

**Philippe DEMONCHY**  
Commissaire-enquêteur

le 11 juillet 2022

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**CONCLUSIONS**

**ET**

**AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE SAINT-CYR-L'ECOLE**  
**(Enquête du 12 mai au 13 juin 2022)**



73

# SOMMAIRE

1. Généralités	
1.1. Présentation de Saint-Cyr-l'Ecole	p.4
1.2. Préambule historique du PLU	p.4
1.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p.4
1.4. Objectifs de la modification du PLU	p.5
1.5. Cadre Juridique	p.9
2. Organisation de l'enquête publique	
2.1. Prise de connaissance du dossier	p.10
2.2. Mesures d'organisation mises en place	P.11
3. Déroulement de l'enquête publique	
3.1. Prise en compte des observations	p.13
3.2. Réception pendant les permanences	p.14
3.3. Formalités de fin d'enquête	p.14
3.4. Remise du Procès-verbal de synthèse et Observations du M.O.	p.15
4. Observations du Public	p.15
5. Avis des Personnes Publiques Associées	
5.1. MRae	p.35
5.2. Préfecture Direction départementale des Territoires	p.37
5.3. CDPENAF	p.40
5.4. Conseil départemental des Yvelines	p.40
5.5. Versailles Grand-Parc	p.41
5.6. Direction régionale des Affaires Culturelles DRAC-IdF	p.42
5.7. CCI Versailles-Yvelines	p.43
5.8. Chambre d'Agriculture	P.43
5.9. Chambre des Métiers et de l'Artisanat	p.43
5.10. Ministère des Armées	p.43
5.11. ONF	p.43
5.12. ADP	p.44
5.13. GRT-GAZ	p.44
5.14. Ville de Guyancourt	p.45
6. Conclusions et Avis Motivé du Commissaire-enquêteur	p.47

Pb

# 1. Généralités

## 1.1 Présentation de Saint-Cyr-l'Ecole

Saint-Cyr-l'Ecole est une commune de près de 19000 habitants située dans les Yvelines, à une vingtaine de kilomètres de Paris, en limite ouest de Versailles.

Elle couvre 501 ha, dont environ 18 ha d'espaces boisés.

Saint-Cyr-l'Ecole fait partie de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, qui regroupe aujourd'hui 270 000 habitants répartis sur 19 communes couvrant 12 400 ha.

Saint-Cyr-l'Ecole possède une dimension historique et patrimoniale très forte. Sa proximité avec le château et la plaine de Versailles ont marqué le territoire, notamment par de grands axes historiques de composition paysagère rayonnant autour du château de Versailles.

## 1.2 Préambule historique du PLU

Le PLU de Saint-Cyr-l'Ecole a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 04 octobre 2017 et est entré en vigueur le 18 novembre 2017.

Le PLU en vigueur résulte de la révision lancée en décembre 2014. Cette procédure en révision était notamment motivée par :

- La volonté d'assurer un traitement qualitatif dans les opérations d'aménagement future assurant le rayonnement du territoire communal tout en préservant son identité ;
- La promotion d'un modèle de développement urbain limitant la consommation d'espaces naturels et favorisant les déplacements en mode doux, à travers une organisation des circulations optimales ;
- de favoriser le commerce de proximité tout en assurant le déploiement des projets économiques intercommunaux ;
- œuvrer pour des espaces publics qualitatifs à même de souligner l'image de la Ville, tout en adaptant un plan de circulation mieux adapté à la réalité communale.

## 1.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (inchangé)

Les enjeux mis en avant dans le diagnostic du PLU révisé ont permis de mettre en avant les orientations suivantes :

- Axe 1 : Saint-Cyr, une ville accueillante
  - o Affirmer les centralités

- Cibler l'augmentation de la densité de construction sur les grands axes de déplacements en préservant le caractère paysager de la commune
  - Répondre aux besoins de logements et veiller au caractère paysager de chacun des secteurs
  - Assurer une cohésion urbaine grâce aux moyens de déplacements
  - Préserver les espaces libres de loisirs
- Axe 2 : Saint-Cyr, une Ville connectée
    - Renforcer le pôle de la Gare
    - Prendre en compte l'arrivée de la tangentielle ouest / Tram 13
    - S'affranchir un maximum des coupures d'urbanisation
    - Développer les réseaux numériques
- Axe 3 : Saint-Cyr, une Ville dynamique
    - Assurer le maintien et le développement des activités économiques
    - Ouvrir de nouveaux sites d'implantation pour les activités
- Axe 4 : Saint-Cyr, une Ville protectrice
    - Assurer la préservation des éléments remarquables écologiques
    - Assurer la préservation des éléments remarquables historiques paysagers
    - Protéger les habitants des nuisances

Ces orientations guident le développement de la commune pour les 10 à 15 années futures, l'ensemble des projets devant être réalisés en totale compatibilité.

## 1.4 Objectifs de la modification du PLU

La modification du PLU vise plusieurs types d'objets :

### 1.4.1. Modifications apportées au document graphique

Le territoire communal a connu des évolutions depuis l'approbation du PLU en 2017, amenant à la mise à jour de plusieurs éléments :

- agrandissement de l'Emplacement Réserve n°1 ;
- suppression de l'Emplacement Réserve n°2 ;
- suppression de l'Emplacement Réserve n°3 ;
- suppression d'une erreur matérielle d'inscription de deux bâtiments remarquables ne faisant pas l'objet de prescriptions réglementaires ;
- suppression de prescriptions graphiques concernant deux alignements matérialisés le long de la rue Émile Zola ;
- ajout d'une prescription graphique (article L.151-23) ;
- modifications de zones :
  - création d'un secteur UAr pour la réhabilitation du bâti et des espaces extérieurs publics et privés du quartier de la Fontaine Saint-Martin ;

o changement d'une portion de la zone UAB en zone AU1b en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 ;

o changement d'une portion de la zone U1d en zone UC ;

o déplacement d'une portion du secteur Nb, pour les besoins d'implantation d'une aire d'accueil familiale des gens du voyage.

• intégration d'une prescription graphique permettant un dépassement des hauteurs au sein d'une partie de la zone UA, dans le nouveau secteur UAr (quartier correspondant au projet de renouvellement du patrimoine du bailleur « les Résidences Yvelines Essonne »).

Des erreurs matérielles figurent également au plan de zonage actuel, nécessitant leur correction.

De plus, l'intégralité du PLU doit être numérisé au format CNIG 2017 et téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

#### 1.4.2. Changements apportés au règlement écrit

Afin d'assurer la bonne tenue de certains projets structurants comme le T13, mais également pour faciliter l'évolution de la commune en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en matière de qualité urbaine, l'assouplissement et la précision de certaines règles apparaît nécessaire. Plusieurs modifications et ajustements sont ainsi apportés au règlement écrit :

• Destinations et sous destinations autorisées :

o Autorisation des activités d'exhaussement et d'affouillements pour les travaux d'infrastructure d'intérêt public au sein des zones A et N ;

o Autorisation de travaux d'infrastructure publics dans la zone Aa et dans la zone U1 pour permettre les aménagements du syndicat Hydreaulys en termes d'assainissement dans le cadre du dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

o Installations sanitaires et techniques sous conditions dans le secteur Nb.

• Stationnement :

o Précision sur la nécessité d'une place accessible obligatoire par logement dans le cas de places commandées dans les programmes ;

o Suppression de la contradiction entre l'exonération de règle et la norme minimum s'appliquant aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt collectif (CINASPIC) en zone UAB,

o Création d'une norme minimum de stationnement en cas d'extensions de constructions existantes qui ne disposeraient pas de stationnement initial en zone UC,

o Suppression de la norme minimum pour le changement de destination d'un CINASPIC vers du logement dans le cas où l'équipement constitue le rez-de-chaussée d'un immeuble de logement et comporte déjà une offre de stationnement dans l'opération.

o Ajustement de la norme pour les cycles dans le nouveau secteur UAr.

• Implantation des constructions :

o Concernant la règle d'appréciation des implantations de constructions en zone UC en cas de lotissement ou de division en jouissance, il est précisé que la zone UB est bien concernée, et la zone UA est ajoutée ;

o Ajustement de la règle par rapport à l'alignement pour permettre la réalisation du projet de réhabilitation du bailleur « Les Résidences Yvelines Essonne » dans le nouveau secteur UAr ;

o Clarifications apportées à l'usage de certains termes afin d'assurer une bonne compréhension de la règle en zone UA et UAB ;

o Ajustement de la règle dans les zones d'habitations pour permettre les changements de baies de l'existant et des évolutions des annexes, notamment des garages non contigus de la construction principale ;

o Précisions et harmonisation de la règle de prise en compte des saillies et balcons dans les retraits imposés (interdiction des saillies et des balcons dans la marge de retrait au sein de la bande de 30m).

o Suppression des règles de prospect entre habitation et annexes au sein d'une même unité foncière.

- Emprise au sol et espaces verts des constructions existantes

o Globalement la définition est précisée pour ne pas inclure les dispositifs d'accès PMR ni les perrons et escaliers d'accès aux bâtiments ;

o Ajustements en zone UB et UC concernant l'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts des constructions existantes à usage de commerces et d'activités ;

o Ajustements en zones d'habitat pour permettre des travaux ayant pour corollaire le déplacement ou la création d'un escalier d'accès à une porte d'entrée des habitations existantes afin que ces escaliers ne soient pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol ;

o Ajustements concernant la règle des espaces verts pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à une emprise au sol maximale par ailleurs ;

o Possibilité donnée aux habitations existantes sur de petits terrains de réaliser une extension ou une annexe une seule fois ;

o Intégration réglementaire des besoins d'aménagements de type infrastructure et sanitaires dans le secteur d'accueil des gens du voyage ;

o Dans la ZAC Charles Renard est intégrée la possibilité d'annexes type abris de jardins en limitant leur hauteur à 2,10 mètres au faitage et leur emprise à 10% maximum de la superficie d'espaces verts ;

o Les abris de jardins sont limités à 8 m<sup>2</sup> pour que leur destination ne soit pas dévoyée.

- Hauteur des constructions

o Ajustement apporté sur la définition du point de référence pour le calcul de la hauteur maximale dans un souci d'insertion urbaine avec la pente au niveau du sol dans les zones UA, UB, UC, UI et AU1b, ainsi que dans la zone UAB pour tenir compte des modifications subies par le terrain naturel lors des opérations de dépollutions de l'ancienne caserne ;

o Intégration des plans de gabarit et de hauteur pour le secteur UAs en cohérence avec l'étude de faisabilité et le cahier des charges de la consultation réalisée sur le terrain ;

- o Précision sur la modalité de calcul de 30% du linéaire en rez-de-chaussée pour les activités commerciales, bureaux et équipement d'intérêt collectif et services publics en zone UAa.

- o Intégration d'une hauteur maximale dans le secteur UIe ;

- o Dépassement des hauteurs est autorisé au sein d'une portion de la zone UA, dans le nouveau secteur UAr, et permis par une prescription graphique dont la réglementation est détaillée au sein du règlement écrit ;

- o Réglementation de la hauteur pour les installations autorisées en Nb.

- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- o Une clarification sur les teintes d'enduits pour toutes les zones a été apportée ;

- o Des précisions sont apportées pour encastrer les coffrets techniques dans les clôtures ainsi que pour les clôtures en limite du futur quartier Charles Renard Est et Nord ;

- o Les garde-corps en toiture terrasse sont imposés rabattables et non visibles ;

- o Des ajustements ponctuels sont apportés pour le nouveau secteur UAr en fonction du projet d'ensemble.

#### 1.4.3. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de prendre en compte des éléments de programmation mis à jour concernant le secteur Aéroports de Paris du fait du rachat d'un peu plus de trois hectares en partie sud par Grand Paris Aménagement, des ajustements sont à apporter à l'OAP n°2 en raison de : la réalisation de nouvelles voies (boulevard Colonel Arnaud Beltrame ouvert à la circulation en mars 2020), de l'ajustement de la précision du nombre de logements, de localisation et de programmation du groupe scolaire, ainsi que de normes architecturales pour les futures constructions.

#### 1.4.4. Changements apportés aux Annexes

- Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le site Charles Renard Est et Nord :

Une convention de Projet Urbain Partenarial a été signée avec Grand Paris Aménagement concernant l'opération d'aménagement Charles Renard Est en vue de la création et du financement d'un nouvel équipement public, en l'occurrence un groupe scolaire qui bénéficiera aux usagers du futur lotissement, mais aussi de façon plus globale aux habitants de Saint-Cyr-l'Ecole.

