3, p. 9)

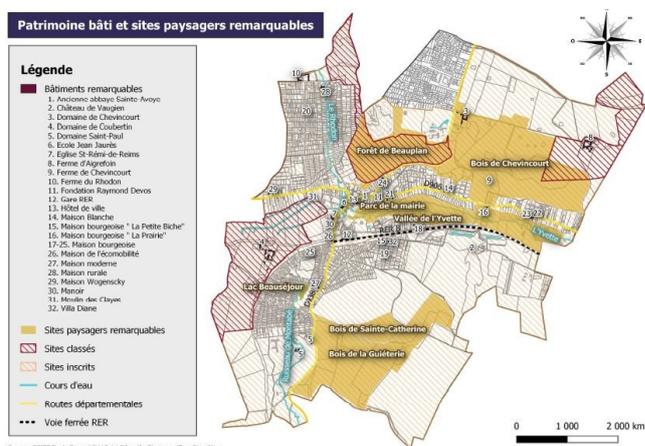


Figure 24: Patrimoine bâti et sites paysagers remarquables (source : pièce 1.3, p. 20)

Du fait d'éléments paysagers remarquables, son territoire fait l'objet de plusieurs protections réglementaires paysagères, comme évoqué en partie 1. Son passé a été marqué par la présence de cinq châteaux (de Couberlin, de Vaugien, de Beauplan, de Chevincourt et de Saint-Paul), dont certains détruits depuis (cf. appellation « *village aux cinq châteaux* », pièce 1.3, p. 20). Saint-Rémy-lès-Chevreuse compte trois bâtiments inscrits aux monuments historiques (« Maison Wogenscky », « Château de Couberlin » et « Château de Vaugien ») et 32 bâtiments qualifiés de remarquables à l'échelle locale sont présentés par le dossier (pièce 1.3, p. 20-26). La préservation et la mise en valeur des paysages saint-rémois et la protection du patrimoine bâti qualifié de remarquable sont des orientations majeures du PADD qui y dédie son axe 1 : « *Identité : les paysages naturels et bâtis*

8 Selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

comme source d'attractivité résidentielle et économique ». La préservation du paysage naturel et les transitions entre les différents espaces font également l'objet de recommandations de l'OAP trame verte et bleue. Le règlement participe à ces orientations par l'identification dans le règlement graphique : d'arbres remarquables, d'alignements d'arbres remarquables et d'espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, d'éléments bâtis considérés d'intérêt local et de points de vue paysagers (cônes de vue) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale note que les trois secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles ne font cependant pas l'objet dans le dossier d'un diagnostic paysager assorti de photographies. La manière dont leur aménagement va transformer le paysage n'est pas montrée, ni explicitée.

**(13) L'Autorité environnementale recommande de:**

- réaliser un diagnostic paysager précis pour chacun des trois secteurs visés par une OAP sectorielle,
- expliquer la manière dont les aménagements prévus vont transformer le paysage et illustrer ces changements par des représentations visuelles (photomontages, axonométries, etc.) à différentes échelles.

L'OAP n° 1 prévoit dans ses orientations la construction de bâtiments d'une hauteur comprise entre R+1+C et R+2+C. L'Autorité environnementale fait remarquer que, d'après la pièce 1.3, le bâti existant sur le domaine de Chevincourt présente une hauteur en R+1+C (cf. figure 25) comprise entre six et neuf mètres (cf figure 5). Il convient donc d'évaluer l'effet visuel produit par la confrontation d'un bâtiment à R+2+C avec la ferme.



Figure 25: Photo du domaine de Chevincourt (source : Google Maps)

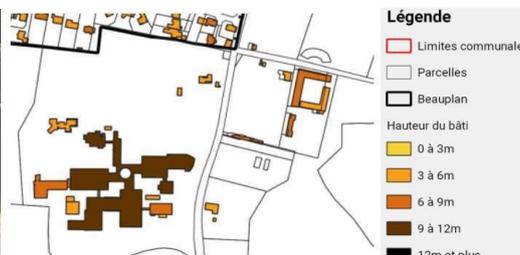


Figure 26: Hauteurs du bâti dans le secteur de l'OAP n° 1 (source : pièce 1.2, p. 18, extrait MRAe)

