

Volet 3

Justifications des choix



Sommaire

A. Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le PADD.....	5
B. Les documents s'imposant en termes de compatibilité et de prise en compte	13
1. le Schéma Régional d'Île-de-France (SDRIF).....	13
2. Les plans de déplacements urbains.....	19
3. La TOL et le PLHi Versailles Grand Parc.....	22
4. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.....	24
5. Des documents supra-communaux pris en compte par le PLU	26
C. Influence de l'évaluation environnementale	29
D. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.....	30
1. AXE 1 du PADD	31
2. AXE 2 du PADD	34
3. AXE 3 du PADD	36
4. AXE 4 du PADD	37
4. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.....	39
L'orientation d'aménagement et de programmation – Ilot Marceau	40
L'orientation d'aménagement et de programmation – terrains du Groupe aéroport de Paris	41
L'orientation d'aménagement et de programmation – Les Portes de Saint-Cyr	42
L'orientation d'aménagement et de programmation – La Demi-Lune	43
L'orientation d'aménagement et de programmation – La ZAC Charles Renard	44
5. Motifs de la délimitation des zones et des règles	47
Les orientations du PADD mises en œuvre	47
L'évolution de la superficie des zones entre les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles.....	48
Les dispositions concernant l'ensemble du territoire communal.....	51
Résumé des grandes évolutions réglementaires	53
Les évolutions zone par zone	55
La zone UA.....	55
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	55
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	57
La zone UAB.....	61
L'évolution du zonage	61
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit	62

La zone UB	64
L'évolution du zonage	64
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	66
La zone UC	69
L'évolution du zonage	69
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	71
La zone UE	74
L'évolution du zonage	74
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	76
La zone UF	78
L'évolution du zonage	78
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	79
La zone UH	81
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	82
La zone UI	83
Les évolutions du zonage	83
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	85
La zone AUIb	89
L'évolution du zonage	89
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	91
La zone A	93
L'évolution du zonage	93
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit	95
La zone N	96
Les évolutions du zonage	96
L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions	100
6. Les mesures de protection	103
Les espaces boisés classés et la règle de la lisière de 50 mètres	103
Les espaces paysagers protégés (EPP)	104
Le patrimoine végétal	106
Le patrimoine bâti	107
Les vues à préserver	109
7. Les alignements	110
8. Les emplacements réservés	111

5. Consommation d'espaces sur la dernière période.....	113
6. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	115
Le rapport entre les densités avant / après	116

A.OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN RETENUS DANS LE PADD

En application de l'article L151-4, le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables :

- *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et,*
- *au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

La consommation d'espace inscrite au PADD

Afin de satisfaire aux exigences des lois « Grenelle » et ALUR, la commune de Saint-Cyr-l'Ecole s'attache à limiter la consommation de ses espaces agricoles, naturels et forestiers. Cet objectif est affiché au travers de plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le second point de l'axe 1 cible l'augmentation de la densité sur les principaux axes de déplacements ce qui permet de préserver les espaces au contact de l'espace urbanisé.

De plus, le premier point de l'axe 4 comporte des objectifs de modération de la consommation de l'espace grâce à la préservation des éléments remarquables écologiques (continuité écologique de l'Allée de Villepreux et réservoirs de biodiversité de Bois Cassé et Bois Robert).

Le PLU est protecteur des espaces naturels tout en permettant le développement de ses activités économiques. En effet, le PLU actuel ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à vocation d'habitat mais maintient la zone AUib de l'ancien PLU qui ne constitue pas à proprement parler de la consommation d'espaces mais du renouvellement urbain d'un secteur en friche.

La commune dans son projet de PLU souhaite porter plusieurs projets portant à la fois sur le développement résidentiel avec notamment la ZAC Charles RENARD dont le programme avait été intégré dans le Plan Local d'Urbanisme en 2012.

Un autre projet sur les terrains dits du Groupe ADP pourrait permettre la création d'environ 250 à 300 logements supplémentaires.

Les orientations du SDRIF en matière de consommation de l'espace

La Région Ile-de-France a produit des fiches issues de réflexions menées notamment par la Région Île-de-France pour expliciter certaines orientations réglementaires du SDRIF. Les citations présentées

entre guillemets ci-après sont extraites de ces fiches, téléchargeables sous le lien suivant : <http://espaceprojets.iledefrance.fr/jahia/Jahia/SDRIF/site/projets/op/edit/pid/6415>.

Le SDRIF autorise une consommation d'espace sur la période allant de 2013 (date d'approbation du SDRIF) à 2030 (horizon indiqué par le SDRIF). Pour identifier l'affectation des sols on se réfère donc à la date de 2013. On s'appuie sur le mode d'occupation des sols (MOS) établi en 2012 par l'IAURIF, en y apportant une vérification avec des visites sur site et des photos aériennes.

Enfin, on s'appuie également sur le référentiel territorial établi par l'IAURIF, pour vérifier la validité de la qualification de l'espace effectuée. On se réfère pour cela à la superficie de l'espace urbanisé au sens strict et au sens large évaluée sur ce référentiel territorial. Le référentiel est consultable à l'adresse suivante : <http://refter.iau-idf.fr/donnees>.

Les extensions autorisées par le SDRIF

Saint-Cyr-l'École fait partie d'une agglomération centrale et n'est donc pas concernée par la possibilité d'extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% autorisé par le SDRIF.

Toutefois, la ville possède une gare. A ce titre, 5% d'extension lui sont autorisés. Le référentiel territorial indique que la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 est de 217.90 ha. Le droit d'extension de la ville est donc de 10.90 hectares. Cette ouverture à l'urbanisation doit se faire un périmètre de 2km autour de la gare.

La consommation d'espace au sens du SDRIF

Les fiches de la Région précisent que : « Les extensions urbaines qui seront entreprises par les collectivités à l'horizon 2030 dans la limite des capacités offertes par le SDRIF représentent une consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, qui doit être la plus faible possible. »

Ainsi, le PLU permet une consommation d'espaces au sens du SDRIF lorsqu'il permet de constituer un espace urbanisé tel que décrit dans le SDRIF sur des espaces agricoles, boisés ou naturels. La nature des espaces, urbanisée, agricole, boisée ou naturelle, est définie par le MOS de l'IAURIF (2012).

Par opposition aux espaces agricoles, boisés ou naturels, les espaces urbanisés sont décrit ci-après.

« Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les nouveaux espaces dédiés à ces types d'occupation du sol constituent des extensions urbaines. La collectivité peut les planifier en compatibilité avec les volumes d'extension et les règles de localisation indiqués par les orientations réglementaires du SDRIF. »

La définition reprise ci-après des espaces urbanisés au sens strict apporte des précisions sur la définition d'espaces urbanisés au sens large :

« Comment appréhender les espaces urbanisés « au sens strict » ?

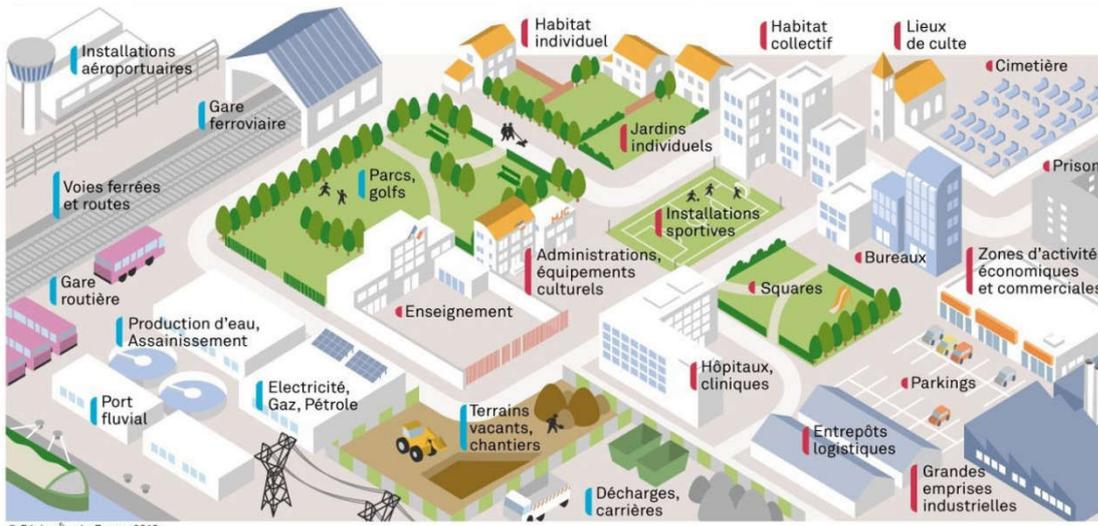
Pour une approche plus qualitative des espaces urbanisés, on distingue une notion spécifique d'espaces urbanisés « au sens strict » qui est définie en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » les espaces à dominante non bâtie de niveau supra communal, régional ou national, principalement constitués de :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). »

Les affectations mentionnées aux deux derniers paragraphes constituent des espaces urbanisés au sens large.

Ces définitions sont complétées par un schéma :

Schéma des espaces urbanisés « au sens strict » (en rouge) et « au sens large » (en rouge et en bleu)



Au regard de ces précisions on peut qualifier l'ensemble des postes du MOS :

- soit d'espace agricole, boisé ou naturel,
- soit d'espace urbanisé.

Qualification des 81 affectations du sol identifiées par le MOS 2012 :

N° du	Dénomination	Qualification de l'espace
1	Bois ou forêts	agricole, boisé ou naturel

N° du	Dénomination	Qualification de l'espace
2	Coupes ou clairières en forêts	agricole, boisé ou naturel
3	Peupleraies	agricole, boisé ou naturel
4	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	agricole, boisé ou naturel
5	Berges	agricole, boisé ou naturel
6	Terres labourées	agricole, boisé ou naturel
7	Prairies	agricole, boisé ou naturel
8	Vergers, pépinières	agricole, boisé ou naturel
9	Maraîchage, horticulture	agricole, boisé ou naturel
10	Cultures intensives sous serres	agricole, boisé ou naturel
11	Eau fermée (étangs, lacs...)	agricole, boisé ou naturel
12	Cours d'eau	agricole, boisé ou naturel
13	Parcs ou jardins	urbanisé
14	Jardins familiaux	urbanisé
15	Jardins de l'habitat individuel	urbanisé
16	Jardins de l'habitat rural	urbanisé
17	Jardins de l'habitat continu bas	urbanisé
18	Terrains de sport en plein air	urbanisé
19	Tennis découverts	urbanisé
20	Baignades	urbanisé
21	Parcs d'évolution d'équipements sportifs	urbanisé
22	Golfs	urbanisé
23	Hippodromes	urbanisé
24	Camping, caravaning	urbanisé
25	Parcs liés aux activités de loisirs sauf parcs de châteaux	urbanisé
26	Cimetières	urbanisé
27	Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes	urbanisé
28	Terrains vacants	urbanisé
29	Habitat individuel	urbanisé
30	Ensembles d'habitat individuel identique	urbanisé
31	Habitat rural	urbanisé
32	Habitat continu bas	urbanisé
33	Habitat collectif continu haut	urbanisé
34	Habitat collectif discontinu	urbanisé
35	Prisons	urbanisé

N° du	Dénomination	Qualification de l'espace
36	Habitat autre	urbanisé
37	Production d'eau	urbanisé
38	Assainissement	urbanisé
39	Electricité	urbanisé
40	Gaz	urbanisé
41	Pétrole	urbanisé
42	Infrastructures autres	urbanisé
43	Activités en tissu urbain mixte	urbanisé
44	Grandes emprises industrielles	urbanisé
45	Zones d'activités économiques	urbanisé
46	Entreposage à l'air libre	urbanisé
47	Entrepôts logistiques	urbanisé
48	Grandes surfaces commerciales	urbanisé
49	Autres commerces	urbanisé
50	Grands magasins	urbanisé
51	Stations-service	urbanisé
52	Bureaux	urbanisé
53	Installations sportives couvertes	urbanisé
54	Centres équestres	urbanisé
55	Piscines couvertes	urbanisé
56	Piscines en plein air	urbanisé
57	Autodromes	urbanisé
58	Enseignement de premier degré	urbanisé
59	Enseignement secondaire	urbanisé
60	Enseignement supérieur	urbanisé
61	Enseignement autre	urbanisé
62	Hôpitaux, cliniques	urbanisé
63	Autres équipements de santé	urbanisé
64	Grands centres de congrès et d'exposition	urbanisé
65	Equipements culturels et de loisirs	urbanisé
66	Sièges d'administrations territoriales	urbanisé
67	Equipements de missions de sécurité civile	urbanisé
68	Equipements d'accès au public limité	urbanisé
69	Mairies	urbanisé

N° du	Dénomination	Qualification de l'espace
70	Marchés permanents	urbanisé
71	Lieux de culte	urbanisé
72	Autres équipements de proximité	urbanisé
73	Emprises de transport ferré	urbanisé
74	Voies de plus de 25 m d'emprise	urbanisé
75	Parkings de surface	urbanisé
76	Parkings en étages	urbanisé
77	Gares routières, dépôts de bus	urbanisé
78	Installations aéroportuaires	urbanisé
79	Extraction de matériaux	urbanisé
80	Décharges	urbanisé
81	Chantiers	urbanisé

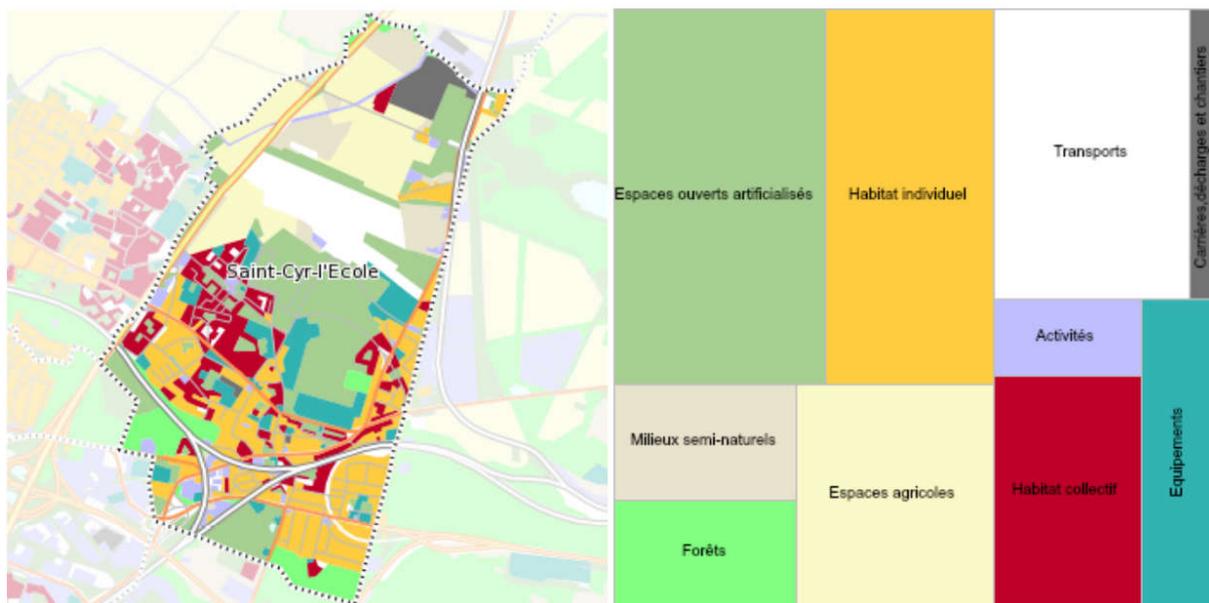
Ce découpage est valable : en effet, les espaces considérés comme agricoles, boisés ou naturels tels qu'identifiés au tableau ci-avant correspondent, selon le découpage en 11 postes du MOS, à 119.03 ha. La superficie totale du territoire étant de 551.03 ha, on en déduit une superficie de l'espace urbanisé au sens large égale à 392 ha en 2012. Or c'est la superficie indiquée par le référentiel territorial établi par l'IAURIF.

Légende du MOS en 11 postes pour la commune de Saint-Cyr-l'École :

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan	2008-2012 : principales mutations
1 Forêts	26,67	0,00	0,00	26,67	0,00	
2 Milieux semi-naturels	36,15	-13,82	7,33	29,66	-6,49	
3 Espaces agricoles	72,63	-12,58	2,21	62,26	-10,37	
4 Eau	0,44	0,00	0,00	0,44	0,00	
Espaces agricoles, forestiers et naturels	135,89	-16,86	0,00	119,03	-16,86	
5 Espaces ouverts artificialisés	93,64	-2,73	21,36	112,28	18,63	Espaces ouverts artificialisés +18.63 ha
Espaces ouverts artificialisés	93,64	-2,73	21,36	112,28	18,63	
6 Habitat individuel	90,81	-0,91	0,58	90,47	-0,33	
7 Habitat collectif	46,00	0,00	2,47	48,46	2,47	
8 Activités	16,21	-1,65	1,54	16,10	-0,11	
9 Equipements	51,40	-19,75	1,15	32,80	-18,60	Equipements -18.6 ha
10 Transports	76,26	-1,14	5,42	80,54	4,28	
11 Carrières, décharges et chantiers	0,83	-0,83	11,34	11,34	10,51	
Espaces construits artificialisés	281,50	-20,73	18,95	279,72	-1,78	
Total	511,03	-40,31	40,31	511,03	0	

Le SDRIF indique pour méthode de suivi de la consommation d'espaces naturels et agricoles l'utilisation des données du mode d'occupation du sol (MOS) de l'IAU IdF.

Pour déterminer si le PLU permet une consommation d'espace, on identifiera donc les affectations qualifiées d'agricoles, boisées ou naturelles à Saint-Cyr-l'École selon le MOS, on vérifie si cette classification est cohérente au regard de l'utilisation du sol en 2013, puis on déterminera si les dispositions du PLU y autorisent la constitution d'un espace urbanisé au sens du SDRIF.



Occupation du sol en 2012 - source IAU

➔ **Secteur Portes de St Cyr**

Secteur situé en zone Ulf. Il contient des constructions.

Il a été identifié par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme pour partie en tant qu'espace ouvert artificialisé et pour partie en tant qu'espace semi-naturel.

Il s'agit ici de consommation d'espaces naturels. Cette opération aboutirait à terme à la consommation théorique d'environ 7 ha de milieux semi-naturels qui sont considérés au sens du SDRIF comme des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Cependant, au vu des fortes contraintes liées au fonctionnement de l'aérodrome et aux mesures de sécurité liées à la proximité des pistes, le projet potentiel à relativement court terme ne porte que sur un maximum de 2,5 ha.

➔ **Secteur Terrains du Groupe ADP**

Le secteur est en zones U1a, AU1b et UAB. Il est construit ou artificialisé.

Il a été identifié par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme en tant qu'espace ouvert artificialisé.

Il s'agit ici de renouvellement urbain. Cette opération n'aboutira pas à de la consommation d'espaces agricoles, naturelles, ou forestiers.

→ **Secteur Secteur Charles Renard**

Le secteur est en zone UAB et Ulb. Il est construit ou artificialisé.

Il a été identifié par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme en tant qu'espace ouvert artificialisé. Il s'agit ici de renouvellement urbain. Cette opération n'aboutira pas à de la consommation d'espaces agricoles ou forestiers.

Pour conclure, la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au sens du SDRIF est de 7 hectares théoriques selon la faisabilité du secteur des Portes de Saint-Cyr à long terme, 2,5 ha maximum en première étape réellement projetée, ce qui est compatible avec les 10,90 ha autorisés.

Notons l'aménagement du site de la Ratelle situé sur un espace agricole selon le MOS 2012 en STECAL (Na) au PLU dont l'aménagement prévoit le confortement du chemin existant : chemin de la Ratelle, une zone de stationnement (20 places au maximum).

B. LES DOCUMENTS S'IMPOSANT EN TERMES DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

1. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'urbanisme qui s'impose au Plans Local d'Urbanisme (PLU), dans le respect des principes de compatibilité et de subsidiarité. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations, et laisse aux collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale. Il est aussi un document d'aménagement du territoire qui sert de socle à des politiques régionales d'accompagnement, politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis identifiés.

Le **SDRIF 2030** est établi dans un objectif marqué de développement durable. Il préconise une optimisation du foncier dans les quartiers existants avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines.

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE DU SDRIF



Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
<p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation préférentielle Secteur d'urbanisation conditionnelle <p> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p> Pôle de centralité à conforter</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les fronts urbains d'intérêt régional Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer <p>Les continuités</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), bassin vert (V) Le fleuve et les espaces en eau

Orientations du SDRIF :



Espace urbanisé à optimiser où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**



Quartier à densifier à proximité d'une gare où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

- ⇒ la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : à l'échelle de la commune, le PLU autorise à l'intérieur de l'espace urbanisé une augmentation de 15% du nombre de logements, d'habitants et d'emplois (voir justification ci-après)



Secteur à fort potentiel de densification

- ⇒ la compatibilité du PLU avec cette disposition du SDRIF : la hauteur maximale autorisée est augmentée par rapport au PLU avant révision le long de la RD7. L'évaluation du potentiel constructible identifie un important potentiel de densification sur ce site.



Espaces boisés et les espaces naturels



Espaces verts et les espaces de loisirs qui sont reliés à des continuités écologiques et des liaisons vertes.

- ⇒ la compatibilité du PLU avec ces dispositions du SDRIF : ces espaces correspondent au Coteau des Vignes et au Parc d'Avaucourt. Il sont classés au PLU en zone N ou en espace vert à préserver.



Les continuités

Les objectifs de limitation de la consommation de l'espace

Définition de la notion de consommation d'espace

Selon les « fiches » produites par la Région Ile-de-France pour l'application du SDRIF, « constitue une consommation d'espaces au sens du SDRIF, la consommation d'espaces agricoles, forestiers ».

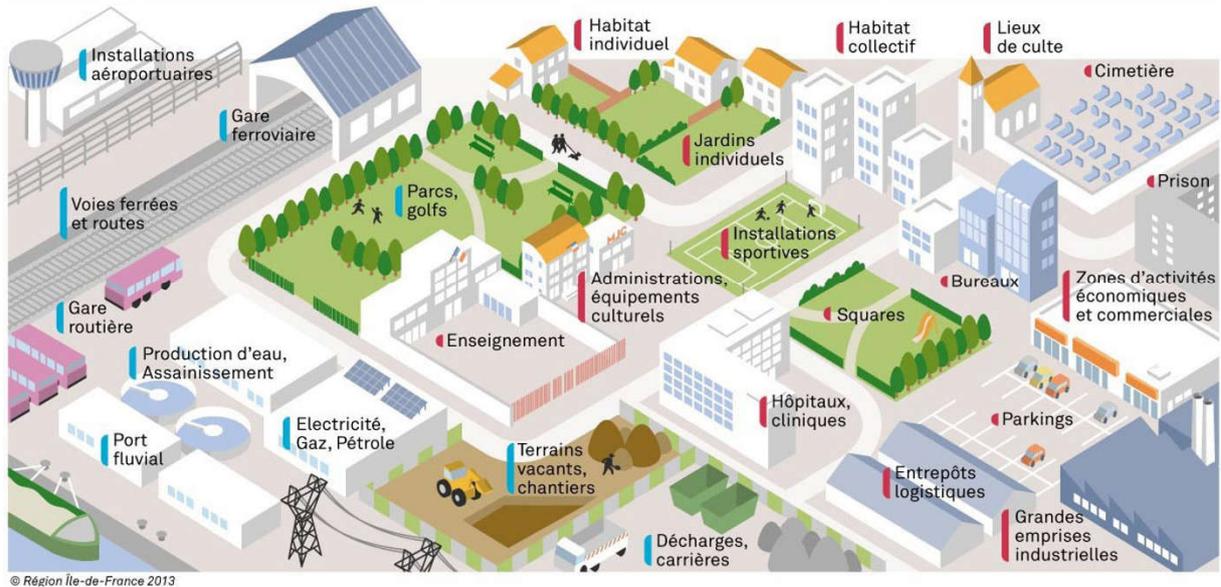
(...) La notion d'espace urbanisé « au sens large » (...) permet de définir les espaces urbanisés par opposition aux espaces agricoles, boisés et naturels, qui sont les espaces sur lesquels se produiront les extensions urbaines.

(...) Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les nouveaux espaces dédiés à ces types d'occupation du sol constituent des extensions urbaines. La collectivité peut les planifier en compatibilité avec les volumes d'extension et les règles de localisation indiqués par les orientations réglementaires du SDRIF.

Schéma des espaces urbanisés « au sens strict » (en rouge) et « au sens large » (en rouge et en bleu)



(...)Pour une approche plus qualitative des espaces urbanisés, on distingue une notion spécifique d'espaces urbanisés « au sens strict » qui est définie en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » les espaces à dominante non bâtie de niveau supra communal, régional ou national, principalement constitués¹ :

- d'espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aééroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.);
- d'espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). »

Donc sont considérés comme espaces urbanisés les friches urbaines, les installations aééroportuaires et des grands équipements à dominante non bâtie, tels des golfs ou des autodromes.

Dans le cas de la commune de Saint-Cyr-l'École, les emprises de l'aérodrome ne sont pas imperméabilisées

L'implantation de constructions sur les sites non bâtis classés en zone U au PLU ne constitue pas une consommation d'espaces au sens du SDRIF.

¹ Source : <http://espaceprojets.iledefrance.fr/jahia/Jahia/SDRIF/site/projets/op/edit/pid/6415>

Le SDRIF fixe un maximum d'espaces naturels pouvant être consommés. Pour pouvoir mobiliser ce potentiel d'extension lié à la présence d'une gare, il faut appliquer la règle des « secteurs de développement à proximité des gares ». Les extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant.

Ainsi, St Cyr dispose de 2 gares à terme (la gare existante et le projet de la tangentielle ouest/Tram 13), donc de 2 fois 5% :

- 5% peuvent être mobilisés immédiatement correspondant à la gare de St Cyr RER C, aux conditions suivantes : être en continuité avec l'espace urbanisé et être localisé dans un rayon de 2 km autour d'une gare.
- 5% sont mobilisables à l'arrivée de la seconde gare correspondant à la gare de la TGO St Cyr – St Germain à horizon 2020, soit à court/moyen termes.

Ainsi, la commune possède d'ores et déjà la possibilité de réaliser une extension de 5% de son espace urbanisé. La surface urbanisée de référence représente 218 ha. Il peut donc être envisagé, en continuité de l'espace urbanisé, une extension de 10.9 ha.

L'aménagement et l'urbanisation de la ZAC Charles Renard étant grandement avancés, le PLU bascule la zone AU de l'ancien PLU en zone U.

