



SAINT-CYR-L'ÉCOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Dossier de consultation des Personnes
Publiques Associées et d'Enquête
Publique

Notice de Présentation tenant lieu
d'additif au Rapport de Présentation

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

07 SEP. 2022

Le Maire : **Sonia BRAU**

Maire

Conseiller départemental

Vice-président de

Versailles Grand Parc



Table des matières

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Introduction..... | 3 |
| 1.1. | Historique du PLU..... | 3 |
| 1.2. | Objectifs de la modification | 4 |
| 1.1.1. | Modifications apportées au document graphique..... | 4 |
| 1.1.2. | Changements apportés au règlement écrit..... | 5 |
| 1.1.3. | Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... | 8 |
| 1.1.4. | Changements apportés aux Annexes | 8 |
| 1.3. | Objet de la modification..... | 11 |
| 1.3.1. | Modification ou révision du PLU ? | 11 |
| 1.3.2. | Modification simplifiée ou modification de droit commun ?..... | 11 |
| 2. | Présentation et exposé des motifs des évolutions | 12 |
| 2.2. | Justification des évolutions | 12 |
| 2.2.1. | Justifications des évolutions apportées au plan de zonage | 12 |
| 2.2.2. | Bilan des superficies des zones avant et après modifications | 27 |
| 2.2.3. | Justifications des évolutions apportées au règlement écrit..... | 29 |
| 2.2.4. | Justifications des évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) | 35 |
| 2.3. | Présentation des évolutions..... | 37 |
| 2.3.1. | Plan de zonage..... | 37 |
| 2.3.2. | Dispositions du règlement écrit | 40 |
| 2.3.3. | Lexique (règlement écrit) | 75 |
| 2.3.4. | Reculs imposés par les alignements (règlement écrit)..... | 77 |
| 2.3.5. | Liste des emplacements réservés (règlement écrit) | 78 |
| 2.3.6. | Annexes au règlement écrit – Annexe 6 – Zones de sensibilité archéologique | 79 |

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Cyr-l'École a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 4 octobre 2017 et est entrée en vigueur le 18 novembre 2017.

Le PLU en vigueur résulte de la révision du PLU lancée en décembre 2014 par délibération du Conseil Municipal. La procédure de 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 modes 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 adoptant un plan de circulation mieux adapté à la réalité communale.

L'enjeu fondamental du PLU est de définir les conditions de développement et de renouvellement du territoire, et *in fine*, d'améliorer les conditions et les perspectives de vie de chacun.

Les enjeux mis en avant dans le diagnostic du PLU révisé ont permis de mettre en avant les orientations suivantes exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Axe 1 : Saint-Cyr, une ville accueillante

- 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 en 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/Tram13
- 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.

1.2. Objectifs de la modification

La modification du PLU vise plusieurs types d'objets.

Dans le cadre de la prise en compte des avis issus de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Enquête Publique, un certain nombre de remarques ont été émises. Ces modifications apportées après l'Enquête Publique et la consultation des Personnes Publiques Associées apparaissent en bleu au sein des éléments présentés ci-dessous.

1.1.1. 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 Réservé n°1 ;
- suppression de l'Emplacement Réservé n°2 ;
- suppression de l'Emplacement Réservé 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 **des** alignements matérialisés le long de la rue Émile Zola ;
- ajout d'une prescription graphique (article L.151-23) ;
- **ajout des bandes de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha en compatibilité avec le SDRIF ;**
- 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 ;
 - changement d'une portion de la zone UAB en zone AU1b en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 ;
 - changement d'une portion de la zone U1d en zone UC ;
 - déplacement d'une portion du secteur Nb, pour les besoins d'implantation d'une aire d'accueil familiale des gens du voyage et **de terrains familiaux**.
- 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.

1.1.2. 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 :

- **Secteur Nb : Élargissement de la vocation aux terrains familiaux.**
- **Destinations et sous destinations autorisées :**
 - Autorisation des activités d'exhaussement et d'affouillements pour les travaux d'infrastructure au sein de la zone A ;
 - Autorisation de travaux d'infrastructure publics dans la zone N et dans la zone UI pour permettre les aménagements du syndicat Hydreaulys en termes d'assainissement au niveau du ru des Glaises ainsi que dans le cadre du dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;
 - Autorisation pour les travaux d'infrastructure publics dans la zone A ainsi que le secteur UI d de l'ancien moulin.
 - Installations sanitaires et techniques sous conditions dans le secteur Nb.
- **Stationnement :**
 - Précision sur la nécessité d'une place accessible obligatoire par logement dans le cas de places commandées dans les programmes ;
 - 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 ;
 - Création d'une norme minimum de stationnement en cas d'extensions de constructions existantes qui ne disposeraient pas de stationnement initial en zone UC ;
 - **Précisions sur les aires de stationnement à réaliser en cas de changement de destination ;**
 - **Exception pour les CINASPIC concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone UI ;**
 - Ajustement de la norme pour les cycles dans le nouveau secteur UAr.
- **Implantation des constructions :**

- 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 ;
 - 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 ;
 - **Suppression de la mention aux marges minimales imposées sur les autres voies publiques dans toutes les zones excepté en UC ;**
 - Clarifications apportées à l'usage de certains termes afin d'assurer une bonne compréhension de la règle en zone UA et UAB ;
 - 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 ;
 - 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) ;
 - 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**
 - Globalement la définition est précisée pour ne pas inclure les dispositifs d'accès PMR ni les perrons et escaliers d'accès aux bâtiments ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - Possibilité donnée aux habitations existantes sur de petits terrains (**inférieurs ou égaux à 300 m²**) de réaliser une extension ou une annexe une seule fois ;
 - Intégration réglementaire des besoins d'aménagements de type infrastructure et sanitaires dans le secteur d'accueil des gens du voyage ;
 - Dans la ZAC Charles Renard est intégrée la possibilité d'annexes type abris de jardins en limitant leur hauteur à 2,10 mètres au faîtage et leur emprise à 10% maximum de la superficie d'espaces verts ;

- Les abris de jardins sont limités à 8 m² pour que leur destination ne soit pas dévoyée.

- **Hauteur des constructions**
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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.
 - Intégration d'une hauteur maximale dans le secteur U1e ;
 - Un 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 ;
 - Réglementation de la hauteur pour les installations autorisées en Nb.

- **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**
 - Des compléments sont apportés quant à l'utilisation de certains matériaux en façade ou en toiture (bardage acier, tôle métallique) laissés nus mais normalement destinés à être recouverts ;
 - Une clarification sur les teintes d'enduits pour toutes les zones a été apportée ;
 - Des précisions sont apportées pour encastrer les coffrets techniques dans les clôtures ;
 - Les garde-corps en toiture terrasse sont imposés rabattables et non visibles ;
 - Des ajustements ponctuels sont apportés pour le nouveau secteur UAr en fonction du projet d'ensemble.

- **Lexique du règlement écrit – Définition de l'emprise au sol** : Précision sur la surface maximale des sous-sols.

- **Annexes du règlement écrit** : Ajout de l'Annexe 6 – Carte : Présence de zones à sensibilité archéologique (DRAC IDF).

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

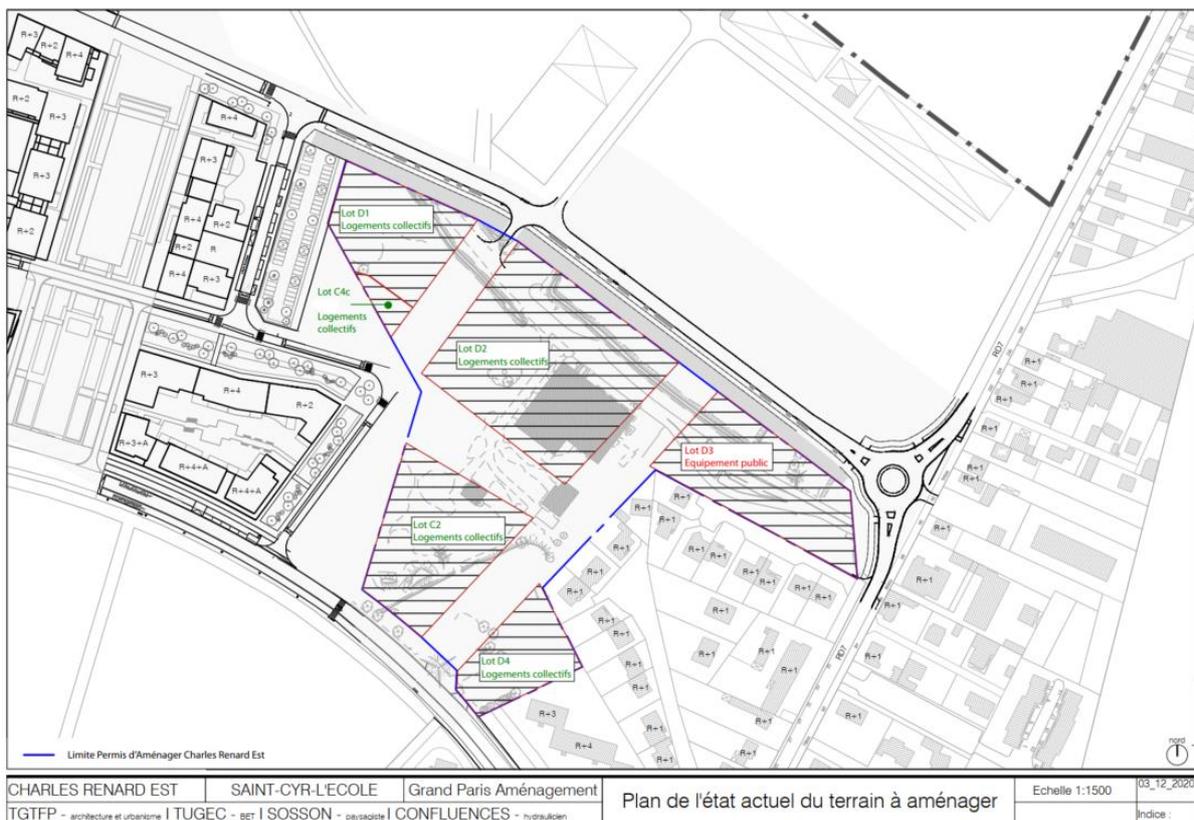
Afin de prendre en compte des éléments de programmation mis à jour concernant le secteur Aéroports de Paris du fait du rachat d'un peu plus de trois hectares en partie sud par Grand Paris Aménagement, des ajustements sont à apporter à l'OAP n°2 en raison de : la réalisation de nouvelles voies (boulevard 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.

1.1.4. 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.

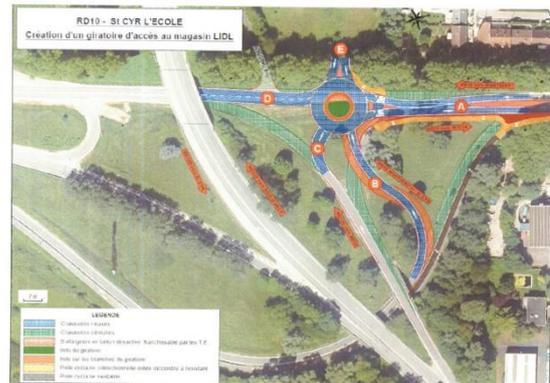


Périmètre du Projet Urbain Partenarial – Source : Grand Paris Aménagement.

- 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 m². La société LIDL envisage de créer un établissement commercial de type supermarché avec une superficie de plancher inférieure à 3 000 m². 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.



Vue en plan du giratoire mise à jour de janvier 2019 – Source : CA Versailles Grand Parc



PUP Ville / Société LIDL - périmètre



Périmètre du Projet Urbain Partenarial pour le projet de supermarché – Source : CA Versailles Grand Parc

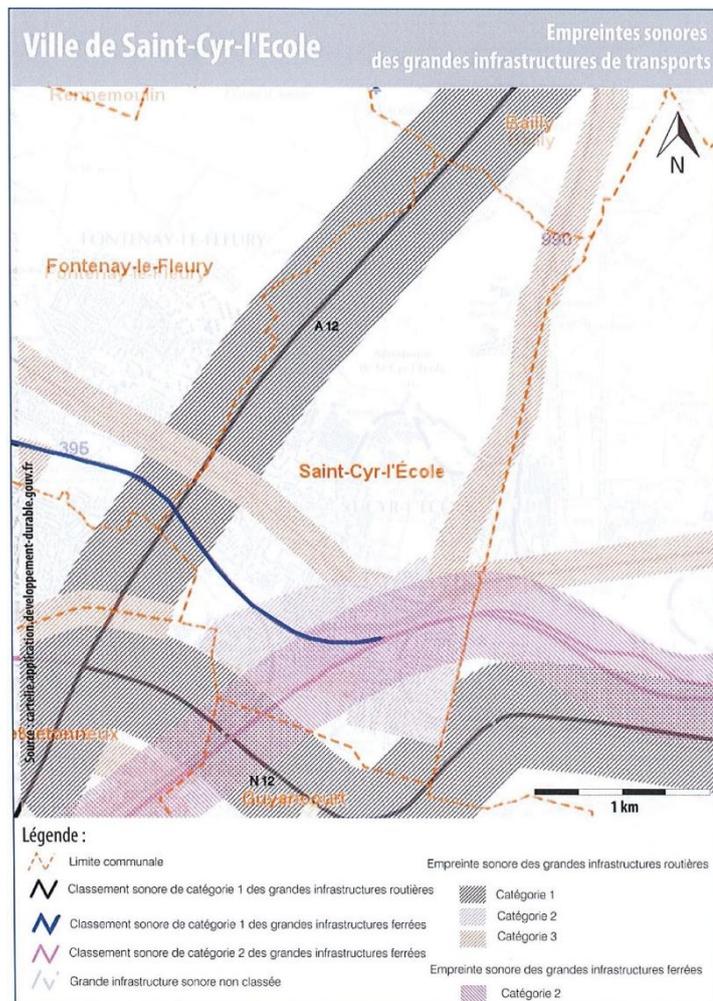
- Instauration d'une taxe d'aménagement renforcée pour certains secteurs du centre-ville

Cette procédure de modification de droit commune du PLU a également pour objectif d'intégrer deux délibération 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 %.

