



# SAINT-CYR-L'ÉCOLE

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2. Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du :

*04 octobre 2017*

Le Maire :



# Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Le PADD expose la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic stratégique. Ce document doit permettre de comprendre le projet communal à l'horizon 2030, c'est-à-dire pour les 15 années à venir.

Le PADD définit, conformément aux anciens articles R.123-3 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et les paysages.

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

# Orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole s'appuient sur quatre grands axes d'actions qui découlent de l'analyse des enjeux effectuée dans le diagnostic :

AXE1 : Saint-Cyr-l'Ecole, une ville accueillante

AXE2 : Saint-Cyr-l'Ecole, une ville connectée

AXE3 : Saint-Cyr-l'Ecole, une ville dynamique

AXE4 : Saint-Cyr-l'Ecole, une ville protectrice

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

Cet axe vise à préserver et améliorer la qualité de vie dans l'espace actuellement urbanisé et à mieux structurer cet espace. En effet, la proximité de Saint-Cyr-l'Ecole avec Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines et son haut niveau de desserte par les transports en commun lui permettent d'être attractive pour les habitants des communes des alentours. Pourtant, cette attractivité ne doit pas s'exercer au détriment des habitants actuels.

### Affirmer les centralités

- En continuité de la rue Gabriel Péri, le cœur de ville est renforcé sur la rue Marceau, les avenues Jean Jaurès et Pierre Curie afin d'affirmer une centralité pour Saint-Cyr avec un espace de rencontre (la place). La création de commerces est favorisée sur l'ensemble de ces rues.
- Le cœur de ville est relayé par des centralités secondaires constituées par des équipements existants ou à créer. Cette localisation assure une proximité habitat-équipements.

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

- L'augmentation de la densité urbaine le long des grands axes de déplacements pour accroître l'offre de logements tout en veillant à préserver le caractère paysager de la commune. Le long de ces voies de déplacement, l'implantation des constructions en front à rue est favorisée.
- Le maintien de percées visuelles sur les espaces végétalisés depuis les principales voies de déplacements afin de préserver un tissu urbain aéré.

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

- La diversité de l'offre de logements est maintenue pour permettre le suivi d'un parcours résidentiel complet sur la commune et l'accueil des familles et des populations plus spécifiques nécessitant des logements adaptés (résidence sénior, logement pour étudiants, résidence de tourisme).
- La diversité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités) est maintenue.
- Le caractère paysager des espaces actuellement urbanisés est préservé. Notamment, la densification dans les espaces d'habitat pavillonnaire est maîtrisée.
- Les secteurs d'habitat collectif sont intégrés au fonctionnement urbain (voies de déplacement, diversité du parc de logements...) et aux activités économiques.
- Les opérations de la ZAC Charles Renard et ADP permettent de répondre aux besoins en logements.