De même le secteur des Portes de Saint-Cyr (anciennement Santos Dumont) est aujourd'hui pour partie urbanisé et pour partie à l'état de friche. Il sert actuellement, entre autres, d'antenne technique aux services techniques de la ville. Il peut ne pas être considéré comme de la consommation d'espace, d'autant qu'il est fortement impacté par les contraintes liées au fonctionnement de l'aérodrome. Il est caractérisé comme une zone UI indicé *f* dans le projet de PLU.

Le projet identifie un secteur à urbaniser (AUib). La zone est partiellement desservie par les réseaux. Le projet prévoit une requalification totale de la zone, en maintenant une vocation d'activité, dans la continuité de la ZAC Charles Renard. Du fait que la zone est desservie par les réseaux et de la présence de bâtiments, elle ne constitue pas une consommation d'espace.

Concernant le respect de densité imposée par le SDRIF, la présence de la gare induit une densification de l'espace actuellement urbanisé de 15% soit une augmentation de :

- La densité humaine de 4 119 habitants ou emplois à l'horizon 2030,
- 1 146 du nombre de logements pour satisfaire la densité d'habitat.

Le scénario retenu par la commune à l'horizon 2030 est d'accroître de + 4 000 habitants. L'augmentation de population se fera dans le tissu urbanisé où sont estimés environ 2 495 logements pouvant être construits entre 2015 et 2030. A ce chiffre s'ajoutent les 518 logements commencés entre 2012, 2013 et 2014 et jusqu'en mars 2015.

La commune présente une densité des espaces d'habitat de 52 logements/hectare, et elle est concernée par le rayon de 2 km autour d'une gare existante ou à venir et par le rayon de 500 mètres autour d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ainsi, le PLU permet, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% des densités, à la fois humaine et des espaces d'habitat, dans les communes à proximité d'une gare.

Les espaces naturels identifiés comme devant être protégés au SDRIF sont classés en zone N et/ou protégés en tant qu'EBC. La commune de Saint-Cyr comprend 62.26 ha d'espaces agricoles soit 12.2% de la surface communale. Leur classement en zone agricole (zonage A) est assuré par le PLU.

Ces surfaces sont exploitées par quatre agriculteurs dont deux ont leur siège d'exploitation sur la commune.

Au regard des dynamiques économiques

En cohérence avec le projet communal de développement démographique, il semble que l'accueil des activités doit s'orienter à la fois vers les services tournés vers la population - notamment commerce de proximité - et également vers des activités créatrices d'emplois (zones d'activités).

Ainsi, cela permet aux activités susceptibles d'induire des nuisances pour les habitants d'être localisées sur des terrains dédiés, en continuité de l'espace urbanisé existant et en lien direct avec des activités économiques existantes : ZAC Charles Renard et proximité ADP. Le projet permet également de renforcer la dynamique économique des activités compatibles avec la vocation d'habitat (commerces de proximité).

Le PLU, en consommant une superficie compatible avec le SDRIF permet le développement de ces activités.

En effet, le projet de PLU permet le maintien et l'installation de nouvelles activités et des créations d'emplois:

- sur l'ensemble de la commune (notamment autour des principaux axes de circulation) : l'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2030 favorisera le développement des commerces de proximité,
- le projet prend en compte la ZAC Charles Renard dont l'urbanisation est largement avancée (sud de la zone dédiée principalement à l'habitat et secteur nord pour les activités économiques),
- sur le secteur Terrain du Groupe ADP : l'augmentation de population (liée au projet de ZAC Charles Renard) entraîne la réalisation d'un nouvel équipement (en zone UAB),
- le secteur AUIb permet l'implantation de nouvelles entreprises, dans la continuité de la ZAC Charles Renard,
- le secteur UIc : la zone est spécialement dédiée à la réalisation d'une résidence seniors,
- le secteur UIf : les Portes de Saint-Cyr qui permet la reconversion du site et le développement d'activités économiques, renforçant le tissu économique sur l'axe Nord-Sud à proximité de la future tangentielle ouest/Tram 13,
- le secteur Aa : identifie spécifiquement cette zone pour les activités para-agricoles et vente d'une structure à rayonnement régional (la ferme de Gally), référence en termes d'agriculture urbaine et de vente en circuit court.

Au regard des dynamiques démographiques

L'analyse des dynamiques démographiques montre que sur la dernière période intercensitaire la Commune de Saint-Cyr-l'École a augmenté sa population. Afin de préserver son cadre de vie tout en satisfaisant les besoins en logements de ses habitants, la Ville prévoit dans son PLU de permettre une diversification du parc de logements. Afin de répondre à un objectif de développement durable, cette densification est principalement localisée autour des axes principaux de circulation.

Ce taux visé par la commune est de 1.43% par an d'ici 2030 alors qu'il était de 1.58% entre 1999 et 2012.

Ce choix est motivé par la volonté de la commune de répondre aux exigences de l'Etat détaillées dans le porter-à-connaissance, à savoir des objectifs à la fois d'augmentation de la densité en logements et de préservations des espaces naturels et agricoles.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBJECTIFS DE CRÉATION DE LOGEMENTS ET D'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE

	Horizon 2017	Horizon 2030
PLHi Versailles Grand Parc	780, dont 100 LLS	
Objectifs de création de logements au SDRIF : augmentation de 15% du nombre de logements <i>(hypothèse de 254 logements construits en 2012 et 2013, sur les données SITADEL)</i>		1 147 <i>en l'absence d'extension de l'urbanisation</i>
Objectifs d'augmentation de la densité humaine : +15% de population et d'emplois <i>(hypothèse retenue : population légale au 01/01/2015 et nombre d'emplois identique au recensement 2011)</i>		3 099 habitants et/ou emplois supplémentaires

Pour maintenir la population de 2011, 1 666 logements sont nécessaires. De ces logements doivent être déduits ceux réalisés en 2012, 2013 et 2014 et jusqu'en mars 2015. Ainsi 518 logements commencés doivent être déduits.

On estime que 2 495 logements environ peuvent être construits entre 2015 et 2030 au sein des dents creuses et sur les sites de renouvellement urbain. A ce chiffre s'ajoutent les 518 logements commencés depuis 2012.

Ce potentiel de construction permet d'évaluer à 4000 personnes environ la population pouvant être accueillie d'ici 2030, en plus du maintien de la population.

L'évaluation du besoin en logements établi au diagnostic établit que pour accueillir une population de 22 000 personnes environ à l'horizon 2030 la construction de 3 435 logements est nécessaire.

2. LES PLANS DE DÉPLACEMENTS URBAINS

Le plan de déplacement urbain de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le nouveau plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Stationnement véhicule pour les logements :

La valeur de la norme planchée à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. Toutefois, ces dispositions ne constituent pas des prescriptions mais des préconisations.

Le niveau moyen de motorisation permet de définir le nombre de places de stationnement à l'article 12 du règlement du PLU. Il se calcule de la manière suivante :

- Le PDUIF classe Saint-Cyr-l'École en « commune de l'agglomération centrale » et estime le nombre moyen de véhicules par ménage : 2,2

Type de territoire	Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés
Paris	2,1
Cœur de métropole	2,1
Agglomération centrale	2,2
Agglomérations des pôles de centralité	2,2
Bourgs, villages et hameaux	2,3

Source : EGT 2010 - STIF - OMNIL - DRIEA

- Pour la commune de Saint-Cyr-l'École :

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2013	%	2008	%
Ensemble	7 374	100	6 906	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	4 508	61,1	3 757	54,4
Au moins une voiture	6 098	82,7	5 622	81,4
1 voiture	4 062	55,1	3 786	54,8
2 voitures ou plus	2 036	27,6	1 836	26,6

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

En appliquant la formule suivante inscrite dans le PDUIF :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotorisés} * \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Le taux de motorisation dans la commune est de 1,2 voiture par ménage. Il peut donc être autorisé un minimum de 2 places de stationnement par logement dans le PLU.

Les obligations en termes de réalisation de place de stationnement imposées pour la création de logements au PLU sont :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement (zones UA et UB) et minimum 2 places par logement en zone UC
- 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
- 2 places minimum pour tous les autres logements

Stationnement véhicule pour les bureaux :

Dispositions du PDU :

- Il ne pourra être construit plus de : 1 place pour 45 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
- Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP

Les obligations en termes de réalisation de place de stationnement imposées pour la création de logements au PLU sont :

- À moins de 500 mètres d'un point de desserte ferré: au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
- A plus de 500 mètres d'un point de desserte ferré: au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Stationnement vélos :

Dispositions du PDU : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

Aussi, le PLU impose la création de stationnement pour les cycles :

- Habitat : 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves.

La commune de Saint-Cyr souhaite favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, c'est pourquoi en annexe du règlement est ajouté une fiche sur « Les dispositifs de stationnement vélo » qui doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos et couvert,
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être attachés par le cadre et au moins une roue à l'aide d'un antivol U,
- L'usage du local doit être strictement réservé aux vélos.

Le plan local de déplacements (PLD) du Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles

Le PLD est une déclinaison locale du PDUIF qui présente un ensemble d'objectifs :

Objectif 1 : Hiérarchiser le réseau de voirie et anticiper les potentiels points durs à terme :

- Mieux intégrer les infrastructures routières du réseau principal et autres voies structurantes par la requalifier certains tronçons des voiries suivantes, pour apaiser la vitesse de circulation générale, tendre vers des principes de réaménagement en boulevards urbains. Pour **Saint-Cyr il s'agit des RD 10 (avenue Pierre Curie), RD 11 (rue Gabriel Péri/avenue Jean Jaurès) et RD 7 (rue du Docteur Vaillant),**
- **Réaliser le schéma de circulation sur le secteur de Saint-Cyr-l'École à l'horizon 2020 afin de :**
 - o répondre aux besoins futurs en déplacement des communes concernées,
 - o permettre le rabattement sur les infrastructures de transports en commun existantes ou futures,
 - o créer ou renforcer les liaisons avec l'extérieur de la zone d'étude afin de faciliter l'écoulement du trafic,
 - o diminuer les nuisances liées à la saturation du trafic routier,
 - o étudier la faisabilité et la cohérence d'aménagements particuliers, en liaison avec les programmes urbains envisagés.
- Réaliser des murs antibruit le long des infrastructures routières sources de nuisances sonores élevées

Objectif 2 : Rationaliser l'offre en stationnement avec notamment l'aménagement des Parcs Relais d'intérêt communautaire.

Objectif 3 : inciter à la pratique du covoiturage

Objectif 4 : Optimiser les conditions de transports et livraisons de marchandises

- Repenser les itinéraires poids lourds,
- Définir les conditions d'accès dans les centres-villes,
- Rapprocher les réglementations communales,
- Prévoir le partage des aires de livraison,
- Implanter de nouvelles aires de livraison et les mettre en conformité,
- Intégrer des normes de livraison dans les PLU,
- Mettre la logistique urbaine au service de la population.

3. LA TOL ET LE PLHI VERSAILLES GRAND PARC

La territorialisation de l'offre de logements

Parmi les objectifs du SDRIF figurent la résolution de la crise du logement par la production de 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France.

La loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, a défini un effort collectif à fournir pour parvenir à cet objectif de production de logement et rattraper le retard qui s'accumule depuis plusieurs années.

Pour les Yvelines, cet objectif de construction conduirait à une production annuelle évaluée à 9 025 logements par an. L'objectif pour le bassin de vie de « Grand Parc étendu » est de 1867 logements par an dont environ 130 logements pour la commune de Saint-Cyr.

Le programme local de l'habitat intercommunal de Versailles Grand Parc

Les PLH ont en charge de préciser l'application de la TOL.

Le PLHi de Versailles Grand Parc prévoit des actions à mener pour la contribution à l'objectif global de production de 6000 logements. Saint-Cyr-l'École doit participer à hauteur de 13% de l'objectif global, soit 780 logements, ce que permet le projet de PLU.

Communes	Rappel objectif PLHi1	Réalisé PLHi1 2006/2010	Objectifs PLHi2		Dont logements conventionnés		Contribution à l'objectif global (6 000 logements)
			Total	Par an	Total	Par an	
Bailly	-	-	105	18	60	10	1,8%
Bièvres	90	29	165	28	73	12	2,8%
Bois d'Arcy	1100	831	630	105	190	32	10,5%
Buc	114	264	390	65	185	31	6,5%
Fontenay le Fleury	450	355	515	86	290	48	8,6%
Jouy en Josas	210	76	235	39	122	20	3,9%
Les Loges en Josas	36	1	42	7	15	3	0,7%
Noisy le Roi	-	-	190	32	90	15	3,2%
Rennemoulin	-	-	3	1	0	0	0,1%
Rocquencourt	150	6	350	58	150	25	5,8%
Saint Cyr l'Ecole	780	1068	780	130	100	17	13,0%
Toussus le Noble	120	166	0	0	0	0	0,0%
Versailles	1710	729	1450	242	405	68	24,2%
Viroflay	420	240	565	94	250	42	9,4%
TOTAL	5180	3765	5420	903	1930	322	90,3%

L'offre de logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2014, Saint-Cyr comptabilisait 37.33% de logements locatifs sociaux. La commune remplit donc les objectifs de production de logements sociaux.

Le projet de PLU entend poursuivre cette politique en exigeant la production de logements locatifs aidés en zone UA pour les opérations de 5 logements et plus.

4. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin.

Les propositions et leviers formulés dans le SDAGE et les moyens mis en œuvre dans le PLU sont présentés dans le tableau ci-après :

Propositions et leviers Moyens mis en œuvre dans le PLU formulés dans le SDAGE

Propositions

Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

En zone UA, UB et UC est interdite l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.

Protéger les captages pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

La commune est impactée par l'aire d'alimentation du champ captant des Bîmes. Les prescriptions édictées sont annexées au PLU.

Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Le territoire communal est concerné par une enveloppe d'alerte de type 2 identifiée par la DRIEE. Ce site est classé en zone N.

Pour les enveloppes d'alerte de type 3 : les secteurs non bâtis sont classés en zone N, pour la plus grande partie de la zone UH, les constructions sont interdites en fond de parcelle pour maintenir les cœurs d'îlots perméables et la reconversion de la zone UIe doit diminuer le risque de pollution et augmenter la superficie de terrain perméable.

En 2014, une étude a été réalisée par le Groupe ADP sur une zone humide (2530 m²) située en zone AUIb.

Gérer la rareté de la ressource en eau

Le PLU autorise les techniques de construction permettant l'utilisation des eaux de pluie et favorise l'infiltration des eaux à la parcelle par l'instauration de surface de pleine terre à l'échelle de l'unité foncière.

Leviers

Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de l'état initial de l'environnement.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Bassin versant de la Bièvre »

Le ru du Gally est considéré comme cours d'eau à renaturer.

Le PLU instaure une zone tampon de 10 mètres de part et d'autres du ru de Gally. De plus, le classement en espaces boisés classés de la frênaie située à proximité du ru participe à la qualité et à la protection de des espaces.

Concernant l'eau potable, le SAGE insiste sur la nécessité de disposer d'une bonne qualité de l'eau.

5. DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX PRIS EN COMPTE PAR LE PLU

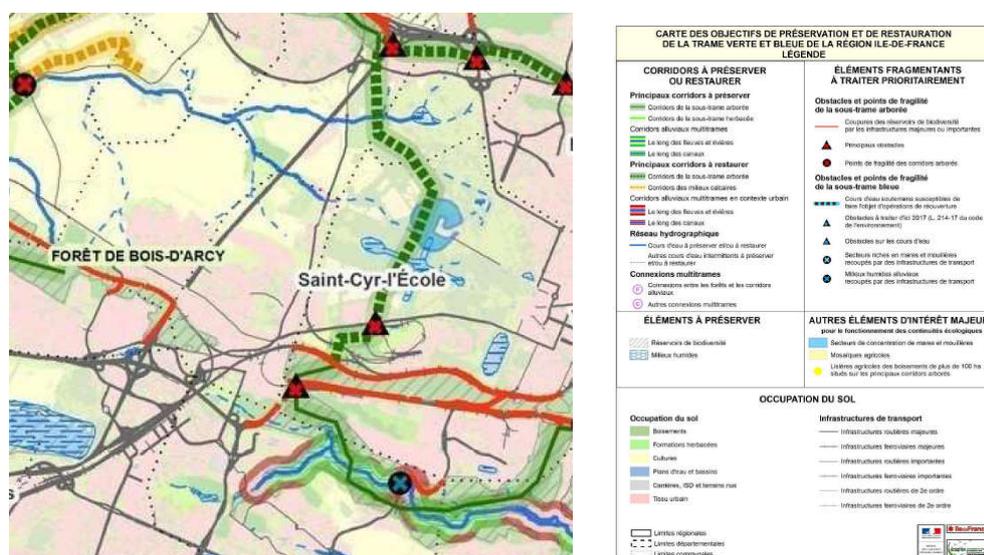
Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Ile-de-France

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales ».

Les continuités écologiques doivent permettre le déplacement de la faune et l'expansion de la flore afin de réduire leur vulnérabilité.

Le SRCE-TVb a été adopté en Île-de-France le 21 octobre 2013. Cette TVb vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue



Le SRCE identifie principalement, pour la commune de Saint-Cyr-l'École :

- des massifs boisés à préserver au sud du territoire communal,
- un cours d'eau à préserver ou à restaurer au nord du territoire communal, le ru de Gally,
- en limite sud-est du territoire, une rupture dans la sous-trame boisée, correspondant à la N12 reliant Saint-Cyr-l'École et Versailles.

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Le PLU doit prendre en compte le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de la Région Ile-de-France.

Le SRCAE a été validé par arrêté du Préfet de Région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la

qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).
- réglementation des zones urbaines autorisent la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet ainsi une mixité urbaine entre habitation et activité
- Le Pôle gare est renforcé
- les panneaux solaires sont autorisés tant que ceux-ci ne portent pas atteinte au paysage
- l'article 13 du règlement prévoit les livraisons et ne s'oppose pas au développement des transports en commun et des modes actifs
- la réglementation de la zone A permet le développement de filières agricoles et alimentaires de proximité
- Le PLU limite l'urbanisation à proximité des principes axes routiers
- Le PLU fait état de règles à respecter pour ne pas entraver la circulation de l'eau : maîtrise des ruissellements, non-imperméabilisation de certains sols, etc.

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement Equilibré des Yvelines

Le SDADEY incite les collectivités à s'engager dans une démarche de développement soucieuse de l'impact sur les paysages et le cadre de vie. Les objectifs de qualité paysagère du Conseil Général exprimés à travers le SDADEY sont :

- la recomposition des paysages dégradés,
- la maîtrise de la qualité paysagère des franges urbaines,
- le maintien de l'agriculture périurbaine,
- la protection des lisières et fronts boisés.

(Source : porter-à-connaissance de l'Etat pour la révision du PLU de Saint-Cyr-l'Ecole).

En matière d'aire d'accueil, la commune de Saint-Cyr-l'Ecole a une obligation de créer une aire de 9 places.

Le Projet de PLU va dans le sens de ce schéma en créant deux sous-secteurs Nb :

- un au Nord pour permettre de déplacer l'aire d'accueil des gens du voyage en dehors du site classé au patrimoine de l'UNESCO du Chemin de Villepreux,
- un au Sud du territoire.

L'accueil des gens du voyage

En matière d'aire d'accueil, le département des Yvelines s'est doté d'un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (le SDAHGDV), institué par la loi du 5 juillet 2000.

La commune de Saint-Cyr-l'École a une obligation de créer une aire de 9 places.

La CAVGP assume cette compétence. Le PLU identifie une zone au sud de la commune (Nb) pouvant recevoir cette infrastructure, ceci afin de ne pas compliquer la réalisation de l'aire.

Pour ailleurs, une autre zone (Nb) a été identifiée au nord de la commune afin de permettre un regroupement familial. On notera toutefois que ce dernier n'est pas comptabilisé dans le nombre de place à réaliser.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-L'École

Afin d'éviter l'exposition immédiate ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores, des Plans d'exposition au bruit sont établis autour des aérodromes.

L'aérodrome de Saint-Cyr est doté de ce plan depuis le 3 juillet 1985 et est concerné par le décret n°2010-1226 du 20 octobre 2010 portant limitation du trafic des hélicoptères dans les zones à forte densité de population entré en vigueur le 1 janvier 2011. Il prévoit certaines restrictions de mouvements dans un périmètre défini autour de l'aérodrome.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-L'École est annexé au PLU.

L'obligation de sa prise en compte est rappelée dans le règlement du PLU pour les zones concernées.

Pour le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments :

Le règlement du PLU incite à une meilleure efficacité énergétique. Les dispositions du règlement du PLU sont les suivantes :

« Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive ».

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

C. INFLUENCE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche qualifiée d'itérative. Le projet de PLU était initialement exposé à l'obligation légale de la conduite d'une évaluation environnementale en la présence d'un site Natura 2000.

À cet effet, l'État Initial de l'Environnement s'est efforcé d'explicitier avec détail l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire. La réalisation de cette étude a mobilisé l'expertise d'A.LAMERANDT, environnementaliste et de C.BOUTILLON et C.ROPARS, Chargées d'études Urbaines.

L'évaluation environnementale fût abordée dès l'élaboration du projet communal, au travers duquel ont été recherchées des solutions visant à identifier les effets potentiels de chaque orientation et disposition réglementaire sur l'environnement.

La définition des incidences a reposée sur l'étude des rapports entre enjeux territoriaux et effets du PLU sur l'environnement selon le raisonnement suivant :

Enjeu x Effet sur l'environnement = Incidence

L'identification de ces incidences a, par la suite, nécessité la définition de mesures de suppression, de réduction et de compensation, qui ont été intégrées à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sa déclinaison réglementaire.

D. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du plan local d'urbanisme se doit d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Rappel des règles générales d'utilisation du sol inscrites au Code de l'urbanisme

Article L.101-1 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences* ».

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2 : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des

communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

1. AXE 1 DU PADD

Le premier axe du PADD est le suivant :

Axe 1 : Saint-Cyr-l'École, une ville accueillante

1. Affirmer les centralités

- Renforcer le cœur de ville sur la rue Marceau et les avenues Jean Jaurès et Pierre Curie en favorisant la création de commerces sur ces axes.
- Relayer le cœur de ville par des centralités secondaires permettant une proximité habitat/équipements

2. Cibler l'augmentation de la densité de construction sur les grands axes de déplacements en préservant le caractère paysager de la commune

- Augmenter la densité urbaine le long des grands axes de déplacements pour accroître l'offre de logements
- Maintenir les percées visuelles depuis les voies principales sur les espaces verts de la commune

3. Répondre aux besoins en logements et veiller au caractère paysager de chacun des secteurs

- Maintenir la diversité de l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel
- Maintenir la diversité des fonctions urbaines
- Maintenir le caractère paysager et les spécificités des espaces urbanisés
- Intégrer les secteurs d'habitat collectif au fonctionnement urbain
- Répondre aux besoins en logements grâce aux opérations de la ZAC Charles Renard et Terrain du Groupe ADP

4. Assurer une cohésion urbaine grâce aux moyens de déplacements

- Préserver ou créer des voies de déplacements doux.

5. Préserver les espaces libres de loisirs

- Préserver et développer ces espaces

Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justifications
<p>Affirmer les centralités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le cœur de ville sur la rue Marceau et les avenues Jean Jaurès et Pierre Curie en favorisant la création de commerces sur ces axes. - Relayer le cœur de ville par des centralités secondaires permettant une proximité habitat/équipements 	<p>Le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre :</p> <p>a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains ;</p> <p>b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</p>	<p>Le PADD identifie le centre-ville et les pôles secondaires qui bénéficient de la proximité des équipements et des commerces de proximité pour permettre une densification nécessaire à limiter la consommation d'espace.</p>
<p>Cibler l'augmentation de la densité de construction sur les grands axes de déplacements en préservant le caractère paysager de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la densité urbaine le long des grands axes de déplacements pour accroître l'offre de logements - Maintenir les percées visuelles depuis les voies principales sur les espaces verts de la commune 	<p>Le PLU doit viser à la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat</p>	<p>Il impose toutefois de mobiliser l'ensemble des espaces urbanisés pour répondre aux besoins en développement démographique et économique, afin que le développement urbain soit équilibré.</p>
<p>Répondre aux besoins en logements et veiller au caractère paysager de chacun des secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la diversité de l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel - Maintenir la diversité des fonctions urbaines - Maintenir le caractère paysager et les spécificités des espaces urbanisés 		<p>Répondre aux besoins des populations impose de prévoir aussi l'adaptation des équipements.</p> <p>Dans ce cadre, la commune prévoit la réalisation d'un équipement sur l'emprise des terrains appartenant au Groupe ADP.</p>

Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les secteurs d'habitat collectif au fonctionnement urbain - Répondre aux besoins en logements grâce aux opérations de la ZAC Charles Renard et Terrains du Groupe ADP 		
<p>Assurer une cohésion urbaine grâce aux moyens de déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver ou créer des voies de déplacements doux. 	<p>Le PLU doit contribuer à économiser les ressources fossiles</p>	<p>La création de voies de déplacements doux permet les déplacements au sein de l'espace urbain et vers l'espace urbain, ce qui favorise la qualité urbaine et la réduction de l'utilisation des véhicules motorisés qui sont souvent consommateurs d'énergies fossiles.</p>
<p>Préserver les espaces libres de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et développer ces espaces 	<p>Le PLU doit contribuer à la promotion de la qualité urbaine, architecturale et paysagère (...);</p> <p>Le PLU doit viser la préservation des espaces verts;</p>	<p>Les espaces libres de loisirs favorisent la qualité urbaine et paysagère du tissu urbanisé.</p> <p>Les éléments participant à la trame verte urbaine sont identifiés pour être préservés.</p>

2. AXE 2 DU PADD

Axe 2 : Saint-Cyr-l'École, une ville connectée

1. Renforcer le pôle de la gare

- Faire du pôle de la gare un pôle d'échange multimodal et un pôle de correspondance avec la Tangentielle Ouest/Tram 13
- Permettre le renouvellement urbain de l'îlot Semard afin d'optimiser l'usage du sol et améliorer les conditions de déplacements

2. Prendre en compte l'arrivée de la Tangentielle Ouest/ Tram 13

- Anticiper le développement du futur secteur en encadrant le renouvellement urbain et en assurant une bonne insertion paysagère

3. S'affranchir un maximum des coupures d'urbanisation

- Créer une voie de déplacement dans la Plaine de la Ratelle
- Aménagement de l'Allée de Villepreux et de la liaison entre le Bois Cassé et la rue Gérard Philipe.