- Plan des empreintes sonores des grandes infrastructures de transports

Le plan des empreintes sonores des secteurs situés au voisinage des grandes infrastructures de transports terrestres qui figurait uniquement au sein de l'État Initial de l'Environnement du Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Cyr l'École est ajouté également en annexe du PLU (en application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme).

Au même titre que les nuisances sonores générées par l'aérodrome et indiquées dans le PLU au sein du plan d'exposition, il s'agit de tenir compte des nuisances émises par les véhicules motorisés et de permettre l'application de certaines mesures dérogatoires afin d'en diminuer les effets et d'améliorer les conditions de vie du voisinage. Les bâtiments d'habitations, de santé, de soins et d'action sociale, les établissements d'enseignements et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique implantés dans un couloir de bruit devront respecter une valeur d'isolation acoustique définie selon l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit.



1.3. Objet de la modification

1.3.1. Modification ou révision du PLU ?

Les articles L.153-36 et L.153-31 du Code de l'urbanisme indiquent les cas où une modification ou une révision s'impose. Ainsi, une révision s'impose « *lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Ne portant pas atteinte aux principes du PADD, ne réduisant pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle ou forestière, ne réduisant pas une protection et n'ouvrant pas à l'urbanisation une zone à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans suivant sa création, les évolutions prévues n'amènent pas le Plan Local d'Urbanisme à être révisé. **C'est donc le domaine de la modification qui s'applique.**

1.3.2. Modification simplifiée ou modification de droit commun ?

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut (...) être effectuée selon une procédure simplifiée* ».

Les orientations de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme déterminant les critères de justification de la modification soumise à enquête publique sont les suivants :

« 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 L.131-9 du présent code ».

L'ensemble des modifications apportées ne remettent pas en cause les principes du PADD. Au vu des différents objets et de l'augmentation de la constructibilité dans la zone UA pour les besoins de restructuration de Le projet des Résidences Yvelines Essonne, il est fait le choix de procéder à une **procédure de modification de droit commun.**

2. Présentation et exposé des motifs des évolutions

2.2. Justification des évolutions

Dans le cadre de la prise en compte des avis issus de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Enquête Publique, un certain nombre de remarques ont été émises. Ces modifications apportées après l'Enquête Publique et la consultation des Personnes Publiques Associées apparaissent en bleu au sein des éléments présentés ci-dessous.

2.2.1. Justifications des évolutions apportées au plan de zonage

Agrandissement de l'emplacement réservé n°1 pour le projet sur l'ancien moulin

La démolition du Moulin de Saint-Cyr et la réalisation de l'espace presse pour les futurs jeux olympiques qui deviendra par la suite un parking paysager à la fin de cet événement nécessitent que Versailles Grand Parc se rende propriétaire des terrains constitutifs du site du Moulin de Saint-Cyr. Afin de garantir la maîtrise foncière totale du site, Versailles Grand Parc a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Il ne sera toutefois recouru à l'expropriation qu'en cas d'échec des négociations amiables avec le propriétaire et les occupants bénéficiaires de baux commerciaux. La déclaration d'utilité publique sera demandée au bénéfice de Versailles Grand Parc.

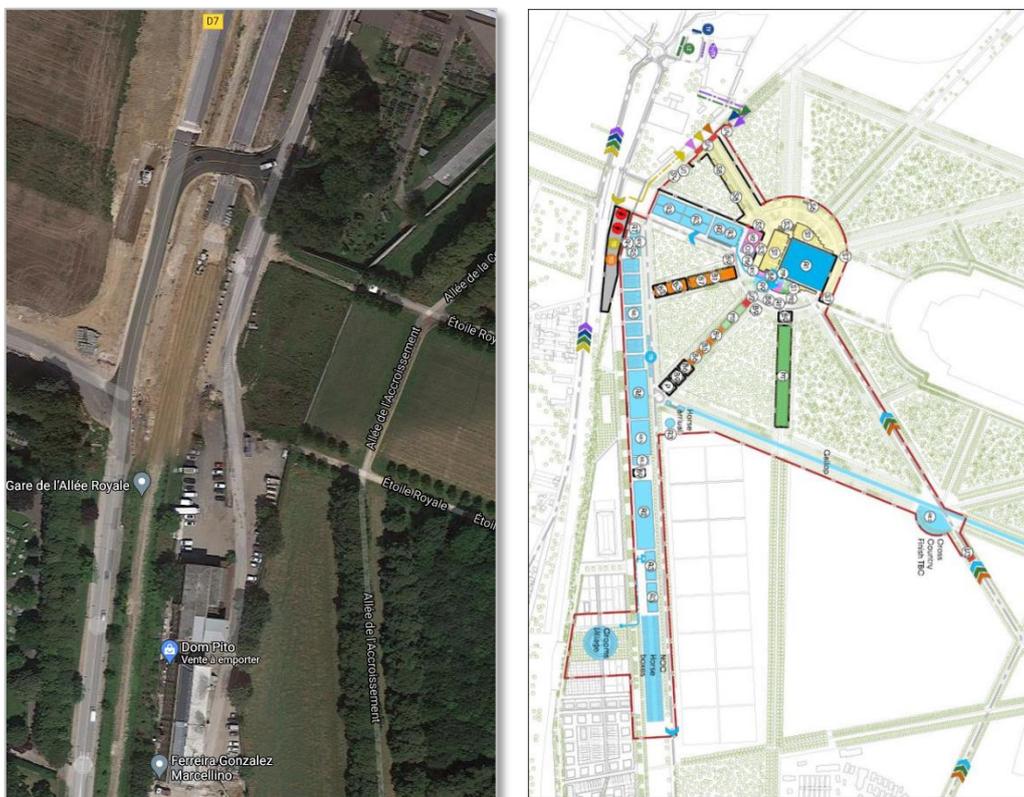
Afin de mener à bien ce projet, il est nécessaire en parallèle de modifier la superficie de l'emplacement réservé n°1 grevant déjà une partie des terrains. Cet emplacement réservé n°1, d'une superficie de 3078 m², est fléché pour accueillir « *un parking d'intérêt communautaire et une voie d'accès desservant ce parking et la partie nord de Pion* » dans le PLU en vigueur. La modification du PLU permettra d'augmenter la taille de cet emplacement réservé dont la superficie sera portée à 8 962 m² au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc et d'adapter la vocation de cet emplacement réservé qui permettra de réaliser « *un espace de presse et un futur parking paysager* ».

Le nombre de m² avant et après modification est respectivement de 994 m² avant et 1 247 m² après en zone N et de 1 658 m² avant et 7 063 m² après en zone Uld. L'agrandissement d'environ 250 m² de cet emplacement réservé qui répond à un projet d'intérêt public, est limité en zone naturelle et n'aura aucune incidence sur l'environnement du site. Cette zone est en travaux dans le cadre des projets d'aménagement des voies et espaces publics liés à la ligne de Tram 13, laquelle fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2018. Il s'agissait déjà d'un espace de stationnement en 2017 avec une plateforme sommairement aménagée.

A l'occasion des Jeux Olympiques de 2024, la plateforme sera utilisée de janvier 2024 à octobre 2024 (plus au cours des « test events » programmés à ce jour en août-septembre 2023) comme plateforme transport, logistique et technique :

- Transport : accessible aux voitures et bus, cette zone permettra la dépose/reprise de diverses populations, et le stationnement de véhicules ;
- Logistique : accessible à certains camions et engins, cette zone pourra servir à la réception/départ de marchandises ;
- Technique : idéalement située, cette zone servira de point de livraison de l'électricité par Enedis (mise en place de 2 chambres de tirage) et de la fibre par Orange (mise en place d'une chambre de tirage).

Les plans de cette zone ne sont pas à ce jour détaillés. Néanmoins, des aménagements de type tentes/structures/signalétique/bungalow... y seront installés de façon temporaire.



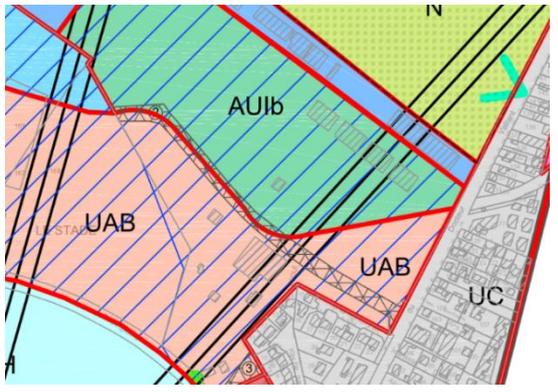
Les travaux liés à la réalisation de cette plateforme sont programmés entre janvier et juin 2023, et la plateforme sera mise à notre disposition « viabilisée » mais sans aucun aménagement de manière à ce que l'organisation des Jeux Olympiques puisse l'utiliser à sa convenance et de façon optimale (les travaux d'aménagements débutants quant à eux après les JO).

| Avant la modification | Après la modification |
|--|-----------------------|
| Agrandissement de l'emplacement réservé n°1 au niveau du site de l'ancien moulin | |
| | |

Suppression de l'emplacement réservé n°2 et ajustement du zonage

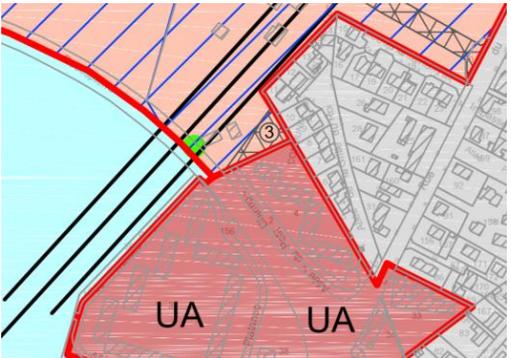
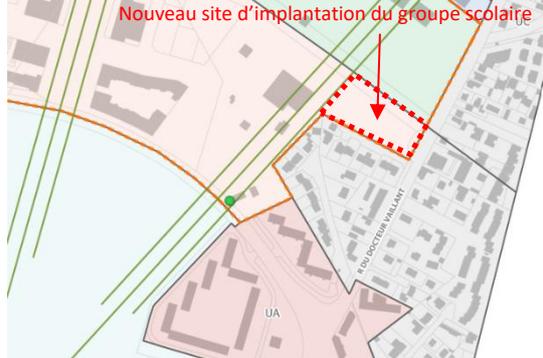
La réalisation de l'emplacement réservé n°2, d'une superficie de 7 911m², dédié à la création d'une voie de desserte des zones UAB et AU1b et dont le bénéficiaire est la commune de Saint-Cyr-l'École est effective depuis mars 2020, ce qui nécessite sa suppression.