## Assurer une cohésion urbaine grâce aux moyens de déplacements

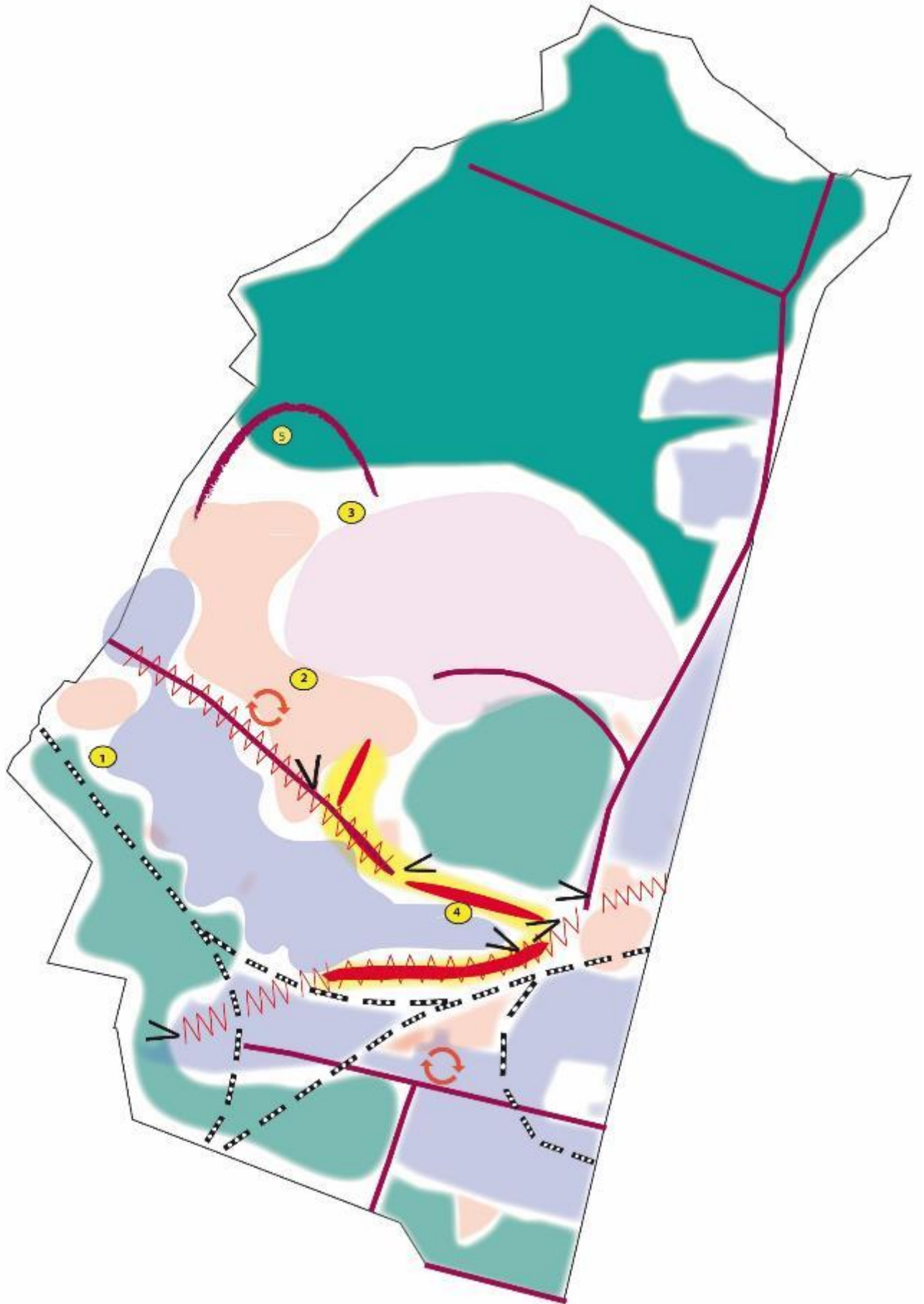
- Les voies de déplacements doux permettent un accès rapide des habitants et usagers entre les logements, les équipements, les services, les commerces, les activités et les espaces de loisir. Elles sont existantes ou à créer.

## Préserver les espaces libres de loisirs

- Les espaces verts et de loisirs représentent des espaces de respiration dans le tissu urbain. Ils seront préservés et développés, par exemple avec l'espace paysager et de loisirs en projet sur les terrains communaux de la Ratelle.









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

### AFFIRMER LES CENTRALITÉS


*Créer un coeur de ville commerçant*


-  Coeur de ville à renforcer
-  Rues Marceau, Péri et avenues Jaurès et Curie où la création de commerces est favorisée

*Créer des pôles secondaires d'équipements collectifs*


-  Pôles culturels
-  Projet pôle associatif
-  Projet pôle sportif
-  Commerces et services
-  Pôle de loisirs et paysage


### CIBLER L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION SUR LES GRANDS AXES DE DÉPLACEMENTS EN PRÉSERVANT LE CARACTÈRE PAYSAGER DE LA COMMUNE


 Voies de déplacements le long desquelles l'implantation des constructions en front à rue est favorisée


 Percées visuelles (existantes ou à créer) depuis les principales voies de déplacements sur les espaces végétalisés

### RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET VEILLER AU CARACTÈRE PAYSAGER DE CHACUN DES SECTEURS


 La diversité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités) est maintenue, de même que la diversité du type de logements

 La densité de construction est maîtrisée

 Les secteurs d'habitat collectif sont intégrés au fonctionnement urbain (voies de déplacement, diversité du parc de logements...) et aux activités économiques