Les parcelles concernées (AE n°342 et n°345) représentent 3,2 hectares classées en zone UAB au règlement graphique du PLU en vigueur et sont compris dans le périmètre de l'OAP n°2. Le périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans lequel sera réalisé le groupe scolaire ainsi qu'un centre de loisirs ainsi que la délibération en date du 9 décembre 2020 seront annexés au dossier de PLU.

- Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le site LIDL en entrée sud-ouest :

Une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a également été signée entre la commune et la société LIDL sur un terrain situé en entrée sud-ouest de commune. Classé en zone UI au Plan Local

d'Urbanisme, le terrain d'assiette du projet correspond à la parcelle localisée section AA cadastrée n°73 d'une superficie de 7 106 m<sup>2</sup>. La société LIDL envisage de créer un établissement commercial de type supermarché avec une superficie de plancher inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Ce projet fait l'objet d'un permis de construire accordé et purgé de tout recours.

Cette implantation doit favoriser une dynamique de développement économique et revaloriser en termes urbains l'entrée de ville sud-ouest de Saint-Cyr-l'École. Ce projet conduit aussi à la création d'un carrefour giratoire sur la RD10 afin de créer un accès sécurisé à ce futur établissement commercial et de fluidifier le trafic qui augmentera avec l'arrivée de ce projet. Les travaux de réalisation de ce giratoire sont prévus pour 2021.

- Instauration d'une taxe d'aménagement renforcée pour certains secteurs du centre-ville :

Cette procédure de modification de droit commun du PLU a également pour objectif d'intégrer deux délibérations en date du 3 octobre 2018 et du 14 novembre 2018 permettant d'instaurer une taxe d'aménagement renforcée sur certains secteurs du territoire. Cette taxe d'aménagement renforcée est mise en place afin de prévoir des aménagements substantiels dans ses équipements pour permettre de répondre à la demande de nouveaux habitants dans la commune. Ainsi une taxe d'aménagement au taux de 12 % est instituée en zone UA et dans ses secteurs UAa et UAs du zonage du PLU mais également sur les secteurs classés en zone UB du PLU avec un taux de 15 %.

## 1.5 Cadre Juridique

La procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme

La procédure de modification du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles L153-36 à L153-40 du code de l'urbanisme.

L'article L153-31 précise que le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies dans le **PADD** ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Le projet présenté ne rentre donc pas dans le cadre d'une révision.**

L'article L153-36 précise que le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque la commune décide de modifier le **règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. (article L154-37)

L'article L153-41 précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Au vu de l'augmentation de la constructibilité dans la zone UA pour les besoins de restructuration du projet des Résidences Yvelines Essonne, il a été fait le choix de procéder à **une procédure de modification de droit commun.**

**Le projet présenté rentre donc dans le cadre d'une modification du PLU avec enquête publique.**

L'article L103-2 (entré en vigueur le 09 décembre 2020) précise que la **modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** doit faire l'objet d'une **concertation** associant pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La modification du PLU ayant été engagée antérieurement au 09 décembre 2020, celle-ci n'est **pas soumise à cette concertation.**

## 2. Organisation de l'enquête publique

### 2.1. Prise de connaissance du dossier

Une réunion de présentation du dossier a été organisée le mercredi 06 avril aux Services Techniques de la Ville de Saint Cyr l'Ecole.

Ont participé à cette réunion :

- M. Philippe de Vogüé Directeur des Services Techniques
- Mme Naïm du Cabinet Citadia en charge d'accompagner la ville sur cette modification du PLU (en visio-conférence).
- M. Philippe Demonchy Commissaire-enquêteur

A cette occasion, m'a été remis les pièces du dossier comprenant:

- Le Dossier de consultation des Personnes Publiques Associées et d'Enquête Publique. Notice de Présentation tenant lieu d'additif au Rapport de Présentation.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le Règlement.
- Le Plan de Zonage en format A3
- Les Avis des Personnes Publiques Associées.
- La décision délibérée de la MRAe portant obligation de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas.
- Le Dossier de présentation de l'Evaluation Environnementale reçu à la MRAe le 12 février 2022.

## 2.2. Mesures d'organisation mises en place

### 2.2.1. Période de l'enquête

Compte tenu de la décision délibérée de la MRAe de demander une évaluation environnementale, la date de l'ouverture de l'enquête publique a été postposée de 3 mois après le dépôt du dossier auprès de la MRAe. Monsieur le Directeur des Services Techniques a donc fixé la période de l'enquête du 12 mai au 13 juin 2022 soit 33 jours incluant les week-ends de l'Ascension et de la Pentecôte.

### 2.2.2. Sièges de l'enquête et lieu de dépôt du dossier.

Le siège a été fixé à la Mairie de Saint-Cyr-l'Ecole et le dossier consultable aux jours et heures d'ouverture de la Mairie :

- le lundi, mardi, mercredi et le vendredi de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h15,



- le jeudi de 13h à 20h (nocturne),
- le samedi de 09h00 à 11h00 (1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> samedi du mois).

en version papier et sur poste informatique mis à disposition dans le hall d'entrée de la Mairie.

Le PLU actuellement en vigueur ainsi que le dossier étant également consultable sur le site de la Commune via un lien sur la page d'accueil.

### 2.2.3. Consignation des observations

La consignation des observations sur le dossier a pu se faire

- En Mairie sur le registre papier ouvert à cet effet ;
- par envoi à M. le Commissaire-enquêteur ;
- par courrier électronique à l'adresse [enquetepubliqueplu2022@saintcyr78.fr](mailto:enquetepubliqueplu2022@saintcyr78.fr)

### 2.2.4. Permanences.

Les dates et heures de permanence ont été décidées d'un commun accord :

Au nombre de 4, et réparties suivant les jours de la semaine et les heures de la journée pour permettre le maximum de visites, elles se sont déroulées les :

- jeudi 12 mai de 09h00 à 12h00 (ouverture)
- mercredi 25 mai de 09h00 à 12h00
- jeudi 02 juin de 17h00 à 20h00 (nocturne)
- lundi 13 juin de 14h00 à 17h00 (clôture)

Un bureau improvisé, situé dans le hall d'entrée de la Mairie avec le dossier et le registre d'enquête ont été mis en place. Un accès internet et un ordinateur ont été mis à ma disposition pour les permanences et pour la réception du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie.

### 2.2.5. Publicité

L'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de Modification n°1 du PLU de Saint-Cyr-l'École a été :

- Mis en ligne sur le site internet de la Commune
- Publié dans deux journaux régionaux diffusés dans le département

Premier avis dans : Toutes les Nouvelles le 27 avril 2022

Le Parisien (support papier) le 27 avril 2022

Rappel dans :        Toutes les Nouvelles le 18 mai 2022  
                              Le Parisien (support papier) le 17 mai 2022

L'avis d'enquête publique (sous forme papier de couleur jaune au format A2) a été affiché sur les panneaux administratifs de la Ville.

Un procès-verbal d'affichage établi le 03 juin 2022 a été rédigé par M. Julien Gharbi, Huissier de Justice.

### 3. Déroulement de l'enquête publique

#### 3.1. Prise en compte des observations.

Le registre d'enquête papier a été ouvert le jeudi 12 mai à 09h00 par le Commissaire-enquêteur.

Le registre d'enquête dématérialisé accessible sur le site officiel de la commune a été ouvert par les Services Techniques le jeudi 12 mai à 09h00.

##### Registre papier :

Deux observations ont été faites directement sur le registre papier (observations n°12 et 13).

Deux courriers remis au Commissaire-enquêteur pendant une permanence ont été ajoutés au registre papier (observations n°10 et 11).

Ces quatre observations ont été portées sur le registre dématérialisé par le service urbanisme au fil de l'eau.

##### Registre dématérialisé :

Neuf observations ont été faites sur le registre dématérialisé et ont été portées au fil de l'eau sur le registre papier (observations n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9).

A tout moment durant la période de l'enquête, l'ensemble des observations était donc consultable par le public.

La première observation a été reçue une semaine avant l'ouverture de l'enquête ; elle a malgré tout été portée sur le registre dématérialisé le jour d'ouverture de l'enquête.

#### 3.2 Réceptions pendant les permanences :

DATE	NOM	SUJET	SUITE
12 mai	M. CHAPPELLIER	Construction zone inondable Implantation Lidl	
12 mai	Mme. STERR	Acrotère à 9m en UC	2ème visite le 13 juin
25 mai	PAS DE RECEPTION		
02 juin	M. PANNETIER	Densification en UC Ass. Déf. Env. Epi d'Or	Observation n°8
02 juin	M. IMBARD	Secteur Dct Vaillant Passage Uld en UC Zone UAr 22m/12m Centre équestre?	Observation n°5
02 juin	Mme. HEMON	Construction garage zone UC	Interrogation service urbanisme
02 juin	M. PINTO	Inquiétude passage Uld en UC	
02 juin	Mme. BOIS-ROUX	UC9 Emprise au sol Extension 15m <sup>2</sup> /25%	Interrogation service urbanisme
02 juin	Mme. DUQUENNOY	UA10 Hauteur constructions	2ème visite le 13 juin
13 juin	M. HENNEQUIN	Association Quartier	Observation n°10
13 juin	M. SERRAND	UB Cœur de ville règle UB6	Observation n°12
13 juin	Mme. STERR	Densification en UC Acrotère à 9m en UC	Observation n°11
13 juin	Mme. DUQUENNOY	Zone UC en limite UAa avec forte pente	Observation n°13

Au total treize réceptions, dont deux renouvelées et concentrées sur les deux dernières permanences.

En fin de permanence, un point rapide a été fait avec Mme le Maire en présence du Directeur des Services Techniques et du Directeur Général des Services.

### 3.3. Formalités de fin d'enquête

Le registre dématérialisé a été fermé le 13 juin à 17h par le service de l'urbanisme

Le seul registre papier a été clos par mes soins le 13 juin à 17h.

### 3.4. Remise du Procès-verbal de synthèse et Observations du Maître d'Ouvrage.

La remise du procès-verbal de synthèse a été faite en main propre auprès de M Ph de Vogüé, Directeur Technique de la Ville. au cours d'une réunion qui s'est tenue le 20 juin 2022.

A cette occasion, a également été remis le registre papier clôturé contenant l'ensemble des observations.

Les réponses et observations du Maître d'Ouvrage qui sont consignées après chaque observation et avis des PPA m'ont été transmises par voie électronique le 04 juillet 2020 soit 14 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

## 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Certaines observations étant multi-thèmes et plusieurs observations étant sur le même thème, les observations sont présentées par secteur.

### **Moulin de St Cyr**

#### Observation n°1 :

Suite à un avis public affiché portant sur ce projet de destruction du seul moulin de St Cyr L'Ecole, observation à formuler avant le 22 juin 2022, pour aménager un parking pour 1 épreuve olympique d'équitation aux JO 2024, je vous fais part de ma désapprobation concernant la destruction de ce patrimoine industriel de St Cyr l'Ecole, ville détruite au 3/4 en 1944. La façade du moulin pourrait être conservée comme témoin du patrimoine industriel. Juste la façade comme un décor de théâtre. Je mets en copie : - M. Henri Lancelin, adjoint au maire de St Cyr l'Ecole, - M. Marc Dias Gama, élu de Versailles et l'association Essor de Versailles (M. Ph. Domergue). Je vous fais part aussi que je vais transmettre une lettre circonstanciée à ma belle-sœur, Aurélie LABRUYERE née CHOBERT, PDG de la société VINDEME et chargée de cours à HEC, qui la remettra en mains propres à M. Stéphane BERN, fervent défenseur du patrimoine.