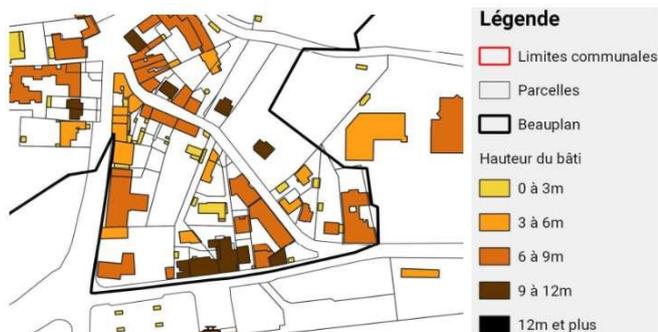


Figure 27: Carte des hauteurs du bâti dans le secteur de l'OAP n° 3 (source : pièce 1.3, p. 11, extrait MRAe)

De la même manière, en centre-ville, le projet d'aménagement encadré par l'OAP n° 3 prévoit des constructions d'une hauteur maximale de quinze mètres, sur la rue Ditte qui longe le secteur au sud. Cette hauteur peut en outre être augmentée d'un mètre en cas de rez-de-chaussée actif<sup>9</sup>. La hauteur des bâtiments situés le long de la rue de la République, qui borde le site à l'ouest, est limitée par le règlement de la zone UA, à treize mètres (également augmentable d'un mètre en cas de rez-de-chaussée actif).

<sup>9</sup> Rez-de-chaussée d'immeuble occupé par des activités commerciales, artisanales et autres qui apportent vie et dynamisme au quartier.



Figure 28: Photographie orientée vers le nord de la rue de la République depuis l'angle avec la rue Ditte (source : Google street view)



Figure 29: Photographie orientée vers l'est de la rue Ditte depuis l'angle avec la rue de la République (source : Google street view)



Figure 30: Photographie orientée nord-est de l'angle des rues de la République et Ditte (source : Google street view)

Or, d'après le dossier, « ce sont les constructions de maisons villageoises qui caractérisent le centre bourg. Bâties en pans de bois ou en meulière, elles vont du RDC à R+1 (...) » (pièce 1.3, p. 10). Le bâti existant rue de la République a une hauteur comprise entre trois et neuf mètres, et celui de la rue de Dippe entre six et douze mètres (cf figure 27). L'Autorité environnementale considère nécessaire de justifier par des visuels que le projet de construction de bâtiments d'une hauteur de quinze mètres dans ce secteur permet de préserver la continuité du front bâti du centre ancien.



Figure 31: Au centre de l'image, le secteur de l'OAP n°3 au regard du grand paysage (Source Géoportail)

Par ailleurs ce secteur se situe dans un espace de transition entre le grand paysage naturel et la zone urbaine, où les coteaux boisés sont nettement perceptibles. Des constructions trop hautes viendraient également entraver cette perception.

L'OAP n° 3 prévoit aussi qu'un « bâtiment signal » puisse être construit à l'angle de la rue Ditte et de la rue de République (OAP, p. 20). Pourtant les espaces naturels de la vallée de Chevreuse situés à l'ouest du secteur se terminent au niveau du front bâti constitué le long de la rue de la République (cf. figure 31). Le paysage l'entrée de ville est ainsi marqué par la continuité d'un bâti de hauteur limitée. Toutefois, le dossier ne permet de rendre compte de l'effet d'un tel bâtiment singulier sur le paysage.

#### (14) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la possibilité de construire plus haut que les bâtiments environnants prévu par les OAP n° 1 et n° 3, au regard de l'incidence sur le paysage urbain à caractère patrimonial ;
- produire des représentations visuelles (perspectives à différentes échelles) qui permettent de justifier et rendre compte de l'effet du « bâtiment signal » sur le paysage (OAP n°3).