 Les opérations de la ZAC Charles Renard et ADP permettent de répondre aux besoins en logements

### ASSURER UNE COHÉSION URBAINE GRACE AUX MOYENS DE DÉPLACEMENTS

 Voies de déplacements doux (pistes cyclables et sentes) existantes ou à créer

### PRÉSERVER LES ESPACES LIBRES DE LOISIRS

 Les espaces verts et de loisirs sont préservés

 Voie ferrée



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

Cet axe vise à anticiper le développement urbain en cohérence avec les projets de création de transport en commun engagés. En effet, l'arrivée du Tangentiel ouest et du transport en site propre créé à destination de Versailles Satory feront de la gare un pôle d'échange multimodal.

### Renforcer le pôle de la gare

- Le pôle d'échange multimodal que représente la gare de Saint-Cyr-l'Ecole sera, à terme, renforcé et il deviendra un véritable pôle de correspondance avec la Tangentielle ouest.
- L'îlot Sémard fait l'objet d'un renouvellement urbain afin d'optimiser l'usage du sol à proximité de la gare et d'améliorer les conditions de déplacements.

### Prendre en compte l'arrivée de la Tangentielle ouest/ Tram13

Portée par l'État, la Région Île-de-France, le Département des Yvelines, RFF, SNCF et le STIF, la Tangentielle Ouest est un projet de tram-train qui consiste à prolonger la Grande Ceinture Ouest en service depuis 2004 entre Saint-Germain Grande Ceinture et Noisy-le-Roi. Ce projet, dont la réalisation est prévue en 2020, aura pour effet d'accroître l'attractivité de la commune. Il convient donc d'anticiper l'impact de ce projet au travers du PLU.

- A proximité de la future gare de la Tangentielle ouest, prévue proche de l'aérodrome, le potentiel de renouvellement urbain est encadré pour assurer une bonne insertion urbaine des constructions nouvelles. Ainsi des terrains en friche pourront être bâtis mais leur urbanisation doit garantir une bonne insertion urbaine des constructions.

### S'affranchir un maximum des coupures d'urbanisation

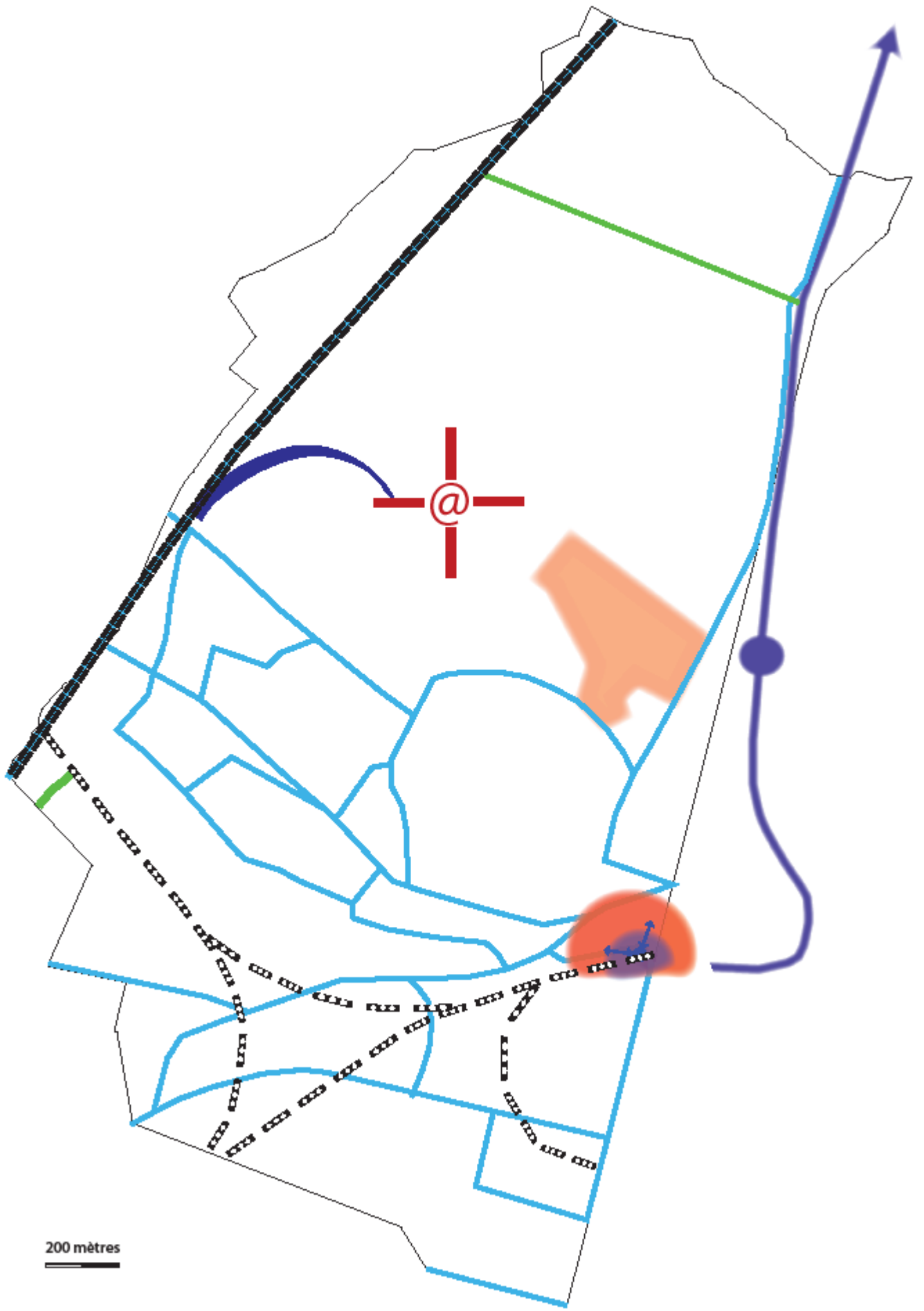
Les axes routiers principaux et la voie ferrée représentent un enjeu majeur dans les déplacements. La commune souhaite faciliter les déplacements :