#### *Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La démolition du Moulin de Saint-Cyr répond à un projet d'intérêt public. Il s'inscrit dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc. L'emplacement réservé n°1 sur l'ancien Moulin destiné à accueillir «un parking d'intérêt communautaire et une voie d'accès desservant ce parking et la partie nord de Pion » existant dans le PLU en vigueur grève déjà une partie des terrains. Il s'agit de réfléchir à une logique d'ensemble afin de revaloriser ce secteur situé à proximité du Château de Versailles, avec la réalisation d'un espace presse*

*pour les futurs jeux olympiques, qui se transformera, par la suite, en parking paysager pour satisfaire les besoins de stationnement des visiteurs.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur**

*Le projet d'aménagement du site du Moulin de Saint-Cyr a fait l'objet d'une enquête publique du 02 juin au 01 juillet 2022 sur les communes de Saint-Cyr et Versailles en préalable à une DUP.*

*L'hypothèse d'une rénovation du Moulin a été évoquée et écartée en raison :*

- *du très mauvais état d'entretien*
- *le bâtiment est mal intégré dans le paysage*
- *les activités actuellement exercées sur le site sont source de nuisances visuelles et auditives ainsi que de poussières*

**Observation n°2 :**

*Mon observation porte sur la future démolition de l'ancien moulin dans le cadre des installations nécessaires aux Jeux Olympiques de 2024.*

*Les bâtiments qui sont prévus à la démolition sont utilisés aujourd'hui par les opérateurs mobiles Free Mobile, Orange et SFR.*

*La suppression de ces installations de téléphonie mobile aura un impact important sur la qualité des communications vocales et des débits fournis en mobilité sur les quartiers environ.*

*Qu'est-il prévu pour accueillir les installations de ces opérateurs mobiles et garantir la qualité de service à l'issue de la démolition de ces bâtiments ?*

**Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :**

*Le lien entre l'objet de l'observation et l'objet de la modification du PLU n'est pas évident. Un déplacement des installations de téléphonie mobile est bien prévu à Saint-Cyr-l'École suite à la démolition du moulin, mais le lieu d'implantation est encore à l'étude et ne peut donc pas être communiqué à ce stade.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*La réponse de la Ville confirme que les antennes de téléphonie mobile seront conservées mais déplacées sur un autre site (dossier en cours d'étude).*

### **Déplacement de la zone d'accueil des gens du voyage**

**Observation n°5 :**

*2) le document concernant l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), en page 13, résume ses recommandations concernant les modifications du PLU. Il est demandé, à propos du déplacement de la zone accueillant aujourd'hui des gens du voyage, de joindre au dossier l'étude de danger réalisée en prévision de l'extension de la station d'épuration. Ce document n'est pas fourni à l'enquête publique. Je demande à ce qu'il soit accessible aux habitants de Saint-Cyr-l'École.*

**Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :**

*L'étude de danger relative aux risques industriels contient des informations strictement confidentielles afin de protéger le territoire de tout risque d'acte de malveillance. Cette notion de confidentialité est*

*d'ailleurs prise en compte dans le dernier arrêté préfectoral ICPE de l'usine. Nous sommes donc dans l'impossibilité de transmettre l'étude de danger réalisée.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*La non-divulgation de l'étude de danger auprès de la population est compréhensible, mais il aurait été souhaitable que celle-ci soit transmise à la MRAe pour vérifier l'absence de risque majeur en matière d'hygiène, santé et sécurité pour les gens du voyage lorsqu'ils séjournent sur le terrain qui leur est alloué.*

### **Modification du plan de zonage - Passage d'une portion de la zone Uld en UC**

**Observation n°3 :**

Pour faire suite au projet de modification du PLU, nous nous interrogeons sur la modification de zone côté Nord de la rue du Docteur Vaillant. En effet, dans la notice de présentation page 15 il est indiqué que la zone actuelle Uld est "dédiée à un futur projet mené par la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc" pouvez- vous préciser de quel projet il s'agit et quelle(s) construction(s) prévoient ils dans cette zone ? Dans cette nouvelle zone qui devient constructible puisqu'elle rejoint la zone UC, sur quelles parties une maison pourrait être construite compte tenu des règles d'urbanisme ? Page 16 il est indiqué que les terrains cultivés seraient préservés, cette zone est représentée sur la vue satellite par un rectangle jaune et sur le plan de zonage par une zone verte mais le début de la délimitation coté Sud ne correspondent pas sur les 2 images, quelle est la délimitation correcte ? Pourquoi l'ensemble du terrain cultivé n'est pas pris en compte dans sa totalité (c'est à dire depuis la nouvelle voie d'accès au tram) pour être préservé ?

**Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :**

*Concernant le secteur classé en zone Uld au sein du PLU en vigueur au niveau de la rue du Docteur Vaillant, il s'agit d'une erreur matérielle que la présente modification vise à corriger. En effet la zone Uld a été créée pour permettre la réalisation d'un espace presse pour les futurs jeux olympiques qui se transformera par la suite en parking paysager au niveau du secteur de l'ancien Moulin plus au Nord. Ce zonage n'est pas du tout adapté pour le secteur situé à l'est de la rue du Docteur Vaillant c'est pourquoi ce reliquat de zone Uld est passé en zone UC en cohérence avec le zonage appliqué au quartier. La constructibilité des terrains est cependant limitée, puisqu'une prescription graphique permet de préserver la bande de jardins située à l'arrière de parcelles. Par ailleurs, la ville étudie la possibilité d'étendre la prescription graphique.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*La réponse de la Ville clarifie la situation en matière de constructibilité suite à la modification de zonage et confirme la conservation d'un bandeau de verdure en fond de parcelles ce qui devrait rassurer les habitants du quartier.*

**Observation n°5 :**

3) Le plan de zonage est corrigé, avec le passage d'une partie du secteur "Docteur Vaillant" de zone Uld en zone Uc (point 6 p 17 de l'Évaluation environnemental de la modification n°1 du PLU). Ce secteur était, avant la création de la ligne de tramway T13, classé Na (« Le reliquat de l'ancienne zone Na, devenue Uld, doit être réintégré en zone Uc). Avec cette classification Uc, il n'est pas sûr que cette bande de terrain privée reste inconstructible. Quelle garantie pouvons-nous avoir ?

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Cette prescription vient s'ajouter aux règles de la zone UC en limitant la constructibilité dans le secteur tout en permettant à de nouvelles constructions de venir s'implanter au niveau du front de la rue du Docteur Vaillant. En effet, le règlement de la zone UC prévoit une bande de constructibilité de 20 mètres à partir de l'alignement des voies existantes publiques ou privées et emprises publiques existantes, une hauteur limitée à six mètres et une emprise au sol des constructions limitée à 25% de la superficie du terrain permettant de contrôler l'implantation de futures constructions en cohérence avec l'ambiance bâtie du quartier.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La réponse de la Ville clarifie la situation en matière de constructibilité suite à la modification de zonage et confirme la conservation d'un bandeau de verdure en fond de parcelles ce qui devrait rassurer les habitants du quartier.*

## **OAP n°2 – Terrains Charles Renard Est et Nord**

### **Observation n°4**

A la suite de la consultation du projet de modification du PLU, et plus précisément de la pièce n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 3. Orientations d'aménagement et de programmation, site n°2 : terrains Charles Renard Est et Nord, je me permets de vous faire part de mes observations et questions :

1. Hauteur des bâtiments: La zone où la hauteur est limitée à du R+1 et R+2 est trop circonscrite. Pour les autres constructions il est laissé libre au promoteur de définir des hauteurs avec une contrainte relative "hauteur maximale de 15 mètres" soit 5 étages. En comparaison aux dernières constructions face à la nouvelle zone à aménager, et pour respecter l'engagement de "garantir une bonne insertion urbaine des constructions" il est nécessaire d'encadrer plus précisément les hauteurs en prenant en compte l'existant.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La zone limitée en R+2 permet d'assurer une transition par rapport au quartier Langevin. La fiche de lot prévoit, par ailleurs, un retrait imposé du lot D4 occupé par une zone plantée permettant de créer une intimité vis-à-vis des pavillons.*

*15 mètres ne représentent pas 5 étages mais 1 RDC + 4 étages (hormis sur l'avenue du Général de Gaulle). Il convient de préciser qu'il s'agit d'une hauteur plafond et que le règlement de lotissement prévoit une rupture de niveau tous les 30 m de façade (ce qui incite à ne pas atteindre le plafond de manière systématique). Les fiches de lot préconisent, en outre, la création de percées visuelles et paysagères sur les projets*

*A noter, enfin, la présence d'une bande inconstructible de 50 m (dito Av Geneviève de Galard) imposée au PLU qui donnera lieu au retrait d'environ 15,50 m pour le lot D4 et 12,50 pour les lots C2, D4 et D2.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La réponse de la Ville clarifie la question de hauteur et de positionnement des constructions à usage d'habitations collectives.*

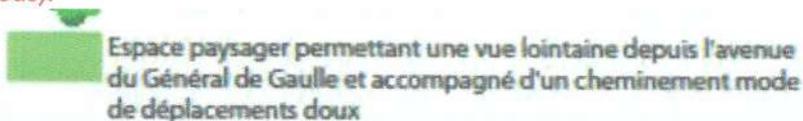
*L'ajout d'un plan prévisionnel des bâtiments en 3 dimensions à l'OAP permettrait de mieux visualiser le projet et rassurer les habitants de la zone pavillonnaire proche.*

2. Coulée verte : En comparaison avec le précédent PLU et le document "Orientation d'aménagement et de programmation, Site n°2 "terrains Aéroports de Paris", la coulée verte a été réduite en longueur, ce qui est compréhensible par rapport à la zone d'activité mais surtout en largeur. Il y a clairement une perte d'espace vert sur la nouvelle version du document, l'espace paysager permettant une vue lointaine depuis l'avenue Général de Gaulle et accompagné d'un cheminement mode de déplacements doux a disparu.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Concernant la largeur et la végétalisation de trident, il s'agit d'une différence de représentation graphique. La largeur du trident et donc l'espace planté n'a pas été réduit. Il présentera une emprise d'environ 22 m de large et accueillera une noue végétalisée d'une largeur de 8 m, et des arbres d'alignement de part et d'autre de la chaussée et une piste cyclable en site propre.*

*Nous restons donc bien conformes à la définition donnée par l'OAP de 2017 (cf. légende OAP 2017 ci-dessous).*



*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de modification du projet tel que présenté dans l'OAP lors de la révision du PLU*

3. Espaces verts et protection de la biodiversité: Préservation d'un seul arbre, le séquoia déjà préservé avec la rénovation de l'avenue Charles de Gaulle. En 2017 la préservation des arbres existants était plus importante et donc plus ambitieuse. Il y a plusieurs grands arbres qui méritent de ne pas être abattus, pour exemple, un grand sapin à proximité du séquoia les trois grands peupliers de part et d'autres de l'avenue du colonel Beltrame qui offrent une entrée de la ZAC majestueuse. Les arbres plantés dans la Zac après s'être acclimatés à leur nouvel environnement mettront une vingtaine d'année à atteindre une hauteur permettant d'avoir de l'ombre. Il me semble plus que judicieux de conserver un maximum l'existant. De nombreux oiseaux séjournent également dans la friche je ne vois pas de prise en compte de leur habitat.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Sur le sujet des arbres :*

*L'opération Charles Renard Est s'inscrit dans la continuité de la ZAC Charles Renard pour former à terme un seul et unique quartier. Pour cette raison, les mêmes principes d'aménagement (prolongement des voies existantes rues Charles de Foucauld et Charles Emile le Roy, création noues paysagères et reconstitution de la troisième perspective historique) et d'implantation du bâti (alignement sur rue pour libérer espace paysager généreux en cœur d'ilot) ont été repris dans un souci de cohérence urbaine et en concertation avec les architectes des bâtiments de France. Pour cette raison, il n'est pas envisagé*

*d'implanter le bâtiment aléatoirement en fonction de la position des arbres existants. Par ailleurs certains arbres présentent un développement racinaire et une hauteur tels qu'il ne serait pas raisonnable d'implanter des bâtiments à proximité immédiate de ceux-ci pour des raisons de sécurité. Néanmoins l'aménageur garde pour objectif de conserver le maximum d'arbres dont l'état phytosanitaire est sain et dont l'implantation et l'altimétrie correspondent à des espaces de pleine terre au sein des résidences ou sur les espaces publics. A ce jour, nous identifions une trentaine d'arbres sur les espaces publics qui pourront être conservés.*

*Enfin, comme évoqué, le projet donnera lieu à la plantation de plus de 200 nouveaux arbres sur les espaces publics, sans compter ceux sur les lots privés.*

*Concernant le sujet des oiseaux, une série de mesures visant à limiter l'impact du projet sur les habitats des oiseaux présents sur site sera mise en place telles que :*

- L'implantation de nichoirs sur les espaces publics de la ZAC et, à terme, sur l'opération Charles Renard Est, visant à favoriser le repeuplement des oiseaux sur le quartier Charles Renard. Afin d'accompagner cette démarche, il sera prochainement proposé aux copropriétés présentes sur la ZAC d'installer des nichoirs au sein des résidences.*
- La plantation de fourrés complémentaires au niveau d'un terrain situé à proximité du site visant à proposer d'autres habitats aux espèces dont l'habitat ne doit pas côtoyer des zones habitées.*
- Un défrichement progressif et hors période de nidification des espèces*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

**Réponse très complète de la Ville justifiant les choix et présentant les mesures conservatoires et compensatoires pour les arbres et les oiseaux.**

4. Nombre de logements: Dans la version 2017 du PLU le document "Orientation d'aménagement et de programmation, Site n°2 "terrains Aéroports de Paris", indique un nombre de logements entre 250 et 300, en 2022 nous passons de "300 à 350 logements" soit 30% d'augmentation. Soit le projet est de ne proposer désormais que des studios ou F2 soit vous avez nettement augmenté la densité urbaine, quelle option est-elle à retenir ?

**Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :**



*L'OAP telle que rédigée dans le PLU en vigueur comprend une erreur sur la localisation du parking en orange qui est en fait en dehors de la zone d'aménagement. Le repositionnement de ce parking libère de la constructibilité.*

*On peut voir par ailleurs que le tracé de l'avenue Beltrame passait plus au sud que l'emplacement actuel (erreur matérielle de l'ancienne OAP corrigée dans la modification du PLU).*

*En terme de nombre de logements, 350 reste une fourchette haute. A ce jour, nous totalisons en tenant compte de la dernière programmation du lot C2 environ 317 logements ce qui représente une augmentation de 5% par rapport à la fourchette haute de l'OAP.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*La Ville justifie l'augmentation du nombre de logements par un gain en surface constructible lié au déplacement d'un parking en dehors de la zone de l'OAP.*

*Je renouvelle l'avis qu'un plan prévisionnel d'aménagement en 3 dimensions à l'OAP permettrait de mieux visualiser le projet.*

5. Zone de bruit: Entre l'ancien et le nouveau PLU la zone de bruit de l'aérodrome a été considérablement réduite, qu'est ce qui justifie une telle modification? Le plan d'exposition au bruit n'ayant subi aucune modification

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*



*Cette modification vise à corriger une erreur matérielle intégrée dans le PLU en vigueur.*

*Le PEB n'ayant pas changé depuis son approbation, la zone de la ZAC comprise dans le périmètre du PEB n'inclut pas les habitations, mais une partie de la zone d'activité au nord. Aucune réduction du PEB n'est donc intégrée dans cette modification.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*La Ville confirme que le plan d'exposition au bruit n'a pas été modifié.*

6. Zone d'activité : Il est indiqué dans le PLU une zone d'activité en face du futur groupe scolaire, cette zone existe déjà. Sera t'elle préservée? Où cela veut il dire qu'il est prévu de détruire les hangars actuels, pour comme indiqué dans le PLU « créer une zone d'activité et services complémentaires à la ZAC Charles Renard »? Dans le cas d'une réponse positive à la seconde question, cela veut il dire que l'aérodrome est il voué à disparaître?

*Ces terrains en question appartiennent à Aéroports de Paris, qui prévoit une rationalisation et une valorisation de son foncier. La destination de ces parcelles est aujourd'hui à l'étude, et l'un des objectifs d'ADP est l'intégration de ce site dans l'environnement urbain, sans entraver le bon fonctionnement de l'aérodrome et en corrigeant au maximum les éventuelles nuisances induites. L'aérodrome n'a aucune vocation à disparaître mais une partie de son foncier mutable pourra accueillir une zone d'activité.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Une mise à jour le l'OAP telle que décrite à la page 7 de la notice de présentation permettrait de clarifier les choses auprès des Saint-Cyriens.*

7. Infrastructures : A proximité du futur groupe scolaire il n'est pas indiqué d'espace de jeux pour les enfants, comme il en existe face au groupe scolaire Jacqueline de Romilly, est-il prévu une zone de ce type?

*Réponse du Maître d'ouvrage : Cette observation n'a pas de lien direct avec la modification du PLU en question. En revanche, la demande a bien été transmise à Grand Paris Aménagement, aménageur de la ZAC Charles Renard, pour étude.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Pas de commentaire particulier*

De même la densité de la population augmentant, quelles sont les infrastructures prévues avec ce nouveau quartier, autre que l'école qui répond à un besoin déjà présent?

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des terrains Charles Renard Est et Nord prévoit également la création d'un espace de stationnement pour répondre à l'augmentation de population dans le nouveau quartier. De plus, le projet se localise à proximité directe de la future station « Portes de Saint-Cyr » du tramway n°13 ainsi que de plusieurs arrêts de bus permettant une bonne desserte du secteur. Enfin, le projet prévoit également la création d'activités et de services complémentaires à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Renard afin de pouvoir répondre aux besoins des futurs habitants.*

*Pour toute information relative à la programmation de ce quartier, question hors champs de la modification du PLU, les administrés sont invités à prendre contact avec le service urbanisme de la ville.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*D'une manière générale en ce qui concerne les aménagements des terrains Charles Renard Est et Nord, le cas échéant, une publication pourrait être faite de façon régulière, en fonction de l'avancement des projets, dans le Bulletin Municipal de la Ville afin de mieux informer la population de Saint-Cyr.*

**Observation n°5 :**

Le programme de logement de la zone UAs est renforcé, passant de 250/300 logements à 300/350 logements pour Charles Renard. Conclusion, on densifie, par la hauteur et par la modification de

programme, les quartiers de la commune de Saint-Cyr-l'École qui sont déjà les plus denses ! Est-ce cohérent avec un schéma harmonieux d'habitat, de mixité, de bien-vivre dans le cadre du développement de la ville ?

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Avec la promulgation de la Loi Climat & Résilience qui prône le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la logique aujourd'hui est de limiter la consommation d'espaces. Pour répondre à ces évolutions, il est nécessaire de revoir la densité des opérations d'urbanisme. Néanmoins, l'objectif n'est pas de surdensifier mais bien de garantir la bonne insertion urbaine et paysagère des futures constructions et aménagements nouveaux dans le respect des typologies des quartiers limitrophes.*

*L'OAP des terrains Charles Renard prévoit l'intégration des nouvelles constructions en lien avec le tissu urbain environnement (notamment au niveau des hauteurs) au Sud du secteur. Il s'agit également de pouvoir créer des espaces agréables à vivre au sein du quartier avec la création d'espaces publics, d'équipements, de commerces et de services. Tous ces aménagements permettent en effet de répondre aux besoins des populations locales et participent à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier. Aussi, en terme de nombre de logements, 350 reste une fourchette haute. A ce jour, nous totalisons en tenant compte de la dernière programmation du lot C2 environ 317 logements ce qui représente une augmentation de 5% par rapport à la fourchette haute de l'OAP.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Une densification raisonnée telle que proposée pour ce quartier me paraît une bonne réponse à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des Sols en Région Parisienne comme l'exige la Loi Climat et Résilience et est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Cyr-l'École.*

#### **Quartier de la Fontaine Saint-Martin – secteur UAr**

##### **Observation n°5**

4) Concernant la zone UA avec l'introduction de différents secteurs de la ville en UAa, UAs, UAr, la hauteur maximale des bâtiments constructibles varie selon ces secteurs. Pour le secteur général UAa la hauteur maximale autorisée est de 12 m, sur la zone UAs, zone quartier Charles Renard, elle est de 17 m pour permettre la construction d'immeuble de 5 étages et sur la nouvelle zone, UAr, correspondant à la zone Fontaine St Martin à réhabiliter, elle est de 22 m. Pourquoi ces 22 m dans le projet de réhabilitation, cette hauteur étant plus élevée que les bâtiments actuels ?

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*L'opération de restructuration du quartier Fontaine Saint-Martin a pour objectif la remise en valeur et le renouvellement de l'image du quartier. Cette hauteur spécifique portée à 22 mètres ne concerne que les créations de volumes complémentaires permettant d'améliorer le traitement des angles et murs pignons aveugles. Ces volumes permettent d'améliorer les liaisons entre les bâtiments en permettant la mise en accessibilité PMR des bâtiments existants par la création de cages (escalier et ascenseur) PMR au sein de ces extensions. Elles permettront également d'animer les façades en apportant un traitement architectural différencié. Il est donc important d'un point de vue opérationnel d'augmenter la hauteur à 22 mètres pour permettre ces différents aménagements tout en offrant des logements confortables aux futurs habitants.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Le projet de réhabilitation et de restructuration des bâtiments dans le quartier de la Fontaine Saint-Martin prévoit huit extensions en R+5 effectivement d'une hauteur de 22 mètres pour changer l'image du quartier et améliorer le confort des immeubles concernés par la création d'ascenseurs permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite. Le projet est parfaitement décrit avec plans 2D et 3D dans la notice de présentation de modification du PLU.*

## **Quartier de l'Epi d'Or – zones pavillonnaires**

**Observation n°8 :**

Remarques de l'association ADEEO pour l'enquête publique du PLU 2022

Nous, association de quartier, œuvrant sur des dossiers d'urbanisme depuis 38 ans sur le quartier de l'Epi d'Or, demandons des ajustements aux modifications de cette révision de PLU.

Nous proposons 3 points à garder à l'esprit dans l'analyse :

- Le PADD de Saint Cyr précise que « Le caractère paysager des espaces actuellement urbanisés est préservé. Notamment, la densification dans les espaces d'habitat pavillonnaires est maîtrisée.»
- Dans le cahier de recommandations architecturales, il est noté: « Observer et prendre en compte les caractéristiques de l'environnement bâti; privilégier les toitures à deux pans...»
- La zone UC dont fait partie le quartier de l'Epi d'Or est une zone à vocation principale d'habitat avec un caractère paysager

Aujourd'hui, le quartier de l'Epi d'or perd son caractère paysager et se densifie de façon importante avec des divisions de parcelles et des habitations de type 'tour carrée' de 9 mètres de hauteur, ceci étant possible par un acrotère à 9 mètres de hauteur et des dérogations de surface pour les petites parcelles.

Pour maîtriser la densification et garder le caractère pavillonnaire du quartier, l'ADEEO considère qu'il faut dans cette révision concernant la zone UC :

- 1/ page 37 : Revenir sur la suppression des retraits par rapport aux voies qui ne sont pas d'adressage
- 2/ page 28 : Revenir sur la dérogation pour les terrains de moins de 300 m<sup>2</sup> qui pourront avoir 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus des 25%
- 3/ Ajouter une modification : Ramener l'acrotère à la hauteur de 6 mètres maximum

Au-delà de ces demandes, nous saluons les avancées de cette révision concernant de nouvelles contraintes aux projets d'extension pour limiter le stationnement sur la voie publique et des possibilités nouvelles concernant le changement de baies existantes.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*1/ La suppression de l'alignement de la rue Emile Zola vise à mettre le PLU en conformité avec la situation actuelle qui a évolué depuis la mise en place des anciennes prescriptions graphiques.*

*2/ La ville ne compte pas revenir sur cette règle. Cette dérogation mineure limitée à 15m<sup>2</sup> pour les terrains inférieurs ou égaux à 300m<sup>2</sup> a pour objectif d'apporter une certaine souplesse aux propriétaires*

*concernés, et n'aura que peu d'impact sur la densité de l'ensemble du quartier. En revanche, nous allons clarifier la règle pour les terrains de plus de 300m<sup>2</sup>.*

*3/ Au sujet des maisons cubiques et de la proposition de ramener à 6m l'acrotère, la ville tient à préserver une certaine diversité architecturale dans son bâti. En conséquence, la hauteur maximum autorisée dans la zone UC étant de 9m, les droits sont ainsi les mêmes pour toutes les constructions.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Les réponses apportées par la Ville à l'association ADEEO sont claires et en particulier la Ville ne souhaite pas remettre en cause la hauteur des constructions avec acrotère à 9 m maximum ce qui correspond à R+2 (à noter que cette prescription n'est pas nouvelle et n'est donc pas inscrite en tant que telle dans la modification du PLU).*

### **Emprise au sol des constructions UB et UC**

#### **Observation n°9**

*Je viens de prendre connaissance de la modification que vous souhaitez apporter au PLU sur la partie UC de la ville, voulant porter à 15m<sup>2</sup> supplémentaires l'extension d'emprise au sol sur les terrains inférieurs à 300m<sup>2</sup>, j'attire votre attention sur le fait qu'une nouvelle construction ne doit pas porter préjudice à celles existant dans le voisinage immédiat, or il me paraît qu'une construction qui occuperait quasi la moitié du terrain inférieur à 300m<sup>2</sup> ne peut que gêner les voisins immédiats par la longueur du mur obstruant la lumière et la visibilité du dit voisinage, et en outre être à l'origine de vis-à-vis très dommageables pour tout le monde, je suis fermement opposée à une telle modification. Je suis attachée à la qualité pavillonnaire de notre quartier et souhaite en préserver les caractéristiques.*

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*En dehors de la règle d'emprise au sol dérogatoire pour les terrains inférieurs à 300m<sup>2</sup>, il est également important de prendre en compte la règle d'implantation. En effet, l'emprise au sol ne change en rien les règles d'implantation des constructions, déjà définies dans l'article 7 du PLU.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Cette nouvelle règle en ce qui concerne les extensions et annexes ne modifie pas les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*

#### **Observation n°10**

*Possibilité donnée aux habitations existantes sur de petits terrains de réaliser une extension ou une annexe une seule fois »*

*C'est un encouragement à découper les parcelles en petits terrains dans le but d'obtenir cette dérogation et ainsi faire disparaître un quartier aéré.*

Dans les zones UB et UC, il est donné la possibilité pour les terrains de moins de 300 m<sup>2</sup>, de réaliser pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas l'emprise au sol maximale, une extension ou une annexe de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; il s'agit de donner une petite latitude aux terrains les moins étendus qui ont été fortement impactés lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017 par les diminutions des emprises au sol maximales autorisées, sans considération spécifique pour les constructions existantes.