4. Développer les réseaux numériques

- Favoriser l'accès au Très Haut Débit sur l'ensemble de la commune d'ici 2020.

Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justification
Renforcer le pôle de la gare <ul style="list-style-type: none"> - Faire du pôle de la gare un pôle d'échange multimodal et un pôle de correspondance avec la Tangentielle Ouest/Tram 13 - Permettre le renouvellement urbain de l'îlot Semard afin d'optimiser l'usage du sol et améliorer les conditions de déplacements 	Le PLU doit afficher ce qu'il met en place pour augmenter de 15% la densité humaine de l'espace urbanisé du fait de la présence d'une gare.	Le PADD identifie le secteur de la gare qui bénéficie de la proximité des équipements pour permettre une densification nécessaire à limiter la consommation d'espace.
Prendre en compte l'arrivée de la Tangentielle Ouest/ Tram 13 <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper le développement du futur secteur en encadrant le renouvellement urbain et en assurant une bonne insertion paysagère 	Le PLU doit prendre en compte les projets supra-communaux qui sont susceptible d'avoir un impact sur le territoire communal.	La tangentielle va avoir un impact sur l'attractivité du secteur. Le PLU anticipe l'accueil de nouvelles activités et le développement résidentiel.
S'affranchir un maximum des coupures d'urbanisation <ul style="list-style-type: none"> - Créer une voie de déplacement dans la Plaine de la Ratelle 	Le PLU doit prendre en compte les projets du territoire ayant un intérêt général afin de permettre leur réalisation.	Ces projets permettent de créer de nouvelles voies de déplacements qui permettront d'améliorer les déplacements.

Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justification
<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement de l'Allée de Villepreux et de la liaison entre le Bois Cassé et la rue Gérard Philipe. 		
<p>Développer les réseaux numériques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accès au Très Haut Débit sur l'ensemble de la commune d'ici 2020. 	<p>Le PLU doit afficher ses ambitions en terme de communications numériques.</p>	<p>Le PADD affiche l'ambition de la commune.</p>

3. AXE 3 DU PADD

Le troisième axe du PADD est le suivant :

Axe 3 : Saint-Cyr-l'Ecole, une ville dynamique

1. Assurer le maintien et le développement des activités économiques

- Favoriser la mixité des usages dans le tissu urbanisé tout en maintenant les possibilités de stationnement le long des grands axes de déplacements
- Maintenir la vocation de la zone d'activités située en entrée sud-ouest
- Renforcer l'accessibilité des secteurs d'activités
- Développer les voies de déplacements doux
- Assurer le maintien des commerces en rez-de-chaussée

2. Ouvrir de nouveaux sites d'implantation pour les activités

- Ouvrir une zone d'activités en entrée nord de la commune
- Prise en compte de la ZAC Charles Renard et des projets sur les terrains du Groupe ADP où des nouvelles activités vont être accueillies.

Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justifications
<p>Assurer le maintien et le développement des activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité des usages dans le tissu urbanisé tout en maintenant les possibilités de stationnement le long des grands axes de déplacements - Maintenir la vocation de la zone d'activités située en entrée sud-ouest - Renforcer l'accessibilité des secteurs d'activités - Développer les voies de déplacements doux - Assurer le maintien des commerces en rez-de-chaussée 	<p>Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.</p>	<p>Le PADD fixe comme orientation de permettre le maintien et le développement de l'activité économique.</p>
<p>Ouvrir de nouveaux sites d'implantation pour les activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrir une zone d'activités en entrée nord de la commune - Prise en compte de la ZAC Charles Renard et des projets sur les terrains du Groupe ADP où des nouvelles activités vont être accueillies. 		

4. AXE 4 DU PADD

Le quatrième axe du PADD est le suivant :

Axe 4 : Saint-Cyr-l'École, une ville protectrice

1. Assurer la préservation des éléments remarquables écologiques

- Préserver les réservoirs de biodiversité et la continuité écologique
- Préserver les liaisons vertes

2. Assurer la préservation des éléments remarquables historiques et paysagers

- Permettre la requalification de l'allée royale de Villepreux
- Protéger les points de vue mettant en valeur le grand paysage
- Protéger les éléments remarquables du patrimoine historique
- Préserver de toute construction les percées visuelles depuis l'ancienne école militaire sur la Plaine de Versailles

3. Protéger les habitants des nuisances

- Respecter les normes de constructions aux abords des voies de circulation bruyantes.
- Respecter le plan d'exposition au bruit.

Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justification
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les réservoirs de biodiversité et la continuité écologique - Préserver les liaisons vertes 	<p>Le PLU doit viser la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, la préservation des continuités écologiques</p>	<p>Les éléments participant à la biodiversité sont identifiés pour être préservés.</p>
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables historiques et paysagers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la requalification de l'allée royale de Villepreux - Protéger les points de vue mettant en valeur le grand paysage - Protéger les éléments remarquables du patrimoine historique - Préserver de toute construction les percées visuelles depuis l'ancienne école militaire sur la Plaine de Versailles 	<p>Le PLU doit viser à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables - promotion de la qualité urbaine, architecturale et paysagère (...) 	<p>Les éléments remarquables du patrimoine bâtis ont été identifiés pour être protégés.</p> <p>Les percées visuelles sur le grand paysage (Plaine de Versailles) ont été identifiées afin d'être préservées (trident depuis l'école militaire et requalification de l'Allée de Villepreux permise).</p>

Orientations du PADD	Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Justification
<p>Protéger les habitants des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les normes de constructions aux abords des voies de circulation bruyantes. - Respecter le plan d'exposition au bruit. 	<p>Le PLU doit assurer la prévention des nuisances de toute nature.</p>	<p>Le PADD impose de tenir compte des nuisances liées au bruit.</p> <p>Les occupations du sol admises dans les zones à urbanisées tiennent compte du Plan d'exposition au bruit.</p>

4. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est déterminé comme suit au code de l'urbanisme :

Article L.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

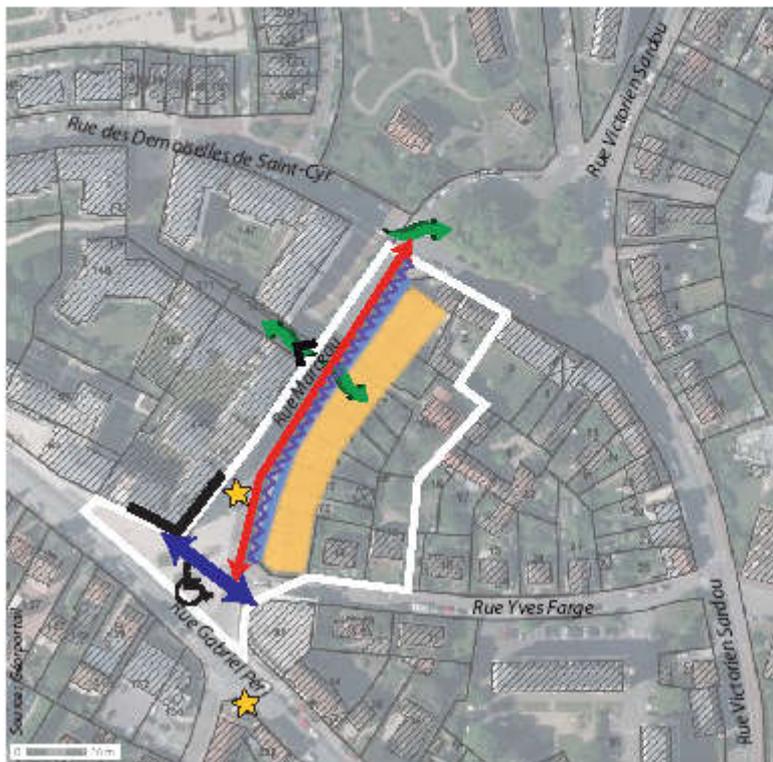
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ILOT MARCEAU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU de Saint-Cyr-l'Ecole

Site n°1 : Ilot Marceau



L'objectif de cette OAP est de développer un coeur de ville avec des commerces et des restaurants

Enjeux :

- Développer un coeur de ville avec des commerces et des restaurants en rez-de-chaussée
- Gérer les stationnements et préserver ceux existants
- Créer un espace semi-piéton à terme
- Créer un front à rue en R+4 maximum
- Maintenir des percées visuelles sur les espaces végétalisés
- Préserver le bâti de la Rue Yves Farge

Premiers éléments de programmation :

- La place a déjà été rénovée, elle est adaptée au déplacement des personnes à mobilité réduite, elle doit être élargie
- Des restaurants, commerces et équipements existent à proximité
- Des logements sont en construction à proximité
- L'emprise au sol peut atteindre 55% s'il s'agit d'améliorer les projets par des balcons ou des terrasses agrémentant les logements

Surface totale : 0,7 ha
Vocation : mixte

Légende

Aménagement et Habitat

-  Périmètre de l'OAP
-  Etages à vocation d'habitat collectif (type R+4) implanté en front à rue
-  Commerces et restaurants en rez-de-chaussée avec une hauteur de 3 mètres minimum
-  Élément d'appel (vitrine)
-  Élargissement de la place

Transports et déplacements

-  Principe de voie semi-piétonne à terme
-  Accessibilité des personnes à mobilité réduite
-  Arrêt de bus (ligne 7, 3 et 44.01)
-  Préservation de l'accès au parking
-  Préservation des zones de stationnements

Vue paysagère

-  Permettre une percée visuelle sur le square Anatole France

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – TERRAINS DU GROUPE AÉROPORT DE PARIS

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU de Saint-Cyr-l'École

Site n°2 : terrains Aéroports de Paris



L'objectif de cette OAP est de permettre le renouvellement urbain d'un site en friche à proximité du centre-ville

Enjeux :

- Tenir compte de l'arrivée prévue de la future gare de la Tangentielle ouest à proximité du site,
- Garantir une bonne insertion urbaine des constructions et aménagements nouveaux (voies de déplacements, aménagements paysagers...)

Premiers éléments de programmation :

- 250 à 300 logements,
- Création d'activités et services complémentaires à la ZAC Renard
- Ecole à créer (3 classes)

Surface totale : 10,37 ha
Vocation : mixte

Légende

Aménagements et Habitat

- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation principale d'activités
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur à vocation principale d'habitat avec commerces
- Secteur dans lequel les constructions ne devront pas dépasser le R+1+C ou R+2
- Groupe scolaire

Nuisances sonores

- Secteur concerné par le Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome

Transports et déplacements

- Principe de voiries principales
- Arrêt de bus (ligne 1, 2, 3, 7, 75 et 3D)
- Localisation approximative de la future station de la tangentielle ouest

Insertion paysagère des nouveaux aménagements et constructions

- Bonne insertion urbaine des constructions nouvelles en lien avec le tissu urbain environnant (notamment les hauteurs)
- Aménagements paysagers à réaliser (arbres et/ou arbustes)
- Préservation des arbres existants
- Espace paysager permettant une vue lointaine depuis l'avenue du Général de Gaulle et accompagné d'un cheminement mode de déplacements doux

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – LES PORTES DE SAINT-CYR

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU de Saint-Cyr-l'Ecole

Site n°3 : Les Portes de Saint-Cyr



L'objectif de cette OAP est de développer l'activité économique et conforter le pôle d'activités au nord de la commune

Enjeux :

- Assurer un aménagement de la zone respectueux des caractéristiques paysagères et de la proximité de l'aérodrome
- Assurer des voies de déplacements sécurisées à destination des autres zones d'activités et d'habitat

Premiers éléments de programmation :

- Zone AU au PLU avant révision, faisant l'objet d'OAP

Surface totale : 8,2 ha
Vocation : activités

Légende

Composante du projet d'ensemble

- Périmètre de l'OAP
- Espace à dominante économique

Intégration paysagère

- Espace tampon de 15 mètres
- Cône dans le prolongement des pistes de l'aérodrome, non constructible
- Prairie humide

Contraintes

- Secteur soumis aux contraintes liées au fonctionnement de l'aérodrome

Principes de maillage

- Principes d'accès à la zone : entrée et sortie
- Principe de nouvelle voie de desserte à créer en attente du positionnement de l'accès sur la RD 7
- Principe de liaison douce à créer

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – LA DEMI-LUNE

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU de Saint-Cyr-l'Ecole

Site n°4 : Demi-Lune



L'objectif de cette OAP est d'améliorer la qualité urbaine et l'identité de cette entrée de ville.

Enjeux :
Améliorer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de cette entrée de ville
Maintenir et conforter la Demi-lune, emblématique et caractéristique de ce secteur
Favoriser le renouvellement urbain sur ce secteur.

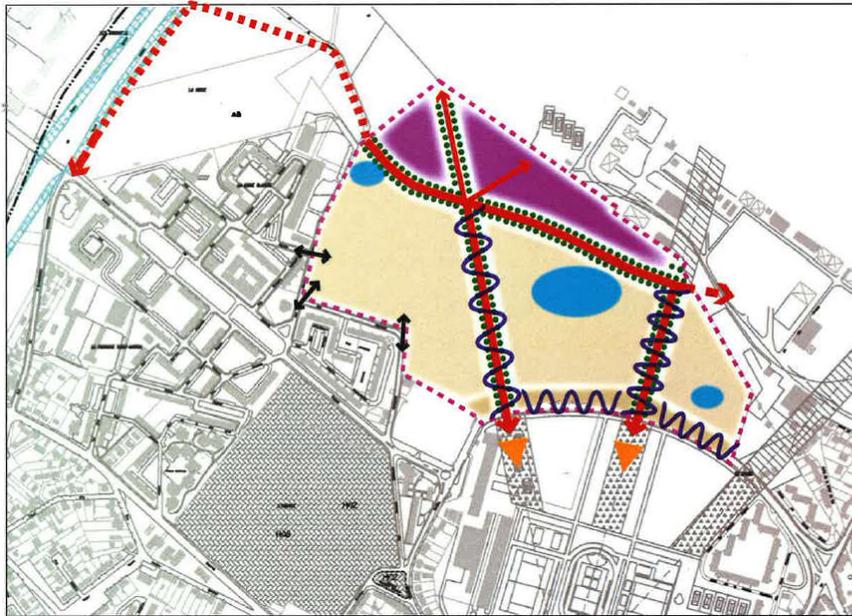
Premiers éléments de programmation :
Emprise au sol des constructions : 70% maximum
Les constructions doivent respecter le retrait formant une demi-lune.
Porter une attention particulière à la qualité architecturale des constructions de ce site stratégique en entrée de ville
Préserver les arbres haute tiges qui participent à la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Légende

-  Périmètre OAP
-  Limite communale
-  Zone constructible
-  Retrait
-  Conserver le cadre végétal existant

Surface totale : 0,35 ha
Vocation : mixte

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – LA ZAC CHARLES RENARD



COMPOSANTES DU PROJET D'ENSEMBLE

- Espace à vocation dominante d'habitat (habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé) de hauteur maximale 15m
- Espace à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire de hauteur maximale R+4+attique, ou 18m.
- Espace à dominante économique et équipements (activités artisanales, bureaux)
- W Implantation de commerce de proximité
- Espace à vocation d'équipements

INTEGRATION PAYSAGÈRE

- Axe vert à créer (voirie avec accompagnement paysager)
- Perspective de 50m : cône de vue à préserver sur la Plaine de Versailles

PRINCIPES DE MAILLAGE

- Principes d'accès à la zone : entrée et sortie
- Principes de nouvelles voies de desserte à créer accompagnées de liaisons douces
- Zone de liaison à moyen ou long terme
- Périmètre de la zone d'aménagement

Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS	<p>Site n°1 : favoriser la diversité de la typologie du bâti pour une offre variée de logements (habitat collectif implanté en front à rue et habitat individuel en retrait de l'alignement).</p> <p>Site n°2 : localiser l'habitat sur le secteur sud de la zone (en dehors du périmètre du Plan d'exposition au bruit) et en continuité avec la ZAC Charles Renard.</p> <p>Site n°4 : permettre le renouvellement urbain en créant une nouvelle offre de logements.</p> <p>Site n°5 : permettre le renouvellement urbain en créant une nouvelle offre de logements et favoriser la diversité de la typologie du bâti pour une offre de logements variée.</p>
SOUTENIR L'ACTIVITE COMMERCIALE ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES	<p>Site n°1 : réserver les rez-de-chaussée pour les commerces et restaurants (avec hauteur du rez-de-chaussée plus importante). Qualification d'un angle de bâtiment permettant d'être un élément d'appel.</p> <p>Site n°2 : localiser les activités économiques sur le secteur nord de la zone (dans la continuité avec la ZAC Charles Renard).</p> <p>Site n°3 : réserver un espace à vocation économique.</p> <p>Site n°5 : permettre le développement de commerces en pied d'immeuble et une offre de locaux d'activités économiques à vocation tertiaire.</p>
PRESERVER LA VALEUR PAYSAGERE, GARANTE DE L'IDENTITE ET DE L'ATTRACTIVITE COMMUNALE	<p>Site n°1 : prendre en compte de l'élargissement de la place. Permettre des percées visuelles sur les espaces verts. Préserver le bâti de la rue Yves Farge.</p> <p>Site n°2 : limiter la hauteur des constructions aux abords de la rue du Docteur Vaillant. Intégrer les constructions nouvelles au tissu urbain environnant. Réaliser des aménagements paysagers. Préservation des vues sur le grand paysage depuis l'école militaire.</p> <p>Site n°3 : réaliser d'une lisière végétale permettant une transition avec l'aérodrome, restaurer un milieu humide et permettre son maintien dans le temps.</p> <p>Site n°4 : marquer l'entrée de ville depuis Versailles par la reconstitution de la Demi-Lune et la préservation des arbres hautes tiges dont l'état sanitaire est satisfaisant.</p> <p>Site n°5 : créer une voie offrant des perspectives paysagères et maintenir des vues végétalisées entre les bâtiments.</p>
FACILITER LES LIAISONS DOUCES ET SECURISER LES DEPLACEMENTS INTRA ET INTER QUARTIERS	<p>Site n°1 : mettre en place d'une voie semi-piétonne (à terme) Permettre une accessibilité du secteur au personnes à mobilité réduite.</p> <p>Prendre en compte de la proximité d'un arrêt de bus (3 lignes).</p>

	<p>Site n°2 : réaliserde nouvelles voiries pour la desserte de la zone. Prendre en compte de la proximité de deux arrêts de bus (6 lignes). Prendre en compte du projet de tangentielle ouest/Tram 13. Site n°3 : desservir de la zone depuis la rue du Docteur Vaillant. Au nord du périmètre de l'OAP. Créer une liaison douce.</p>
GERER LES STATIONNEMENTS	<p>Site n°1 : préserver l'accès au parking. Préserver les zones de stationnements le long de la voirie.</p>
PROPOSER UNE OFFRE D'EQUIPEMENT EN COHERENCE AVEC L'EVOLUTION DE LA POPULATION	<p>Site n° 2 : réaliser un équipement public. Site n°5 : création d'équipements pour répondre aux besoins des futurs habitants (groupe scolaire, gymnase ...).</p>
PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES	<p>Site n°2 : identifier le secteur concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.</p>

5. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du plan local d'urbanisme se doit d'exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 151-41 du CU.

Les orientations du PADD mises en œuvre

Le PADD fixe pour objectif de maîtriser l'étalement urbain. Pour cette raison, les zones urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dont l'urbanisation est nécessaire pour répondre au besoin en logements, équipements et activités.

Le PADD fixe également pour objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune. Pour cela les zones sont déterminées au regard de la forme du bâti existant et de son implantation afin d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans leur environnement bâti.

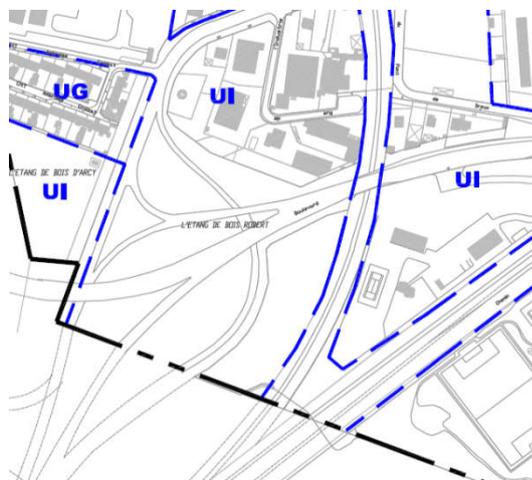
Le PADD fixe pour objectif de prévenir les risques. Les zones sont déterminées pour ne pas permettre une constructibilité importante dans les secteurs de risque. Il s'agit des risques d'inondation lié aux problématiques de ruissellement sur les coteaux notamment.

L'évolution de la superficie des zones entre les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles

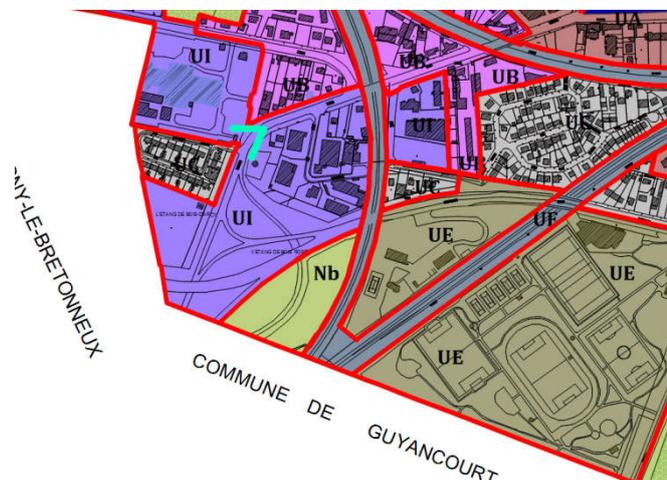
PLU en vigueur		PLU 2016	
Zones urbaines	Superficie (en ha)	Zones urbaines	Superficie (en ha)
UA	75	UA	65
UZ	10		
UAa	3.9	UAa	21
		UAs	0,5
AUKb		UAB	22
UE	44	UB	17
UG	47	UC	76
UL, ULa	13	UE	19
UM, UMa	15	UF	15
UI	22	UI	17
		UIa	6
		UIb	7
		UIc	1
		UId	1
		UIe	0,2
		UIf	10
UIa	15		
UK	49	UH	31
Total zones urbaines	293	Total zones urbaines	309
Zones à urbaniser			
AUKa	7		
AUKb	18		
		AUIb	7
Total zones à urbaniser	25	Total zones à urbaniser	7
Zones naturelles			
Zones naturelles	Superficie (en ha)	Zones urbaines	Superficie (en ha)
N	45	N	113
Na	0.6	Na	10
Nb	3	Nb	2
Nc	71	Ne	8
Total zones naturelles	120		133
Zones agricoles			
A	69	A	59
Aa	5	Aa	4
Total zones agricoles	74		63
Total zones non urbanisables	194	Total zones non urbanisables	196
Superficie totale	512	Superficie totale	512

La révision du PLU engendre une légère évolution des ratios zones urbanisées et urbanisables (U et AU) et des zones non urbanisables (A+N). Les évolutions sont les suivantes :

- Concernant les évolutions entre les zones urbanisées/urbanisables et les zones non urbanisables :
 - o Au Sud du territoire communal, une partie de la zone UI du PLU en vigueur devient Nb (aire d'accueil des gens du voyage), soit 1,7 ha qui passe de U à N,

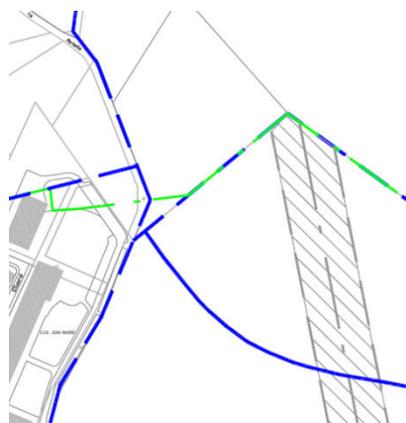


Zonage du PLU en vigueur

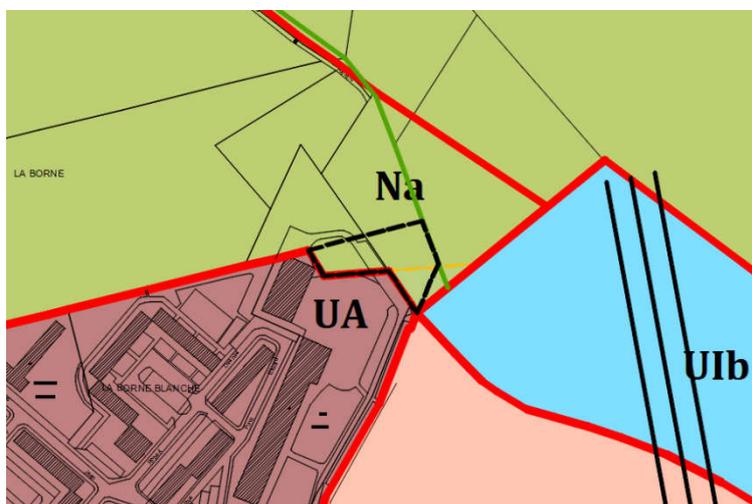


Zonage du PLU révisé

- o A la jonction entre le tissu urbanisé de la commune et le site dit de la « Ratelle », les limites de zones ont été modifiées, ce qui augmente légèrement la zone Na.



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU révisé

- Concernant les zones à urbaniser, la ZAC Charles Renard (AUIKa et AUIKb au document en vigueur) étant en cours de réalisation, son classement en U répond également à la réalité du sol, d'où l'augmentation du total des zones urbaines.
- Concernant les évolutions entre les zones urbanisées et les zones urbanisables, la zone 1AUx Les Portes de Saint-Cyr est intégrée aux zones urbaines et devient le secteur Ulf, du fait de la présence des réseaux existants qui desservent une partie du secteur.

- Concernant les zones non urbanisables, l'équilibre entre les zones A et N est modifié pour répondre à la réalité des sols. En effet, une partie de la zone A du PLU en vigueur se situe sur le site classé de l'allée de Villepreux, aujourd'hui en friche et non cultivé, n'a pas vocation à être cultivé à l'avenir. Le caractère de la zone devant être préservé, son classement en N est cohérent avec la réalité des sols pour le futur. Le prolongement de la zone au-delà de la RN7 vers la grille du parc du château de Versailles doit mettre la préservation d'une perspective magistrale.