Dans ce secteur, il s'agit également de rectifier les limites de la zone AU1b dont la vocation est tournée le développement de bâtiments d'activités par rapport à celles de la zone UAB qui, quant à elle, est plus destinée à accueillir des habitations. En effet, ces deux zones sont concernées par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 « Terrains Charles Renard Est et Nord ». Afin de tenir compte des modifications apportées au sein de cette OAP, le zonage est ajusté par rapport à l'axe du boulevard du Colonel Arnaud Beltrame. Ainsi, la superficie de la zone AU1b augmente légèrement au détriment de la zone UAB.

| Avant la modification | Après la modification |
|---|---|
| Suppression de l'emplacement réservé n°2 dans le secteur Charles Renard et ajustement de la limite UAB/AU1b dans l'axe du nouveau boulevard | |
|  |  |

Suppression de l'emplacement réservé n°3

L'emplacement réservé n°3, d'une superficie de 901 m² a été mis en place pour le compte de la commune de Saint-Cyr-l'École afin de permettre la réalisation d'un équipement public et plus précisément d'un groupe scolaire qui devait s'implanter initialement le long de l'avenue du Général de Gaulle. Ce secteur, compris dans l'actuel périmètre de l'OAP n°2 « Terrains Charles Renard Est et Nord » va bientôt être urbanisé et le positionnement du groupe scolaire a été revu et déplacé un peu plus au nord au niveau du Boulevard du Colonel Arnaud Beltrame. Ainsi ce projet d'équipement scolaire est maintenu mais l'emplacement réservé n°3 n'a plus lieu d'être. Il est donc supprimé et l'aménagement du futur groupe scolaire est mentionné au sein de l'OAP n°2 ainsi que dans la convention de Projet Urbain Partenarial signée avec GPA (en annexe de la modification du Plan Local d'Urbanisme).

| Avant la modification | Après la modification |
|---|--|
| Suppression de l'emplacement réservé n°3 le long de l'Avenue du Général de Gaulle | |
|  |  |

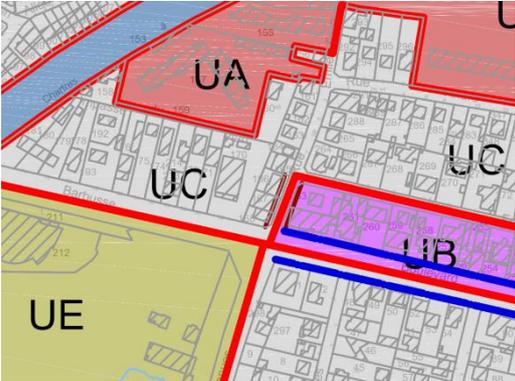
Suppression de l'erreur matérielle de prescriptions graphiques pour des bâtiments remarquables

Les bâtiments remarquables repérés au plan de zonage en zone UAa, rue Jean-Jaurès, ne figurent pas dans la liste des bâtiments remarquables du règlement écrit. Il s'agit d'une erreur matérielle. Ces prescriptions graphiques doivent, à ce titre, être mises en cohérence avec le règlement écrit.

| Avant la modification | Après la modification |
|---|--|
| Suppression de l'erreur matérielle de prescription graphique des bâtiments remarquables rue Jean-Jaurès | |
|  |  |

Suppression d'alignements le long de la rue Émile Zola

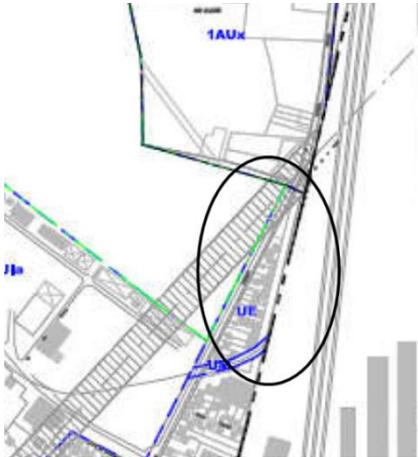
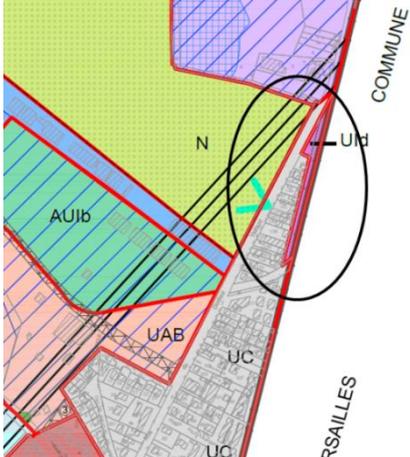
La prescription graphique correspond à des alignements localisés de part et d'autre de la rue Émile Zola sont à supprimer à l'occasion de la modification du PLU. En effet, la situation a évolué depuis la mise en place de ces prescriptions graphiques et le secteur fait actuellement l'objet d'un projet en cours permettant d'aérer l'espace public. Seule une partie de ces alignements est conservée le long de la rue Émile Zola. Il s'agit du côté ouest de la parcelle accueillant le pavillon implanté au croisement de la rue Émile Zola et de la rue Jean François.

| Avant la modification | Après la modification |
|---|--|
| Suppression d' es deux alignements de part et d'autre de la rue Émile Zola | |
|  |  |

Passage d'une portion de la zone UId en UC

Le passage en zone UC de la zone UId située au nord de la rue du Docteur Vaillant vise à corriger une erreur matérielle. Comme évoqué dans le rapport de présentation (justification des choix, p.83), la zone UId du PLU en vigueur correspond à l'ancienne zone Na, et est notamment dédiée à un futur projet mené par la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.

Ce changement de zone s'est également appliqué à une portion de l'ancienne zone UE, aujourd'hui située en limite ouest de la commune, sans être justifié par une quelconque réalité urbaine et n'étant pas concerné par le projet intercommunal. Comme c'était le cas lors de l'ancien plan de zonage, l'actuelle zone UC a vocation à couvrir l'ensemble du secteur situé au sud de la rue du Docteur Vaillant, amenant au passage du reliquat de la zone UId en zone UC.

| Ancien plan de zonage de 2004 | Plan de zonage en vigueur |
|---|--|
|  |  |



Le passage en zone UC n’amène pas à une augmentation significative de la constructibilité sur ces terrains, car il est également prévu de mettre en place une prescription graphique visant à préserver les jardins situés à l’arrière de ce secteur, en vertu de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme, en tant que terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. Ces jardins, longeant les abords boisés, participent à la continuité écologique de la voie ferrée et constituent une zone tampon entre les boisements et le secteur urbanisé.

| Avant la modification | Après la modification |
|--|-----------------------|
| Passage d’une portion de la zone Uld en UC et ajout d’une prescription graphique | |
| | |

Ajout des bandes de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha en compatibilité avec le Schéma Directeur de la région Île-de-France (SDRIF)

Conformément au Schéma Directeur de la région Île-de-France, les bandes de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares présents au sud de la commune sont ajoutées.

| Avant la modification | Après la modification |
|--|---|
| Ajout des bandes de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha | |
| | <p>--- Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares</p> |

Déplacement et adaptation de la superficie d'un secteur Nb

La localisation d'un terrain familial de gens du voyage pose aujourd'hui problème pour mener à bien plusieurs projets structurants d'intérêt général à cet emplacement :

- le projet de la future ligne de tramway T13 ;
- Le projet de restauration de l'Allée de Villepreux porté par Versailles Grand Parc.

Description des projets :

Le Tram T13 reliera Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr-l'École en 30 minutes environ. Il desservira également les villes de Mareil-Marly, L'Étang-la-Ville, Noisy-le-Roi, Bailly et Versailles. Cette ligne de tramway qui se développe sur 18,8 kilomètres est composée de 11 stations dont 4 nouvelles stations créées et 7 réaménagées sur la Grande Ceinture Ouest. L'ouverture de la ligne est prévue en juin 2022.

Le projet s'articule en grande partie autour des voies ferroviaires existantes de la Grande Ceinture Ouest (GCO), et de nouvelles voies avec la création d'une section de tramway à Saint-Germain-en-Laye. Cette nouvelle ligne qui circulera aussi bien sur le réseau ferré national qu'en ville permettra de renforcer l'offre de transport dans les Yvelines et de relier les grands pôles du département sans passer par Paris.



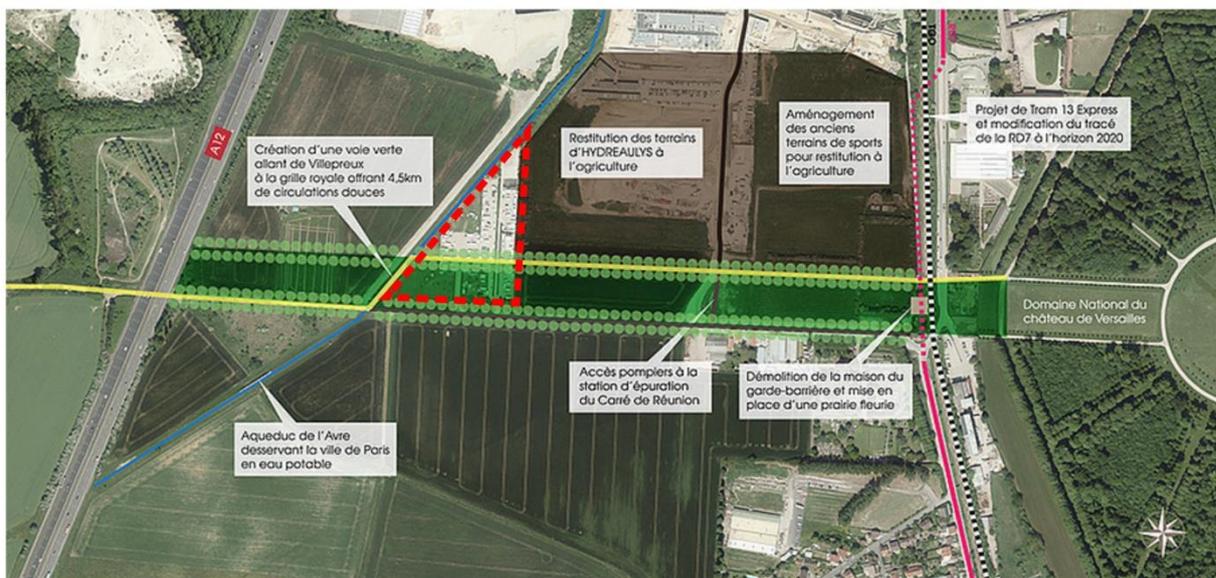
Plan de la nouvelle ligne du Tram T13 de Saint-Cyr à Saint-Germain

Les travaux sont désormais très avancés pour un objectif d'ouverture au public du Tram 13 en 2022. Le passage à niveau n°1 a été supprimé, un ouvrage de franchissement a été créé avec un giratoire au niveau de la route, permettant de desservir la station d'épuration et le site de l'ancien moulin. La RD 7 a ainsi été désaxée vers l'ouest. En conséquence le zonage Nb du Plan Local d'Urbanisme dans cette partie nord n'est plus pertinent ni en adéquation avec la réalité du site. En parallèle, il est nécessaire de proposer un terrain familial d'accueil pour des gens du voyages, actuellement installés en zone agricole dans la perspective su projet de reconstitution de l'allée historique de Villepreux.

L'allée royale de Villepreux était historiquement une allée majeure de 5 km de long, 90 m de large, bordée de 4 alignements d'ormes. A la Révolution, cet axe a été démembré de telle sorte qu'il ne reste aujourd'hui qu'un chemin rural de 5 m de large, environné par un paysage progressivement dégradé par les infrastructures. Cette allée fait aujourd'hui l'objet d'un projet de restauration, de la grille royale à l'A12 permettant de retrouver sa largeur historique et ses alignements d'arbres.

Cette restauration répond ainsi à plusieurs enjeux :

- une protection et une valorisation des paysages, avec l'ouverture de la vue sur la Plaine de Versailles ;
- le développement des circulations douces (équestres, pédestres et cyclables) ;
- la protection de l'environnement et le développement de la biodiversité, ainsi que le retour à un paysage agricole de part et d'autre de l'allée, à travers la restitution de plusieurs terrains à l'agriculture ;
- la mise en valeur de cette future entrée de Ville avec la station du Tram 13 « *allée royale de Villepreux* », dont les travaux sont en cours, et pour laquelle des aménagements d'intermodalité spécifiques sont en cours de définition par les acteurs locaux, à savoir la SNCF, IDF Mobilités, la DRAC, la CAVGP et la ville de Saint-Cyr-l'École.



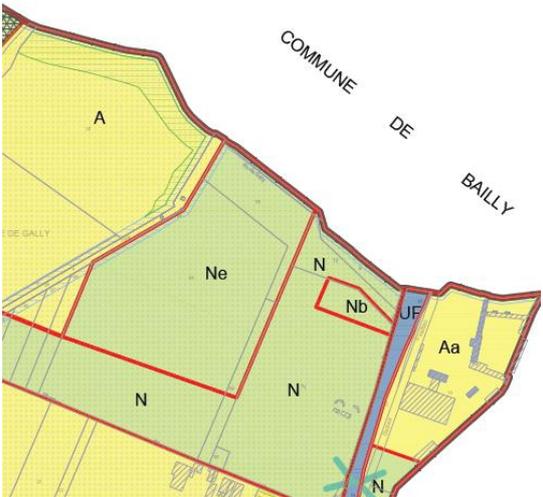
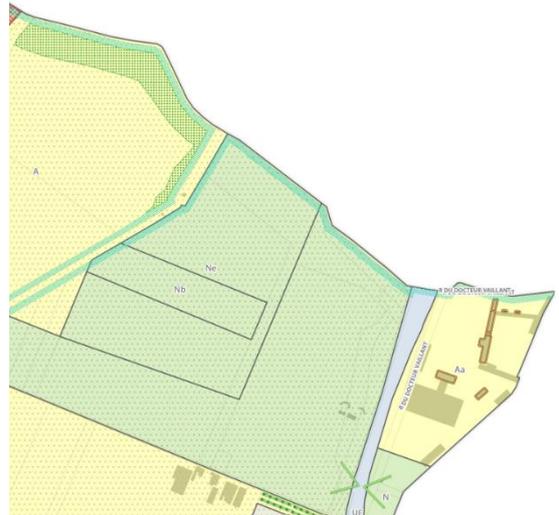
Terrain familial des gens du voyage à déplacer

Plan d'aménagement du site – source : Versailles Grand Parc.