### 3.3. Les risques naturels

#### ■ Le risque inondation

Le territoire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse est exposé à l'aléa inondation, comme en témoignent les importantes inondations qui ont eu lieu en 2016 et les forts ruissellements qui ont entraîné le déraillement d'un RER en 2018, mentionnés par le dossier (pièce 1.2, p. 36). Les secteurs inondables par débordement sont localisés à proximité de l'Yvette. Les zones à risques d'inondation des cours d'eau ont été délimitées par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux (cf figure 32), et valant plan de prévention du risque inondation pour Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

**Éléments cartographiques :**

- PPRI approuvé, PPRP prescrit ou article R.111-3 du code de l'urbanisme
- Périmètre de risque d'inondation
- PPRI, mouvement de terrain approuvé ou prescrit ou article R.111-3 du code de l'urbanisme
- Périmètre de risque de cavité souterraine ou de front ouest

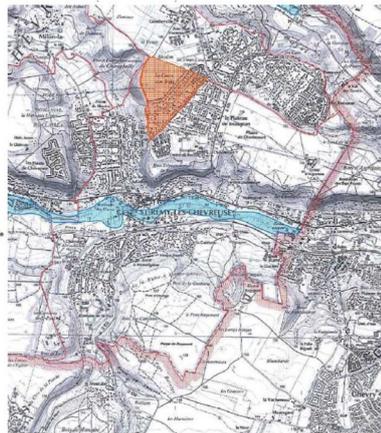


Figure 32: Carte des zones potentiellement inondables définies par le PPRI (source : pièce 1.2, p. 36)

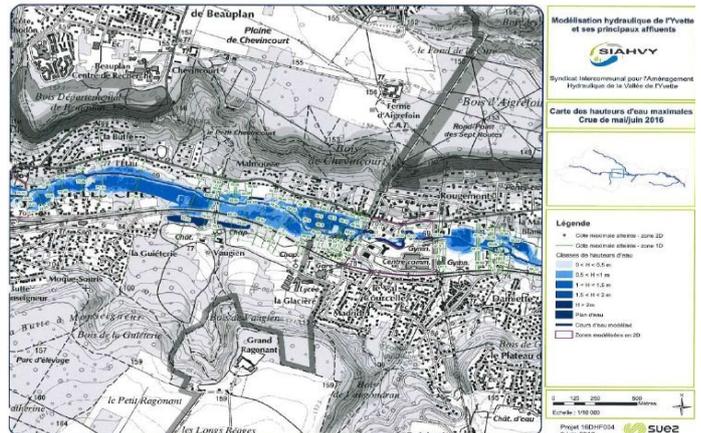


Figure 33: Carte des PHEC par modélisation des hauteurs d'eau maximales de la crue de 2016 ( source : pièce 1.2, p. 39)

Pour les zones urbaines situées dans le périmètre des zones potentiellement inondables, le règlement définit des prescriptions spécifiques pour les constructions. Par exemple, le premier plancher bas des habitations doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (avec pour référence les crues de l'année 2016, dont la carte est annexée au règlement écrit). Les haies et clôtures doivent de leur côté garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface. Le règlement graphique classe également une grande partie de ces zones inondables, et notamment les abords de l'Yvette identifiés par le PPRI, en zone naturelle. Avec l'inconstructibilité définie pour la bande de cinq mètres de part et d'autre des cours d'eau et les orientations de l'OAP trame verte et bleue, ces mesures s'inscrivent dans une démarche de limitation de l'artificialisation, voire de désimperméabilisation de ces zones, pour leur permettre d'absorber les volumes d'eau excédentaires en cas de crue.

L'Autorité environnementale fait remarquer que le « plan des zones inondables » sur lequel s'appuie le règlement écrit, et qui doit faire référence au zonage du PPRI, n'est pas annexé au règlement. Il est uniquement présenté sous forme d'illustration, de définition moyenne, dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation (Pièce 1.2, page 36).

**(15) L'Autorité environnementale recommande d'annexer au règlement écrit la carte des zones potentiellement inondables du PPRI de Saint-Rémy-lès-Chevreuse**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-lès-Chevreuse envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 27 septembre 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,  
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