Les dispositions concernant l'ensemble du territoire communal

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

et Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La réglementation des articles 1 et 2 permet de préserver le cadre de vie en n'autorisant pas ou en n'autorisant que sous condition les occupations et utilisations du sol qui seraient incompatibles avec l'environnement des zones.

Article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de cet article permettent d'assurer une qualité et une sécurité des accès aux terrains constructibles et de bonnes conditions de circulation.

Article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE DÉCHETS

Les dispositions de cet article visent une protection de la qualité de l'eau et de limiter les risques de pollution en assurant de bonnes conditions d'assainissement. Elles permettent également de garantir que les constructions nouvelles seront correctement desservies par les réseaux. Enfin elles imposent la création de locaux pour la gestion des déchets pour éviter que la voie publique soit encombrée.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En application de la loi ALUR, cet article n'est pas réglementé.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont trois séries de prescriptions déterminant la morphologie urbaine.

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies ce qui impacte directement l'apparence du tissu urbain avec la création ou non d'espaces verts ou non entre la rue et la construction.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a une double finalité. Elle façonne le paysage urbain et limite les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par une construction trop proche d'un terrain voisin.

Pour répondre à cette double finalité, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dépend de leur hauteur et de la présence ou non d'ouverture. Si la façade possède une ouverture, elle doit être située à une distance plus importante que si elle n'en possède pas (=façade aveugle). Dans le cas d'une façade implantée sur la limite séparative, la façade doit obligatoirement être aveugle.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain répond à une double finalité. Elle a un aspect urbanistique et permet des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement..) aux occupants. Tout comme l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'implantation de deux constructions sur une même propriété dépend de la présence d'ouverture ou non.

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol définissent la consommation de terrain par la construction. L'objectif d'urbanisme est d'imposer une forme urbaine et notamment de limiter l'imperméabilisation des sols. Elle précise les droits à construire des terrains des propriétaires.

L'emprise au sol doit être en cohérence avec les règles d'implantation et de hauteur des constructions selon le secteur (plus ou moins dense).

Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les articles 10 visent à modeler le paysage urbain dans la troisième dimension et à imposer une hauteur maximale des constructions en tenant compte : du relief géographique, des caractéristiques de l'urbanisation, de la présence de monuments ou de sites classés dont il faut préserver la vue ou de la présence de constructions voisines.

Ces dispositions ont un impact direct sur la densité de l'habitat.

Elles peuvent aussi être conditionnées par les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la voie.

Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les articles 11 visent la préservation du caractère paysager des zones. Ils fixent les dispositions pour une insertion harmonieuse des constructions nouvelles, en déterminant des règles cohérentes au regard des constructions existantes dans chaque zone.

Ces dispositions s'inscrivent en complémentarité avec l'identification de bâtis remarquables à préserver.

Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les articles 12 sont réglementés pour assurer de bonnes conditions de stationnement :

- en imposant que les places de stationnement nécessaires à l'opération soient réalisées sur la propriété,
- en n'imposant que le minimum nécessaire aux constructions nouvelles de places de stationnement, le règlement permet d'inciter à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier. Les obligations imposées en termes de création de stationnement sont établies en compatibilité avec le Plan de déplacements urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF).

Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'objectif de ces règles est de préserver la trame verte urbaine et les liens qu'elle peut avoir avec les espaces verts périphériques ou extérieurs à la commune.

Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et les plantations permettent une aération du tissu urbain. Lorsqu'ils sont végétalisés, ils peuvent participer à la régulation thermique de la ville en période estivale. Ils peuvent également représenter des continuités écologiques.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En application de la loi ALUR l'article 14 n'est pas réglementé.

Article 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Ces articles ont pour objectifs de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et l'éco construction.

Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

L'objectif de ces règles est de promouvoir l'accès du plus grand nombre aux communications numériques.

Résumé des grandes évolutions réglementaires

Article 1	Les installations et travaux divers définis par l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction. L'ouverture et l'exploitation des carrières	L'ouverture et l'exploitation des carrières sont interdites en raison de leur dangerosité, de leur capacité de nuisances, de leur inadaptation à la vie urbaine et en raison du risque que cela représente pour l'environnement. Les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés aux articles 2.
Article 2		Les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
Article 3		La plupart des zones imposent également : - Une emprise minimale de 3.5m de largeur - Des accès éloignés des carrefours Le règlement impose, à minima : - Des voies qui satisfont aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
Article 4		La plupart des zones imposent également :

		<ul style="list-style-type: none"> - Un branchement eau potable - Des eaux usées et des eaux pluviales traitées est interdite - Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle - Un débit de fuite dans le réseau collectif limité à 1l/sec/ha - Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau des eaux pluviales - Les réseaux doivent être souterrains. - Gestion des déchets adaptée à l'opération. recueillies séparément - Un branchement sur le réseau collectif ou un assainissement autonome
Article 6	Dérogation encadrée pour les ouvrages électriques de distribution publique et les constructions ou aménagements des bâtiments publics et d'équipements collectifs d'intérêt général Il n'est pas fixé de règles pour les locaux des ordures ménagères.	
Article 7	Distinction vues principales/vues secondaires pour définir le retrait	Suppression de la distinction vues principales/vues secondaires. Seule la distinction entre façades comportant des ouvertures et façades aveugles est désormais possible.
Article 8	Pour les zones UA, UG, UE, les règles de retrait sont les mêmes que celles de l'article 7	
Article 13	Modification de la structure de l'article 13	<p>Les espaces restant libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).</p> <p>Un pourcentage de l'unité foncière doit être traité en pleine terre (10% pour les zones UAa et UAb, 30% pour zones UA, UB, UI et AUI; 50% pour la zone UC et UE). Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 100 m² d'espace vert. Pour toute tranche commencée, un arbre supplémentaire devra être prévu (sauf UF, UH, A et N).</p> <p>Ajout de prescriptions surfaciques « espaces paysagers protégés »</p>
Ajout article 15		Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Ajout article 16		Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les évolutions zone par zone

La zone UA

La zone UA est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur UAa correspond au secteur de l'hyper centre (avenue Pierre Curie, avenue de la Division Leclerc, avenue Jean Jaurès et les deux extrémités de la rue Gabriel Péri),
- le secteur UAs correspondant à l'îlot Semard.

Des orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement de certaines parties du secteur UAa.

Les secteurs de la commune sont : UA : Fontaine Saint Martin, Ouest rue Gérard Philipe, nord rue Danielle Casanova, haut de la rue Pierre Curie, secteur rue Emile Zola, ouest école militaire

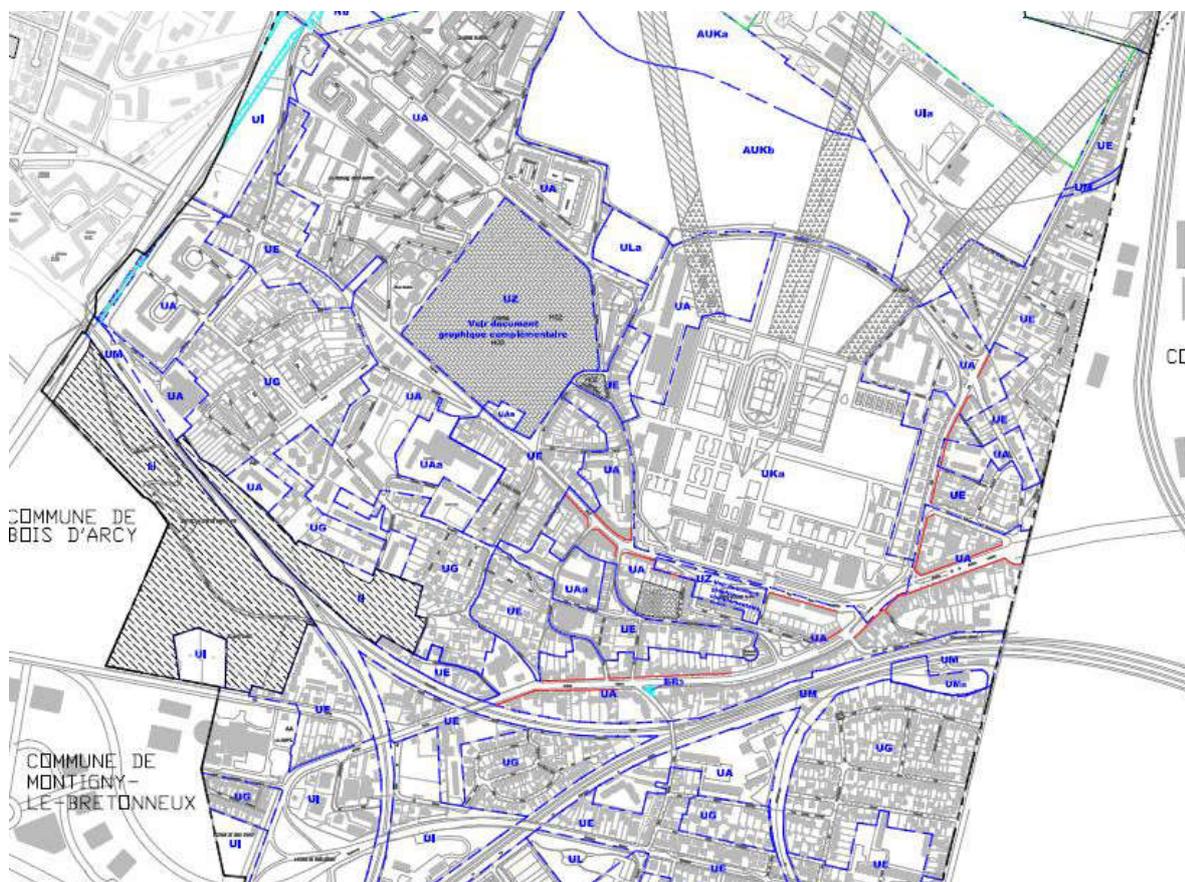
UAa : Ouest rue Gabriel Péri, Est Gabriel Péri, Jean Jaurès et avenue de la Division Leclerc

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

La zone UA a une délimitation proche de celle de l'ancien PLU. Les évolutions du plan de zonage sont les suivantes :

- la limite de la zone UA a été ajustée afin de correspondre à la limite cadastrale (secteur de la Ratelle),
- l'une des zones UAa de l'ancien PLU intègre la zone UA alors que le secteur le long de la rue Gabriel Péri intègre la zone UAa.

Zonage avant :



La zone est également concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses et radioactives liées à la présence de la voie de chemin de fer.

De par sa situation le long des axes principaux de déplacements, la zone est soumise à des nuisances sonores (routières et ferrées).

[Au regard de la vocation actuelle du site](#)

La vocation du site est inchangée.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

La zone UA comprend deux secteurs :

- UAa favorisant la création d'un front à rue,
- UAs correspondant à l'îlot Sémard.

Le secteur UAa correspond à une zone mixte, dense, favorisant la création d'un front de rue. L'affirmation de cet axe comme un secteur dense permet des hauteurs de 15 mètres lorsque des commerces sont présents en rez-de-chaussée.

- Conforter la centralité de la commune sur ces secteurs
- Permettre une mixité des fonctions cohérente avec la vocation principale d'habitat de la zone
- Permettre l'implantation des nouvelles constructions en cohérence avec les constructions existantes
- La zone est concernée par des alignements permettant généralement la réalisation d'un élargissement de l'espace public
- Règle sur les clôtures permettant d'observer un front bâti
- Secteur UAa : des linéaires commerçants sont identifiés. Ils permettent une hauteur plus importante lorsqu'un commerce est présent en rez-de-chaussée.

Articles	Règlement actuel	Règlement du PLU révisé
UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole</p> <p>Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable</p> <p>Les ICPE</p> <p>Le changement de destination des commerces à rez-de-chaussée au profit d'autres occupations pour les constructions repérées au plan de zonage</p>	
UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Les activités artisanales si compatibles avec l'environnement</p> <p>Les commerces nouveaux de plus de 1 500m²</p> <p>Les constructions édifiées le long des voies bruyantes</p>	<p>Les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat si les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante au regard de la vocation principale d'habitat de la zone.</p> <p>UAa et UAs : superficie minimale consacrée en rez-de-chaussée aux commerces, au bureau ou aux services publics ou d'intérêt collectif</p>
UA 3 Conditions de desserte	<p>Voies d'accès : 3 m de largeur minimum</p> <p>Voie nouvelle : 3,5 m minimum pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation</p>	
UA 6 Implantation par rapport aux voies publiques	<p>A l'alignement</p> <p>Exception pour harmoniser les façades, implantation en retrait égal à la construction voisine</p> <p>Interdiction des saillies ou encorbellements en surplomb du domaine public.</p> <p>Plan coupé pour les constructions situées à l'angle de 2 voies.</p>	<p>Bande de constructibilité de 30 mètres</p> <p>En recul avec un minimum de 2 mètres</p> <p>UAs : alignement ou retrait de 1 m minimum</p>
UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Largeur de terrains - de 15 mètres : implantation sur les deux limites séparatives latérales, dans une bande de 20 mètres.</p> <p>Terrains + 15 m de largeur, implantation soit en limite séparative latérale soit en retrait.</p> <p>En cas de retrait :</p> <p>Si vue principale : retrait des limites séparatives avec minimum de 6 mètres.</p> <p>Si vue secondaire : retrait avec minimum de 3 mètres.</p>	<p>Largeur de terrain = ou - de 20 mètres, implantation sur les deux limites séparatives latérales, dans une bande de 30 mètres.</p> <p>Largeur de terrain + de 20 mètres, implantation soit en limite séparative latérale soit en retrait.</p> <p>En cas de retrait :</p> <p>Si ouverture : retrait L=H avec minimum de 6 mètres.</p> <p>Si façade aveugle : retrait L=H/2 avec minimum de 3 mètres.</p> <p>Au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement l'implantation des constructions sur les limites séparatives est interdite.</p>

	Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement l'implantation des constructions sur les limites séparatives est interdite.	UAs : sur 1 ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Si vue : implantation mini 6 mètres Si aucune vue : implantation min 3 mètres	Si ouverture : Implantation avec un minimum 6 mètres. Si façade aveugle : Implantation avec un minimum de 3 mètres. UAs : non règlementé
UA 9 Emprise au sol	50% maximum de la superficie du terrain	UAs : non règlementé
UA 10 Hauteur des constructions	12 mètres maximum au faîtage Dernier étage en attique UAa : 17 mètres maximum Annexe: 3 mètres à l'égout du toit.	UAa : 15 mètres maximum si activités en proportion suffisante en rez-de chaussée UAs : 17 mètres maximum Annexes : 3,20 mètres maximum au faîtage.
UA 12 Stationnement	Habitat : 1 place par logement pour logement locatif aidé Hébergement hôtelier: 1 place pour 3 chambres Habitat : 1 place/50m ² avec min 2 places Bureaux & services : 1 place/30m ² Artisanat : 1 place/40 m ² Commerce (+ de 200m ²) : 1 place/25m ² Restaurants : 1 place/10m ² Hôtels : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits Hôpitaux, établissements socio-médicaux: 1 place pour 3 chambres Etablissements d'enseignement : 1 place/classe Résidences universitaires : 1 place pour 3 chambres	Habitat : 1 place/50m ² avec min 1 place Bureaux : si - 500 m de la gare, 1 place /45 m ² et 1 place/55m ² si + de 500 m de la gare Artisanat : 1 place/100m ² avec minimum 2 places Commerces + de 200m ² : 1 place/100m ² avec min 2 places Aires de livraison : Bureau si + 2 500 m ² Commerce, artisanat, industrie si +300m ² Cycles : Habitat collectif: 1,5 m ² / logement avec min 3m ² Bureau : 1,5m ² /100m ² Commerce ; artisanat, industrie si + 500 m ² : 1 place /100m ² Les CINASPIC ne sont pas soumis à la règle UA12.

Justification du règlement :

Le PADD prévoit que les principaux axes de communication voient leur densité augmenter. Sur le secteur de l'avenue Marceau, la volonté des élus est d'affirmer le secteur comme centralité. Ces objectifs ainsi que la protection du caractère urbain du secteur imposent de permettre l'implantation à l'alignement des constructions. Située à proximité de la gare, la zone UAa doit pouvoir accueillir de nouveaux logements. Les hauteurs autorisées sont donc plus importantes que dans le reste de la commune. C'est aussi en cohérence avec la hauteur des constructions existantes. Sur le secteur de la rue Marceau, les hauteurs sont également augmentées afin d'encourager la réalisation de constructions avec des commerces en rez-de-chaussée.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

L'ancienne zone UA imposait une implantation à l'alignement et une implantation par rapport aux limites séparatives dépendantes de la largeur du terrain. Si la largeur du terrain est inférieure à 15 m, la façade doit occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives dans l'autre cas, la construction est autorisée jusqu'en limites séparatives ou en retrait.

L'ancienne réglementation faisait une différence entre les vues principales ou les vues secondaires. En cohérence avec les éléments demandés lors du permis de construire, la distinction vue principale/vue secondaire n'est plus réglementée. La règle portant sur les terrains situés à l'angle de deux voies est maintenue. Elle impose un pan coupé, bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres. La nouvelle réglementation opère désormais une distinction en façade avec vue ou façade aveugle pour déterminer les distances de retrait, plus facile à appréhender pour les pétitionnaires.

La distance entre deux constructions était elle aussi dépendante de la présence de vue principales ou secondaires sur un même terrain sans pouvoir être inférieure à 6 mètres en cas d'ouvertures et 3 mètres sans ouvertures. L'emprise au sol était limitée à 50% de la surface du terrain, avec une hauteur maximale de 12 m. Aucun COS n'était fixé.

L'ancienne zone UAa portait sur des constructions accueillant des équipements publics. Les règles particulières portaient sur la hauteur des constructions limitée à 17 mètres, les surfaces libres végétalisées de 20% minimum.

Par rapport à la zone UA de l'ancien PLU, la zone UA du PLU reprend la possibilité d'implantation à l'alignement tout en permettant le retrait. La distance par rapport aux limites séparatives n'est plus réglementée en fonction des vues principales ou secondaires mais grâce à la prise en compte de la présence ou non d'ouverture et de hauteur de la construction, ce qui est moins prescriptif. Les hauteurs autorisées sont maintenues en zone UA et plus importantes dans la nouvelle zone UAa et l'emprise au sol dans les zones UA et UAa est identique. Les règles de la zone UA permettent une densité plus importante que les règles de l'ancienne zone UA du fait de la création du sous-secteur UAa.

Dans l'ensemble les règles de la nouvelle zone UA permettent une constructibilité un peu supérieure à celles du POS. Elles sont aussi plus protectrices des espaces végétalisés.

La zone UAB

La zone UAB correspond à la ZAC Charles Renard avenue du Général de Gaulle.

L'évolution du zonage

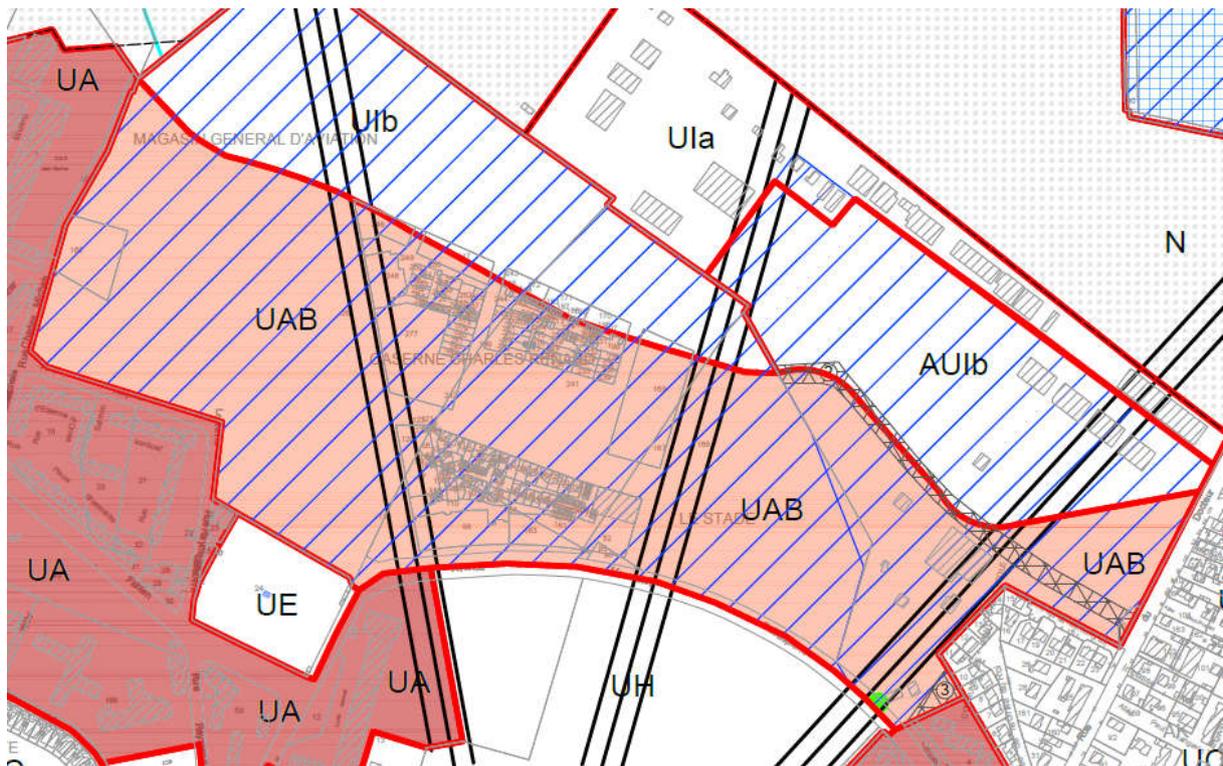
L'ancien secteur AUKb correspondant à la ZAC Charles Renard réservé essentiellement à du logement devient la zone UAb.

La zone est aussi concernée par le projet de tangentielle ouest qui se situera à proximité de la zone UAb. Cette zone représente une jonction entre le secteur de la gare, celui du centre-ville et la future gare de la tangentielle.

Zonage avant :



Zonage après :



L'évolution des règles d'implantation et de gabarit

Justification du règlement :

La ZAC étant pour partie urbanisée, la zone est classée en zone U dans le nouvel PLU. Le règlement en vigueur est repris avec notamment les articles 6, 8, 9.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

Ainsi, à l'article 6, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques, de 2 mètres minimum.

Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés.

A l'article 7, les règles d'implantations des constructions sont reprises (sur les deux limites séparatives latérales, sur une limite séparative et en retrait de l'autre limite séparative latérale ou en retrait des deux limites séparatives). En revanche, les marges de retrait sont adaptées pour correspondre à la réalisation des programmes prévus à court terme. Ainsi, en cas de retrait, le PLU en vigueur impose 5 mètres minimum alors que le règlement du PLU révisé prévoit une marge de $(L=H)$ avec minimum 6 mètres en cas d'ouverture et $(L=H/2)$ avec un minimum 3 mètres en cas de façade aveugle. Il est vrai que les constructions comprennent de plus en plus de balcons et terrasses pour répondre à un besoin d'espaces des habitants. Les marges de retrait doivent donc être adaptées pour éviter trop de vues entre les habitations et permettre des espaces de respiration des sols pour favoriser leur végétalisation.

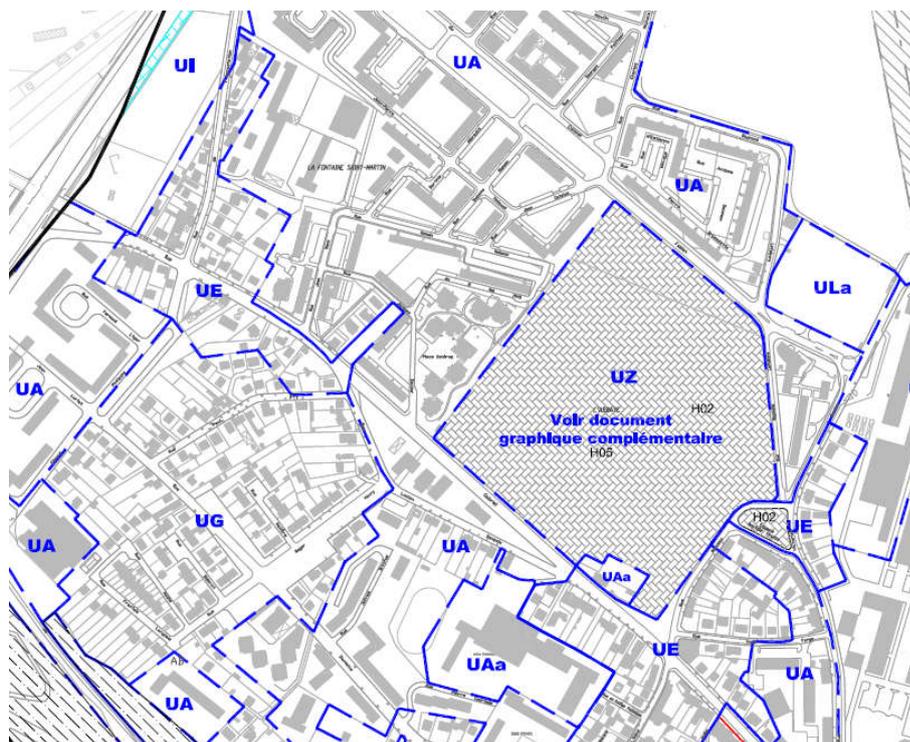
A l'article 10, la règle qui fixe la hauteur des constructions à 15 mètres au faîtage est reprise du règlement en vigueur. En revanche, une majoration de la hauteur est permise avenue du Général de Gaulle, où dans une bande de 30 mètres, la hauteur des constructions est fixée à 18 mètres maximum au faîtage, avec le dernier étage en attique. L'affirmation de cet axe comme un secteur dense permet des hauteurs plus importantes.

La zone UB

La zone UB a une vocation mixte (habitat, commerces, bureaux, etc.) moins dense que la zone UA. La zone UB correspond soit à des secteurs situés en limite de la zone UA soit à des secteurs plus denses principalement situés le long d'axes principaux de population (notamment au sud de la voie de chemin de fer avenue Henri Barbusse).

L'évolution du zonage

Zonage avant :



- Le square Anatole France bascule en zone UA (en lien avec l'OAP du secteur)
- Le secteur situé à l'intersection des rues Gabriel Péri, rue Mansart et rue Marceau bascule en zone UA (sauf secteur nord de la rue Yves Farge), de même sur le secteur situé à l'extrémité ouest de la rue Gabriel Péri.
- Les secteurs du Terrier Blanc, sud rue Carnot, Che Latéral et impasse rue de l'Union n'ont pas évolué.
- L'extrémité ouest de l'avenue Henri Barbusse bascule en zone UC-pavillonnaire.

Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

La zone UB est urbanisée à ce jour. La zone UB est parfois en limite de la zone N préservée par un zonage Espaces Boisés Classés.

Au regard de la proximité des équipements et axes de déplacements

La zone UB est localisée en périphérie de la zone UA ce qui lui confère une bonne proximité avec les équipements et les axes de déplacements.

Au regard des risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques mouvements de terrain. L'ensemble de la zone est située sur des zones faiblement à moyennement exposées ou pas exposées. Le règlement du PPRN s'applique sur les zones concernées.

Le secteur est également concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses et radioactives liées à la présence de la voie de chemin de fer.

De par sa situation le long de certains axes principaux de déplacements, la zone est soumise à des nuisances sonores (routières et ferrées).

Au regard de la vocation actuelle du site

La vocation du site est inchangée.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

- Mixité des fonctions cohérente avec la vocation principale d'habitat de la zone,
- Implantation des nouvelles constructions en retrait de l'alignement,
- Les constructions situées à l'angle de deux voies peuvent observer un pan coupé,
- La zone est concernée par des alignements permettant généralement la réalisation d'un élargissement de l'espace public,
- Permettre la réalisation d'une sente piétonne.

Articles	Règlement actuel (majoritairement UE)	Règlement du PLU révisé
UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie, Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable L'implantation, l'extension ou la modification d'ICPE sauf celles indiquées à l'article 2	L'implantation et l'extension des ICPE
UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les ICPE si nécessaires à la vie des habitants et les travaux de modification/rénovation des ICPE si n'augmente la SHON de plus de 10% ou réduction des nuisances Les activités artisanales si compatibles avec l'environnement Les commerces nouveaux de plus de 1 500 m ²	Les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone. Les commerces nouveaux si SDP inférieure à 1 000 m ² Les règles s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.
UB 6 Implantation par rapport aux voies publiques	Retrait de 5 mètres minimum de l'alignement et 8 mètres pour les immeubles collectifs	Bande de constructibilité de 30 mètres Recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement Des alignements spécifiques à respecter
UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en limites ou sur 1 des limites vue principale : retrait 6m minimum vue secondaire : limite ou retrait 3m minimum	Si ouverture : retrait H=L avec 6m minimum et 3 m minimum si châssis fixe ou verre opaque Si façade aveugle : en limite ou sur 1 des limites ou retrait 2 min.
UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Si ouverture : minimum 6 mètres Si façade aveugle : minimum de 3 mètres	
UB 9 Emprise au sol	40% maximum de la superficie du terrain.	30% maximum de la superficie du terrain
UB 10 Hauteur des constructions	Constructions à usage d'habitations individuelles isolées ou groupées : 12 mètres au faîtage et 8 m à l'égout du toit Annexes : 3 mètres maximum à l'égout du toit.	9 mètres au faîtage Annexes : 3,20 mètres maximum au faîtage.
UB 12 Stationnement	1 place par logement pour logement locatif aidé Pas de règle pour les commerces de moins de 200m ² de SDP Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres	

	Habitation : 1 place/50m ² minimum 2 places Bureaux, services : 1 place/30m ² Commerce (+ de 200m ²) : 1 place/25m ² ; Artisanat : 1 place/40 m ² Restaurants : 1 place/10m ² Hôpitaux, établissements socio-médicaux: 1 place pour 3 chambres Etablissements d'enseignement : 1 place/classe Résidences universitaires : 1 place/ 3 chambres	Habitation : 1 place/50m ² minimum 1 place Bureaux : A moins de 500 m de la gare, 1 place/45 m ² A plus de 500 m de la gare 1 place/55 m ² Commerces (+ de 200m ²) : 1 place/100m ² avec 2 places minimum Artisanat : 1 place/100 m ² minimum de 2 places Les CINASPIC ne sont pas soumis à l'article 12.
--	---	---

Justification du règlement :

La création d'une zone UB correspond à une zone moins dense que la zone UA où se mêle logements collectifs et logements individuels. L'identification de ces secteurs permet de faire la transition avec les secteurs pavillonnaires.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir une concentration aussi importante de commerces qu'en zone UA, afin de créer des véritables polarités en zone UA. C'est pourquoi l'article 2 limite leur surface de plancher à 1 000m² alors que les commerces sont autorisés sans condition de superficie en zone UA.

Évolution du règlement par rapport document en vigueur :

L'ancienne zone UE imposait une implantation à au moins 5 mètres de l'alignement et 8 mètres dans le cas d'immeubles collectifs et une implantation par rapport aux limites séparatives en limite ou en retrait avec en cas de retrait, une distance minimale dépendante du type de vue principale (min 6 m) ou secondaire (min 3 m).

Le règlement du PLU révisé ne distingue pas entre les constructions individuelles et collectives conformément à la réglementation en vigueur. Il instaure une bande de constructibilité de 30 mètres et une implantation en recul de 4 mètres de l'alignement. La bande de 30 mètres permet de maintenir des cœurs d'îlots végétalisés tout en autorisant une constructibilité suffisante.

Tout comme en zone UA et en cohérence avec les éléments demandés lors du permis de construire, la distinction vue principale/vue secondaire n'est plus réglementée. La règle portant sur les terrains situés à l'angle de deux voies est maintenue avec le principe du pan coupé.

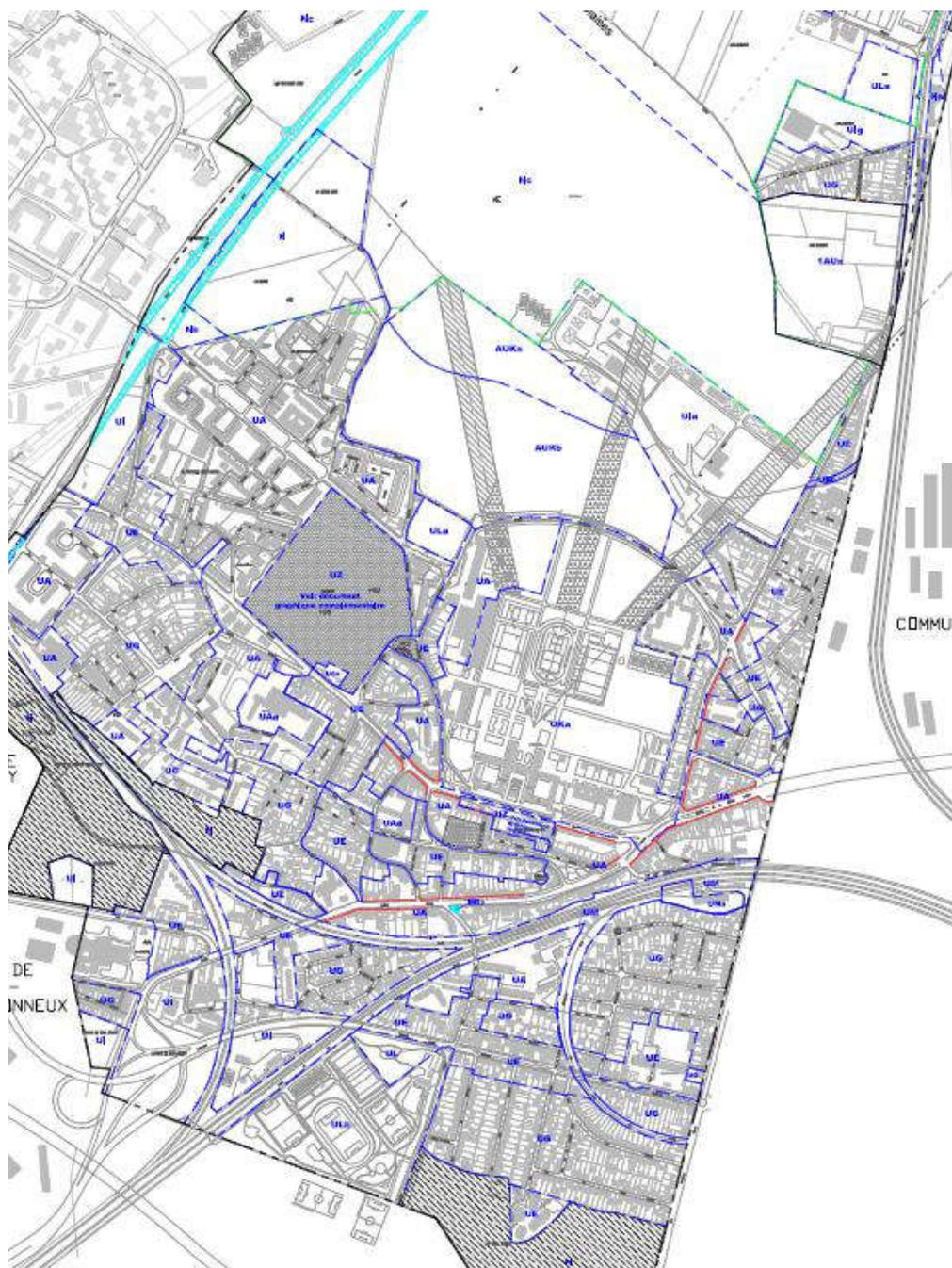
La distance entre deux constructions reprenait la même règle que la zone UA. Le PLU reprend également la même règle que la zone UA. L'emprise au sol était limitée à 40% alors qu'elle est de désormais de 30% de la surface du terrain, la hauteur maximale était de 12 m et elle est de 9 mètres. Le COS était de 0.60, il n'est plus réglementé dans le règlement du PLU révisé.

La zone UC

La zone UC correspond majoritairement à des secteurs d'habitats excentrés de type pavillonnaire et qui accueillent des activités non nuisantes. Ces secteurs pavillonnaires permettent de créer une progression vers les secteurs d'urbanisation moins denses éloignés du centre.

L'évolution du zonage

Zonage avant :



Au regard de l'objectif préservation de l'environnement

La zone UC est urbanisée à ce jour.

Au regard de la proximité des équipements et axes de déplacements

La zone UC est plus éloignée des axes majeurs de déplacements. Toutefois elle est parcourue par de nombreuses voies de déplacement secondaires transversales qui lui permettent d'être efficacement connectée au reste de la commune.

Au regard des risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques mouvements de terrain. La majorité de la zone est située dans un périmètre d'aléas faiblement à moyennement exposées ou pas exposées. Seuls les secteurs UC de la promenade des Anges, l'ouest de la rue du Docteur Vaillant et le hameau de Maison Blanche sont en zone fortement exposée. Le règlement du PPRN s'applique sur les zones concernées.

Le secteur est également concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses et radioactives liées à la présence de la voie de chemin de fer.

De fait de sa situation en retrait des axes principaux de déplacements, la zone est peut soumise aux nuisances sonores routières mais reste concernée par celles liées à la voie de chemin de fer.

Au regard de la vocation actuelle du site

La vocation du site est inchangée.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

- Préserver le secteur pavillonnaire et son cadre de vie, caractéristique de la commune,
- Préserver les habitations (notamment individuelles) ayant un intérêt architectural,
- Préserver la trame verte des jardins privés,
- Gérer des stationnements en dehors des voies publiques.

Articles	Règlement actuel (majoritairement UG)	Règlement du PLU révisé (UC)
UC1 Occupations et utilisations du sol interdites	Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, d'industries, d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôts. Les aires d'accueil des gens du voyage	
	L'implantation, l'extension ou la modification d'ICPE sauf celles indiquées à l'article 2	L'implantation et l'extension des ICPE
UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Sous conditions de surfaces les commerces (300m ² de SDP) et les bureaux (100 m ²) Les activités artisanales sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone	
	Les ICPE si nécessaires à la vie des habitants et les travaux de modification/rénovation des ICPE si n'augmente la SHON de plus de 10% ou réduction des nuisances	Les règles s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.
UC 6 Implantation par rapport aux voies publiques	Retrait de 4 mètres minimum de l'alignement	Bande de constructibilité de 20 mètres avec recul de 5 mètres minimum de l'alignement Au-delà ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes et les annexes.
UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 20 m : implantation sur les limites ou en retrait d'une des limites. Au-delà de 20m, implantation en retrait vue principale : L=H avec retrait 6m minimum vue secondaire : limite ou L=H/2 avec retrait 3m minimum	Si ouverture : retrait L=H avec 6m minimum et 3 m minimum si châssis fixe ou verre opaque Si façade aveugle : limite ou retrait 2 min.
UC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Si ouverture : minimum 6 mètres Si façade aveugle : minimum de 3 mètres	
UC 9 Emprise au sol	30% maximum de la superficie du terrain.	25% maximum de la superficie du terrain
UC 10	Constructions à usage d'habitations : 9 m au faîtage, 6 m à l'égout du toit	

Hauteur des constructions	Annexes : 3 mètres max. à l'égout du toit.	Annexes : 3,20 mètres maximum au faitage ou 2,50m à l'acrotère
UC 12 Stationnement	Habitation : 2 places Etablissements d'enseignement : 1 place/classe Autres destinations : 1 place pour 30m ² de SHON	Habitation : 2 places / logement, 1 place par logement pour logement locatif aidé Bureaux : - 500 m de la gare, 1 place/45 m ² SDP + 500 m de la gare, 1 place/55 m ² SDP Commerces (+ de 200m ²) : 1 place/100m ² , 2 places min Artisanat : 1 place/100 m ² minimum de 2 places

Justification du règlement :

L'emprise au sol des constructions et la hauteur autorisée sont assez restrictives. Cela doit permettre de maîtriser les possibilités de construction afin de préserver le caractère paysager de ces espaces. L'identification de la zone UC permet de préserver le tissu pavillonnaire.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

L'ancien PLU prévoyait une implantation des constructions à au moins 4 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 5 mètres fixes pour les nouvelles constructions, ce qui permet de rentrer plus facilement un véhicule à la parcelle et de fermer le portail, il s'agit de favoriser le stationnement sur les parcelles et non sur la voirie.

Le PLU impose désormais une implantation des constructions dans une bande constructibles de 20m afin de limiter les constructions de 2ème et 3ème rang et de préserver les cœurs d'îlots végétalisés. Au-delà de cette distance, seules les extensions des constructions existantes et des annexes sont autorisées. Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, tout comme en zone UA et UB, les retraits en fonction des vues principales/secondaires sont supprimés et la distance est calculée en fonction de la présence ou non d'ouverture.

La distance entre deux constructions sur un même terrain est reprise (minimum 6 mètres).

Le règlement en vigueur impose un C.O.S. de 0.45 qui est supprimé dans le règlement du PLU révisé.

Dans le règlement du PLU révisé, chacun des terrains doit comporter une superficie de pleine terre de 50% minimum et l'emprise au sol est limitée à 25% de la superficie du terrain. Cette superficie de pleine terre importante doit notamment participer à la diversité biologique, à favoriser l'infiltration des eaux de pluie, autant que possible du fait des contraintes du sous-sol.

La zone UE

La zone UE comprend des secteurs d'équipements. Les secteurs portent sur des terrains sportifs, la mairie et les deux cimetières. Elle est concernée par la bande inconstructible des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

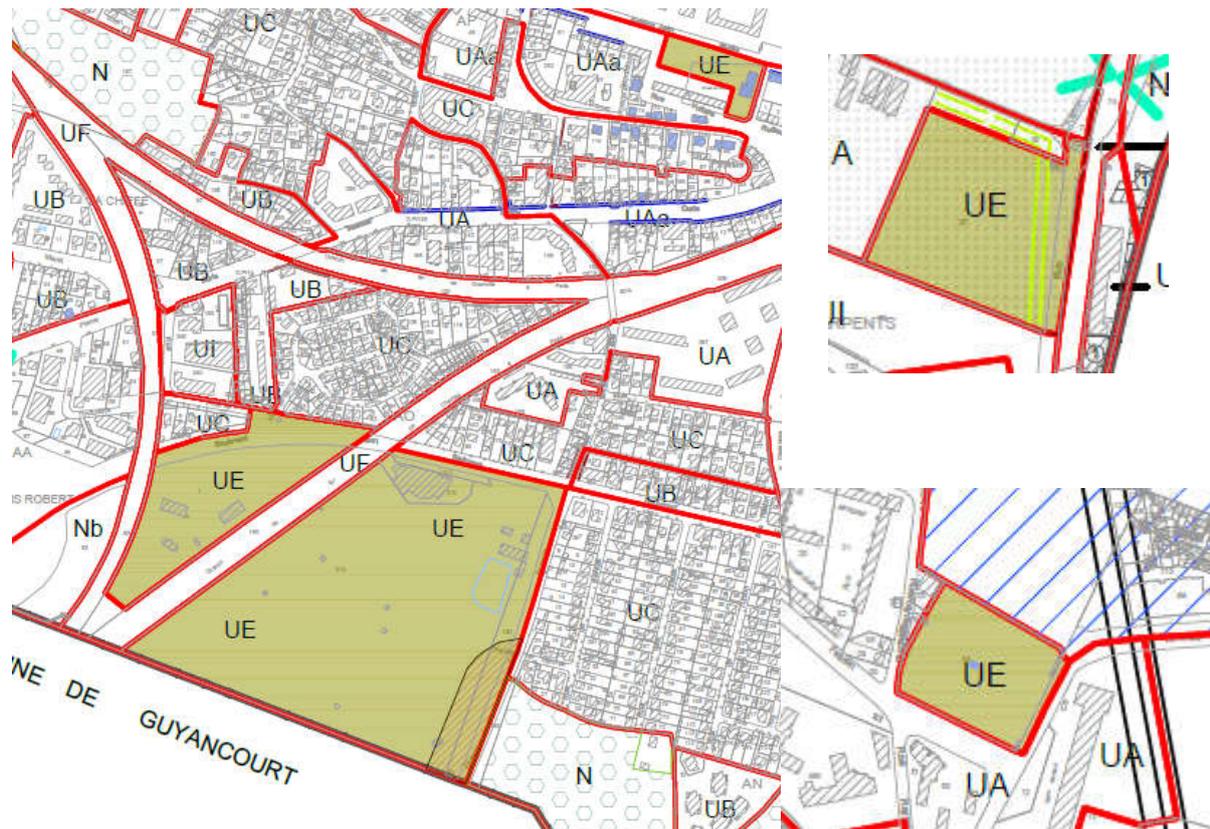
L'évolution du zonage

Le secteur UE correspond à l'ancien zonage UL auquel a été ajouté le secteur de la mairie.

Zonage avant



Zonage après



Au regard de l'objectif préservation de l'environnement

De par sa vocation, la zone ne possède que très peu de constructions.

Les constructions nouvelles sont interdites dans la lisière de 50 mètres du Bois Robert.

Au regard de la proximité des axes de déplacements

Le secteur de la mairie, l'un des cimetières et des équipements sportifs sont situés le long d'axes principaux de déplacements alors que le second cimetière est localisé en retrait. Sur cette dernière zone, la desserte reste toutefois très aisée.

L'espace de loisirs est facilement accessible à la fois par la population de Saint-Cyr (desserte bus et route notamment) mais également par les populations des communes alentours (RD 129 et N12 et Guyancourt).

Au regard des risques

La zone UE n'est pas identifiée comme présentant des risques particuliers.

Au regard de la vocation actuelle du site

La vocation de l'ancienne zone n'est pas changée.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

La zone UE reprend la zone UL du document en vigueur, à destination d'équipements, les secteurs ULa et ULb sont regroupés dans une seule zone UE dans le règlement du PLU révisé.

Articles	Règlement actuel (UL)	Règlement du PLU révisé (UE)
UE 1 Occupations interdites UE 2 Occupations autorisées sous conditions	<p>Sont autorisés sous-condition les installations ou équipements publics à caractère scolaire, sportif, culturel et les constructions permettant l'exploitation d'un service public ainsi que leurs aires de stationnement.</p> <p>ULa : les équipements et installations à caractère funéraire</p> <p>ULb : les installations à caractère sportif à l'exception de toutes nouvelles constructions, les constructions édifiées le long des voies bruyantes, dans une bande de 50 m en lisière du Bois Robert, aucune construction n'est autorisée.</p>	<p>Sont autorisés uniquement équipements publics à caractère scolaire, sportif, culturel, les aires de stationnements, installations à caractère funéraire.</p> <p>Nouvelles constructions interdites dans la lisière du Bois Robert.</p>

UE 6 Implantation par rapport aux voies publiques	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.	Non réglementé
UE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	en limites séparatives ou en retrait de minimum 2,5 mètres	
UE 8 Implantation sur une même propriété	Non réglementé	
UE 9 Emprise au sol	Non réglementé	
UE 10 Hauteur maximale	UL et ULb : 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. ULa : celle des constructions voisines	La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle des constructions voisines.
UE 12 Stationnement	Etablissement d'enseignement : 1 place/classe (1 ^{er} degré) et 2 places/ classe (2 nd degré). ULa et ULb : le stationnement correspond aux besoins.	Habitation : 1 place/80m ² avec minimum d'une place par logement ; Etablissement scolaire : 1 place/classe (1 ^{er} degré) et 2 places/ classe (2 nd degré).

Justifications de la zone :

Cette zone a vocation d'équipement doit permettre l'extension des équipements existants et la création de nouveaux équipements pour répondre aux besoins des futurs habitants.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

Le règlement du PLU révisé reprend majoritairement le règlement en vigueur avec plus de souplesse.

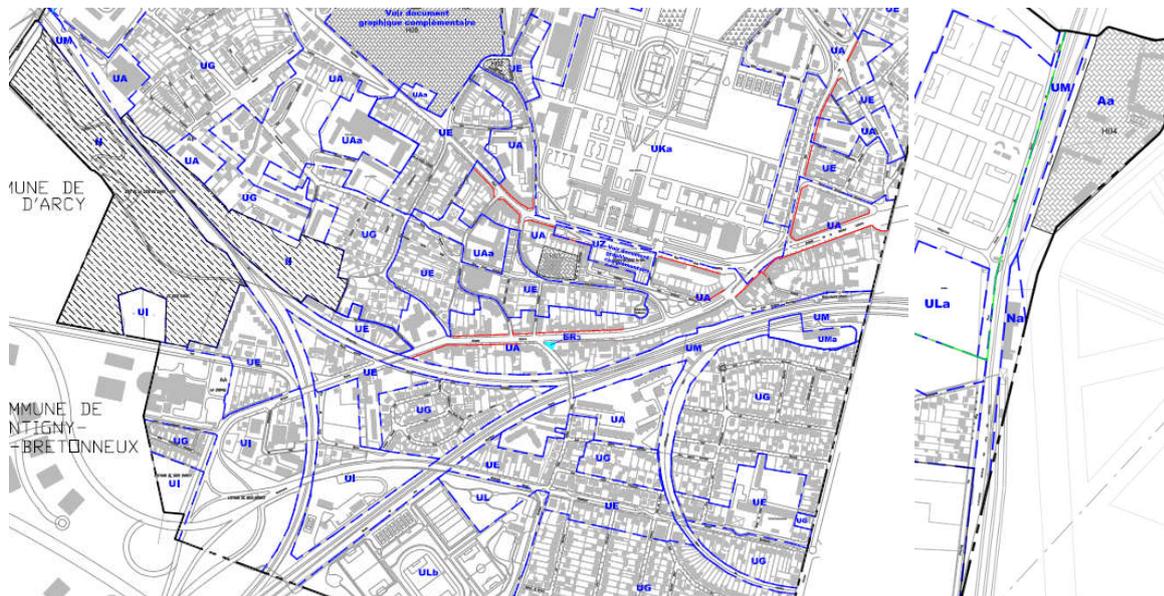
Ainsi, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée et la hauteur des constructions n'est pas directement réglementée mais impose une hauteur en harmonie avec les constructions voisines pour une meilleure insertion dans l'environnement.

La zone UF

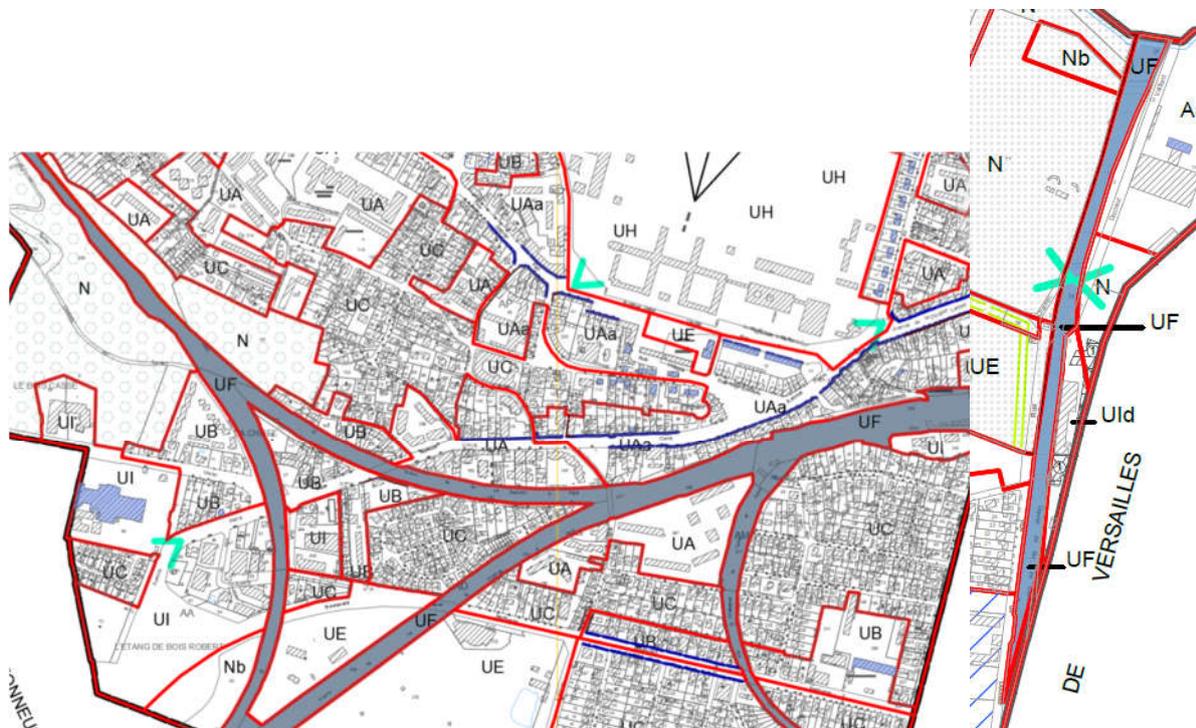
La zone UF correspond à l'emprise de la voie de chemin de fer.

L'évolution du zonage

Zonage avant :



Zonage après :



Le secteur UF correspond essentiellement à l'ancien zonage UM.