Cette règle est excessive car cela encourage la division des parcelles en petites surfaces afin de faire un maximum de profit au détriment de la vocation d'une zone comme UC qui doit rester à caractère PAYSAGER, comme indiqué dans le paragraphe d'introduction du PLU.

Une extension en pourcentage (de l'ordre de 1 à 2%) est souhaitable pour limiter les effets néfastes sur le caractère du quartier.

N'oubliez pas que toutes ces surfaces recouvertes en plus augmentent l'étanchéité des sols donc les mouvements de terrain argileux.

Il y a aussi les problèmes de saturation des égouts d'eaux usées dans le quartier de l'Epi d'or et l'augmentation des surfaces habitables fait croître la population et ses rejets. (Encore plusieurs sous-sol inondés lors de l'orage du début juin 2022)

Ces possibilités d'extension doivent donc être supprimées ou bien limitées au strict minimum (1 à 2%) pour le bien de notre environnement.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La ville ne compte pas revenir sur cette dérogation. En effet, s'agissant d'éventuelles divisions de parcelles dans la zone UC à des fins de détachement de lots à bâtir, il est à noter qu'au-delà de la bande des 20m de l'alignement de la voie, seules les annexes sont autorisées. Ainsi, un terrain détaché en fond de parcelle ne pourra faire l'objet d'une construction autre qu'une annexe. Il n'y a donc pas de danger de divisions sauvages.*

*De plus, cette dérogation mineure de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les terrains de 300m<sup>2</sup> ne représente que 5% d'emprise supplémentaires. Cette dérogation est mise en place pour donner une petite latitude aux terrains les moins étendus qui ont été fortement impactés lors de la révision du PLU en 2017.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Cette nouvelle règle a pour but de rectifier de façon modérée une règle très contraignante imposée dans le cadre de la révision du PLU. Elle ne devrait pas avoir de conséquence significative sur la densification du logement dans cette zone.*

## **Rue Émile Zola - Reculs imposés pour les alignements**

### **Observation n°10**

Suppression de deux alignements le long de la rue Émile Zola. La prescription graphique correspond à deux alignements localisés de part et d'autre de la rue Émile Zola sont à supprimer à l'occasion de la modification du PLU. En effet, la situation a évolué depuis la mise en place de ces prescriptions graphiques et le secteur fait actuellement l'objet d'un projet en cours permettant d'aérer l'espace public »

Cette zone est particulièrement critique car la largeur des trottoirs est insuffisante pour garantir la sécurité des piétons et c'est un casse-tête pour y faire passer une liaison douce.

Bien que cette prescription ne concerne que les constructions et non pas la position des clôtures, il serait judicieux de maintenir cette contrainte afin de conserver de l'espace suffisant de chaque côté de la voie en cas de futurs travaux. Il est toujours plus facile d'acheter des terrains vierges que de démolir des murs.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Ces prescriptions ont été supprimées car ce secteur est concerné par un projet de création d'un commerce permettant notamment d'améliorer la circulation piétonne notamment des personnes à mobilité réduite.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La réponse de la Ville doit rassurer la population sur la circulation piétonne rue Emile Zola.*

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.**

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, l'article 6 s'applique par rapport à la voie d'adressage. ~~Sur les autres voies, le recul ne peut être inférieur à la marge minimale imposée~~

Il faut maintenir ce recul dans les zones UC car cela permet de respecter le caractère paysager et aéré demandé dans ces quartiers. Par ailleurs cela augmente la sécurité dans les angles de rue où il est plus aisé de voir arriver les véhicules sans être gêné par une construction.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La ville prend en compte cette remarque et étudie la réponse à apporter.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier*

Observation n°11

### **Suppression de l'alignement Rue Emile Zola**

La révision prévoit la suppression graphique de deux alignements le long de la rue Emile Zola et le recul imposé de 3m .page 66 paragraphes 2.3.4

Dans le PLU actuel, il est spécifié page 188 dans les reculs imposés par les alignements : Alignement 5 : de part et d'autre de la rue Emile Zola entre le boulevard Henri Barbusse et la rue Jean François, recul imposé minimum de 3 mètres.

**La largeur du trottoir entre le boulevard Henri Barbusse et la rue Jean François est trop étroite.** Est-ce que cet alignement/recul n'avait pas pour but justement de pouvoir préempter les m<sup>2</sup> de terrain nécessaire pour permettre l'élargissement du trottoir et permettre la sécurisation du passage des piétons , voir à terme envisager une voie cyclable en toute sécurité dans la rue Emile Zola?

Si ce n'était pas le cas, je demande que les dispositions soient prises pour permettre l'élargissement du trottoir permettant la sécurisation du passage des piétons.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La référence au recul imposé le long de la rue Émile Zola entre le Boulevard Henri Barbusse et la rue Jean François a bien été supprimée (page 178 du règlement écrit sur les « reculs imposés par les alignements »).*

*Ces prescriptions ont été supprimées car ce secteur a fait l'objet de l'aménagement d'un commerce ayant permis l'améliorer la circulation piétonne notamment des personnes à mobilité réduite.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Observation identique à l'observation n°10 et donc pas d'autre commentaire.*

### **Emprise au sol (Lexique règlement écrit)**

Surface au sol occupée par une construction hors sol

Cela voudrait dire que les sous-sols ne sont pas concernés par les limites d'emprise. Donc, il serait possible d'avoir un sous-sol qui prend toute la surface de la parcelle ?

C'est contraire à la volonté de maintenir des terrains perméables et naturels. A supprimer ou bien limité les dépassements à quelques 1 à 2 %.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*En effet, l'emprise au sol concerne les ouvrages ou partie d'ouvrage située au-dessus du niveau du sol. Les niveaux en sous-sol ne génèrent pas d'emprise au sol et ne sont donc pas soumis à cette règle. En effet, par définition, les sous-sols ne génèrent pas d'emprise au sol car ils sont situés au-dessous du niveau du sol, et échappent au calcul de l'emprise au sol. Cependant, les sous-sols étant constitutifs de l'habitation, ils doivent impérativement suivre les règles d'implantation de la construction en fonction de la zone où elle se trouve. Il n'est donc pas possible qu'un sous-sol s'implante sous toute la surface d'une parcelle.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Les constructions en sous-sols pourraient faire l'objet d'un point particulier dans le lexique du règlement du PLU.*

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 12.3**

« Ajustement de la règle dans les zones d'habitations pour permettre les changements de baies de l'existant et des évolutions des annexes, notamment des garages non contigus de la construction principale »

Il y a risque de transformation de ces annexes garages en « habitations sauvages ». Est-il possible de bloquer l'usage de ces annexes pendant 20 ou 30 ans ?

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Il n'existe pas de moyens au sein du Plan Local d'Urbanisme pour « bloquer » la transformation des annexes destinées normalement au stationnement en habitations.*

*Néanmoins, selon l'implantation d'une l'annexe, à plus de 20 ou 30 m de l'alignement de la voie, le règlement ne permet pas qu'elle soit aménagée en habitation, car seules les annexes sont autorisées. Et par ailleurs, si l'annexe est implantée dans la bande des 20 m, la distance entre l'annexe et l'habitation existante en cas d'aménagement d'une annexe en habitation devra être conforme en cas de création de baies à l'article 7.*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*L'application du règlement doit éviter la transformation « sauvage » d'un garage en habitation par le respect des distances pour la création de baies vitrées.*

### **Hauteur des constructions UC.10**

Observation n°11

Divers : Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère. »

L'apparition des constructions du type « tour carrée » avec toit terrasse est rejetée par l'ensemble des habitants de la zone UC car cette architecture ne s'intègre pas dans une zone pavillonnaire. C'est aussi les remarques faites par les bâtiments de France à l'urbanisme à chaque permis de construire de ce type. C'est aussi une demande de l'association de quartier ADEEO de revoir la hauteur de l'acrotère pour la ramener à 6 mètre comme dans le précédent PLU.

Il est regrettable que cette modification ne fasse pas partie de cette enquête. Quand le sera-t-elle ? Il y a urgence, vu les « tours carrées » à venir.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Au sujet des maisons cubiques, la ville tient à préserver une certaine diversité architecturale dans son bâti et n'a pas vocation à interdire ce modèle de construction, tant qu'elle reste dans le respect des réglementations en vigueur. En l'occurrence, en zone UC du PLU de la ville, la hauteur maximum autorisée est de 9 mètres. Les droits sont ainsi les mêmes pour toutes les constructions.*

### **Demande de ramener l'acrotère à 6 m maximum dans les secteurs pavillonnaires de la zone UC**

Le PADD précise que : « Le caractère paysager des espaces actuellement urbanisés est préservé. Notamment, la densification dans les espaces d'habitat pavillonnaires est maîtrisée. »

La zone UC est une zone à vocation principale d'habitat avec un caractère paysager Dans cette zone, il y a des secteurs pavillonnaires comme c'est précisé pour les places de stationnement. Page 26

Dans le cahier de recommandations architecturales, il est noté : « Observer et prendre en compte les caractéristiques de l'environnement bâti ; privilégier les toitures à deux pans... »

Avec la suppression de l'acrotère à 6 m dans la révision précédente, il a été possible des constructions « tour de 9 m de haut » comme rue du plateau, rue Francisco Ferrer ; ce qui ne correspond pas aux recommandations architecturales. Je ne pense pas qu'on puisse considérer ces bâtiments comme des pavillons.

**Pour obtenir la mise en œuvre réelle des recommandations, il me semble obligatoire de revenir pour les zones pavillonnaires à un acrotère à 6 m et ne pas permettre les toits en terrasse.**

D'autre part, pour garder la maîtrise de la densification, je ne suis pas d'accord avec « la dérogation pour les terrains de moins de 300 m<sup>2</sup> qui pourront avoir 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus des 25% «(UC.9). De façon plus générale, des dérogations de surfaces devraient être en pourcentage 1 à 2% de dépassement de l'emprise autorisée.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Au sujet des maisons cubiques, la ville tient à préserver une certaine diversité architecturale dans son bâti et n'a pas vocation à interdire ce modèle de construction, tant qu'elle reste dans le respect des réglementations en vigueur. En l'occurrence, en zone UC du PLU de la ville, la hauteur maximum autorisée est de 9 mètres. Les droits sont ainsi les mêmes pour toutes les constructions.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La limitation de la hauteur de toutes les constructions à 9 mètres fournit effectivement les mêmes droits quel que soit le type de construction. L'aménagement des combles des maisons à toiture à 2 pans permettrait également de créer un niveau R+2.*

*Le souhait de la Ville est de préserver une certaine diversité architecturale au moment du renouvellement des constructions existantes.*

## **Ilot Marceau – Cœur de Ville**

### **Observation n°12**

Je suis Jean-Yves Serrand, journaliste, habitant St-Cyr depuis 30 ans, propriétaire d'un pavillon au 1, square Anatole France, à quelques mètres du projet dit « Cœur de Ville » bâti rues Marceau et Yves Farge.