Il s'agissait de faciliter la préservation de ces zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France. Le futur terrain d'implantation est donc concerné par une zone humide de classe 3 qui correspond à une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager la présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. **Il est donc nécessaire de procéder à une étude de caractérisation et de délimitation avant tout projet de construction sur cet espace.**

Ce terrain a déjà été en partie aménagé car occupé par les entreprises de travaux en charge de la réalisation des aménagements pour le Tram 13 ; l'aménagement sera poursuivi et le terrain sera planté. L'enjeu de ce déplacement est de permettre aux gens du voyage, actuellement installés en zone agricole au sud de l'aqueduc de l'Avre, de disposer d'un espace aménagé, et de rendre possible la reconstitution de l'allée royale de Villepreux. En effet, après recherches historiques, études et échanges avec les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et du Château de Versailles, le plan d'aménagement de cette perspective historique a été acté par l'obtention d'un premier permis d'aménager et la plantation de 137 ormes. Un second permis d'aménager va prochainement être déposé par la CAVGP et sera soumis à l'avis de la CDNPS du fait de sa situation en site classé de la plaine de Versailles. Il aura pour objectifs la poursuite de la reconstitution de la double rangée d'arbres dans le prolongement de la perspective de l'Etoile Royale, le réaménagement du chemin de Villepreux avec la création d'une piste cyclable et de noues, ainsi que le réaménagement du parking du cimetière de Saint-Cyr-l'École.

L'absence de disponibilités foncières sur le reste du territoire communal à même de répondre aux besoins des populations concernées explique cette nouvelle localisation.

| Avant la modification | Après la modification |
|---|--|
| Déplacement d'une portion du secteur Nb pour l'accueil des gens du voyage | |
|  |  |

Ce secteur « Nb » à vocation d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux est traité comme un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité » (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La prise en compte du secteur « Nb » comme « STECAL », doit ainsi 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 de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » ;
 - « fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

En l'espèce, une étude de danger¹ a été réalisée en prévision de l'extension de la station d'épuration. Cette étude a pris en compte le site d'implantation de l'aire de stationnement des gens du voyage. En parallèle, **tout projet d'implantation en secteur Nb devra être précédé d'études, mandatées par le porteur de projet, sur l'impact des pollutions atmosphériques et sonores sur les futurs usagers du site pour garantir la protection de la santé humaine et ajuster le secteur Nb si besoin.** Le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction devront être mises en place par le porteur de projet. Ces études complémentaires à réaliser par un bureau d'études spécialisé correspondent à :

- Une étude Air et Santé ciblée sur le futur secteur « Nb », avec diagnostic de l'existant et, si nécessaire, une Évaluation Quantitative du Risque Sanitaire (EQRS) avec des mesures d'Évitement-Compensation-Réduction (ERC) ;
- Une étude acoustique sur le même site, avec des relevés sonores et, si nécessaire, des mesures d'Évitement-Compensation-Réduction (ERC).

Ces deux études permettront de compléter l'État Initial de l'Environnement (EIE) 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. Il s'agit également de vérifier que ces aménagements ne porteront pas atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

En parallèle, plusieurs prescriptions sont apportées au règlement écrit du secteur « Nb » permettant de préciser les conditions de hauteur (3,50 mètres au faitage), d'implantation (retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement et des limites séparatives) et de densité (les surfaces imperméabilisées est limitée à l'installation de sanitaires de moins de 40m² avec un maximum de un

¹ Cette étude revêt un caractère confidentiel conformément à l'instruction du Gouvernement du 06/11/17 relative à la mise à disposition et aux conditions d'accès des informations potentiellement sensibles pouvant faciliter la commission d'actes de malveillance dans les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment pour ce qui relève de la description précise de scénario d'accidents majeurs ou des mesures de maîtrise des risques (MMR) associées.

bloc par lot aménagé). Enfin la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) saisie avant le début de l'enquête publique, a pris « *acte du déplacement du STECAL en Nb au sein du secteur Ne afin de mener à bien le projet de restauration de l'Allée de Villepreux* ».

Création du secteur UAR et mise en place de prescriptions graphiques

Le patrimoine saint-cyrien du bailleur les Résidences Yvelines Essonne (LRYE) est concentré sur le quartier de la Fontaine Saint Martin (10 ha), situé entre la rue G. Péri, l'avenue du Colonel Fabien, la rue de l'Aérostation Maritime et le Chemin des Écoliers, à environ 1,2 km du centre-ville et 1,5 km de la gare. Construit entre les années 1960 et 1980, le quartier est composé de 995 logements et accueille plus de 3200 habitants, soit 16% de la population saint-cyrienne, ainsi que deux commerces.

Le quartier de la Fontaine Saint-Martin connaît certaines problématiques de dégradation du bâti et de nécessité d'évolution, mais également d'espaces extérieurs peu lisibles, dégradés, et où la limite entre privé et public est devenue floue.

Le projet que les Résidences Yvelines Essonne (LRYE) et la Ville de Saint-Cyr-l'Ecole souhaitent mener est une rénovation/réhabilitation d'envergure pour redonner aux habitants un cadre de vie moderne et agréable. Ce projet intégrera les 4 résidences : Romain Rolland, Decour-Macé, Geldrop, Fontaine-Saint-Martin.



A / Contexte et polarités du secteur

Commerces et services

- 1 /// ADMR *Vivre en Gally* et relais Kangourou
- 2 /// Pôle pharmacie-boulangerie
- 3 /// Lidl
- 4 /// Centre commercial
- 5 /// Marché couvert

Équipements publics et privés

- 6 /// Pôle d'équipements (gymnase et 2 écoles)
- 7 /// Collège J. Racine
- 8 /// École privée Sainte-Julith

Contexte urbain

- 9 /// Pôle urbain : ZAC Charles Renard
- 10 /// Quartier de l'Abbaye

L'objectif du projet de renouvellement urbain ambitionne une requalification globale du site par une intervention conjointe sur les espaces extérieurs publics et privés et les logements, nécessitant des règles de constructibilité adaptées par rapport à celles de la zone UA, en matière de hauteurs, de stationnement, d'aspect extérieur et d'implantation.

L'opération de la Fontaine Saint Martin se déroulera en trois étapes :

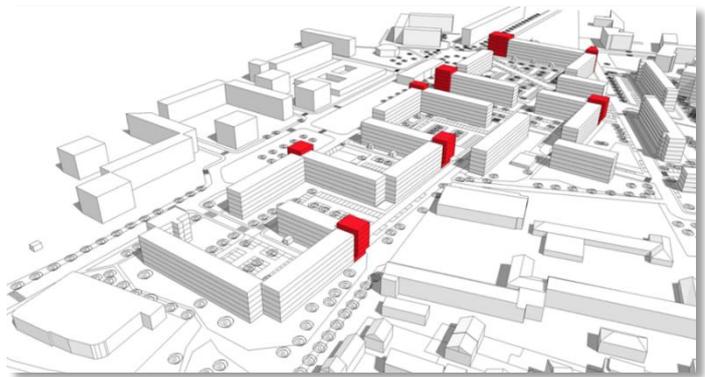
1. Le réaménagement des espaces extérieurs privés et publics :

LRYE s'est associée à la Ville de Saint-Cyr-l'École pour mener une large requalification des espaces extérieurs privés et publics du quartier. Depuis 2018, un groupement de bureaux d'études travaille sur le réaménagement des espaces extérieurs. Le projet propose de réaliser un « *quartier jardin* » en valorisant la trame arborée du quartier, en apportant de nouvelles essences végétales et en travaillant sur la réorganisation de la circulation au sein du quartier. Un espace central est également programmé. L'offre de parking, notamment, est optimisée en augmentant l'offre de 118 places par rapport aux 819 places actuelles, tout en conservant l'essence paysagère du quartier.

2. La réhabilitation et la restructuration des bâtiments existants,

L'intervention architecturale sur les bâtiments existants vise à moderniser l'image du quartier et à requalifier l'offre résidentielle de LRYE.

Pour ce faire, le projet du groupement d'architectes propose de rénover les façades du quartier avec une écriture plus contemporaine. L'intérieur des logements et les parties communes seront également rénovés.





Dans l'objectif de diversifier l'offre résidentielle présente dans le quartier de la Fontaine Saint-Martin, l'équipe d'architectes est également mandatée pour la conception de huit extensions des bâtiments existants, dans le secteur Fontaine Saint-Martin uniquement. Architecturalement parlant, chaque extension est une construction nouvelle qui se greffe en pignon de bâtiment : elle dispose donc d'une partie de surface neuve, et d'une partie issue de la restructuration des bâtiments existants.

Ces nouvelles constructions, en rez-de-chaussée plus 5 étages, permettront au bailleur :

- de proposer une offre de logement locatif intermédiaire (LLI) à destination de jeunes familles ;
- de restructurer une soixantaine de logements notamment en les agrandissant ;
- d'augmenter l'offre résidentielle d'une soixantaine de logements.

La construction de ces extensions n'a pas pour vocation de densifier le quartier. Le choix de leurs implantations répond à une stratégie globale de changement de l'image du quartier, et d'amélioration du confort des immeubles concernés par la création notamment d'ascenseurs.

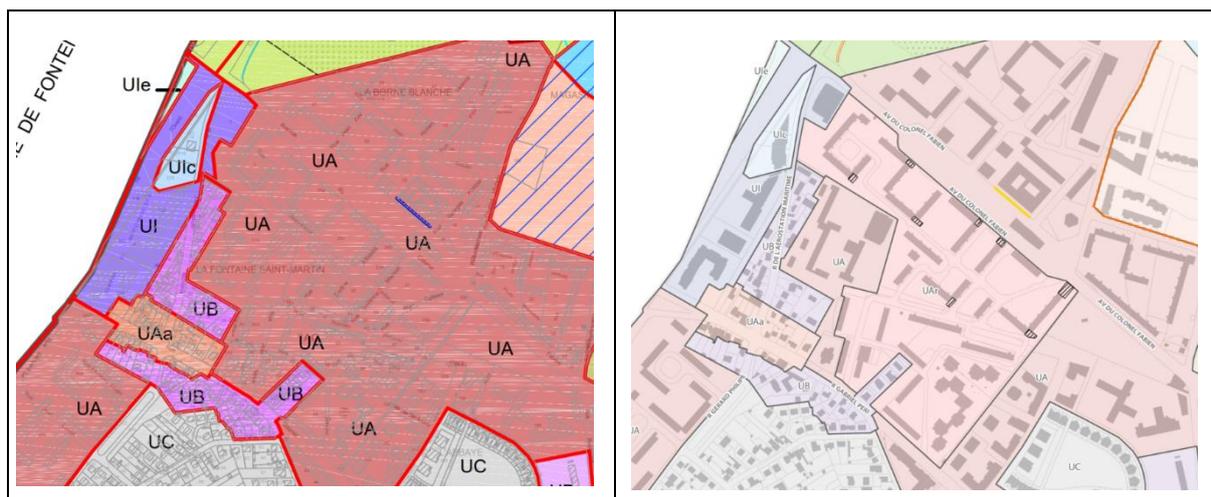
En fait, il y a lieu de raisonner en nombre d'habitants par appartement, nombre qui va globalement diminuer. Les travaux de restructuration dans les résidences Romain Rolland et Decour-Macé œuvrent de même à une modération du nombre d'habitants. Au final, le nombre d'habitants devrait rester stable.