Le sous-secteur UMa de l'ancien zonage permettait les constructions à usage d'hébergement hôtelier, aux bureaux et services, à l'artisanat. L'ensemble de ce secteur a été basculé en zone UI et il a été réduit.

Au regard de l'objectif préservation de l'environnement

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 50m² d'espace vert.

Au regard de la proximité des équipements et axes de déplacements

Aucun équipement n'est présent dans la zone. Elle représente un axe de déplacement majeur d'autant plus qu'une gare est présente.

Au regard des risques et nuisances

La zone héberge une occupation émettrice de bruit. Toutefois, aucune habitation n'est présente sur le site ce qui induit un risque très réduit (naturel et technologiques).

Au regard de la vocation actuelle du site

La vocation du site est inchangée.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

Cette zone correspond aux emprises ferroviaires de la ligne actuelle et du projet de tangentielle Ouest.

Articles	Règlement actuel (UM)	Règlement du PLU révisé (UF)
UF 1 Occupations interdites	Sont autorisés uniquement les installations nécessaires au service public ferroviaire.	
UF2 Occupations autorisées sous conditions	UMa sont autorisés sous-condition les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et services, à l'artisanat.	
UF 6 Implantations par rapport aux voies	UMa : implantation des constructions en retrait de minimum 4 mètres.	Non règlementé
UF 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Non règlementé	
UF 8 Implantation sur une même propriété	Non règlementé	
UF 9 Emprise au sol	Non règlementé UMa : 30% de la superficie du terrain.	Non règlementé

UF 10 Hauteur maximale		La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.
UF 12 Stationnement	Non réglementé	

Justifications de la zone :

La particularité foncière et la destination de cette zone nécessitent un zonage et des règles spécifiques. Il s'agit également de permettre la réalisation de la future tangentielle Ouest, qui traverse l'Est du territoire selon un axe Nord/ Sud.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

De manière général, le règlement du PLU révisé reprend le règlement en vigueur. A noter la suppression de la règle du retrait à l'article 6 et l'instauration d'une hauteur maximale des constructions à 12 mètres pour maintenir l'harmonie avec les constructions environnantes.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

La zone UH correspond au secteur de l'ancienne école militaire.

Articles	Règlement actuel (UK)	Règlement du PLU révisé (UH)
UH 1 - Interdit UH2 - Autorisé sous conditions	Sont autorisés sous conditions les activités liées au casernement	
UH 6 - Implantation par rapport aux voies	Retrait de 8 mètres minimum de l'axe des voies sauf annexes Pour les constructions situées à l'angle de deux voies : il devra être observé un pan coupé.	
UH 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions avec une marge de recul de minimum 4 mètres.	
UH 8 - Implantation sur une même propriété	Si les constructions ne sont pas continues, une distance d'au moins 4 mètres doit être respectée.	
UH 9 Emprise au sol	L'emprise au sol varie entre 11 % et 20 % selon le sous-secteur.	11 % de la superficie du terrain.
UH 10 - Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.	
UH 12 Stationnement	Habitation : 1 place/50m ² de SHON avec un minimum de 2 places dont 0.4 banalisée. Autres constructions : 1 place/30 m ² de SHON UKa : 1 place/35 élèves.	Habitation : 1 place/80m ² avec minimum d'une place par logement. Bureaux : A moins de 500 m de la gare, 1 place/45 m ² de surface de plancher maximum ; A plus de 500 m de la gare, 1 place/55 m ² de surface de plancher minimum. Etablissements de formation : 1 place/4 élèves.

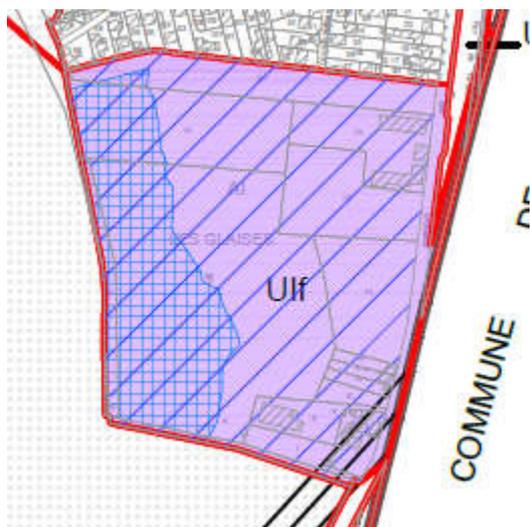
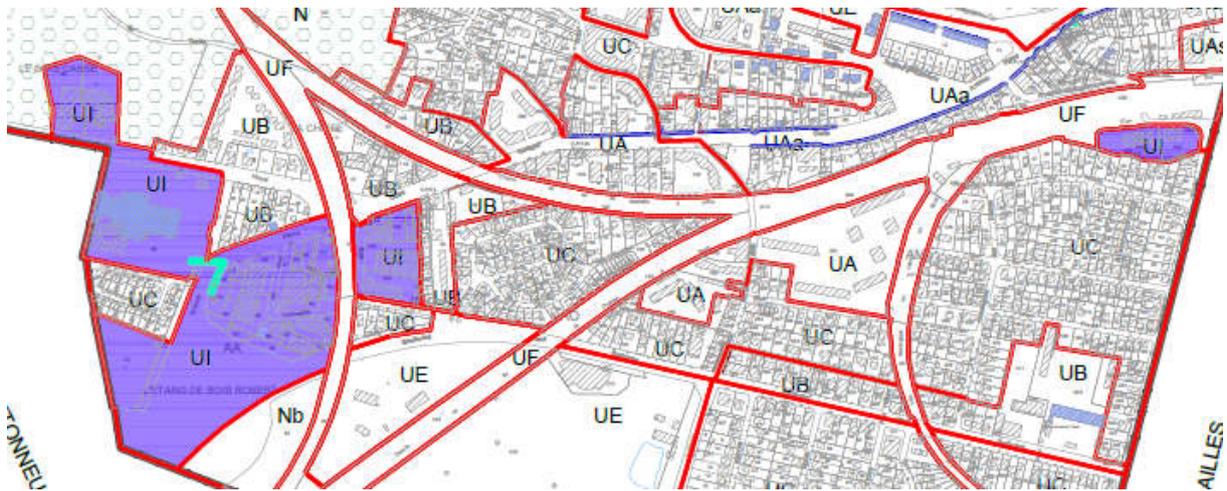
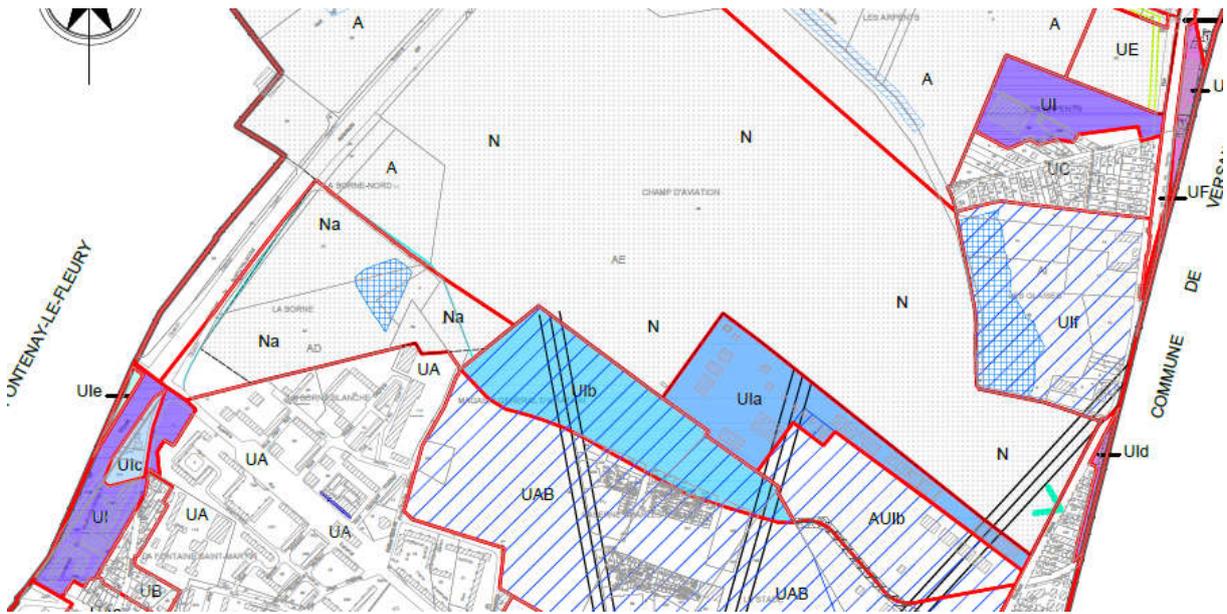
Justifications de la zone :

La particularité de ce site emblématique à l'échelle de la commune et au-delà, son architecture, son caractère remarquable et son parc nécessitent un zonage et des règles spécifiques. Les bâtiments abritent aujourd'hui pour partie un établissement d'enseignement secondaire.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

De manière général, le règlement du PLU révisé reprend le règlement en vigueur. Les règles de stationnement sont adaptées pour répondre aux documents supra-communaux.

Zonage après :



Le secteur UI correspond essentiellement à l'ancien zonage. Les évolutions sont les suivantes :

- Deux sous-secteurs sont identifiés au sein de la zone UI à proximité de l'autoroute,
- L'ancienne zone Na devient UId,
- Une partie de l'ancienne zone UE bascule en UI afin de permet un projet porté par VGP,
- L'ancien secteur UIg n'est plus identifié comme un sous-secteur,
- L'ancien secteur UIa porte la même dénomination mais il a été réduit à la zone bâtie (le reste de la zone étant en zone AUib),
- L'ancien secteur AUKa devient UIb,
- Une partie de la zone UI située secteur Etang du Bois Robert bascule en zone Nb (accueil des gens du voyage).

Au regard de l'objectif préservation de l'environnement

La zone UI est majoritairement urbanisée à ce jour. Seul le secteur UIb, correspondant à l'emprise de la ZAC est en cours de réalisation (le règlement de la ZAC s'applique sur la zone).

Au regard de la proximité des équipements et axes de déplacements

Les zones UI sont localisées à proximité d'axes secondaires directement reliées aux grandes voies de dessertes principales

Au regard des risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques mouvements de terrain. Les zones situées au sud de la voie ferrée sont dans un périmètre d'aléas faiblement à moyennement exposés, la zone UI à proximité de l'autoroute n'étant pas exposée. A l'inverse, les zones UIa, UIb et UI secteur anciens moulins sont en zone fortement exposée. Le règlement du PPRN s'applique sur les zones concernées.

La zone est en partie concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses et radioactives liées à la présence de la voie de chemin de fer.

De fait de sa situation en retrait des axes principaux de déplacements, la zone est peu soumise aux nuisances sonores routières mais reste concernée par celles liées à la voie de chemin de fer ainsi qu'au Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome.

Au regard de la vocation actuelle du site

La vocation du site est inchangée.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

- Permettre aux activités existantes de se maintenir et se développer : plusieurs sous-secteurs sont identifiés,
- Le règlement de la ZAC « secteur activités » est repris,
- Implantation des constructions en retrait de l'alignement,
- Préservation en l'état du secteur UId (le long de la RD7),

- Permettre des emprises au sol importantes adaptées aux activités permises dans la zone.

Articles	Règlement actuel (UI)	Règlement du PLU révisé (UI)
UI 1 Occupations du sol interdites	les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2	<p>Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable. Les dépôts de véhicules de toute nature, à l'exception des garages liés aux projets de construction.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone : L'implantation et l'extension d'ICPE qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant, Dans l'ensemble de la zone sauf secteur UIc : constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2, UIa, UIc, UId, UIe : toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles autorisées sous condition. UIb : les activités agricoles, les activités d'entrepôt et les logements exceptés ceux autorisés sous condition. UIf : constructions à usage d'activités agricoles et forestières, plateformes de stockage (type logistique), grandes surfaces commerciales (supermarchés et hypermarchés).</p>
UI 2 Occupations du sol sous conditions	<p>Les constructions à usage d'habitation existantes agrandies dans une limite de 10% de la SHON.</p> <p>Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts si compatible avec l'environnement.</p> <p>Les résidences-services si respecte le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome.</p> <p>Les constructions à destination d'habitation si temporaire</p> <p>Les constructions édifiées le long des voies bruyantes</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone.</p> <p>UI, UIa, UIb, UIc, UIf : les affouillements et exhaussement du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée. UIa : les constructions et utilisations liées aux activités de l'aérodrome UIb : ICPE non nuisantes, entrepôts liés aux activités artisanales et bureaux UIc : les résidences seniors, les activités économiques si non nuisantes UId : les aménagements, rénovations remises aux normes sans augmentation de surface UIe : les aménagements destinés à d'un CINASPIC de moins de 700m2 de SDP UIf : les constructions doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble : Les activités et locaux de stockage, liés aux activités artisanales ou au transport collectif (dépôt de bus) Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, locaux techniques et services utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité de la zone. Toute construction, installation et aménagement doit respecter l'ensemble des servitudes du Groupe ADP liées à l'activité aéronautique.</p>
UI 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Retrait de 5 mètres minimum et 10 mètres pour les établissements industriels et les entrepôts</p>	<p>UIb : implantation à l'alignement ou en retrait (min. 2 mètres)</p> <p>UId : la marge ne doit pas être réduite</p> <p>UIe : une marge de recul de 2 à 5 mètres doit être respectée par rapport à l'avenue Schweitzer.</p>

		Uif : à l'alignement futur de la RD7, soit un retrait minimum de 7 mètres par rapport à l'extérieur de la chaussée existante de la RD7 - ou en retrait de 2 mètres minimum du nouvel alignement de la RD7, sous condition que les marges de recul soient paysagées en compatibilité avec l'article AUi13.
UI 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions retrait des limites séparatives.	
	Si vue principale : implantation en retrait avec un minimum de 6 mètres Si vue secondaire : implantation en limite ou en retrait avec minimum 3 mètres.	Si vue : implantation en retrait $L=H$ avec un minimum de 6 mètres Si façade aveugle : en retrait $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres En limite de zone d'habitat, la marge de recul est portée à 10 mètres. Uib : soit sur des 2 limites si façade aveugle, soit sur 1 des 2 deux limites soit en retrait, il 5 mètres min. UId : la marge ne doit pas être réduite UIe : l'implantation de la construction doit se faire sur la limite séparative ouest. Uif : retrait, $L=H/2$ et au nord du secteur, en retrait 15 mètres minimum
UI8 Implantation des constructions sur une même propriété	vue principale : retrait min 6 m vue secondaire : retrait min 6 m aucune vue : retrait min 3 m	Si ouverture : Implantation avec un minimum 8 mètres. Si façade aveugle : Implantation avec un minimum de 6 mètres. Uib : non réglementé Uif : minimum 2,5 mètres
UI 9 Emprise au sol	UI : ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain. UIa : 60% de la superficie du terrain	
		UI : L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées à partir des lisières des forêts du parc du Château de Versailles, sur une profondeur de 50 mètres. Uib : non réglementé. Uic : non réglementé UId : identique à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Uif : 30 000 m2 de surface de plancher
UI 10 Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	
		Uib, Uic : 15 mètres au faîtage. UId : hauteur fixée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.. UIe : 10 mètres au faîtage. Uif : 8 mètres au faîtage

UI 12 Stationnement	Habitation : 2 places / logement	Habitation : 1 place/80m ² avec minimum 1 place/ logement
	Résidences services/tourisme : 1 place pour 3 chambres	Bureaux : A moins de 500 m de la gare, 1 place/45 m ² SDP maximum ;
	Bureaux & services : 1 place/30m ²	A plus de 500 m de la gare, 1 place/55 m ² de SDP minimum.
	Industrie : 1 place/50m ²	Commerces (+ de 300m ²) : 1 place/100m ² avec 3 places minimum
	Artisanat : 1 place/40m ²	Artisanat : 1 place/100 m ² minimum de 2 places
	Entrepôts : 1 place/100m ²	Hôtels : 1 place pour 2 chambres ;
	Autres destinations : 1 place/30m ²	Emplacement pour les cycles

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

En termes de paysage, plusieurs secteurs dont U1a et U1b sont localisés en limite du site classé de la plaine de Versailles. Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,12 ou 15 mètres au faîtage ce qui permet de conserver les points de vue vers les espaces naturels alentours (notamment en U1e où elle est limitée à 7 mètres). Cette hauteur est relativement peu importante pour une zone industrielle et, dans le cas de la zone U1b, elle est cohérente avec les constructions implantées en zone U1a.

L'implantation des bâtiments doit se faire en retrait de l'alignement, avec une distance minimale de 5 mètres. Cette dernière est portée à 10 mètres pour les établissements industriels et les entrepôts. L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait également en retrait avec une marge d'au moins 3 mètres. Du fait de la destination de la zone, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% (sauf en U1a 60%, et U1d qui n'évolue pas).

L'article 9 est réglementé de manière à préserver la zone de protection des lisières des forêts du parc du Château de Versailles (zone non aedificandi de 50 mètres).

La zone AUib

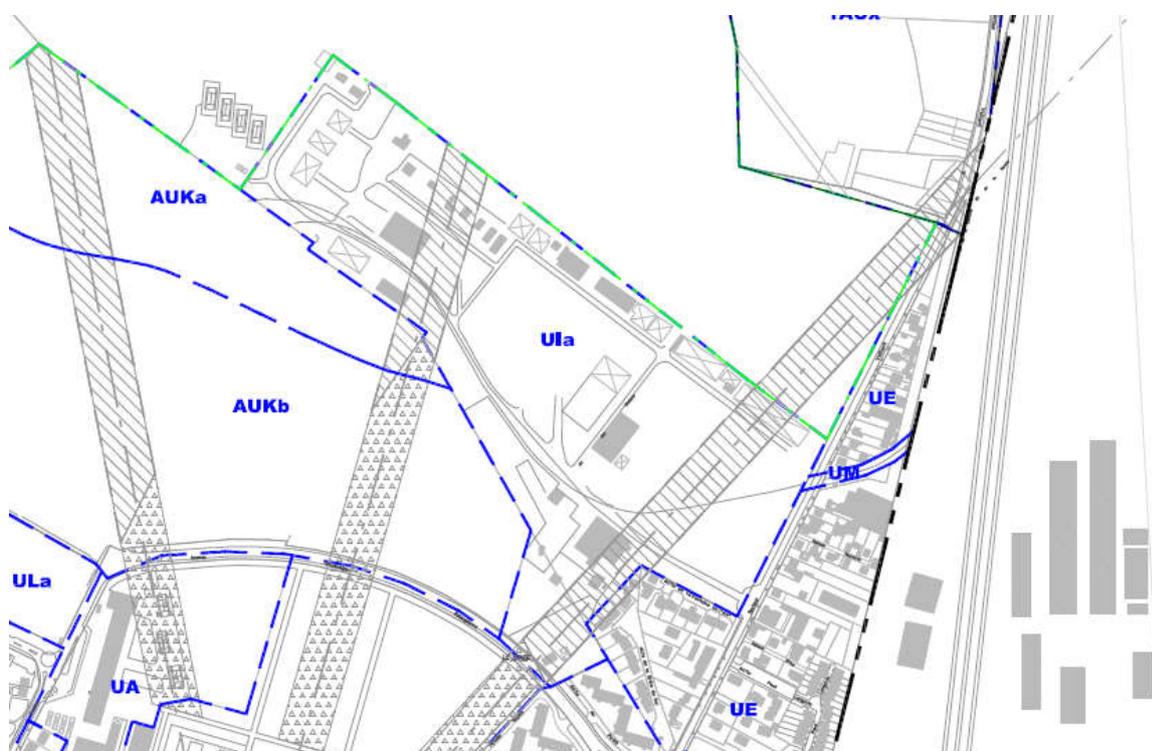
La zone AUib correspond à des parcelles de l'ancienne zone U1a. Sur cette zone les bâtiments existants vont être démolis et la zone va être reconstruite.

La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

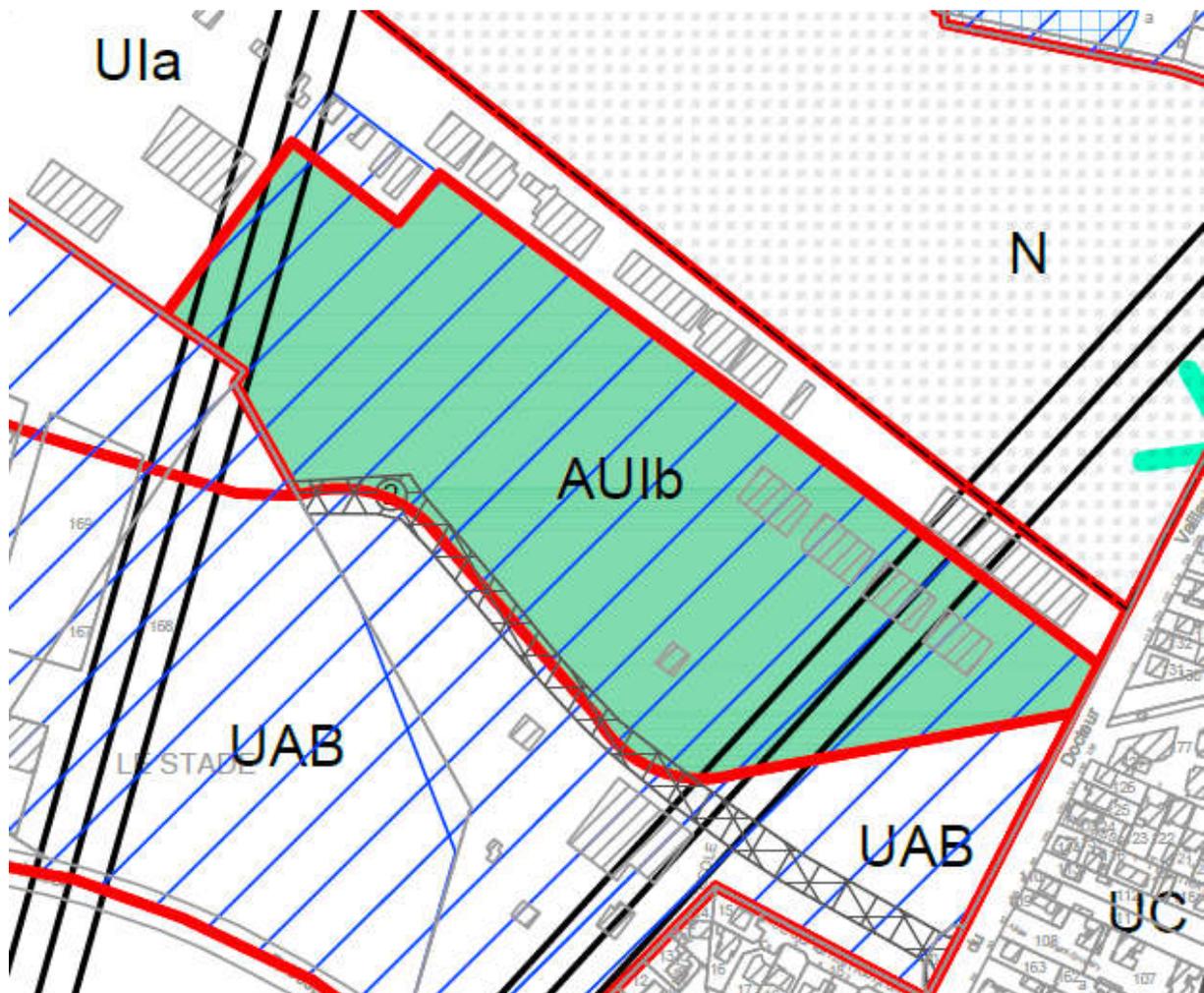
L'évolution du zonage

Une partie de l'ancienne zone U1a bascule en zone AUib.

Zonage avant :



Zonage après :



Au regard de l'objectif préservation de l'environnement

La zone AUIb concerne sur une zone enclavée entre les zones Ula, UIb et UAB. L'urbanisation permise dans la zone va se faire dans la continuité de la zone en cours de réalisation UIb.

Au regard de la proximité des équipements et axes de déplacements

La zone AUIb est quant à elle plus enclavée mais possède également un accès sur la route départementale. Elle est située à proximité d'un équipement futur (groupe scolaire).

Au regard des risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques mouvements de terrain. La zone est située dans un secteur fortement exposé.

Au regard de la vocation actuelle du site

L'occupation du sol de la zone AUIb correspond à des terrains en friche, les bâtiments laissés à l'abandon et à d'anciens espaces pour les stationnements.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes

- Maintien de la vocation d'activités économiques de ce site à l'interface entre la ZAC et les pistes de l'aérodrome.

Articles	Règlement actuel (UIa)	Règlement du PLU révisé (AUIb)
AUIb 1 Occupations interdites	Les activités et locaux agricoles ou forestières, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisir.	les terrains de campings et de caravaning, les plateformes de stockage (type logistique), les grandes surfaces commerciales (supermarchés et hypermarchés).
AUIb 2 Autorisé sous condition	Sous condition de respect du PPEB : les activités classées ou non à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique, les constructions à usage d'entrepôt liées aux activités artisanales et de bureaux autorisées, les logements à condition qu'ils soient réservés au gardiennage, justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité, et intégrés dans l'architecture des constructions à usage d'activité, les constructions ayant une activité hôtelière.	
AUIb 6 Implantation par rapport aux voies publiques	10 mètres par rapport aux voies publiques et 4 mètres par rapport aux voies internes	Retrait de 5 m minimum et 10 m pour les activités industrielles et entrepôts
AUIb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait avec une marge de recul au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux, avec 10 mètres minimum	En retrait avec une marge de recul au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux.
AUIb 8 Implantations sur une même propriété	Distance de 8 mètres minimum	Distance de 2,5 mètres minimum
AUIb 9 - Emprise au sol	60%	
AUIb 10 -Hauteur Maximale	12 mètres au faîtage	15 mètres au faîtage
AUIb 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions existantes ou exploitations et il doit être assuré en dehors des voies publiques.	Gardiennage : 1 place/logement Artisanat et industrie (- de 300m ²) : 1 place/100m ² (+ de 300m ²) : superficie suffisante Bureaux (- de 2500m ²) : 2 places/100 m ² de surface de plancher maximum (+ de 2500m ²) : superficie suffisante Hôtels : 3 places/100m ² . Entrepôts : 1 place/ 150m ² de surface de plancher.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

Les évolutions du règlement sur cette zone portent sur l'article 6. Le règlement en vigueur fait une distinction entre les voies publiques et privées, ce que ne reprend pas le règlement du PLU révisé. La marge de recul pour le retrait de 10 mètres dans le règlement en vigueur – par rapport aux voies publiques- n'est applicable que pour les activités industrielles et les entrepôts. Elle est de 5 mètres minimum pour les autres constructions.