- Dans la Plaine de la Ratelle une voie est créée sur l'emprise du chemin rural afin de permettre des déplacements plus fluides pour les usagers de la ZAC Charles Renard.
- Les chemins de l'Allée de Villepreux et la liaison entre le Bois Cassé et la rue Gérard Philipe seront aménagés.

## Développer les réseaux numériques

En lien avec Versailles Grand Parc et en cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Yvelines porté par le Conseil Départemental, la municipalité souhaite favoriser l'accès au Très Haut Débit d'ici 2020 sur l'ensemble de la commune.





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

### RENFORCER LE POLE GARE



La gare, un pôle d'échange multimodal avec l'aménagement de l'îlot SEMARD)

### PRENDRE EN COMPTE L'ARRIVÉE DE LA TANGENTIELLE OUEST



Station "les Portes de Saint-Cyr" et projet de tangentielle



Accompagner le renouvellement urbain



Permettre un déplacement rapide vers la gare

### S'AFFRANCHIR UN MAXIMUM DES COUPURES D'URBANISATION



Créer une voie sur l'emprise du chemin rural - Plaine de la Ratelle



Chemin à aménager

### DÉVELOPPER LES RÉSEAUX NUMÉRIQUES



En lien avec Versailles Grand Parc et en cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Yvelines porté par le Conseil Départemental, la municipalité souhaite favoriser l'accès au Très Haut Débit d'ici 2020 sur l'ensemble de la commune.



Autoroute A12



Voie ferrée

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

Cet axe vise à favoriser le développement économique sur la commune.

#### Assurer le maintien et le développement des activités économiques

- La mixité des usages est favorisée (activités, logements, équipements) dans le tissu urbanisé. Ainsi, les activités économiques existantes et compatibles avec le caractère résidentiel du tissu urbain peuvent se développer. Pour cela, les possibilités de stationnement le long des grands axes de déplacements sont préservées.
- La vocation de la zone d'activités située en entrée sud-ouest de la Commune est maintenue.
- L'accessibilité tous modes de déplacements aux secteurs d'activités est renforcée
- Les voies de déplacements doux quotidiennes et touristiques sont développées
- Assurer le maintien des commerces en rez-de-chaussée des immeubles existants

#### Ouvrir de nouveaux sites d'implantation pour les activités

- Des activités sont prévues dans la ZAC Charles Renard et dans le secteur Portes de Saint-Cyr.