Le pavillon avec jardin que j'ai acquis en 1991 est donc aujourd'hui cerné sur ses côtés Ouest et Sud par une barrière de béton de quatre étages. Côté Nord, un permis de construire 3 étages à aussi été accordé il y a deux ans à quelques mètres sur le jardin (AP330) de l'immeuble qui borde le square (heureusement le confinement semble avoir retardé le projet). Enfin côté Est le 11/4/22 la Ville vient de permettre la démolition de trois maisons rue Victorien Sardou pour bâtir un immeuble de 27 logements et de 11,60 m de haut.

Les quelques pavillons « oubliés » au milieu de cette muraille de béton subissent un préjudice indiscutable : gêne des travaux, vue plongeante sur les jardins, paysage défiguré, le tout causant une moins-value des propriétés sans que la Mairie ne s'en soit souciée outre mesure. S'y ajoute un préjudice émanant du PLU : les propriétaires de certains de ces pavillons, eux aussi démarchés par des promoteurs, ne sont pas autorisés à vendre pour construire, si leur parcelle se trouve en retrait de plus de 30m de la voie publique (règles secteur UB-6).

La situation est donc ubuesque et particulièrement inégalitaire : on vous entoure d'immeubles de 4 étages, mais vous, vous ne pouvez pas construire !

L'argument avancé par le Service de l'urbanisme est la volonté de conserver un « noyau pavillonnaire » au milieu de cet artificiel « Cœur de Ville ». Nous sommes hélas toujours chez Ubu, car on ne voit pas très bien perdurerait, à l'ombre des murailles qui le dominant, un quelconque esprit pavillonnaire... sauf peut-être sur la planche à dessin de nos

urbanistes ! Nous les invitons volontiers à un barbecue dans nos jardins pour une prise de contact avec le réel !

Mes questions sont les suivantes :

Est-il prévu dans cette modification de PLU une quelconque procédure de dédommagement pour les tiers dont les droits seraient lésés ? Quels recours et quels délais ?

-La règle interdisant la construction sur les parcelles éloignées de 30 m de la voie publique peut-elle faire l'objet d'une modification dans le PLU ? Peut-elle aussi faire l'objet d'un recours ?

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Cette remarque ne relève pas des règles du PLU mais de relations de voisinage régies par le code civil. Nous invitons l'administré à prendre attache avec le service urbanisme de la ville.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier dans la mesure où l'administré est invité à se rapprocher du service urbanisme pour répondre à ses préoccupations et où la situation rencontrée ne fait pas l'objet de modification du règlement du PLU.*

## **Aspect extérieur des constructions - Matériaux**

### **Observation n°6**

J'ai pu prendre connaissance du projet de modification du PLU soumis actuellement à enquête publique. Le projet soulève quelques interrogations :

1. Matériaux utilisés en façade des bâtiments. Le PLU actuellement en vigueur prévoit que, sur les façades, « L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements ». Je ne vois pas de modification sur ce point dans le projet. Or, la mention de la tôle laisse planer un flou, la définition n'étant pas assez précise. Ne faudrait-il pas préciser que dans toutes les zones à l'exclusion des zones UI, l'utilisation d'un bardage en acier est interdit ?

2. Matériaux utilisés en toiture Ne faudrait-il pas étendre l'interdiction du recours à la tôle ondulée en toiture au recours à toute couverture en acier ?

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La ville est favorable à revoir la rédaction de cet article afin de mieux encadrer le recours au bardage en acier et favoriser l'emploi de matériaux nobles en façade et en toiture.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Prise en compte de l'observation par la Ville.*

## **Nuisances sonores – RD 135**

## Observation n°7

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-l'École (78), je vous remercie de bien vouloir prendre connaissances des observations suivantes et des pièces jointes annexées au présent. Saint-cyrien depuis une douzaine d'années maintenant et résidant en entrée/sortie d'agglomération rue Marat, je suis soumis comme mes voisins à la problématique des nuisances sonores émises par les véhicules qui circulent sur la RD135. Je me permets donc d'attirer votre attention sur la classification par arrêté préfectoral de cet axe routier (RD135) en catégorie 3 dans la liste des infrastructures de transports terrestres bruyantes. Je précise par ailleurs que d'autres axes de circulation sont concernés dans les différents secteurs de la commune. Sauf erreur de ma part, seul le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome est pris en compte dans l'actuel plan local d'urbanisme. Il me semble donc judicieux de prendre en compte cette contrainte qui permettrait l'application de certaines mesures dérogatoires afin d'en diminuer les effets et d'améliorer les conditions de vie du voisinage. Cela permettrait également aux habitants de bénéficier des aides et financements prévus pour lutter contre le bruit.

### *Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*L'enjeu lié aux nuisances sonores est pris en compte au sein du PLU de Saint-Cyr. Il fait même parti d'un des objectifs de l'orientation n°4 « Saint-Cyr, une ville protectrice » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la ville qui vise à protéger les habitants des nuisances. Par ailleurs, Un document concernant les empreintes sonores des grandes infrastructures de transports est présent dans le rapport de présentation. Il conviendrait de l'ajouter au règlement ainsi que le classement des infrastructures routières en annexes au PLU.*

### *Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier dans la mesure où les documents concernant les empreintes sonores des grandes infrastructures ainsi que le classement de celles-ci vont être ajoutées au PLU.*

## Divers

### Observation n°5

#### Logiciel Calaméo

- 1) Le document "Évaluation environnemental de la modification n°1 du PLU » est géré par un logiciel de lecture, Calaméo. Il semble qu'il ne soit pas possible, contrairement aux autres documents, de le télécharger. Je demande à ce que ce problème soit corrigé car il pénalise le travail d'enquête.

### *Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Les articles R123-12 et 13 du code de l'environnement relatifs aux modalités de procédure et déroulement de l'enquête publique indiquent que le dossier d'enquête et registre numérique doivent être disponibles depuis le site internet de la commune pour consultation, ce qui a bien été le cas en l'espèce. Le droit ne mentionne pas la nécessité d'édition des pièces, ni la possibilité de leur téléchargement.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Le document de l'Évaluation Environnementale de la modification du PLU est effectivement consultable sur le site de la Ville depuis le début de l'enquête.*

### **Parking CINASPIC**

5) Je souhaiterais avoir des précisions et des garanties sur l'évolution du PLU concernant les places de parking associées aux habitations. (voir p 21 de l'Évaluation environnemental de la modification n°1 du PLU). En effet au paragraphe 11, le projet de réglementation mentionne l'obligation de prévoir un stationnement pour les nouvelles constructions en zone UC, argumentant que cela est bon pour la voie publique. Mais en paragraphe 14 est introduite une règle sur la non-obligation de parking pour l'immobilier passant de CINASPIC à logement. Est-on sûr que tous les biens immobiliers anciennement classés CINASPIC sont dotés de parking privés et que cela ne va pas reporter des véhicules sur la voie publique

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La ville poursuit l'objectif que toute construction nouvelle ne doit pas s'accompagner d'un report de véhicule sur le domaine public en possédant son propre stationnement. Nous allons approfondir cette question afin de préciser le texte le cas échéant.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Prise en compte de l'observation par la Ville*

### **Aménagements**

#### **Observation n°13**

Le square Raygasse ne figure pas sur le plan de zonage.  
Ne devrait-il pas figurer en espace paysager ?

Le trottoir rue Emile Zola entre la boulangerie et le rond-point du boulevard Barbusse devrait pouvoir être élargi, aménagé. Il serait nécessaire de prendre les dispositions pour l'élargir.

Zone UC (par exemple secteur rue Gambetta) en limite zone UAa avec forte pente : Je n'ai pas vu comment le PLU modifié permettrait d'éviter l'effet « muraille de béton » et préserverait le caractère paysager des espaces en aval de la zone UAa. La qualité de vie des habitants en contrebas avec le risque de privation d'ensoleillement et la perte d'intimité, risque d'en être détériorée, ce qui limiterait l'intérêt de présentation qualitative de cet habitat dont vous avez notifié l'intérêt.

Il semblerait intéressant, étant donné l'évolution des risques climatiques (sécheresses, inondations, canicules,...) de prévoir davantage de zone préservée en pleine terre, en particulier dans les zones UA.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*Le square Henri Raygasse étant propriété de la commune, il n'y a pas vocation à l'identifier à travers une trame spécifique « Espace paysager protégé ». Cet objet ne faisait pas partie des évolutions souhaitées dans le cadre de la procédure de modification du PLU.*

*Le règlement des zones urbaines prévoit déjà de conserver des zones en pleine terre (30% en zone UA). Il identifie également des secteurs paysagers à protéger dans lesquels les constructions sont limitées afin de conserver des espaces de respiration en ville (infiltration des eaux de pluies, îlots de fraîcheur...).*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*En zone urbaine UC, les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et au minimum 50% du terrain doit être traité en pleine terre.*

Observation n°13

### **Affichage Permis de Construire**

Il y a quelques années, les demandes de permis de construire ou d'aménagement étaient affichées (notifiées) sur un panneau visible de la rue Gabriel Péri.

Aujourd'hui il faut se rendre dans une zone en périphérie de la ville pour voir des informations qui ne sont laissées en place que peu de temps. Ces informations sont beaucoup plus succinctes que celles disponibles auparavant. Pour se renseigner davantage, il faut contacter vos services, ce qui est mal aisé.

Il serait bien que les demandes type permis de construire ou demande de travaux soient visibles au niveau de la Mairie et mises à disposition sur informatique (site internet de la Mairie

**Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :**

*Les demandes d'autorisation d'urbanisme ainsi que les décisions d'urbanisme sont affichées tous les mois au service urbanisme (centre technique municipal, 10 rue de l'industrie) et restent affichées durant 2 mois, délai légal d'affichage. Les mêmes documents sont également disponibles sur le site internet de la ville, rubrique « ma mairie » → « publications légales » → « autorisation d'urbanisme ».*

*Effectivement, le service était situé, il y a quelques années, rue Gabriel Péri, mais il a déménagé depuis rue de l'industrie, d'où le changement d'emplacement de l'affichage. En ce qui concerne leur contenu et si vous avez besoin d'informations complémentaires sur les autorisations d'urbanisme délivrées, ces dernières restent consultables au service urbanisme, sur rendez-vous et aux horaires d'ouverture du service au public (Lundi – Mardi de 8h à 12h et de 14h à 17h15 et le jeudi de 13h à 20h).*

**Commentaire du Commissaire-enquêteur :**

*Les autorisations d'urbanisme étant disponibles sur le site internet de la Ville, cela permet de les consulter durant le délai légal de 2 mois qui suit leur accord, par contre il semblerait d'après l'auteur de l'observation que les « éléments fournis soient beaucoup plus succins », ce qui conduirait à se rendre sur rendez-vous au Service urbanisme situé au Centre technique Municipal éloigné de la Mairie pour pouvoir consulter les dossiers.*

## 5 Avis des Personnes Publiques Associées

### 5.1 MRAe (extraits)

#### Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme porté par la commune de Saint-Cyr-l'École dans le cadre de sa modification n°1 et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, en date de janvier 2022.

Cette procédure de modification n°1 consiste essentiellement à apporter des modifications au règlement écrit et graphique, à modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 afin de prendre en compte l'actualisation d'éléments de programmation et mettre à jour les annexes du document d'urbanisme.

Cette procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas, pour lequel une décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale a été rendue par la MRAe d'Île-de-France en date du 12 août 2021. Cette décision a été motivée notamment par la nécessité d'analyser les effets de la relocalisation du secteur Nb, destiné à accueillir l'aire de stationnement des gens du voyage, au sein du secteur Ne, réservé à l'extension de la station intercommunale d'épuration des eaux usées (STEP).