De même à l'article 7 est supprimé la marge de recul minimum et à l'article 8 la distance minimum entre deux constructions passe de 8 mètres dans le règlement en vigueur à 2,5 mètres dans le règlement du PLU révisé.

Le règlement du PLU révisé permet donc une plus grande constructibilité.

A noter que les règles de stationnement sont étoffées dans le règlement du PLU révisé pour optimiser le stationnement des véhicules à la parcelle.

La zone A

La zone A correspond à la zone ayant une vocation agricole. Elle comprend le sous-secteur Aa pour permettre le développement d'activités para-agricoles, comme par exemple la vente directe de productions agricoles.

La zone est concernée par le site inscrit de la Plaine de Versailles.

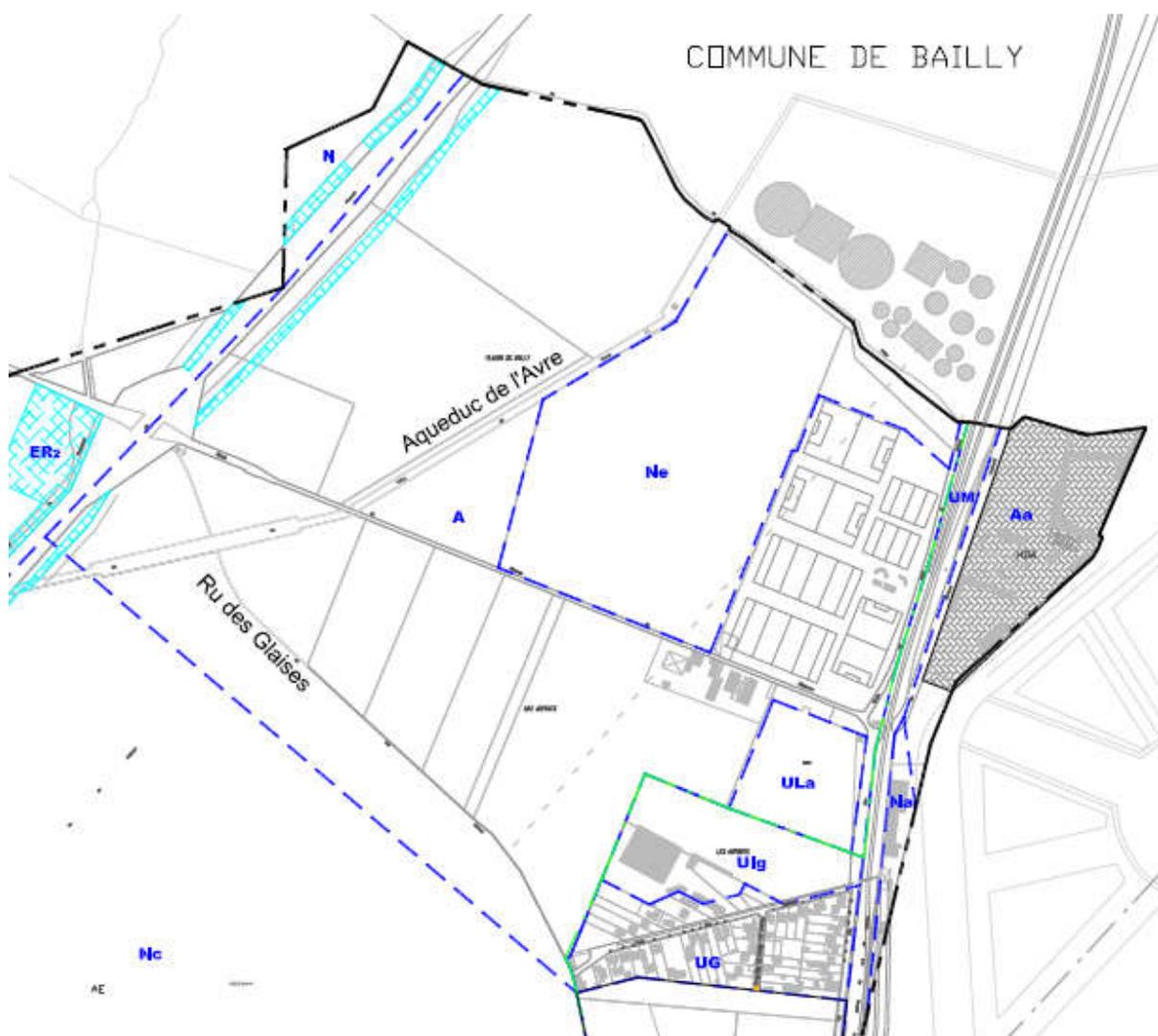
Les documents graphiques du règlement repèrent :

- Le site inscrit de la plaine de Versailles,
- des espaces paysagers protégés.

L'évolution du zonage

Le zonage de la zone agricole Aa évolue à large par rapport à l'ancien PLU. L'évolution apportée au plan de zonage porte sur les abords de l'Allée de Villepreux sont déclassés en zone N.

Zonage avant :



Au regard de la vocation actuelle du site

L'occupation de la zone est inchangée. On note toutefois que certaines terres agricoles seront concernées par la requalification de l'Allée royale.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit

Grands principes :

- Maintien de la vocation agricole de la zone

Articles	Règlement actuel	Règlement du PLU révisé
A 1 - Occupations interdites A2 - Autorisé sous condition	Sont autorisés en Aa sous conditions : les activités para-agricoles à caractère commercial.	
A 6 - Implantation par rapport aux voies	Retrait de 10 mètres minimum.	
A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions et extensions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur maximale de la construction.	Retrait au moins égal à la hauteur de la construction mesuré à l'égout du toit.
A 8 - Implantations sur une même propriété	Non réglementé	
A 9 - Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées à partir des lisières des forêts du parc du Château de Versailles, sur une profondeur de 50 mètres.	
A 10 -Hauteur Maximale	9 mètres au faîtage pour les constructions d'habitations 12 mètres pour les autres constructions.	
A 12 -Stationnement	Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions existantes ou exploitations et il doit être assuré en dehors des voies publiques.	

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avant révision est globalement reconduit.

L'article 9 est réglementé de manière à préserver la zone de protection des lisières des forêts du parc du Château de Versailles (zone non aedificandi de 50 mètres).

La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Y sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pistes de l'aérodrome.

Sont ainsi identifiés en zone N les boisements situés au sud de la commune, les pistes de l'aérodrome, les prairies situées à l'ouest de l'autoroute, l'allée royale de Villepreux et d'anciens terrains de sports enherbés.

La zone comprend les secteurs:

- Na, secteur dite de la Ratelle, à vocation naturelle et permet les activités de loisirs. Y sont autorisés les équipements légers nécessaires au fonctionnement d'une activité de plein air, de jardins familiaux, de serres pour cours éducatifs, d'ateliers de jardinage... et les équipements publics à caractère sportif ;
- Nb à vocation d'accueil des gens du voyage ;
- Ne lié à l'extension et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale.

La zone N est concernée par le site classé de la Plaine de Versailles.

Les documents graphiques du règlement repèrent :

- Le site classé de la Plaine de Versailles,
- des Espaces Boisés Classés,
- des espaces paysagers protégés
- un principe de liaison à créer.

Les évolutions du zonage

Cette zone est matérialisée au PLU pour identifier et protéger deux continuités écologiques potentielles d'orientation Est-Ouest (Forêt de Bois d'Arcy-Bois Cassé-Bois Robert-Forêt de Versailles et Allée de Villepreux-Grand Parc du Château de Versailles).

Le zonage de la zone N évolue à la marge en termes de surface (emprise de l'Allée royale prise sur l'espace agricole). Les modifications portent principalement sur les sous-secteurs.

L'évolution apportée au plan de zonage est le suivant :

- L'ancien sous-secteur Nc bascule en zone stricte,
- Le sous-secteur Na est créé sur le secteur de la Ratelle,
- Le sous-secteur Ne est réduit au profit de la zone N stricte (projet Allée royale),
- Les sous-secteurs Nb sont créés afin d'accueillir des gens du voyage.

Au regard de l'objectif préservation de l'environnement

L'ensemble de la zone et de ses sous-secteurs sont compris dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles. Les parcelles sont majoritairement non construites et le projet de PLU souhaite préserver ces zones des constructions. Toutefois, trois secteurs réduits sont identifiés afin de permettre des aménagements légers dans le milieu naturel. Les deux zones Nb permettent d'accueillir des gens du voyage et la zone Na permet d'aménager un espace de loisir et de créer une nouvelle voirie desservant la ZAC Charles Renard.

La totalité des boisements présents sur la commune sont préservés par une identification au titre des espaces boisés classés.

Les constructions en zone N sont très limitées. Sont autorisés les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pistes de l'aérodrome, les aménagements compatibles avec la protection de la nature, des paysages et des sites et qu'ils mettent en valeur la Plaine de Versailles, les installations et constructions en lien avec l'activité agricole et forestière, permettant l'entretien de l'aqueduc de l'Avre.

En application de l'article L151-13, dans les secteurs de taille et de capacité limitée, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Au regard de la proximité des équipements et axes de déplacements

La zone N est concernée par la station d'épuration intercommunale.

La zone est traversée par l'autoroute A12.

Au regard des risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques mouvements de terrain. La zone naturelle est plus ou moins concernée selon les secteurs.

Au regard de la vocation actuelle du site

Le secteur de la Ratelle (Na) possède une vocation agricole actuellement. La vocation de la zone lui permettra d'accueillir des équipements de loisirs légers, une zone de stationnement, un équipement public ainsi que la requalification du chemin rural contournant la zone.

Les deux secteurs destinés à accueillir des gens du voyage vont par conséquent changer de destination. L'occupation du sol de la zone située au Nord est composé d'un terrain en herbé (ancien terrain de sport) alors que celle située au sud portera sur des espaces enherbés, arbustifs et boisés localisé entre l'avenue Henri Barbusse et la RN 12.

Les autres zones N ne changent pas de vocation.

L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

Grands principes :

- Maintien du caractère naturel de la zone
- Les sous-secteurs présents des capacités très limitées d'imperméabilisation.

Évolution du règlement par rapport au document en vigueur :

Le règlement est repris dans les grands principes (article 6, 7, 8). A l'article 9 seule est instaurée une emprise au sol de 5% pour limiter la constructibilité de manière extrêmement cadrée.

L'article 9 est réglementé de manière à préserver la zone de protection des lisières des forêts du parc du Château de Versailles (zone non aedificandi de 50 mètres).

Le règlement du PLU révisé est donc protecteur des espaces naturels.

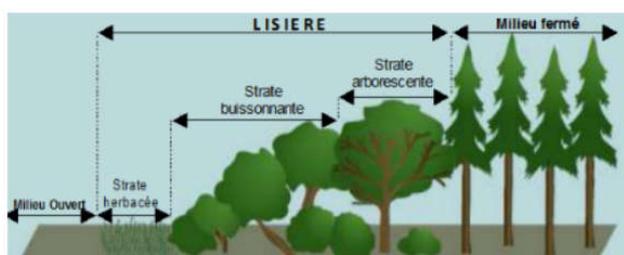
Articles	Règlement actuel	Règlement du PLU révisé
N 1 Occupations interdites N2 Autorisé sous condition	<p>Les aménagements compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages</p> <p>Les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières</p> <p>Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des espaces naturels, des jardins familiaux et des aménagements de plein air.</p> <p>Na : les aménagements, rénovations, remises aux normes des installations et bâtiments existants sans augmentation de surface</p> <p>Nb : les équipements légers nécessaires au fonctionnement d'une activité de plein air, les jardins familiaux, les serres pour cours éducatifs, les ateliers de jardinage et les équipements publics à caractère sportif.</p> <p>Nc : les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pistes de l'aérodrome</p> <p>Ne : les installations nécessaires à l'exploitation, à l'extension et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale.</p>	<p>Na : Les équipements légers nécessaires au fonctionnement d'une activité de plein air, les équipements publics à caractère sportif (city-stade) dans la limite d'une unité ne dépassant pas 350m², les/un espace(s) de stationnement(s) lié(s) aux activités de loisirs présents dans la zone. Dans le cas où cet/ces espace(s) est/sont imperméabilisé(s), leur superficie totale ne pourrait être supérieure à 300m², requalification ou relocalisation du chemin rural de la Ratelle sur une emprise qui ne pourra être supérieure à 7 mètres de largeur.</p> <p>Nb : les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.</p> <p>Ne : Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale.</p>
N 6 - Implantation par rapport aux voies	Retrait de 4 mètres minimum.	
N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions avec une marge de recul de minimum 4 mètres.	
N 8 - Implantations sur une même propriété	Non règlementé	
N 9 - Emprise au sol	Non règlementé	L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées à partir des lisières des forêts du parc du Château de Versailles, sur une profondeur de 50 mètres. Na : 5% de la superficie de la zone
N10 Hauteur Maximale	<p>Non règlementé</p> <p>Na : hauteur limitée à celle des constructions existantes</p> <p>Nb : rdc+1 étage maximum.</p> <p>Nc : non règlementé</p> <p>Ne : la hauteur ne pourra pas dépasser la cote de 114.00 NGF, hors garde-corps, édicules ponctuels et excroissances technique liées à la sécurité et à l'exploitation.</p>	<p>Non règlementé</p> <p>Na : 5 mètres au faitage</p>
N 12 Stationnement	Ne : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit	<p>Non règlementé</p> <p>Na : 20 emplacements maximum (25 m²/emplacements).</p>

être assuré en dehors des voies publiques.

6. LES MESURES DE PROTECTION

Les espaces boisés classés et la règle de la lisière de 50 mètres

Un massif de plus de 100 hectares (ha) est un ensemble constitué d'éléments boisés ou de massifs linéaires d'une largeur minimale de 25 mètres, et qui se trouvent à moins de 30 mètres les uns des autres. Le SDRIF prévoit que les lisières du massif doivent être protégées : une distance de 50 mètres doit ainsi être respectée pour toute nouvelle urbanisation, sauf cas particulier. En effet, ces lisières permettent d'éviter les interactions directes entre l'urbanisation et la forêt (source : DDT des Yvelines).

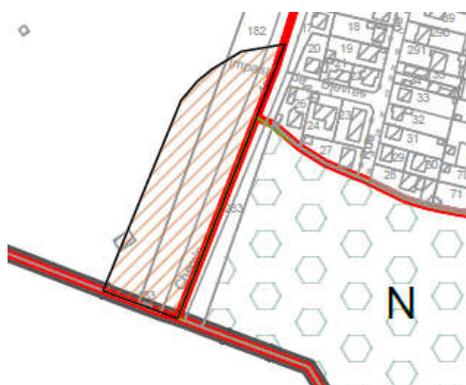
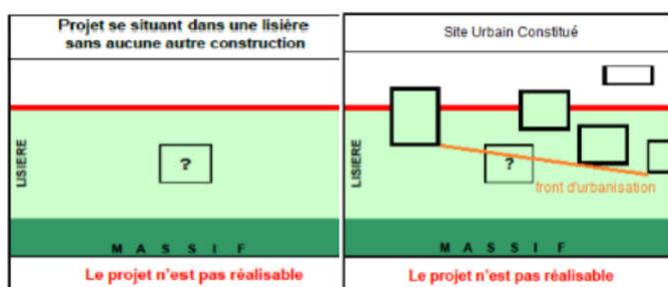


source : DDT des Yvelines

Le PLU identifie des espaces boisés classés correspondant aux massifs boisés au sud du territoire communal. Dans les objectifs des lois Grenelle et de la récente loi ALUR visant notamment la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité et la gestion économe des ressources et de l'espace, le PLU de Saint Cyr l'Ecole attache une attention particulière à la préservation de ses espaces boisés. Dans cette optique, l'intégralité des Espaces Boisés Classés (EBC) du PLU précédent sont maintenus, hormis en ce qui concerne les EBC sous la ligne électrique à 225 kv qui passe au sud-Est du Territoire. En effet, suite à une remarque de l'Etat et pour être cohérent avec la servitude I4, les EBC à cet endroit ont été retirés.

Adossé aux espaces boisés classés doit en principe s'appliquer la règle d'inconstructibilité de la lisière de 50 mètres inconstructible. Cependant, l'ensemble des espaces situés à proximité immédiate des espaces boisés classés du SDRIF étant urbanisés, le principe de site urbain constitué (SUC) s'applique.

Un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes (définition, source : DDT des Yvelines).



Les SUC concernent toutes les lisières des massifs boisés de plus de 100ha sauf le secteur en zone UE en lisière du Bois Robert.

Les espaces paysagers protégés (EPP)

Le PLU instaure différents des espaces paysager à protéger du fait de leur qualité biologique. Ils sont de deux types des espaces en eau (cours d'eau et milieux humides) et des boisements. Cette mesure de protection n'existait pas dans le document en vigueur. Il s'agit de répondre à l'objectif de préservation des milieux naturels du territoire de Saint-Cyr-l'École.

- Les espaces en eau

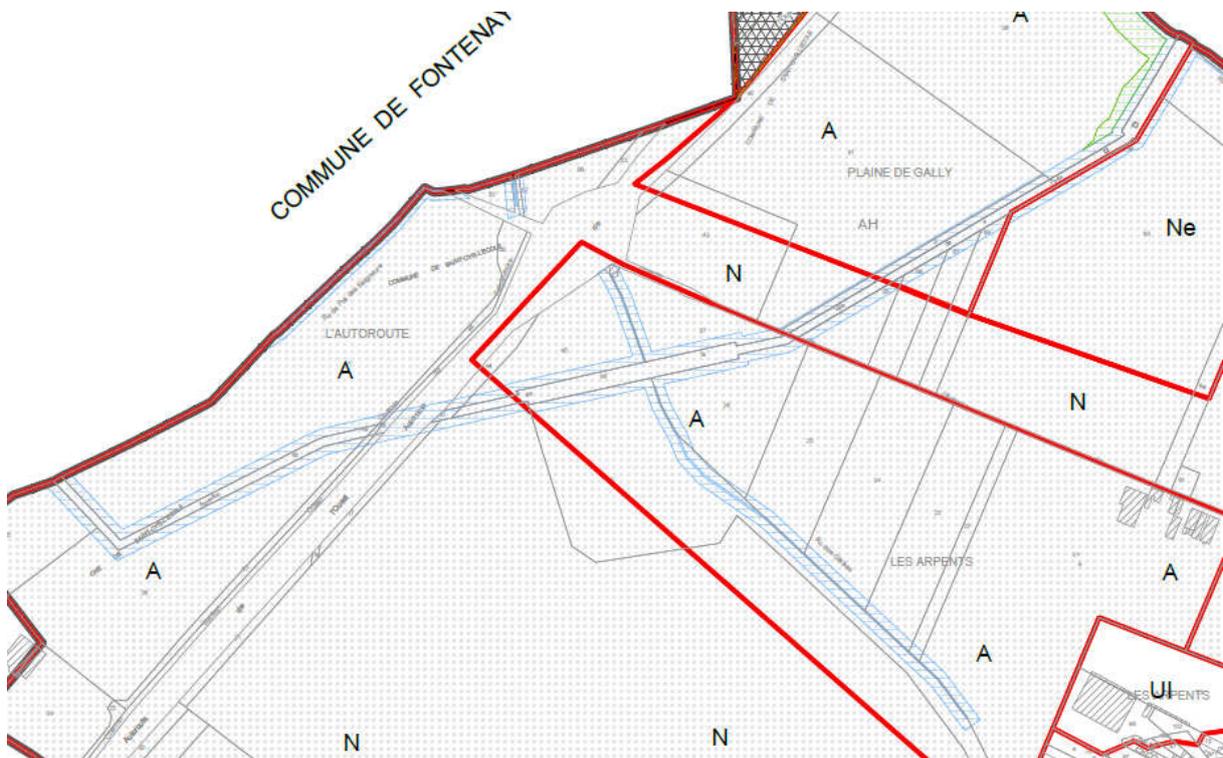
Il s'agit des rus de Gally et des Glaises qui traversent le nord du territoire communal sur lesquels sont instaurées des zones tampon de 10 mètres de part et d'autre de des cours d'eau afin de les préserver d'éventuelle pollution liée à des aménagements. Les abords sont inconstructibles mais des aménagements sont autorisés dans le cadre d'une renaturation, de l'entretien ou des fonctionnalités écologique de ces cours d'eau (conformément au SAGE), à l'article 2 du règlement des zones concernées (A, N et Ulf).

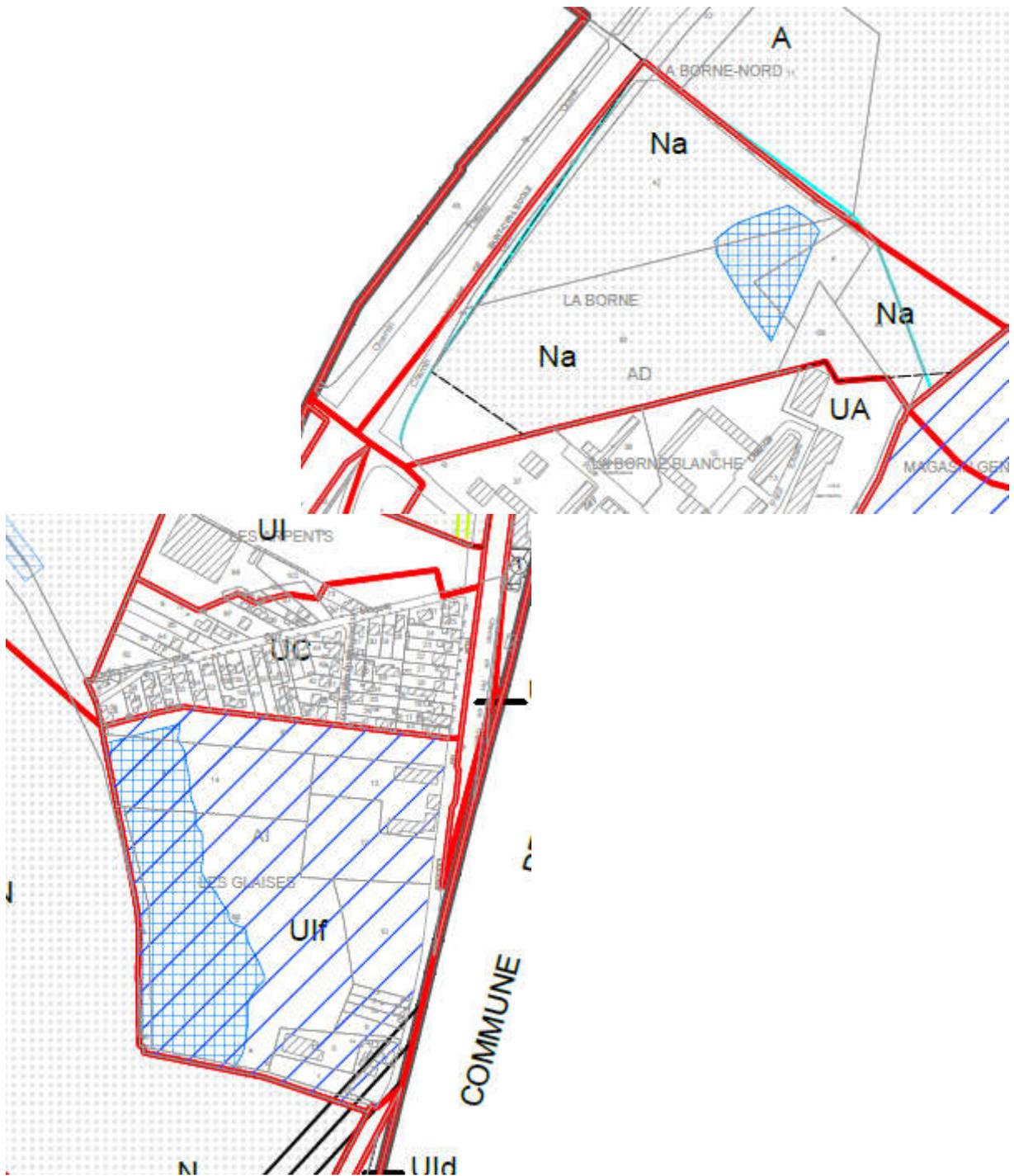
- Les espaces de boisements

Le PLU identifie également des espace paysager à protéger (milieux boisés) constitués des espaces de boisements (de type frênaie) sur les coteaux du ru du Gally. Les constructions sont interdites dans les zones concernées (article 1) et seuls sont autorisés (article 2) les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou l'aménagement des accès aux constructions dans les zones concernées (A, N).

- Les espaces paysagers

En lien avec le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles, deux secteurs de la zone « Agricole » sont préservés de toute construction. Le square Anatole France, en centre-ville, est également protégé.



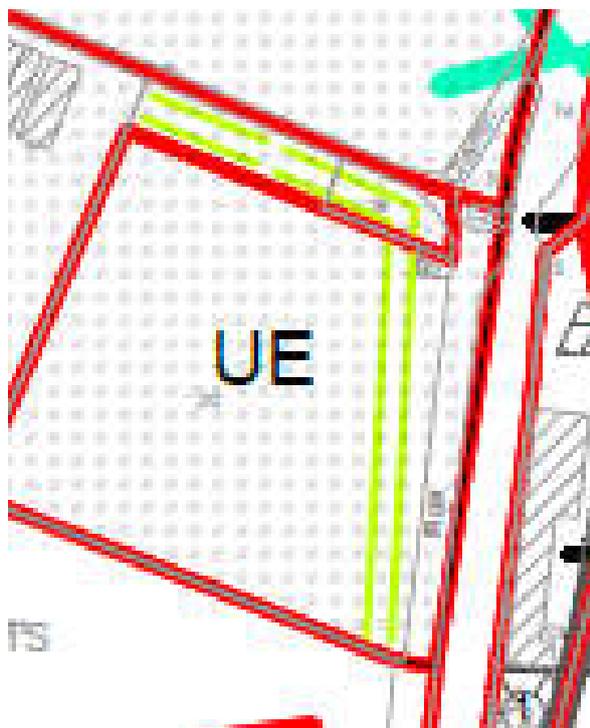


Le patrimoine végétal

Les documents graphiques du PLU font figurer des alignements d'arbres structurants pour le paysage. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres. Ces alignements assurent un rythme qu'il convient de conforter.