Concernant ce dernier, la *consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au sens du SDRIF est de 7 hectares théoriques environ à long terme, 2,5 ha à moyen terme.*

- Des activités sont prévues sur les terrains ADP destinés à muter
- Une zone d'activités est confirmée en entrée Nord de la Commune, rue du Docteur Vaillant. L'objectif de la ville est de développer l'activité économique et conforter le pôle d'activités sur ce secteur.










200 mètres




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

### **ASSURER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

-  Les possibilités de stationnement le long des grands axes de déplacements sont préservées
-  La zone d'activités en entrée sud-ouest de la commune est maintenue
-  L'accessibilité tous modes de déplacements aux espaces d'activités économiques est renforcée
-  Les voies de déplacements doux quotidiennes et touristiques sont développées
-  Assurer le maintien des commerces en rez-de-chaussée des immeubles existants

### **OUVRIRE UN NOUVEAU SITE D'IMPLANTATION POUR LES ACTIVITÉS**

-  Les entreprises disposent de nouveaux sites d'implantation

 Voie ferrée

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

Cet axe vise à préserver les éléments remarquables écologiques, historiques et paysagers de la commune afin de préserver le cadre de vie et de développer le tourisme.

### Assurer la préservation des éléments remarquables écologiques

- La liaison verte, continuité écologique, traversant la commune et correspondant à l'Allée de Villepreux ainsi que les réservoirs de biodiversité des Bois Cassé et Robert sont préservés. Le Bois Cassé représente un boisement de plus de 100 hectares qui fait l'objet d'un périmètre informatif de Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1. Ses lisières sont préservées de toute urbanisation.

### Assurer la préservation des éléments remarquables historiques et paysagers

- L'Allée de Villepreux est une voie large de 80 mètres et plantée d'un quadruple alignement d'ormes qui prolongeait, au temps de Louis XIV et jusqu'à la Révolution, la perspective principale depuis le château de Versailles. Elle marquait un pouvoir fort, à la fois par l'emprise au sol (pouvoir physique) et par la perspective qui s'enfuyait à l'infini (pouvoir visuel). Un projet de réhabilitation de l'Allée Royale est mené par la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc et l'Association de la plaine de Versailles.