La localisation des extensions est précisée dans les polygones rouges du plan ci-dessous :



D'une part, il est envisagé la création d'un secteur spécifique UAr permettant de rendre lisible l'inscription de ce projet dans le Plan Local d'Urbanisme, et d'autre part d'inscrire une prescription graphique au sein de la zone UA ; les règles de constructibilité deviennent ainsi spécifiques concernant les hauteurs maximales ponctuellement autorisées, garantissant la faisabilité du projet de renouvellement, tout en conservant la plupart des autres règles de la zone UA.

| Avant la modification | Après la modification |
|--|-----------------------|
| Création d'un secteur spécifique UAr et mise en place de prescriptions graphiques pour permettre la réhabilitation du quartier de la Fontaine Saint-Martin | |



2.2.2. Bilan des superficies des zones avant et après modifications

NB : Le zonage étant modifié pour être en format CNIG pour la mise en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme, il peut y avoir de légères variations pour des zones non concernées par la présente modification, le niveau de précision des mesures étant par ailleurs affiné à 0,1 ha près, ce qui n'était pas le cas du Plan Local d'Urbanisme révisé en 2017. La présente modification est l'occasion de mettre à jour toutes les superficies des zones et secteurs.

| Zone/secteur | Appellation | AVANT | APRES |
|--------------|---|-------|-------|
| A | Zone ayant une vocation d'activités agricoles | 59 | 59,2 |
| AUIb | Zone ayant une vocation d'activités | 7 | 6,6 |
| Aa | Secteur à vocation d'activités agricoles, elle permet les activités para-agricoles | 4 | 4,4 |
| N | Zone correspondant aux espaces naturels | 114 | 113,8 |
| Na | Secteur correspondant au site de « la Ratelle » | 10,5 | 10,5 |
| Nb | Secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux | 2 | 3,4 |
| Ne | Secteur correspondant à l'extension et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale | 8 | 7,3 |
| UA | Zone à vocation mixte, dense | 65 | 55,3 |
| UAB | Secteur à vocation mixte, correspondant aux espaces de la ZAC Charles Renard | 22 | 23,1 |
| UAa | Secteur à vocation mixte | 21 | 21,2 |
| UAr | Zone à vocation mixte, dense, résidentielle | - | 9,6 |
| UAs | Secteur à vocation mixte, correspondant à « l'îlot Sémard » | 0,5 | 0,5 |

| Zone/secteur | Appellation | AVANT | APRES |
|--------------|---|-------|-------|
| UB | Zone à vocation mixte, où la densité autorisée est moins importante qu'en zone UA | 17 | 16,6 |
| UC | Zone à vocation principale d'habitat avec un caractère paysager | 76 | 76,7 |
| UE | Zone à vocation principale d'équipements | 19 | 18,8 |
| UF | Zone correspondant à la voie ferrée | 15 | 15,2 |
| UH | Zone correspondant à l'ancienne école militaire | 31 | 30,9 |
| UI | Zone à vocation principale d'activités | 17 | 17,3 |
| Ula | Secteur à vocation principale d'activités correspondant aux activités situées à proximité de l'aérodrome | 6 | 5,5 |
| Ulb | Secteur à vocation principale d'activités correspondant à secteur de la ZAC Charles Renard | 7 | 5,8 |
| Ulc | Secteur dédié à la requalification de l'aérostation maritime | 1 | 0,7 |
| Uld | Secteur à vocation d'activités ou future emprise du Tram 13 express n'ayant pas vocation à évoluer avant d'accueillir un nouveau projet | 1 | 0,7 |
| Ule | Secteur ayant vocation à accueillir un équipement d'intérêt collectif | 0,2 | 0,2 |
| Ulf | Secteur des Portes de Saint Cyr | 10 | 9,8 |

2.2.3. Justifications des évolutions apportées au règlement écrit

Destinations et sous destinations autorisées :

- La modification de la règle vise à autoriser les exhaussements et affouillements de sol en zone A et N pour les travaux d'infrastructure. Cette évolution se justifie par la nécessité d'assurer la mise en œuvre du projet de tramway T13 (Saint-Cyr RER – Saint-Germain-en-Laye), ligne structurante pour les déplacements quotidiens des populations de l'Ouest parisien, et fonctionnant également comme un levier de requalification urbaine pour les secteurs traversés par l'infrastructure (axe 2 du PADD, orientation n°2 : « *prendre en compte l'arrivée de la Tangentielle ouest/Tram13* »). Il s'agit également de permettre les aménagements du syndicat Hydreaulys en termes d'assainissement au niveau du ru des Glaises.
- L'autorisation pour les travaux d'infrastructure publics ajoutée dans la zone A ainsi que le secteur Uld de l'ancien moulin est en rapport avec les besoins d'intervention du syndicat Hydreaulys d'une part, et de l'aménagement du site prévu dans le cadre des Jeux Olympiques et de la future Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sous l'égide de Versailles Grand Parc d'autre part.
- Les installations sanitaires et techniques sont autorisées en zone Nb sous réserve que soient prises en compte les dispositions nécessaires pour la sécurité des personnes ; cet ajout permet l'aménagement de l'aire d'accueil **et de terrains familiaux** des gens du voyage en lien avec la restructuration de l'allée royale de Villepreux tout en prenant en compte tous travaux et mesures pris pas le syndicat Hydreaulys pour circonscrire au maximum les risques liés à l'activité de la station d'épuration.

Normes de stationnement :

- Dans toutes les zones concernées, au vu du contexte tendu à Saint-Cyr-l'École sur les disponibilités de stationnement, il est nécessaire de préciser que tout logement construit dans un programme doit bénéficier d'une place de stationnement directement accessible, en complément de la règle qui permet les places commandées uniquement pour les T4, afin d'éviter des attributions de places non accessibles pour des logements plus petits.
- Dédiée au secteur de la ZAC Charles Renard, la zone UAB est constituée d'un nouveau quartier de logements et d'activités économiques, la volonté de supprimer les normes de stationnement minimum pour les CINASPIC dans ce secteur vise à faciliter la création de ces équipements, essentiels à la qualité de vie des populations du nouveau quartier (axe 3 du PADD orientation n1 : « *assurer le maintien et le développement des activités économiques* »). Cet objectif était déjà visé dans le règlement, puisque celui-ci stipule à l'alinéa 12.3 que « les constructions ou aménagements des bâtiments publics et d'équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la règle UAB12 ». La suppression de la norme vise à lever cette contradiction du règlement.



- En zone UC dédiée aux secteurs pavillonnaires, la modification consiste à imposer *a minima* une place de stationnement pour les extensions des constructions, y compris celles inférieures à 20% de l'existant, pour les constructions qui ne disposaient d'aucune place jusqu'alors. Cela se justifie par la volonté de limiter l'encombrement de la voie publique par du stationnement sur voirie (axe 1 du PADD, orientation n°4 : « *assurer une cohésion urbaine grâce aux moyens de déplacements* »).
- Suppression de l'exception accordée en cas de changement de destination des CINASPIC en logements de répondre aux normes du PLU applicables en matière de stationnement. Cette exception est supprimée afin d'éviter que les équipements d'intérêt collectif qui changeraient de destination pour du logement mais qui ne seraient pas dotés de stationnement privé ne reportent des véhicules sur la voie publique. Une précision est ajoutée aux principes en matière de stationnement concernant le changement de destination dans l'ensemble des zones. Les CINASPIC implantés dans la zone UI ne sont pas soumis à ces règles afin de remédier à une erreur matérielle.
- La restructuration lourde prévue dans le secteur UAr met l'accent sur le confort et l'accessibilité des logements, sur les services rendus par le bailleur, sur un meilleur équilibre entre stationnement et espaces verts de qualité, dans un site très contraint par les réseaux et les capacités des bâtiments ; aussi la norme d'espaces pour le stationnement des vélos est réduite à 0,75 m² par logement, ce ratio nécessitant déjà des efforts importants consentis dans le cadre de la restructuration du bâti.

Implantations des constructions

- 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 ; il s'agit de renforcer la qualité du cadre de vie en ménageant des aérations dans le tissu urbain, de limiter les vues impactantes, ainsi que de renforcer les espaces extérieurs plantés.
- Le projet de rénovation réhabilitation de LRYE traduit par le nouveau secteur UAr nécessite d'adapter la règle de recul par rapport à l'alignement, ainsi qu'à autoriser les saillies sur emprises publiques à partir d'une certaine hauteur afin de favoriser le renouveau architectural et l'image du quartier.
- La règle interdisant un recul inférieur à la marge minimale imposée des constructions sur les voies publiques autres que la voie d'adressage est supprimé dans la totalité des zones sauf en UC. Il s'agit de conserver une certaine distance entre les constructions dans cette zone pavillonnaire de la commune tout en permettant plus de souplesses dans les zones où la compacité bâtie est plus importante.
- Le règlement pouvait être interprété en défaveur des projets avec un dernier étage en attique alors qu'au contraire ce choix architectural génère des espaces extérieurs en faveur du confort des acquéreurs et limite l'impact visuel des constructions dans le tissu urbain, favorisant ainsi leur intégration ; la règle de la compréhension des distances réglementaires entre façades et limites séparatives a ainsi été ajustée.



- La règle des articles 7 est également adaptée pour tenir compte du besoin des habitants de rénover et mieux isoler les habitations existantes en changeant leurs fenêtres, ce qui peut nécessiter des modifications de format des baies existantes positionnées éventuellement à une distance inférieure au minimum requis.
- Le règlement comprend différentes prescriptions relatives au mode de calcul des retraits par rapport aux limites séparatives, en particulier en ce qui concerne l'inclusion ou l'exclusion des saillies et des balcons dans la marge de retrait. Ces dispositions apparaissent au sein des dispositions communes à toutes les zones, dans les différents articles 7 relatifs à chaque zone et dans les définitions, avec parfois des contradictions entre règle générale et règle afférent à chaque zone. Dans un objectif d'harmonisation et de clarification, la règle sera regroupée dans les dispositions communes à toutes les zones (article 12). La règle retenue consiste à inclure tous balcons d'une certaine profondeur dans cette marge de retrait inconstructible, de manière à préserver l'intimité des logements et limiter les conflits de voisinage. A l'inverse les escaliers d'accès aux constructions sont exclus car très répandus et les inclure dans les règles de retrait nuit aux besoins de réhabilitation ou réaménagement de constructions parfois anciennes sur des terrains de taille modeste, alors que ces escaliers d'accès ne génèrent pas des vues permanentes impactantes pour le voisinage.
- Dans les zones UA, UB et UC, la suppression des règles de prospect entre habitation et annexes au sein d'une même unité foncière donne plus de souplesse dans l'aménagement d'une unité foncière, et facilite le réaménagement des annexes anciennes, notamment les garages, de façon à faciliter le stationnement sur l'espace privé plutôt que sur la voie publique.

Emprise au sol et espaces verts des constructions existantes :

- Précision de la définition de l'emprise au sol pour exclure tous les dispositifs d'accès PMR ainsi que les escaliers et perrons d'accès aux bâtiments ;
- L'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts des constructions existantes à usage de commerces et d'activités sont assouplis en zone UB et UC de façon à permettre leur renouvellement en favorisant les impératifs de fonctionnement et notamment le besoin en stationnement et l'accueil de la clientèle ; en effet ces commerces et activités s'exercent dans des constructions qui peuvent être anciennes et inadaptées aux nouveaux usages, ont souvent besoin d'être lourdement rénovées, et les règles très restrictives d'emprise au sol et d'espaces verts nuisent à la reprise de ces commerces et activités alors que le règlement incite par ailleurs fortement à leur maintien le long des grands axes. Cet assouplissement permet ainsi de lever cette contradiction.
- Comme pour l'implantation des constructions, le choix a été fait en zones d'habitat d'exclure les escaliers d'accès de l'emprise au sol de façon à faciliter l'évolution des constructions existantes dont l'emprise au sol initiale est supérieure à celle autorisée. Ces escaliers sont très fréquents du fait d'un mode de construction répandu avec des sous-sols semi-enterrés tenant compte des contraintes d'eau et d'argiles du territoire saint-cyrien. Contraindre les travaux de ces constructions pour des problématiques de démolition et non reconstruction de quelques marches constituait un non-sens réglementaire.

- Les CINASPIC, et notamment les écoles, pouvaient subir des contraintes de plantations en contradiction avec la dérogation dont bénéficient ces établissements pour le calcul de l'emprise au sol. L'évolution des CINAPIC étant le plus souvent soumise à l'intervention publique, le maintien ou l'ajout de plantation est traditionnellement favorisé dans les projets.
- Dans les zones UB et UC, il est donné la possibilité pour les terrains **inférieurs ou égaux à 300 m²**, 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 m² d'emprise au sol **en plus de l'emprise au sol maximale** ; 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.
- Le changement de zonage Nb au sein du secteur Ne nécessite de prévoir l'aménagement des terrains d'accueil des gens du voyage, et en particulier cette aire d'accueil familial sur un terrain du syndicat Hydreaulys qui va être acquis par la CAVGP, d'où le besoin en sanitaires inclus dans le règlement ;
- Plusieurs programmes de la ZAC Charles Renard ayant été livrés depuis 2014, les nouveaux habitants expriment le besoin d'aménager leurs jardins ; ce type de dispositions n'est pas prévu dans le règlement initial de la ZAC ni l'emprise au sol maximale autorisée, cette dernière étant fixée lot par lot dans les cahiers des charges de cessions de terrains aux promoteurs. Il s'agit donc d'encadrer cette évolution par une permissivité raisonnable au vu de la taille des jardins concernés.
- Dans les zones d'habitat est apparue la nécessité d'encadrer la superficie maximale des abris de jardins de façon à éviter les dérives de transformations en logements, souvent en fonds de parcelles, dans des constructions non prévues à cet effet et dont les garanties de confort et de décence peuvent s'avérer douteuses.