Il s'agit du double alignement d'arbres (tilleuls) le long du cimetière de Saint Cyr l'Ecole et de la RN7, protégé (sauf si l'état sanitaire de certains sujets nécessite leur abattage), en raison de la proximité avec l'allée de Villepreux qui doit être aménagée (zone UE).

Le PLU repère et protège également un séquoïa géant situé le long de l'avenue du Général de Gaulle, arbre remarquable à protéger (sauf si son état sanitaire nécessite son abattage) qui sera intégré aux aménagements paysagers dans le cadre de la réalisation de la ZAC Charles Renard.



Le patrimoine bâti

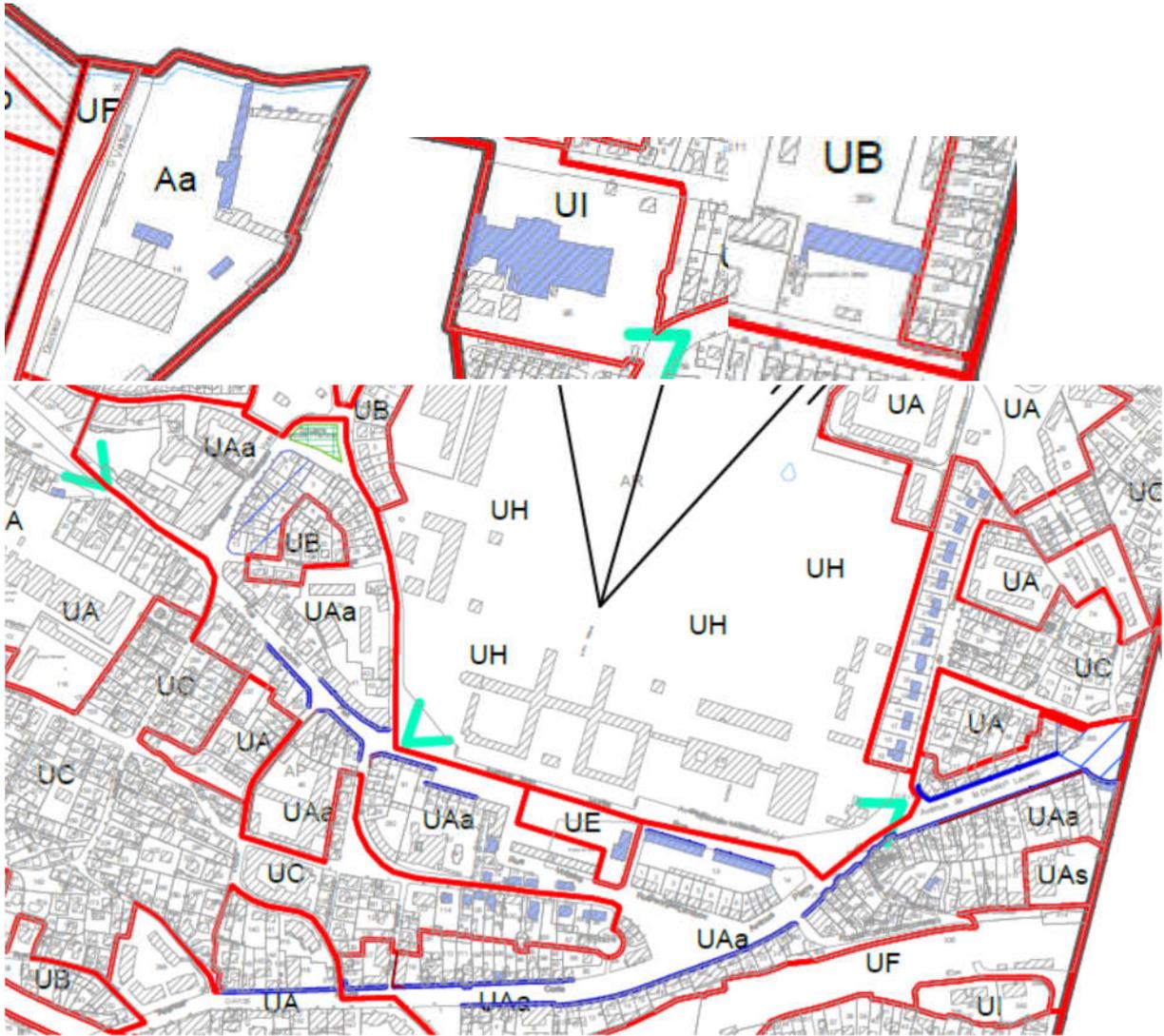
La caractérisation du patrimoine doit permettre de mettre en valeur les éléments bâtis qui caractérisent l'identité de la Commune.

La commune présente en effet des constructions anciennes ou contemporaines, qui participent à différents égards, à l'identité de Saint-Cyr l'Ecole. Ces constructions, parfois modestes, parfois plus ostentatoires sont une opportunité pour asseoir une identité riche dans la perception de la ville. La valeur patrimoniale se trouve autant dans le bâtiment en lui-même que dans certaines de ses parties présentant des éléments architecturaux dignes d'intérêt : façades, éléments de modénatures, procédés de constructions, matériaux, etc. Les clôtures sont également représentatives et constituent un élément architectural de qualité dans beaucoup de quartiers.

Les bâtiments et les éléments d'architecture remarquables sont présentés au diagnostic du présent rapport de présentation.

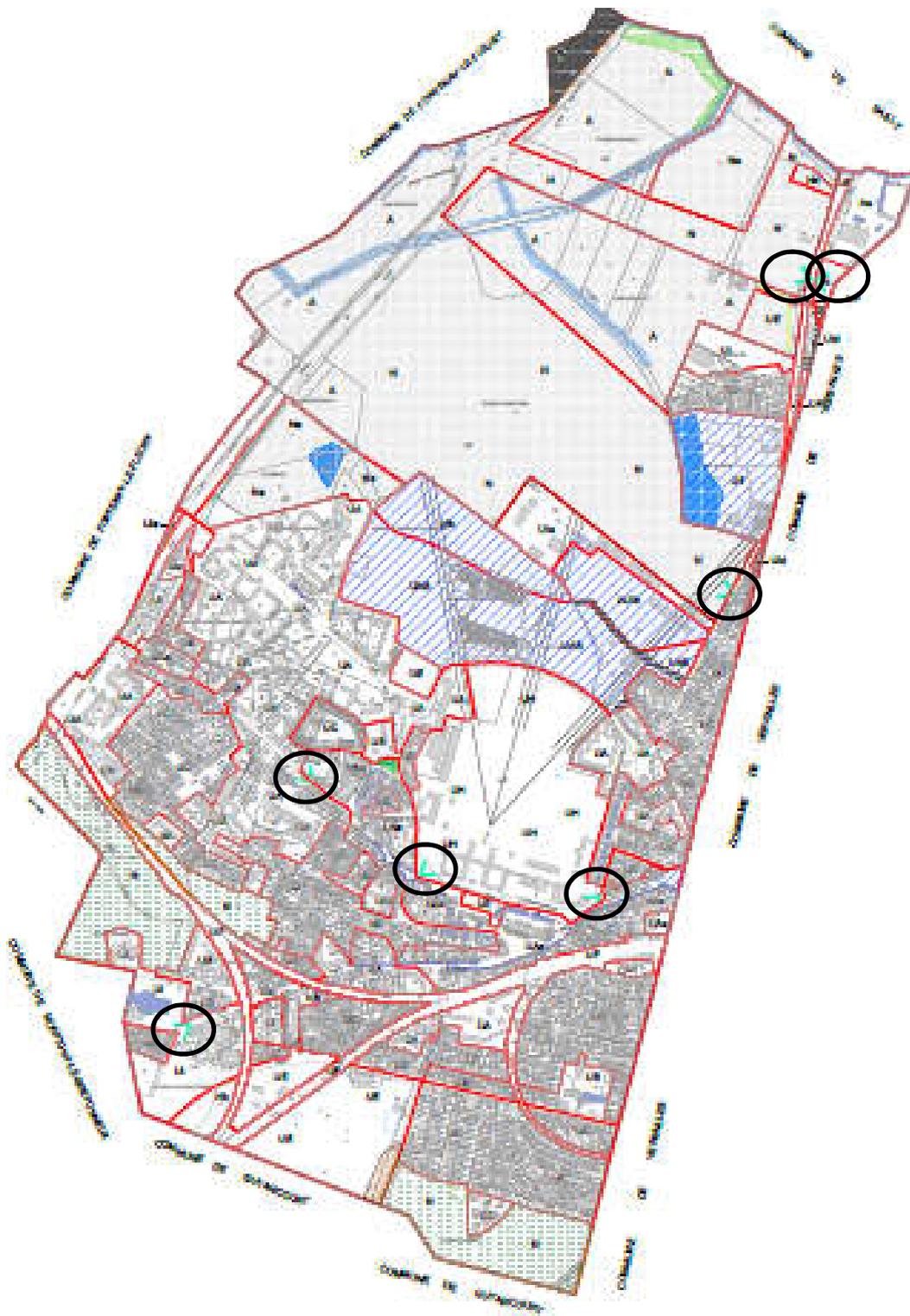
A ce titre le règlement du PLU prévoit que les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont des constructions qu'il convient de préserver dans leurs caractéristiques. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par une trame hachurée.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments. Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur du bâtiment concerné.



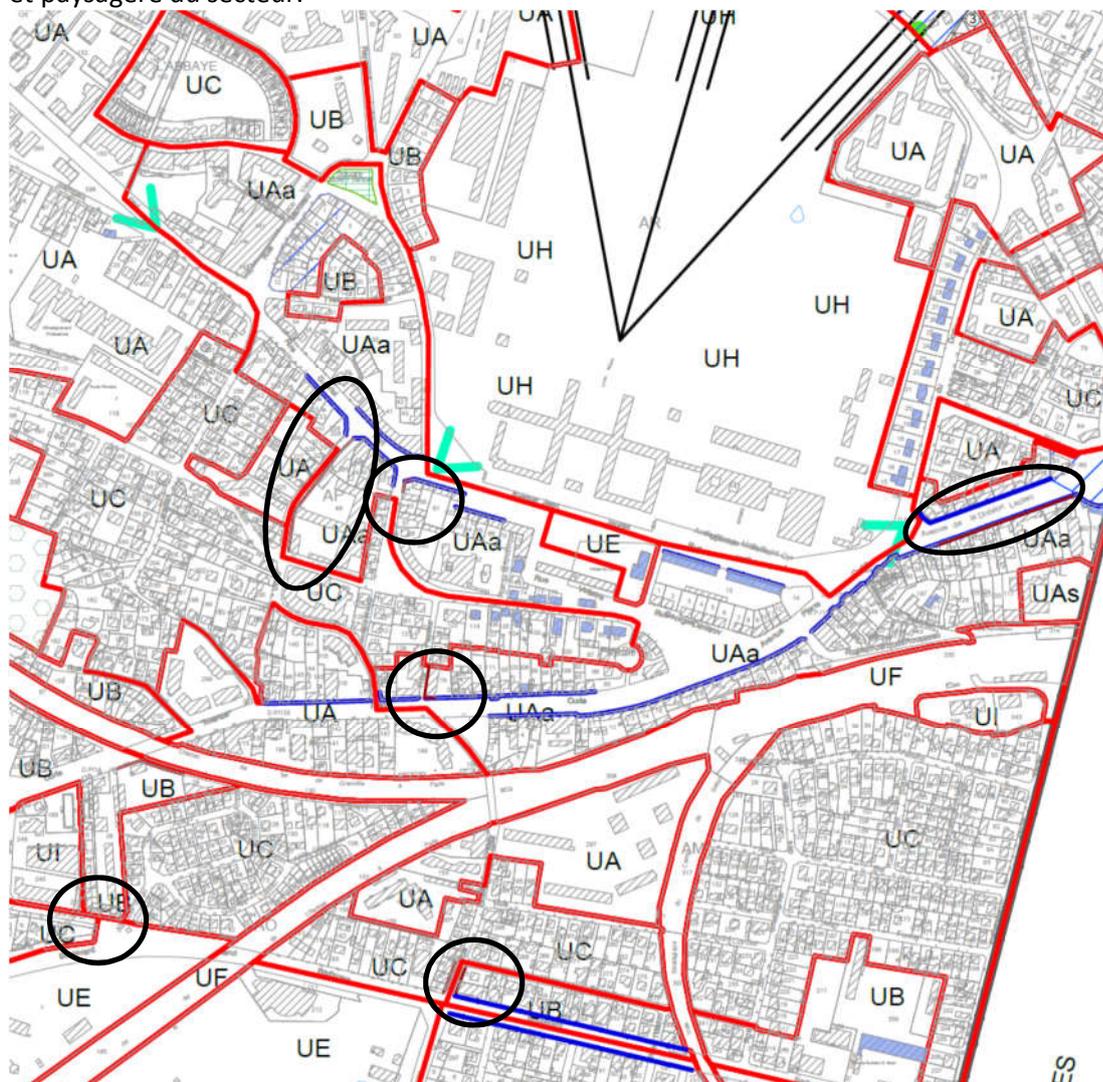
Les vues à préserver

Les vues à préserver sont détaillés en annexe du règlement. Le relief présent sur la commune laisse à voir des vues lointaines intéressantes. Il s'agit de maintenir ces perspectives.



7. LES ALIGNEMENTS

Le PLU identifie des retrait de la construction par rapport à la voirie qu'il impose aux constructions neuves, rénovées ou réhabilitées. Ces alignements permettent de contribuer à la qualité architecturale et paysagère du secteur.



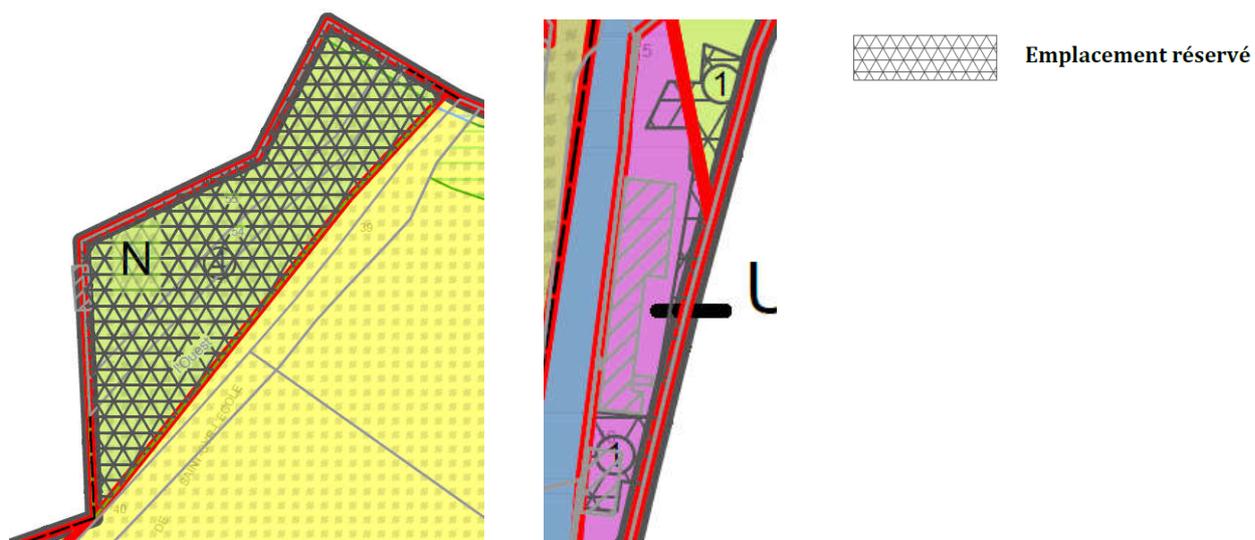
Six alignements ont été identifiés sur la commune :

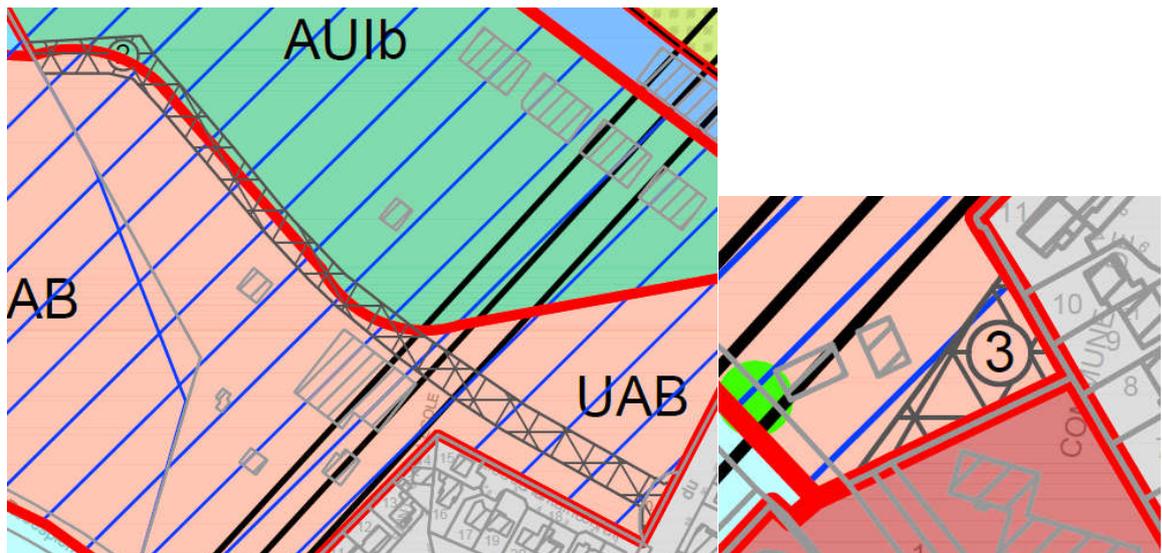
Alignement	Localisation	Retrait imposé (en mètres)
1	Sud de la rue Victor Hugo	0.50
2	Angle de la rue Gambetta avec l'Avenue Jean Jaurès	2.00
3	Angle Est de la rue Pasteur avec l'avenue Pierre Curie	1.00
4	Angle avenue Pierre Curie avec l'Allée des Cottages	2.00
5	De part et d'autre de la rue Emile Zola entre le Boulevard Henri Barbusse et la rue Jean François.	3.00
6	Côté sud de l'avenue de la Division Leclerc	1.00

8. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Nomination	Superficie en m ²	Bénéficiaire	projet
ER 1	3078	Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc	Parking d'intérêt communautaire et voie d'accès desservant ce parking et la partie nord de Pion.
ER 2	7911	Commune de Saint-Cyr-l'Ecole	Requalification d'une voie de desserte de la zone AUIb
ER 3	901	Commune de Saint-Cyr-l'Ecole	Réalisation d'un équipement public
Er 4	8973	Syndicat Mixte d'Assainissement Hydreaulys	Renaturation sur les rus de Gally et de Saint-Cyr

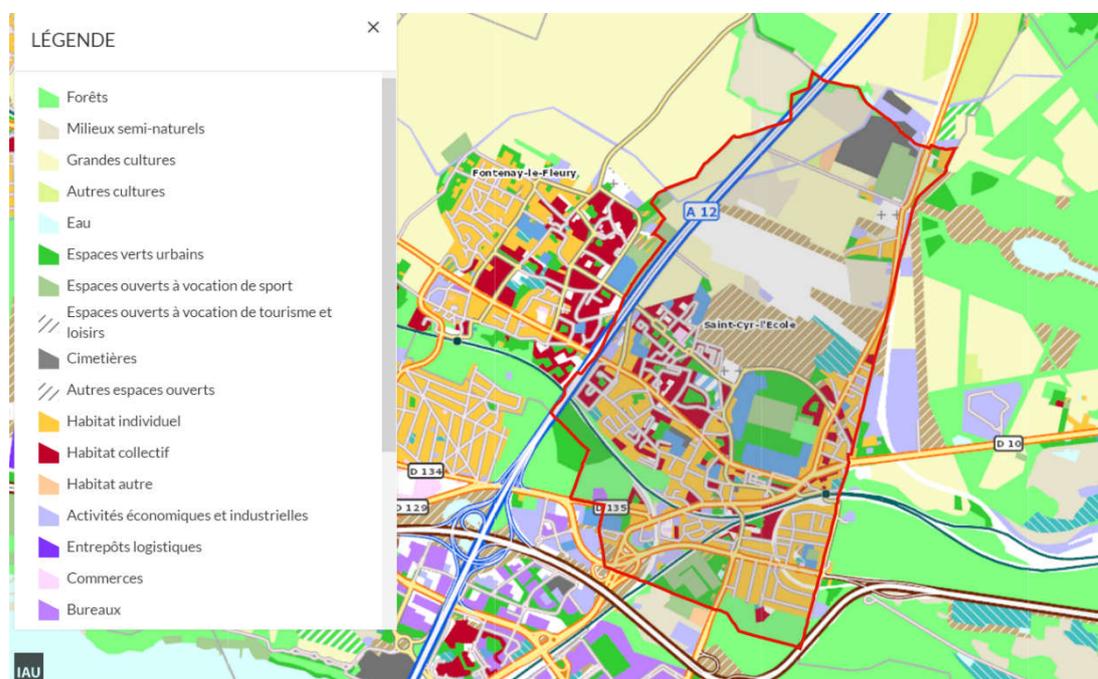
Les deux premiers emplacements réservés permettront de faciliter les déplacements. Tout d'abord afin de faciliter l'utilisation de déplacements doux grâce à la réalisation d'une aire de stationnement en lien avec la future gare de la Tangentielle Ouest. Ensuite en permettant la desserte d'une zone à vocation d'activités économiques. Le troisième permettra la réalisation d'un équipement public en lien avec la ZAC Charles Renard. Le quatrième permettra la renaturation sur les rus de Gally et de Saint-Cyr.





5. CONSOMMATION D'ESPACES SUR LA DERNIÈRE PÉRIODE

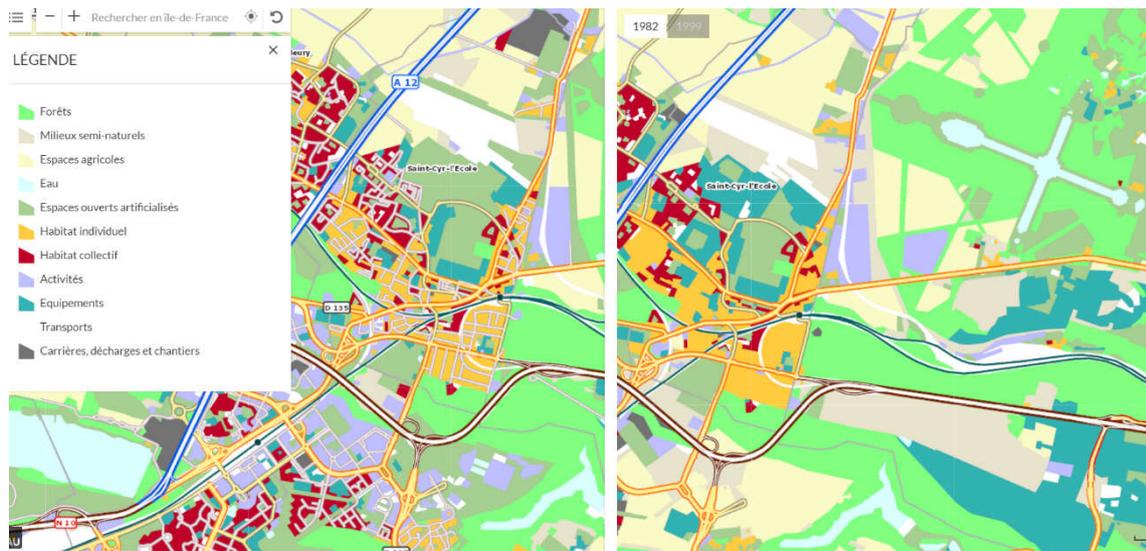
Extrait de la carte du mode d'occupation du sol simplifiée de l'IAURIF



Entre le PLU en vigueur et le projet de PLU un ensemble de projets ont vu le jour :

- La réalisation (toujours en cours) de la ZAC Charles Renard,
- L'extension de la station d'épuration.

Extrait de la carte du mode d'occupation du sol simplifiée de l'IAURIF de 2012 et 1999



On remarque en comparaison le MOS de 2012 et celui de 1999 que les espaces d'équipements (ancien caserne militaire), situés au sud des pistes de l'aérodrome changent d'affectation : il s'agit en effet de la ZAC Charles Renard.

Au nord du territoire communal, des espaces agricoles ont disparu pour permettre la réalisation de la station d'épuration intercommunale (et sa récente extension).

6. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

La densification prévue sur la commune se traduit non seulement par la délimitation des zones du PLU, qui peut accorder davantage de terrains à l'urbanisation mais également par le règlement mis en place sur chaque zone.

Une étude fine à l'échelle de la commune a été réalisée pour estimer la constructibilité dans les espaces urbanisés existants.

NB : le potentiel de construction recensé ci-dessus est issu d'estimations. Il n'indique en aucun cas une certitude que les logements soient réalisés.

Potentiel de construction par comblement des interstices urbains :

Zone du Projet de PLU	superficie en m ²	nombre de logements individuels potentiels	nombre de logements collectifs potentiels
UA	785	2	
UB	1 061	2	
UC	26 637	42	59
TOTAL	28 483	46	59

Potentiel de construction par renouvellement urbain :

Nom de zone du projet de PLU	superficie en m ²	nombre de logements potentiels
UAB	258 388	1 750
UC	941	17
Ulc	3 615	96 (résidences sénior par exemple)
UA	19 254	517
TOTAL	269 473	2 380

Le rapport entre les densités avant / après

PLU avant révision						
	art 9	art 10	niveaux constructibles	art 14	surface de plancher constructible	superficie d'une parcelle type
UA	100%	12	4,20		12587	3000
UA	100%	12	4,20		1678	400
UAa	50%	17	5,94		20804	7000
UE	40%	12	4,20	0,60	360	600
UG	30%	9	3,15	0,45	270	600
PLU après révision						
	art 9	art 10	niveaux constructibles	Surface de plancher constructible		
UA	50%	12	4,20	6294		
UAa	90%	16	5,59	2014		
UAb	50%	17	5,94	20804		
UB	30%	9	3,15	566		
UC	20%	9	3,15	378		

Avant révision	Après révision	Rapport densité avant/après révision
UA	UA	0,50
UA	UAa	1,20
UAa	UAB	1,00
UE	UB	1,57
UG	UC	1,40

On observe que sur la très grande majorité des zones destinées à accueillir préférentiellement des logements, les règles du projet de PLU permettent une densité plus importantes que celles du PLU actuel.