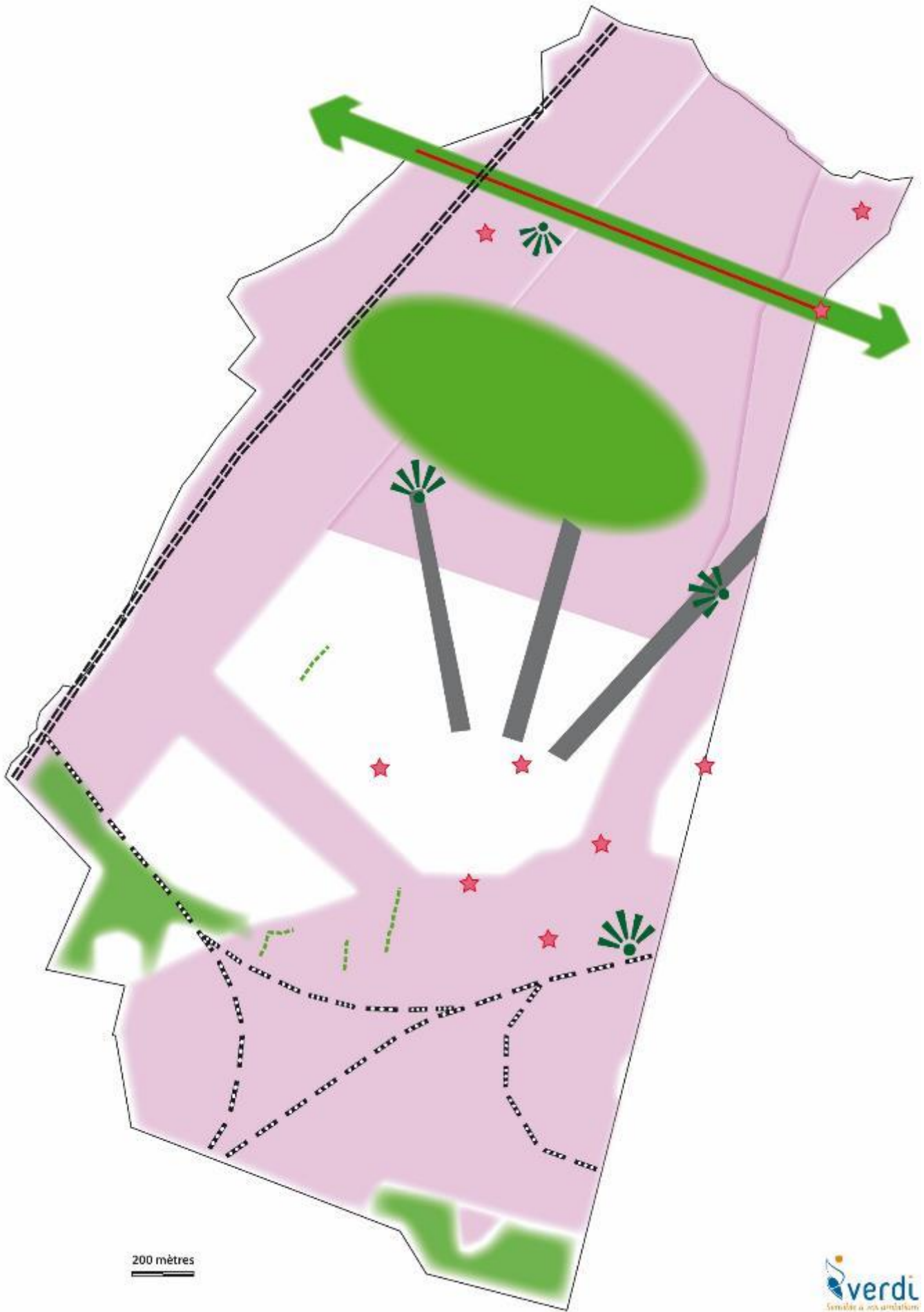
- Les points de vue mettant en valeur le grand paysage de la Plaine de Versailles sont protégés. L'ensemble formé par la Plaine de Versailles est un site classé par décret en date du 7 juillet 2000. Les points de vue remarquables à Saint-Cyr-l'École sont les suivants : sur la Plaine de Versailles depuis le coteau, sur la ville depuis la Plaine de Versailles et sur l'aérodrome depuis la RD 7, sur la Plaine de Versailles depuis la Place Sépard.

- Les éléments remarquables du patrimoine historique sont protégés, des modifications mineures sont autorisées dans le respect du caractère général : monument aux morts, le Portail de l'Abbaye de Notre-Dame-des-Anges, les bâtiments de l'ancienne école militaire, le Mur du Petit Parc du Domaine de Versailles, les bâtiments de la Ferme de Gally, l'Aqueduc de l'Avre, le Portail du Château de Versailles, le parc de l'école militaire, la demie lune avenue de la division Leclerc.

- Les percées visuelles depuis l'ancienne école militaire sont préservées de toute construction.


### Protéger les habitants des nuisances

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




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


### ASSURER LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES ÉCOLOGIQUES


 Préservation du réservoir de biodiversité et de boisements


 Maintien de liaison verte


 Maintien des liaisons piétonnes (sente Mansard, sente V.Hugo, sente Carnot, chemins des écoliers)

### ASSURER LA PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES HISTORIQUES ET PAYSAGERS


 Reconstitution de l'Allée royale de Villepreux


 Protection des points de vue mettant en valeur le grand paysage de la Plaine de Versailles

 Préservation des éléments remarquables du patrimoine historique, des modifications mineures sont autorisées dans le respect du caractère général ( Le monument aux morts, les anciennes habitations militaires, l'ancienne abbaye de Saint-Cyr , les bâtiments de l'ancienne école militaire, le parc de l'ancienne école militaire, l'allée royale de Villepreux, le mur du Petit Parc du Domaine de Versailles, la Ferme de Gally, l'aqueduc de l'Avre)

 Préservation des percées visuelles depuis l'ancienne école militaire

### PROTÉGER LES HABITANTS DES NUISANCES

 Ne pas exposer davantage de population aux nuisances sonores

 Voie ferrée