Hauteur des constructions :

- La modification consiste à préciser les termes utilisés et les points de référence pour établir les hauteurs maximums, pour garantir une bonne insertion des constructions dans le site, et ainsi préserver des caractéristiques paysagères de la commune, gage d'identité et d'attractivité. (axe 1 du PADD orientation n°3 : « *répondre aux besoins en logements et veiller au caractère paysager de chacun des secteurs* ». Par l'instauration d'un point de référence au point médian du terrain, la règle initiale avait pour objectif une bonne insertion des constructions dans le relief et dans le paysage, en cas de terrains en pente. Néanmoins, pour les constructions de grande emprise, cette formulation a amené des contraintes techniques préjudiciables tant au projet qu'à son insertion dans le site. Il est donc envisagé de modifier la règle pour atteindre cet objectif d'insertion dans la pente, en proposant une autre formulation, permettant aux constructions de grande emprise d'étager leur bâtiment parallèlement à la pente.



- Le secteur UAs a fait l'objet d'une étude de faisabilité menée par un bureau d'étude à la demande de la Commune, puis d'une consultation très encadrée par un cahier des charges et un règlement ; or les éléments de ce cahier des charges, notamment les gabarits des constructions, mais aussi leur implantation dans la pente de ce terrain de grande déclivité, n'étaient pas inclus dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de remédier à cette incohérence.
- Le dépassement des hauteurs (3m) pour les immeubles comportant un linéaire de rez-de-chaussée supérieur à 30% pour des activités économiques ou d'intérêt collectif répond à un objectif de promouvoir l'animation commerciale dans les nouvelles opérations, dans un souci d'animation locale (axe 3 du PADD orientation n°1 : « *assurer le maintien et le développement des activités économiques* »). Néanmoins, plusieurs difficultés d'application de la règle ont été rencontrées, notamment la prise en compte des nombreux décrochés de façades et des parties techniques (descentes de garage par exemple) dans le calcul du linéaire, complexifiant l'application de la règle. Dès lors, le mode de calcul de la règle est précisé pour en simplifier l'application.
- Suite à l'annulation de la réglementation en la matière par décision du tribunal administratif en date du 9 avril 2019, la règle applicable à la zone U1e en bordure ouest de la commune, restreignant les possibilités de construire pour les constructions d'équipements d'intérêt collectifs et services publics a été annulée. Désormais, la règle antérieure inscrite au PLU précédent prévaut. La modification vise à entériner cette situation et à préciser les conditions de stationnement pour les équipements au sein de la zone.
- Le dépassement des hauteurs et de l'emprise au sol maximale au sein du site des Résidences Yvelines Essonne et du quartier de la Fontaine Saint-Martin se justifie d'abord par l'ampleur du site, comportant 997 logements soit environ 3000 habitants (17% de la population municipale), lesquels verraient leur qualité de vie largement améliorée par la mise en œuvre du projet. De plus, la mise en œuvre du projet renforcera la qualité urbaine d'une grande partie de la commune.
- Dans la zone du nouveau quartier Charles Renard, le calcul de la hauteur est reprécisé pour lever des difficultés de compréhension. Une limite est également apportée pour les abris de jardins autorisés par la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Dans le secteur Nb, les installations sanitaires sont limitées à 3,50 m de hauteur maximale afin de réduire autant que possible leur impact sur le site.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

- Il est interdit de laisser apparents certains matériaux (bardage acier, tôle métallique) destinés à être recouverts en façade ou en toiture afin de conserver la qualité architecturale des constructions dans les zones résidentielles de Saint-Cyr-l'École. Toutefois, des exceptions sont tolérées pour certains bâtiments industriels ou artisanaux.



- Une clarification sur les teintes d'enduits pour toutes les zones a été apportée, le règlement interdisant les tons très clairs et imposant des tons pastel, ce qui posait des problèmes de compréhension et d'instruction.
- Concernant les clôtures, il est permis ponctuellement de rehausser le muret de soubassement pour intégrer les coffrets techniques et boîtes aux lettres.
- Les garde-corps en toiture terrasse sont imposés rabattables et non visibles de façon à garantir la qualité du rapport au ciel des nouvelles constructions et une meilleure intégration dans le tissu urbain par ailleurs soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Des ajustements ponctuels concernant les types de garde-corps sont apportés pour le nouveau secteur UAr en fonction du projet d'ensemble défini par le groupement d'architectes en accord avec le bailleur LRYE et la ville de Saint-Cyr-l'École.
- Des précisions sont apportées dans le nouveau quartier Charles Renard à l'encontre du PVC refusé par l'Architecte des Bâtiments de France du fait de la covisibilité directe avec les sites protégés, et des règles sont apportées pour encadrer les abris de jardin désormais autorisés.

Lexique du règlement écrit – Définition de l'emprise au sol : Il est précisé au sein de la définition de l'emprise au sol qu'il n'est pas possible pour un niveau en sous-sol de s'implanter sur la totalité de la surface du terrain concerné afin de conserver des terrains perméables permettant l'infiltration des eaux de pluies.

Annexes du règlement écrit : Ajout de l'Annexe 6 – Carte : Présence de zones à sensibilité archéologique (DRAC IDF) : Cette carte est ajoutée en annexe du règlement afin de tenir compte des zones de sensibilité archéologique existant sur le territoire.

2.2.4. Justifications des évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 nommée actuellement « terrains Aéroports de Paris » dans le PLU en vigueur porte sur un vaste site où espaces urbanisés et espaces ouverts s'alternent. L'aménagement du site figure comme un objectif clairement affiché par la collectivité depuis maintenant plusieurs années, et apparaît comme un enjeu fort pour le développement et le rayonnement de Saint-Cyr-l'École.

L'évolution du projet d'aménagement durant les dernières années, notamment suite au rachat d'une portion du site par Grand Paris Aménagement a amené à adapter le projet dans sa programmation de logements, la localisation et le dimensionnement du groupe scolaire ainsi que dans l'aspect extérieur des constructions. La mise en œuvre du projet nécessite d'apporter les modifications nécessaires à l'OAP pour faciliter la réalisation de ce futur quartier.

Avant la modification

Modification de l'OAP n°2 renommées « terrains Charles Renard Est et Nord »

Orientation d'Aménagement et de Programmation
PLU de Saint-Cyr-l'École

Site n°2 : terrains Aéroports de Paris





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

Enjeux :

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

Premiers éléments de programmation :

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

Surface totale : 10,77 ha.
Vocation : mixte

Légende

Amenagements et Habitat

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

Nuisances sonores

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

Transports et déplacements

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

Insertion paysagère des nouveaux aménagements et constructions

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

Après la modification

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU de Saint-Cyr-l'École

Site n°2 : terrains Charles Renard Est et Nord



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

Enjeux :

- Tenir compte de l'arrivée prévue de la future gare du tram 13 (T13) à proximité du site,
- Garantir une bonne insertion urbaine des constructions et aménagements nouveaux (voies de déplacements, aménagements paysagers...).

Premiers éléments de programmation :

- 300 à 350 logements,
- Création d'activités et services complémentaires à la ZAC Renard,
- Groupe scolaire à créer.

Surface totale : 10,37 ha
Vocation : Mixte

Légende

Aménagements et Habitat

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

Nuisances sonores

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

Transports et déplacements

- Principe de voiries principales
- Arrêt de bus lignes 1, 2, 3, 7, 75 et 3D)
- Localisation approximative de la future station « Portes de Saint-Cyr » du tram 13

Insertion paysagère des nouveaux aménagements et constructions

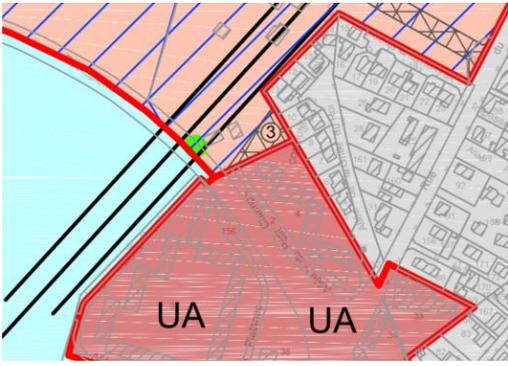
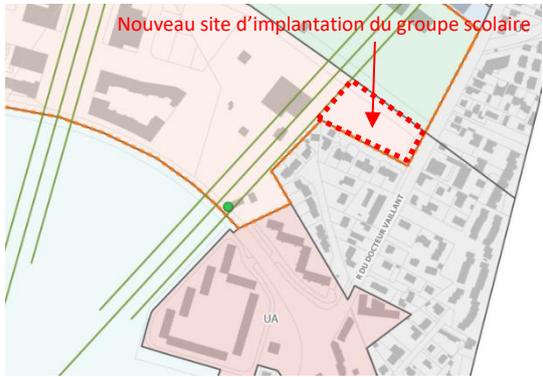
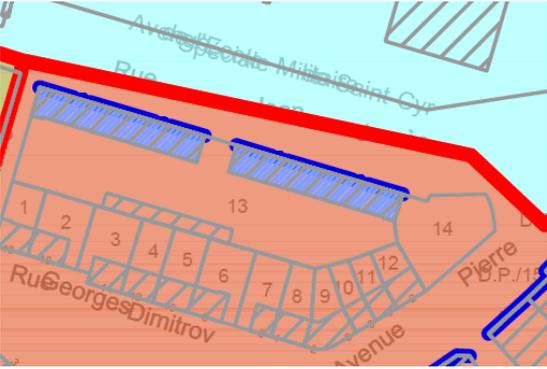
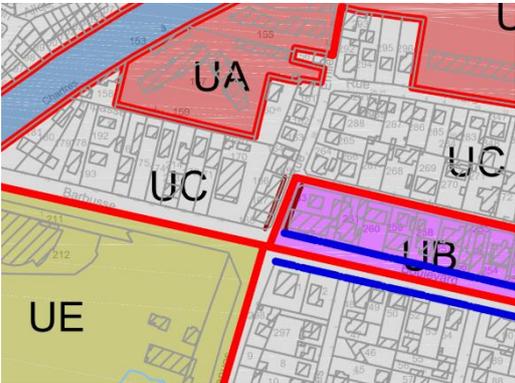
- Bonne insertion des constructions nouvelles en lien avec le tissu urbain environnant (notamment les hauteurs)
- Aménagements paysagers à réaliser (arbres et/ou arbustes)
- Préservation des arbres existants

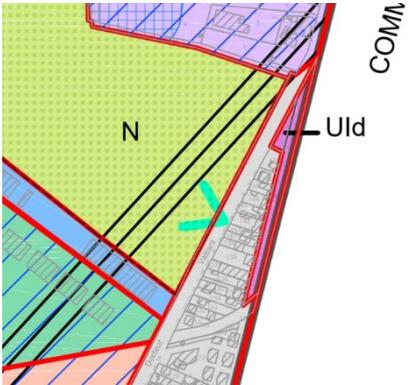
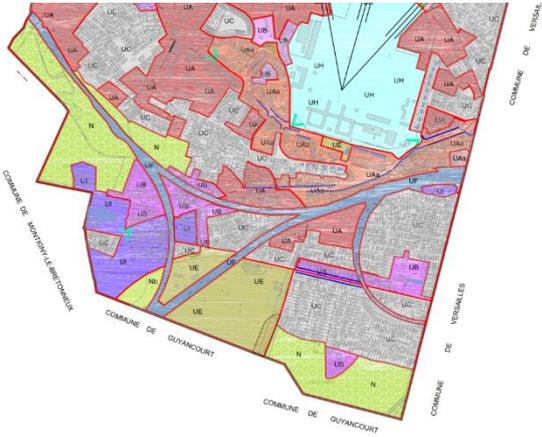
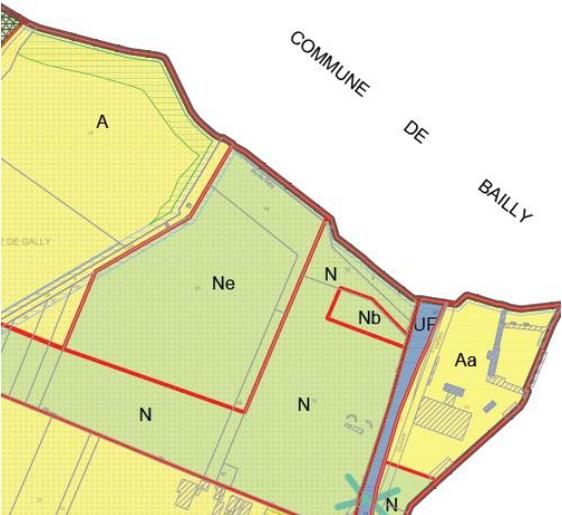
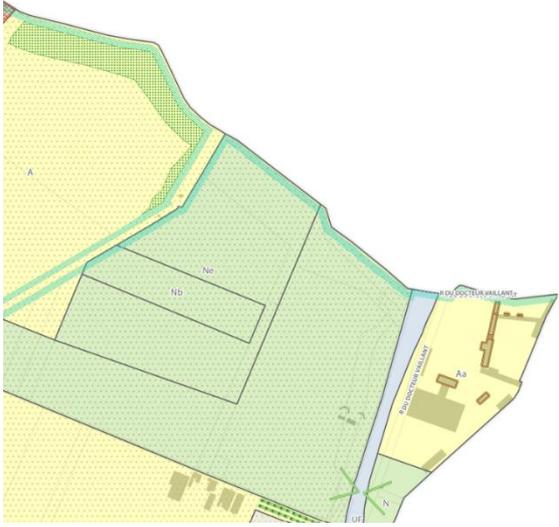
2.3. Présentation des évolutions