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- de joindre au dossier l'étude de danger réalisée en prévision de l'extension de la station d'épuration et qui a pris en compte le site d'implantation de l'aire de stationnement des gens du voyage et de démontrer que les dispositions prévues dans le cadre du PLU modifié seront suffisantes pour garantir la protection de la santé humaine et ajuster le secteur Ne en conséquence ;
- compléter l'état initial de l'environnement de la zone d'implantation du futur secteur Nb, en qualifiant de façon précise l'impact des pollutions atmosphériques et sonores sur les futurs usagers du site, et le cas échéant prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

#### 4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

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

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint-Cyr-l'École envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

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

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

- (1) La MRAe recommande : - de joindre au dossier l'étude de danger réalisée en prévision de l'extension de la station d'épuration et qui a pris en compte le site d'implantation de l'aire de stationnement des gens du voyage ; - de démontrer que les dispositions prévues dans le cadre du PLU modifié seront suffisantes pour garantir la protection de la santé humaine et ajuster le secteur Ne en conséquence.....10
- (2) La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement de la zone d'implantation du futur secteur Nb, en qualifiant de façon précise l'impact des pollutions atmosphériques et sonores sur les futurs usagers du site, et le cas échéant prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires.....10
- (3) La MRAe recommande , en complément, d'ajouter au projet de modification l'identification dans le règlement graphique de la lisière du massif boisé de plus de cent hectares qui couvre une partie du territoire communal.....11

### Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :

1. L'étude de danger relative aux risques industriels contient des informations strictement confidentielles afin de protéger le territoire de tout risque d'acte de malveillance. Cette notion de confidentialité est d'ailleurs prise en compte dans le dernier arrêté préfectoral ICPE de l'usine. Nous sommes donc dans l'impossibilité de transmettre l'étude de danger réalisée.
2. L'état initial de l'environnement de la zone d'implantation du futur secteur Nb sera précisé en qualifiant de façon précise l'impact des pollutions atmosphériques et sonores sur les futurs usagers du site, et le cas échéant prévoir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires
3. Le règlement graphique identifiera au sein du règlement graphique la lisière du massif boisé qui couvre une partie du territoire communal.

### Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La non-divulcation de l'étude de danger auprès de la population est compréhensible, mais il aurait été souhaitable que celle-ci soit transmise à la MRAe pour vérifier l'absence de risque majeur en matière d'hygiène, santé et sécurité pour les gens du voyage lorsqu'ils séjournent sur le terrain qui leur est alloué. : « Les éléments invoqués à l'appui du changement de localisation paraissent mieux satisfaire aux conditions d'une meilleure protection de la santé humaine (éloignement de cinquante mètres). Toutefois, elles n'ont pu être expertisées par l'autorité environnementale dans la mesure où l'étude de danger n'a pas été versée au dossier. En l'état actuel du dossier, la MRAe ne peut se prononcer sur le caractère suffisant des dispositions prévues à l'article 2.5 de l'article N2 du règlement du PLU telles que précitées. (extrait de l'avis de la MRAe)»

Il semble qu'il existe un oubli d'actualisation de zonage correspondant à la partie sud de la nouvelle zone Nb. « , la MRAe remarque que le PLU prévoit de maintenir le secteur Ne « lié à l'extension et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale » (figure 4), tout autour — y compris au sud — de l'aire d'accueil des gens du voyage. Il s'agit donc soit d'un oubli d'actualisation, soit de la preuve de la persistance d'un risque au-delà de l'aire d'accueil. . (extrait de l'avis de la MRAe)»

*Un aménagement de zones boisées, dans les rayons de dangers bris de vitre, est préconisé dans l'étude environnementale pour éviter toute construction dans cette partie de l'aire d'accueil (voir schéma d'aménagement de l'aire d'accueil). Une localisation encore plus au sud aurait, si elle était possible, permis d'éviter une partie de ces aménagements et aurait encore assuré une meilleure protection de la santé humaine.*

*L'avis de la MRAe comporte une demande de mémoire en réponse*

## **5.2. Préfecture - Direction départementale des territoires**

Après examen des documents constitutifs du projet, j'émet un avis favorable assorti d'une réserve portant sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), ainsi que de plusieurs remarques, qui devront être levées avant l'approbation du projet de modification du PLU.

S'agissant du projet de création en secteur Ne d'un secteur Nb destiné à accueillir des gens du voyage (GDV), il doit être traité comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

En effet, dans les secteurs naturels et agricoles peuvent être délimités des STECAL où, en application de l'article L.151-13 du CU peuvent être autorisées « des constructions ; des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ; des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

Dans ce contexte, le secteur Nb, considéré comme STECAL, doit répondre à plusieurs exigences :

- Le rapport de présentation doit justifier que le projet ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels ;

- Le règlement écrit doit :

- . préciser les conditions de hauteur, d'implantation et 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 ;

- . fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Par ailleurs, le projet de création d'un STECAL doit faire l'objet d'un avis simple de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Vous devrez donc saisir la CDPENAF avant le début de l'enquête publique. L'avis de la CDPENAF devant être joint au dossier soumis à enquête publique.

En outre, il serait judicieux d'élargir la vocation du secteur Nb « secteur correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage » (GDV) aux **terrains familiaux**. En effet, si les aires permanentes d'accueil ont une vocation de transit, les terrains familiaux locatifs sont en revanche destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles.

Enfin, sur le secteur Nb, dont la vocation est l'accueil des gens du voyage (GDV), il serait utile de profiter de la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme pour inscrire à cet emplacement une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

En effet, une OAP permettrait d'afficher les intentions de la communauté d'agglomération de Versailles-Grand-Parc (CAVGP) et d'y inscrire des orientations d'aménagement qualitatives.

Elles pourraient ainsi porter sur les installations sanitaires et techniques, sur les places de résidence mobile, sur les espaces réservés au stationnement de véhicules, sur les voies de circulations internes, etc.

S'agissant du projet d'emplacement réservé « espace de presse et futur parking paysager », prévu sur le site du Moulin de Saint-Cyr, la compatibilité de cette destination avec le règlement de la zone naturelle « N » du PLU de Saint-Cyr devra être vérifiée ; le cas échéant, ce dernier est à adapter.

S'agissant du projet de modification de l'article UC.13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations », qui propose de compléter l'article par la règle suivante « *Pour les constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLU et qui font l'objet d'un projet d'extension ou d'annexe dans les limites définies à l'article UC9, le pourcentage de pleine terre peut être minoré.* », il est recommandé de fixer une limite à cette minoration du pourcentage de pleine terre afin d'éviter les abus et de rendre plus facilement applicable cette règle.

S'agissant des projets de modifications de numérotation et de taille appliqués à l'emplacement réservé « Renaturation sur les rus de Gally et de Saint-Cyr », elles ne sont ni expliquées ni justifiées dans la note de présentation ; cette dernière est donc à compléter.

S'agissant du schéma explicatif figurant à la page 19/67 de la note de présentation, il ne relève pas du chapitre sur « la création du secteur Ur... », mais du paragraphe précédent, « Déplacement et adaptation de la superficie d'un secteur Nb » ; cette erreur est à corriger.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La commune prend en compte les remarques émises par la DDT et apporte les réponses suivantes :*

*- Concernant l'identification du secteur Nb destiné à accueillir les gens du voyage comme un STECAL, elle prévoit de l'identifier en ce sens en le justifiant au sein du rapport de présentation et en apportant des précisions dans le règlement du PLU.*

*- La CDPENAF a bien été consultée et l'avis ressorti est favorable (cf. avis 4.3 ci-dessous).*

*- La commune confirme la modification de la vocation de la zone Nb en « secteur d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux ».*

*Le règlement de la zone N autorise les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes. La destination de cet emplacement réservé n°1 dédié à la création « d'un parking d'intérêt communautaire et une voie d'accès desservant ce parking et la partie nord de Pion » est donc autorisé.*

*-S'agissant de la Modification de l'article UC.13, le pourcentage de pleine terre pourra être minoré, dans le seul cas où les propriétaires d'un terrain égal ou inférieur à 300 m<sup>2</sup> souhaiteraient construire une annexe ou créer une extension à la construction existante, en ayant déjà atteint le quota de 25% d'emprise au sol prévu en zone UC. Cette dérogation mineure a pour objectif d'apporter une certaine souplesse aux propriétaires concernés, et n'aura que peu d'impact sur la densité de l'ensemble du quartier.*

*- La modification apportée à l'emplacement réservé « Renaturation sur les rus de Gally et de Saint-Cyr » résulte de la suppression des emplacements réservés n°2 et 3. La modification de la superficie de cet emplacement réservé résulte quant à elle d'une erreur matérielle au sein du PLU en vigueur.*

*-Enfin, le schéma explicatif de la page 19 de la notice de présentation relatif au déplacement d'une portion du secteur Nb pour l'accueil des gens du voyage figure bien à la fin du chapitre « déplacement et adaptation de la superficie d'un secteur Nb » et n'a donc pas besoin d'être déplacé.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La Ville répond favorablement à la création d'un STECAL et à l'élargissement de la vocation de la zone Nb à des terrains familiaux.*

*A l'article UC 13 du règlement, l'impact d'une annexe ou d'une extension maximum de 15 m<sup>2</sup> sera faible sur le pourcentage de pleine-terre.*

## 5.3 CDPENAF

- 1) La CDPENAF prend acte du déplacement du STECAL Nb au sein du secteur Ne afin de mener à bien le projet de restauration de l'Allée de Villepreux.
- 2) La CDPENAF indique la présence d'une enveloppe Zone Humide de Classe 3 sur le site et rappelle la nécessité de procéder à une étude de caractérisation et de délimitation avant tout projet de construction.
- 3) La CDPENAF signale que la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha présents au sud de la commune n'est toujours pas représentée et rappelle qu'elle doit être protégée conformément au SDRIF.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

1. *Pas de commentaire.*
2. *Le projet prendra en compte la présence de cette enveloppe Zone Humide de classe 3.*
3. *La lisière de massif boisé au sud de la commune sera indiquée au règlement graphique en compatibilité avec le SDRIF (cf. remarque MRAe).*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La remarque de la MRAe sur la présence d'une zone humide en Nb est prise en compte par la Ville*

## 5.4 Conseil Départemental des Yvelines

Le Département souscrit notamment :

- au déplacement et à l'adaptation de la superficie d'un secteur Nb afin de mener à bien des projets structurants d'intérêt général soutenus par le Département, à savoir le projet de la future ligne de tramway T13 et le projet de restauration de l'Allée de Villepreux porté par la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc ;
- à la création du secteur UAr et à la mise en place de prescriptions graphiques afin de faciliter la réalisation du projet de rénovation/réhabilitation que le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne (LRYE) et vous-même souhaitaient mener sur 4 résidences (Romain Rolland, Decour-Macé, Geldrop, Fontaine-Saint-Martin) dans le cadre d'une requalification globale des sites ;
- à l'ensemble des évolutions apportées au règlement écrit afin d'assouplir les règles relatives aux constructions et travaux concernant les équipements et services publics (en particulier les exhaussements et affouillements de sol en zone A et N pour les travaux d'infrastructure pour la mise en œuvre du projet de tramway T13, l'autorisation de travaux d'infrastructures publiques en zones A, N et UId, et l'autorisation d'installations sanitaires et techniques en zone Nb nécessaires à la restructuration de l'allée royale de Villepreux...) ;
- aux évolutions apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (dite actuellement Aéroports de Paris) afin de prendre en compte l'adaptation des éléments de programmation intervenue suite au rachat de 3 hectares en partie sud par Grand Paris Aménagement (réalisation de nouvelles voies, ajustement du nombre de logements, de la localisation et de la programmation du groupe scolaire, ainsi que des normes architecturales pour les futures constructions).

S'agissant du réseau routier départemental, les éléments programmatiques suivants devront faire l'objet d'études pour apprécier leur impact éventuel sur la circulation de la RD7 :

- équipements publics à venir à proximité immédiate du giratoire RD7 x avenue Beltrame,
- mutation du secteur du Moulin en parking d'intérêt communautaire,
- l'OAP n°3 (Portes de St Cyr) avec un nouvel accès sur la RD7.

Dans le cadre général pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, sur ou à proximité du réseau départemental (RD7, RD10, RD11 et RD129), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Urbain de l'Établissement Public Interdépartemental 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Le Département émet en conséquence un avis favorable au projet de modification n°1 du P.J.U de la commune de Saint Cyr l'École.

#### *Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*1. Les éléments programmatiques au niveau du giratoire de la RD7 et de l'avenue Beltrame, le secteur de mutation du Moulin ainsi que le secteur d'OAP « Portes de Saint-Cyr » feront l'objet d'études pour évaluer l'impact éventuel sur la circulation de la RD7.*

#### *Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La réalisation d'études d'impacts des éléments programmatiques sur la circulation de la RD7 répond à la demande du Conseil Départemental.*

## **5.5 VERSAILLES GRAND-PARC**

Lors de différents échanges concernant la valorisation du site classé de la plaine de Versailles, vous avez notamment fait part de votre souhait d'implanter un centre équestre. Celui-ci se situerait, chemin de Villepreux à l'emplacement des hangars, entre le nouveau cimetière et la Ferme Blanche.