# ANNEXES

# Extraits de la Charte du Parc naturel régional la Haute Vallée de Chevreuse

- « mener des études prospectives sur le changement climatique local, la dynamique des hydrosystèmes et l'adaptation des espèces et habitats naturels, cultures et paysages
- améliorer l'intégration environnementale et paysagère des infrastructures de transport existantes
- requalifier les zones d'activités existantes, encadrer l'intégration écologique et paysagère des projets d'extension ou de création de zae
- soigner les franges urbaines, les entrées et cœurs de villages et les zones pavillonnaires
- mettre en place des plans «paysage et biodiversité» à l'échelle des entités paysagères et écologiques et les décliner dans les documents d'urbanisme et dans tous les aménagements
- consolider la sous-trame arborée du territoire par le développement/restauration des éléments fixes et des continuités écologiques (haies, bosquets, prairies...)
- enrichir la sous-trame herbacée du territoire et rouvrir les fonds de vallée en fonction des critères écologiques et paysagers
- réduire la fragmentation de l'espace due aux coupures infranchissables par la faune
- limiter et compenser l'imperméabilisation des sols à la parcelle en secteurs urbains
- limiter et compenser l'effet du ruissellement sur les surfaces agricoles, forestières et naturelles
- protéger les «sites de biodiversité remarquable» et veiller à maintenir leur richesse
- protéger les espèces menacées
- mettre en place un «bilan carbone® » à l'échelle du territoire
- réduire les nuisances sonores dues aux aéronefs et aux infrastructures de transport
- développer et promouvoir les transports collectifs, améliorer l'intermodalité (bus-fer, voiture-fer, voiture-bus et vélo-fer), favoriser le covoiturage et l'autopartage
- promouvoir et développer un réseau de liaisons douces et l'utilisation des modes doux de déplacements
- protéger et restaurer les paysages exceptionnels
- protéger et restaurer les éléments remarquables du paysage
- restaurer les paysages dégradés
- favoriser l'architecture contemporaine et écologique
- restaurer les éléments du patrimoine bâti non protégé publics et privés
- renforcer la protection des ensembles bâtis exceptionnels et leur environnement
- accompagner les nouveaux usages des bâtis anciens sans menacer leur dimension patrimoniale »

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'expliquer dans le bilan de concertation comment les contributions et observations des habitants, ainsi que des autres acteurs, ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment pour les secteurs faisant l'objet d'OAP.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'évaluation des incidences potentielles, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine ; - de définir des mesures pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces incidences.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU : - en dotant les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles à atteindre ; - en définissant des mesures correctives plus précises, pour s'assurer de l'atteinte des objectifs en cas d'écart constaté.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le résumé non-technique sur la base de l'évaluation environnementale actualisée, en prenant en compte les recommandations du présent avis, - présenter ce résumé dans un document dédié.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par un exposé détaillé de la compatibilité du PLU révisé avec les actions opérationnelles prévues par la charte du parc naturel de la Haute vallée de Chevreuse reprises en annexe.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les dynamiques territoriales et soutenable au regard des enjeux environnementaux ; - définir ensuite un nouvel objectif de production de logements .....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier et de présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU ; - de justifier les choix retenus à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.....15
- (9) L'Autorité environnementale recommande de mieux encadrer les aménagements possibles en zones 1N et 2N, dans le projet de PLU, notamment dans son règlement écrit, pour mieux les préserver de l'artificialisation.....16
- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer le reclassement au plan de zonage et l'ouverture à l'urbanisation du secteur du projet d'aménagement du domaine de Chevincourt au regard de sa localisation et des enjeux relatifs à l'artificialisation de cet espace naturel, - évaluer, en cas de maintien, l'ensemble des incidences qu'il engendrerait et définir des mesures proportionnées d'évitement, de réduction, voire de compensation de ces incidences.....17

- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une analyse précise de l'état initial du « terrain des sœurs », - évaluer les incidences sur les milieux naturels existants de l'aménagement prévu par l'OAP n° 2, - prévoir des mesures d'évitement et de réduction de ces incidences.....18
- (12) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences du projet d'aménagement prévu encadré par l'OAP n° 2 sur les potentielles continuités écologiques existantes, et définir des mesures d'évitement, de réduction, voir de compensation le cas échéant.....19
- (13) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser un diagnostic paysager précis pour chacun des trois secteurs visés par une OAP sectorielle, - expliquer la manière dont les aménagements prévus vont transformer le paysage et illustrer ces changements par des représentations visuelles (photomontages, axonométries, etc.) à différentes échelles.....20
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la possibilité de construire plus haut que les bâtiments environnants prévu par les OAP n° 1 et n° 3, au regard de l'incidence sur le paysage urbain à caractère patrimonial ; - produire des représentations visuelles (perspectives à différentes échelles) qui permettent de justifier et rendre compte de l'effet du « bâtiment signal » sur le paysage (OAP n°3).....21
- (15) L'Autorité environnementale recommande d'annexer au règlement écrit la carte des zones potentiellement inondables du PPRI de Saint-Rémy-lès-Chevreuse.....22