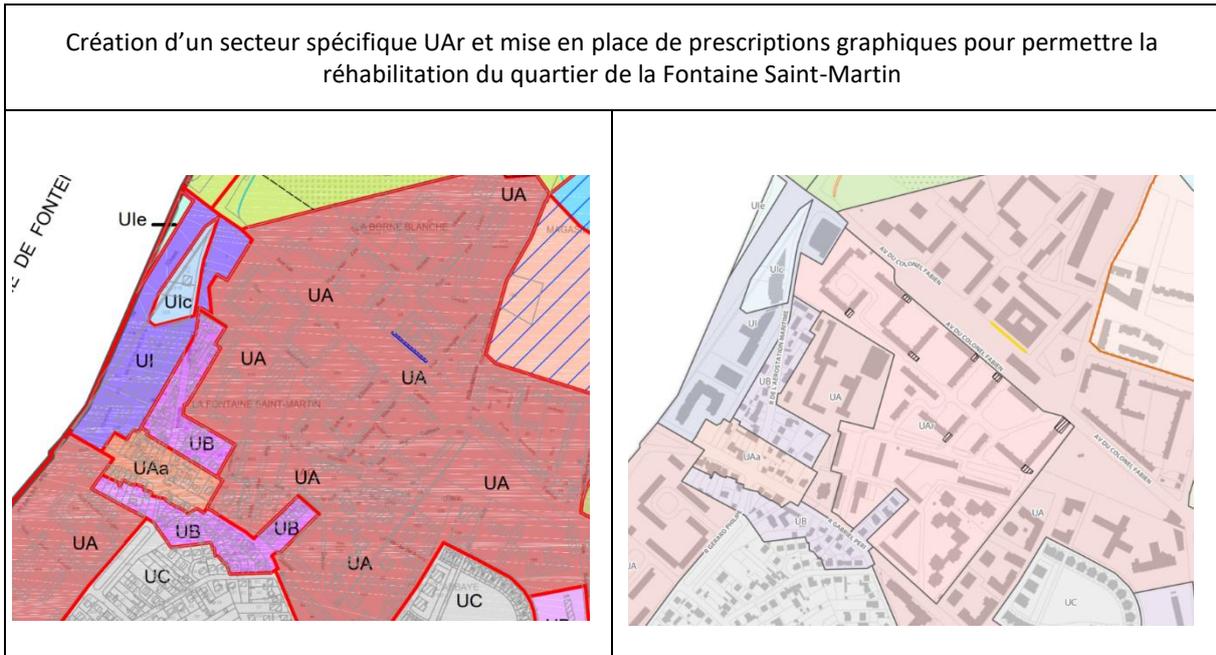
Dans le cadre de la prise en compte des avis issus de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Enquête Publique, un certain nombre de remarques ont été émises. Ces modifications apportées après l'Enquête Publique et la consultation des Personnes Publiques Associées apparaissent en bleu au sein des éléments présentés ci-dessous.

2.3.1. Plan de zonage

| Avant la modification | Après la modification |
|---|-----------------------|
| Agrandissement de l'emplacement réservé n°1 au niveau du site de l'ancien moulin | |
| | |
| Suppression de l'emplacement réservé n°2 dans le secteur Charles Renard et recalage de la limite UAB/AUIb dans l'axe du nouveau boulevard | |
| | |

| Avant la modification | Après la modification |
|---|--|
| Suppression de l'emplacement réservé n°3 le long de l'Avenue du Général de Gaulle | |
|  <p>Map showing the location of reserved site n°3 (indicated by a green dot and the number 3) along Avenue du Général de Gaulle. The area is labeled UA.</p> |  <p>Map showing the new school site location (Nouveau site d'implantation du groupe scolaire) indicated by a red dashed line and arrow. The area is labeled UA.</p> |
| Suppression de l'erreur matérielle de prescription graphique des bâtiments remarquables rue Jean-Jaurès | |
|  <p>Map showing the graphical error in building prescriptions (indicated by blue hatched areas) on rue Jean-Jaurès. The area is labeled UA.</p> |  <p>Map showing the corrected graphical prescriptions (indicated by yellow outlines) on rue Jean-Jaurès. The area is labeled UA.</p> |
| Suppression d'alignements de part et d'autre de la rue Émile Zola | |
|  <p>Map showing the alignment lines (indicated by red and blue lines) on rue Émile Zola. The area is labeled UA, UC, and UE.</p> |  <p>Map showing the removal of alignment lines (indicated by red dashed lines) on rue Émile Zola. The area is labeled UC and UB. A legend indicates "Alignement" with a red dashed line.</p> |

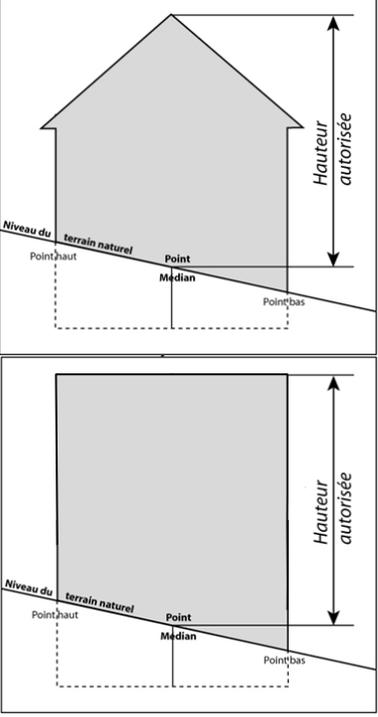
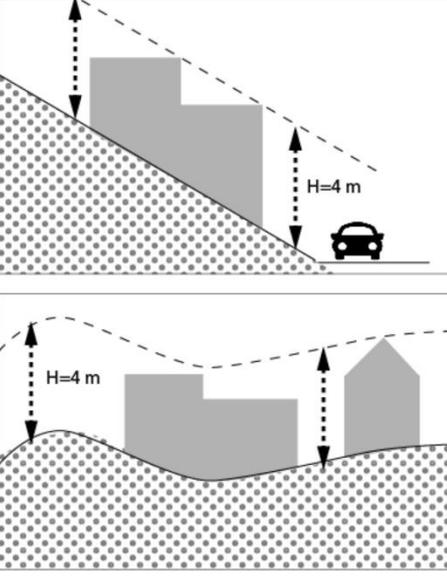
| Avant la modification | Après la modification |
|---|---|
| Passage d'une portion de la zone Uld en UC et ajout d'une prescription graphique | |
|  |  |
| Ajout des bandes de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha | |
|  |  <p>--- Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares</p> |
| Déplacement et adaptation du secteur Nb pour l'accueil des gens du voyage | |
|  |  |



2.3.2. Dispositions du règlement écrit

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|---|
| DISPOSITIONS GENERALES | | |
| <p>Article 2- Division du territoire en zones et en secteurs</p> <p>Dispositions générales</p> | <p>Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :</p> <p>Il s'agit des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UA : zone à vocation mixte, dense <ul style="list-style-type: none"> - UAa : secteur à vocation mixte, - UAs : secteur à vocation mixte, correspondant à « l'îlot Séward » <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • N : zone correspondant aux espaces naturels <ul style="list-style-type: none"> - Na : secteur correspondant au site de « la Ratelle », - Nb : secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage, - Ne : secteur correspondant à l'extension et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale. | <p>Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :</p> <p>Il s'agit des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UA : zone à vocation mixte, dense <ul style="list-style-type: none"> - UAa : secteur à vocation mixte, - UAr : secteur de réhabilitation, - UAs : secteur à vocation mixte, correspondant à « l'îlot Séward » <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • N : zone correspondant aux espaces naturels <ul style="list-style-type: none"> - Na : secteur correspondant au site de « la Ratelle », - Nb : secteur correspondant à l'aire aux aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux, - Ne : secteur correspondant à l'extension et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale. |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|--|
| <p>Article 4 – Éléments du patrimoine à protéger</p> <p>Dispositions générales</p> | <p>4.2 Les éléments du patrimoine écologique à préserver</p> <p>D'un point de vue paysager, deux entités possèdent un grand intérêt : une double rangée d'arbres doit être préservée entre le cimetière et la rue du Docteur Vaillant (RD7) et un Séquoia situé sur l'avenue du Général de Gaulle, visible depuis la rue du Docteur Vaillant.</p> | <p>4.2 Les éléments du patrimoine écologique à préserver</p> <p>D'un point de vue paysager, trois deux entités possèdent un grand intérêt : une double rangée d'arbres doit être préservée entre le cimetière et la rue du Docteur Vaillant (RD7), un Séquoia situé sur l'avenue du Général de Gaulle, visible depuis la rue du Docteur Vaillant, et des jardins cultivés en limite est de la commune au nord de l'emprise pavillonnaire le long de l'ancienne voie ferrée.</p> |
| <p>Article 6 – Autres inscriptions graphiques</p> <p>Dispositions générales</p> | <p>Non réglementé</p> | <p>6.5. Hauteur spécifique liée à une réhabilitation du parc locatif social Cette inscription concerne le secteur UAr ; la hauteur maximale autorisée est alors de 22 mètres au faitage ou au pied de l'acrotère.</p> |
| <p>Article 9 – Adaptations mineurs</p> <p>Dispositions générales</p> | <p>Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3, et, 5 à 13 des règles de zones peuvent être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par un intérêt architectural.</p> | <p>Conformément à l'article L.123-1152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3, et, 5 à 13 des règles de zones peuvent être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par un intérêt architectural.</p> |
| <p>Article 12 - Dispositions applicables à toutes les zones</p> <p>Article 12.1. Hauteur des constructions</p> | <p><u>12.1. Hauteur des constructions</u></p> <p>10.1.1. En cas de terrain en pente, dont la pente est supérieure à 2%, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Le calcul des 2 % se fait sur l'ensemble de l'unité foncière (côte NGF).</p> | <p>12.1 Hauteur des constructions</p> <p>12.1.1. En cas de terrain dont la pente est supérieure à 2%, les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|--|
| | <p>Cas d'un terrain en pente</p>  | <p>Cas d'un terrain en pente</p>  |
| <p>Article 12 - Dispositions applicables à toutes les zones</p> <p>Article 12.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p> | <p>12.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 6)</p> <p>Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques existantes ou privées existantes et aux emprises publiques existantes.</p> <p>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.</p> | <p>12.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 6)</p> <p>Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques existantes ou privées existantes et aux emprises publiques existantes.</p> <p>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. Uniquement en zone UC, sur les autres voies, le recul ne peut être inférieur à la marge minimale imposée.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|--|
| <p>Article 12 - Dispositions applicables à toutes les zones</p> <p>Article 12.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>12.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)</p> <p>Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.</p> <p>Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite. La hauteur de la construction est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée existante se fait en appliquant les mêmes règles que décrites ci-dessus. En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.</p> <p>- Sont pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel, ○ les balcons et terrasses en saillie du nu de la façade d'une profondeur égale ou supérieure à 0,80 mètre. <p>- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les balcons et terrasses d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre. Dans ce cas, ils doivent comprendre un ou des pare-vues pour éviter les vues directes et obliques, ○ L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de retrait précitées, est autorisée sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment, ○ les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture. | <p>12.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)</p> <p>Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.</p> <p>La largeur (L) de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu du plan de la façade de la construction considérée jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.</p> <p>Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite. La hauteur de la construction est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.</p> <p>Excepté dans la Zone UAB, l'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée existante se fait en appliquant les mêmes règles que décrites ci-dessus. En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.</p> <p>- Sont pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel, ○ les balcons et terrasses d'une profondeur égale ou supérieure à 0,80 mètre. <p>- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les balcons et terrasses d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre. Dans ce cas, ils doivent comprendre un ou des pare-vues pour éviter les vues directes et obliques, ○ Les escaliers d'accès piétons aux habitations, ○ L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de retrait précitées, est autorisée sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment, |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ○ les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture. <p>Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.</p> |
| <p>Article 13 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments</p> | <p>Le règlement du PLU, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet sur l'ensemble de la zone UC et de la zone UB.</p> <p>Ainsi, dans la zones UC et la zone UB, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.</p> | <p>Le règlement du PLU, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet sur l'ensemble de la zone des zones UA, UB et UC. et de la zone UB.</p> <p>Ainsi, de la zone des zones UA, UB et UC. et de la zone UB., les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.</p> |