Ce terrain classé agricole sur le document d'urbanisme est rattaché à la Ferme Blanche. La construction d'un centre équestre pourrait éventuellement s'inscrire comme un héritage des Jeux Olympiques, sous réserve de l'accord du comité d'organisation des JO.

Lors d'un atelier, avec l'architecte des bâtiments de France et l'inspectrice des sites, sur l'étude de valorisation paysagère du triangle de l'infrastructure entre la RD7 et l'A12, il est apparu possible, en raison de la modification de votre PLU, que vous puissiez bénéficier soit d'un espace qui vous serait réservé soit d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cas de la création d'un centre équestre, l'objectif sera de maintenir la vocation agricole de cette parcelle.

Lors de cet échange, il a été évoqué la mise en place d'une bande de recul afin de permettre la continuité de l'alignement sud de Villepreux. Celle-ci est en effet impossible en raison d'un mur de clôture.

De plus, dans le cadre de l'analyse paysagère, la troisième phase prévoit l'étude de quatre secteurs stratégiques. Aussi, si vous le souhaitez, l'Agglomération peut soumettre, au prochain comité de pilotage, l'inscription de ce site pour la réalisation d'une esquisse qui pourrait débiter en octobre prochain.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La commune confirme l'intérêt quant à l'étude d'implantation d'un centre équestre dans ce secteur.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*La confirmation de l'intérêt de la Ville concernant l'implantation d'un centre équestre dans le secteur du chemin de Villepreux répond au dernier point de l'observation n°5 qui n'avait pas été repris dans le PV de synthèse (ce projet n'étant pas inscrit dans la modification du PLU).*

## **5.6 Direction régionale des affaires culturelles - DRAC IDF**

Par courrier du 31 mai 2021, reçu au Service régional de l'archéologie le 10 juin 2021, vous m'avez interrogé sur l'existence de sites archéologiques à Saint-Cyr-l'École (Yvelines), en vue de l'élaboration du PLU.

Lors de l'élaboration de ce P.L.U., il sera nécessaire d'indiquer dans le rapport de présentation la présence de zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune et leur inscription dans les documents graphiques du P.L.U. en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Ces zones en l'état actuel de nos connaissances scientifiques et de l'inventaire dit « Carte archéologique nationale » sont représentés sur la carte jointe en annexe.

Cependant, j'attire votre attention sur le fait que cet élément de réponse ne reflète qu'un état actuel de la recherche, et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans une zone n'ayant pas encore fait l'objet de reconnaissances archéologiques.

D'autre part, l'article R.523-1 du Code du Patrimoine, stipule que *"Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement."*

Dans ce but, il appartient au service instructeur d'une demande d'aménagement de saisir le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles / Service régional de l'archéologie) en transmettant un descriptif complet des travaux projetés. Le préfet de région pourra alors édicter les prescriptions nécessaires, à savoir la réalisation d'un diagnostic archéologique, suivi d'une fouille éventuelle, ou bien la conservation du site.

Enfin, pour tout dossier et sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La carte jointe en annexe de l'avis de la DRAC IDF concernant la présence de zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune sera ajoutée au sein du rapport de présentation et inscrite au règlement graphique.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier*

### **5.7 CCI VERSAILLES-YVELINES**

Vous sollicitez par courrier en date du 31 mai la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID78) pour avis de l'Etat sur le projet de modification du Plan Local d'urbanisme de la Commune de SAINT CYR L'ECOLE.

Après étude du dossier, la CCID78 émet donc un avis favorable.

### **5.8 CHAMBRE D'AGRICULTURE**

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

### **5.9 CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT**

Par courrier en date du 31 mai 2021, vous m'avez notifié pour avis le projet de modification de votre plan local d'urbanisme. A ce titre, l'ensemble des modifications portées à ma connaissance n'impacte pas de façon significative l'exercice de l'activité artisanale en place.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** à votre projet de modification.

### **5.10 MINISTERE DES ARMEES**

J'ai l'honneur de vous faire connaître que ce dossier n'appelle pas d'observation de ma part sous réserve que les modifications projetées n'impactent ni le règlement de zonage où se trouve le lycée militaire de Saint-Cyr-l'École, ni la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles, liée au faisceau hertzien des Alluets-le-Roi à Versailles Satory, créée par le décret du 17 février 1984.

Le cas échéant, je souhaiterais être associé à la procédure en cours.

### **5.11 ONF**

Nous vous informons qu'après consultation des documents transmis nous n'avons aucune remarque particulière à formuler.



## 5.12 ADP

La procédure porte sur des modifications du règlement écrit ainsi que sur des éléments non substantiels de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation numéro 2. Aussi, je vous informe que le Groupe ADP n'a pas d'observations sur ce projet de modification.

## 5.13 GRT-GAZ

En réponse à votre sollicitation reçue par nos services en date du 21/07/2021 relative à l'élaboration du projet cité ci-dessus, nous vous informons que la commune de SAINT CYR L'ECOLE est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être prises en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme. En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que devront être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration devra intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.

En ce qui concerne les SUP « maîtrise de l'urbanisation », prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz naturel, et à défaut d'avoir été notifiées par la préfecture de « DGPA » par voie d'arrêté, nous vous invitons à contacter le DDTM de « DGPA » détentrice de ces données qui a obligation de porter à connaissance des communes ou de leurs groupements les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Nous vous rappelons que nos canalisations sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

En conséquence, nous demandons que le PLU précise de consulter **GRTgaz – Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX** dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation
- Une fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement
- Une fiche reflexe « que faire en cas d'accident »
- Un plan de situation au 1/25000<sup>ème</sup> des ouvrages situés sur la commune concernée.

Enfin, nous souhaitons que soient autorisées dans le règlement d'urbanisme du PLU, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Réponse de la ville de Saint-Cyr-l'École :*

*La société GRTgaz sera consultée dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.*

*Commentaire du Commissaire-enquêteur :*

*Pas de commentaire particulier*

#### **5.14 VILLE DE GUYANCOURT**

Les différentes évolutions de votre document d'urbanisme, telles que décrites dans ce projet, n'appelant aucune observation de ma part, je vous notifie par la présente mon avis favorable.

A handwritten mark or signature, possibly the letter 'B', located in the bottom right corner of the page.

## CONCLUSIONS

ET

### AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU de Saint-Cyr-l'Ecole, prévue initialement en 2021 a été reportée du 12 mai au 13 juin 2022 en raison de la Décision délibérée de la MRAe portant obligation de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas :

« Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale concernent notamment l'analyse des effets de la modification n°1 du PLU et des constructions et aménagements qu'elle autorise sur les conditions d'accueil des gens du voyage compte tenu de la nouvelle localisation de l'aire de stationnement prévue (Nb) insérée au sein d'un secteur Ne réservé à l'extension de la station d'épuration intercommunale Carré de Réunion (STEP) et située à moins de 100 mètres de la station actuelle. »

Les objectifs visés par la modification du PLU concernent

- des modifications graphiques dans le plan de zonage règlementaire ;
- des modifications apportées au règlement écrit ;
- des modifications apportées aux OAP ;
- des changements apportés aux documents annexes.

La participation du public a été relativement faible pour une Ville de 19 000 habitants puisqu'il n'a été enregistré que 13 observations dont 9 ont été faites directement sur le registre dématérialisé et je n'ai reçu que 13 personnes dont 2 deux fois. Les réceptions ont été concentrées sur les 2 dernières permanences.

Les observations et les réponses de la Ville ont concerné :

Certains points de modification du règlement écrit, graphique ou de modification de zonage :

- Déplacement de la Zone Ub Accueil des gens du voyage
- Zone UAr Réhabilitation du Quartier de la Fontaine St Martin
- Passage d'une partie de la zone Uld en UC
- Zone UC Recul pour les alignements rue Emile Zola
- Emprise au sol et construction en sous-sol
- Emprise au sol zones UB-UC Extensions et annexes de 15 m2

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Aspect extérieur des constructions choix des matériaux
- Transformation CINASPIC en habitations
- Lisière du massif boisé supérieur à 100 ha
- Demande d'étude d'impact sur la circulation RD7

La modification de l'OAP n°2

- Aménagement des terrains Charles Renard Est et Nord

Certains points du règlement écrit inchangés par la modification du PLU :

- Zone UC Quartier de l'Epi d'Or Hauteur maxi acrotères
- Zone UA Pourcentage de pleine terre
- Ilot Marceau Cœur de Ville
- Transition zone UAa-UC

Autres sujets ne faisant pas l'objet de modifications :

- Moulin de Saint-Cyr-l'Ecole
- Nuisances sonores RD 135
- Square Henri Raygasse
- Projet de Centre équestre

La réalisation de l'Evaluation Environnementale a conduit à modifier l'emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage (Nb) afin de sortir de la zone de dangers liée à l'activité de la station d'épuration.

Parmi les risques liés au fonctionnement de la station (risque thermique dû à un incendie, risque de surpression dû à une explosion et risque d'effets toxiques dus aux produits gazeux incompatibles), un risque de surpression pouvant entraîner des bris de vitres sur les constructions proches (effet indirect) subsiste pour la frange nord du futur secteur Nb.

L'aménagement d'une zone boisée sur la frange nord devrait permettre d'éviter toute construction ou implantation susceptible de subir des bris de vitres en cas de phénomène de surpression.

La MRAe considère que les pollutions atmosphériques, sonores et olfactives doivent être mieux prise en compte dans le projet pour garantir un cadre de vie de qualité aux futurs usagers du site.

La présence d'une zone humide sur une partie de la zone Nb a été relevée par la MRAe et la CDPENAF.

La MRAe s'interroge sur le maintien d'une zone Ne située au sud de la zone Nb (installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité de la station d'épuration).

La Ville a répondu positivement en apportant des précisions susceptibles de rassurer les auteurs d'observations ou en acceptant de réétudier certains éléments dans la plupart des cas concernant la modification du PLU.



Quelques réponses négatives sur des éléments non concernés par la modification du PLU et en particulier sur la hauteur des constructions avec acrotère en zone pavillonnaire UC.

Les avis et recommandations des PPA (MRAe, CDPENAF, Préfecture, Conseil Départemental, Versailles Grand Parc,...) ont également fait l'objet d'une réelle prise en compte par la Ville et en particulier pour la zone Nb de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Après avoir examiné l'ensemble des éléments mis à disposition pour cette modification du PLU, le Commissaire-enquêteur

#### **ESTIME QUE COMPTE TENU :**

- Que l'information du public sur la tenue de l'enquête a été faite conformément aux règles en vigueur
- Que le dossier soumis à l'enquête a été mis à disposition du public en Mairie et sur le site dématérialisé de la Mairie de Saint-Cyr-l'Ecole
- Que les registres papier et dématérialisé ont bien été mis en place et mis à jour quotidiennement
- Que les observations du public ne remettent pas en cause d'élément significatif du dossier
- Que les recommandations de la MRAe après l'Evaluation Environnementale concernant principalement le déplacement de l'aire de stationnement des gens du voyage ont été, partiellement pris en compte.
- Que les avis et recommandations des Personnes Publiques associées (Préfecture, CDPENAF, Conseil Départemental, Versailles Grand Parc) ont fait l'objet de réponses positives et que les autres PPA ont fait l'objet d'un avis favorable.

#### **REGRETTE :**

- Que l'étude de danger relative aux risques industriels concernant la station d'épuration intercommunale Carré de la Réunion n'ait pas été mise à disposition de la MRAe pour que celle-ci puisse se prononcer sur le caractère suffisant des dispositions prévues dans le règlement écrit (point 2.5 de l'article N2).

#### **RECOMMANDE :**

- Que le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe tienne compte de l'ensemble des éléments évoqués dans l'analyse de la prise en compte de l'environnement.
- Que dans la mesure du possible (maîtrise foncière de la Ville) la localisation de la zone Nb pour l'aire de stationnement soit positionnée plus au Sud de celle projetée actuellement et soit agrandie pour permettre de servir d'aire de

stationnement des gens du voyage et de terrains familiaux comme le confirme la Ville dans sa réponse à la Préfecture.

- Que l'OAP des terrains Charles Renard Est et Nord fasse l'objet d'une mise à jour en fonction de l'évolution du projet avec un plan prévisionnel 3D pour répondre aux interrogations des riverains.

**EN CONCLUSION :**

**Le commissaire-enquêteur** considère que cette opération est d'intérêt général et donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de **MODIFICATION N°1 du PLU de la Ville de SAINT-CYR-L'ECOLE.**



Philippe DEMONCHY  
Commissaire-enquêteur  
le 11 juillet 2022