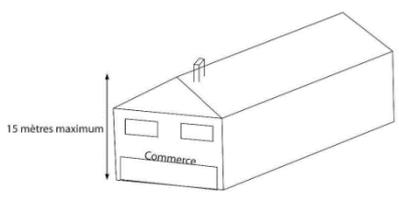
| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|---|
| ZONE UA | | |
| Dispositions applicables à la zone UA - Introduction | Cette zone est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation : « l'îlot Marceau » et « la Demi-Lune ». Le cas échéant, les dispositions de ces orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux dispositions du présent règlement. | Cette zone est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation : « l'îlot Marceau » et « la Demi-Lune ». Le cas échéant, les dispositions de ces orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux dispositions du présent règlement. Les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf dans le secteur UAs. |
| Article UA.1. Occupations et utilisations du sol interdites | 1.1 Dans toute la zone UA et le secteur UAa: | 1.1 Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr : |
| Article UA.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 2.1 Dans toute la zone UA et le secteur UAa: | 2.1 Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr : |
| Article UA.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | <p>6.1. Dans toute la zone UA et le secteur UAa:</p> <p>6.1.1. Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement des voies existantes publiques ou privées et emprises publiques existantes, les constructions nouvelles s'implantent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement, - en recul de l'alignement si cela permet une implantation de la construction en continuité d'une construction existante, - en recul de l'alignement en respectant une distance minimale de 2 mètres. <p>[...]</p> | <p>6.1. Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr :</p> <p>6.1.1. Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement des voies existantes publiques ou privées et emprises publiques existantes, les constructions nouvelles s'implantent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement, - en recul de l'alignement si cela permet une implantation de la construction en continuité d'une construction existante, - en recul de l'alignement en respectant une distance minimale de 2 mètres sauf dans le secteur UAr, - pour le secteur UAr, en recul de l'alignement en respectant une distance minimale de 1 mètre. <p>[...]</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|---|
| | <p>6.1.3. Les saillies sont interdites au-dessus des voies et emprises publiques.</p> <p>6.1.4. Aucune façade aveugle donnant sur l'espace public n'est autorisée.</p> | <p>6.1.3. Les saillies sont interdites au-dessus des voies et emprises publiques, excepté dans le secteur UAr où elles sont autorisées à partir de 4 mètres de hauteur par rapport au niveau de l'espace public et sur une profondeur maximale de 1 mètre, sous réserve que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur les emprises publiques.</p> <p>6.1.4. Aucune façade aveugle donnant sur l'espace public les voies et emprises publiques n'est autorisée.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|---|--|
| <p>Article UA.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>7.1. Mode de calcul</p> <p>La marge de retrait par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et non au faîtage.</p> <p>Les ouvertures au-dessus de l'égout du toit sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, en cas d'ouverture sur cette partie supérieure à l'égout du toit, le calcul de la marge de recul par rapport aux limites séparatives se fait à compter de la hauteur au faîtage (et non à l'égout).</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée existante se fait en appliquant les mêmes règles que décrites ci-dessus. En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.</p> <p>- Sont pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel, ○ les balcons et terrasses d'une profondeur égale ou supérieure à 0,80 mètre <p>- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les balcons et terrasses d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre. Dans ce cas, ils doivent comprendre un ou des pare-vues pour éviter les vues directes et obliques, ○ L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de retrait précitées, est autorisée sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment, ○ les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture. | <p>7.1. Mode de calcul</p> <p>La marge de retrait par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et non au faîtage.</p> <p>Les ouvertures au-dessus de l'égout du toit sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, en cas d'ouverture sur cette partie supérieure à l'égout du toit, le calcul de la marge de recul par rapport aux limites séparatives se fait à compter de la hauteur au faîtage (et non à l'égout).</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée existante se fait en appliquant les mêmes règles que décrites ci-dessus. En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.</p> <p>- Sont pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel, ○ les balcons et terrasses d'une profondeur égale ou supérieure à 0,80 mètre <p>- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les balcons et terrasses d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre. Dans ce cas, ils doivent comprendre un ou des pare-vues pour éviter les vues directes et obliques, ○ L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de retrait précitées, est autorisée sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment, ○ les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture. |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|---|
| | <p>[...]</p> <p>7.2. Dans toute la zone UA et le secteur UAa:</p> <p>7.2.1. Terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 20 mètres :</p> <p>[...]</p> <p>7.2.2. Terrains dont la largeur est supérieure à 20 mètres :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas d'ouverture <p>Les façades comportant une ou des ouvertures ou vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>7.3. Non réglementé</p> | <p>⇒ Ces dispositions sont modifiées et transposées dans les dispositions applicables dans toutes les zones, article 12.</p> <p><i>De plus, pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre</i></p> <p>[...]</p> <p>7.2. Dans toute la zone UA et le secteur UAa:</p> <p>7.2.1. Terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 20 mètres :</p> <p>[...]</p> <p>7.2.2. Terrains dont la largeur est supérieure à 20 mètres :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas d'ouverture ou vue <p>Les façades comportant une ou des ouvertures ou vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture ou vue doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (H=L) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>7.3. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.</p> |
| <p>Article UA.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> | <p>Dans l'ensemble de la zone UA et le secteur UAa, à l'exception du secteur UAs:</p> <p>[...]</p> <p>- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles.</p> | <p>Dans l'ensemble de la zone UA et le secteur UAa, à l'exception des secteurs UAr et UAs:</p> <p>[...]</p> <p>- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|--|
| | | - les annexes, peuvent s'implanter librement par rapport aux autres annexes ou à la construction principale, qu'il y ait ou non des ouvertures. |
| Article UA.9. Emprise au sol des constructions | <p>Dans toute la zone UA et le secteur UAa, à l'exception du secteur UAs :</p> <p>L'emprise au sol des constructions* ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur UAs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> | <p>Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr, à l'exception du secteur UAs :</p> <p>L'emprise au sol des constructions* ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur UAs, l'emprise au sol n'est pas réglementée. se référer aux plans du chapitre « dispositions complémentaires »</p> |
| Article UA.10. Hauteur des constructions | <p>10.1 Dispositions applicables à toute la zone :</p> <p>10.1.1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage ou l'acrotère).</p> <p>10.1.2. Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2 %, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel.</p> <p>10.1.5. Non réglementé</p> <p>10.2. Dans toute la zone sauf dans les secteurs UAa et UAs : La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.</p> <p>10.3 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>[...]</p> <p>10.4.2. La hauteur totale des constructions possédant une superficie</p> | <p>10.1 Dispositions applicables à toute la zone :</p> <p>10.1.1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage ou au pied de l'acrotère).</p> <p>10.1.2. Dans le En cas de terrain dont la pente est supérieure à 2 %, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel en pente, se référer aux dispositions générales article 12.</p> <p>10.1.5. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>10.2. Dans toute la zone sauf dans les secteurs UAa et UAs : Sauf inscriptions spécifiques sur le document graphique dans le secteur UAr, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.</p> <p>10.3 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>[...]</p> <p>10.34.2. Pour les constructions à dominante de logement dont plus de 30% du linéaire total de l'ensemble des façades du rez-de-chaussée sont consacrés à une</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|---|--|
| | <p>destinée aux commerces, aux bureaux ou aux services publics ou d'intérêt collectif, occupant plus de 30% du linéaire du rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.</p>  <p>10.5. Dans le secteur UAr : Non réglementé</p> | <p>occupation de commerces, bureaux ou CINASPIC, la hauteur totale des constructions possédant une superficie destinée aux commerces, aux bureaux ou aux services publics ou d'intérêt collectif, occupant plus de 30% du linéaire du rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.</p> <p>Dans ce cas, le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher.</p> <p>Calcul : ne sont pas prises en compte les portions de façade correspondant aux parties communes, locaux techniques, aux accès des piétons et aux rampes pour les véhicules. Le linéaire des façades s'apprécie au niveau des murs extérieurs, rez-de-chaussée et rez-de-jardin, sans prendre en compte les débords, redents, terrasses, balcons, modénatures et détails architecturaux.</p> <p>10.5. Dans le secteur UAr : La règle générale est celle de la zone UA, exception faite des emplacements indiqués au document graphique où la hauteur maximale autorisée est de 22 mètres au faîtage ou au pied de l'acrotère.</p> |
| Article UA.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | <p>11.2.1 Matériaux et couleurs :</p> <p>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.</p> <p>Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.</p> <p>11.2.3 Toitures : Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.</p> <p>11.2.4 Clôtures :</p> | <p>11.2.1 Matériaux et couleurs :</p> <p>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 bardages en acier ou tôles) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m² et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.</p> <p>11.2.3 Toitures : Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment, l'acier ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite. <p>[...]</p> <p>11.2.6 Balcons et balustrades :</p> <p>Les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse pleine représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale de cette balustrade.</p> <p>11.2.7 Divers :</p> <p>Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> | <p>Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.</p> <p>11.2.4 Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures, et pour ce faire le soubassement maçonné peut être ponctuellement d'une hauteur supérieure à 0,80 m. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite. <p>[...]</p> <p>11.2.6 Balcons et balustrades :</p> <p>Excepté dans le secteur UAr, les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse pleine représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale de cette balustrade.</p> <p>11.2.7 Divers :</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère. Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> |
| <p>Article UA.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>12.2.1. Pour les véhicules motorisés Une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p> | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>12.2.1. Pour les véhicules motorisés Une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p> <p>Néanmoins dans le secteur UAr, dans le cadre d'une opération de rénovation/réhabilitation de grande ampleur concernant plusieurs résidences de logements locatifs sociaux ou de logements locatifs intermédiaires conventionnés, le ratio est de 0,8 place par</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|--|
| | <p>[...]</p> <p><u>Constructions à destination d'habitation :</u> Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Les places commandées sont interdites exceptées pour celles réservées aux logements de 4 pièces et plus.</p> <p>[...]</p> <p>12.2.3. Pour les cycles</p> <p><u>Construction à destination d'habitat :</u> Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m².</p> <p>[...]</p> <p><u>Constructions de plus de 500 m² de surface de plancher à destination de commerces et d'artisanat, à destination d'industrie :</u> Il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.</p> <p><u>Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves.</p> | <p>logement et peut être mutualisé à l'échelle d'un quartier.</p> <p>[...]</p> <p><u>Constructions à destination d'habitation :</u> Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Les places commandées sont interdites exceptées pour celles réservées aux logements de 4 pièces et plus. Au moins une place par logement doit être directement accessible.</p> <p>Dans le cas d'un équipement d'intérêt collectif implanté en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation, il n'est pas fixé de norme minimale en matière de stationnement en cas de changement de destination vers du logement.</p> <p>[...]</p> <p>12.2.3. Pour les cycles</p> <p>Les locaux doivent respecter les dispositions détaillées en annexe 4.</p> <p><u>Construction à destination d'habitat :</u> Excepté dans le secteur UAr, il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m².</p> <p>Dans le secteur UAr, il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m² par nouveau logement.</p> <p>[...]</p> <p><u>Constructions de plus de 500 m² de surface de plancher à destination de commerces et d'artisanat, à destination d'industrie :</u> Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries : Il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.</p> <p><u>Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|--|
| | 12.3. Exception Les CINASPIC ne sont pas soumis à la règle UA12. | 12.3. Exception Les CINASPIC ne sont pas soumis à la règle UA12 aux prescriptions de l'article UA.12.1, ainsi qu'aux alinéas UA.12.2.1 et 12.2.3. |
| Article UA.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations | 13.4 Dans le secteur UAs : Non réglementé | 13.4 Dans le secteur UAs : Non réglementé , Se référer aux plans du chapitre « dispositions complémentaires ». 13.5. Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles précédentes |
| ZONE UAB | | |
| Dispositions applicables à la zone UAB - Introduction | Cette zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation « ZAC Charles Renard » et en partie par l'OAP « Terrains du Groupe ADP ». Le cas échéant, les dispositions de cette orientation d'aménagement et de programmation se substituent aux dispositions du présent règlement. | Cette zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation « ZAC Charles Renard » et en partie par l'OAP « Terrains du Groupe ADP Charles Renard Est et Nord ». Le cas échéant, les dispositions de cette orientation d'aménagement et de programmation se substituent aux dispositions du présent règlement. |
| Article UAB.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | - les constructions à usage d'activités commerciales dans l'OAP Groupe ADP à condition : | - les constructions à usage d'activités commerciales dans l'OAP Groupe ADP Charles Renard Est et Nord à condition : |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|---|
| Article UAB.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> • En cas de retrait, la marge doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas d'ouverture : [...] - Baie secondaire : La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres. [...] Dans le cas d'opérations groupées et d'aménagement d'ensemble, les règles doivent être appliquées à chacun des lots | <ul style="list-style-type: none"> • En cas de retrait, la marge doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas d'ouverture : [...] - Baie secondaire : La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres. NB : les niveaux en attique forment une seconde façade distincte de la façade de l'immeuble pour l'appréciation de la règle. [...] Dans le cas d'opérations groupées et d'aménagement d'ensemble, les règles doivent être appliquées à chacun des lots. Excepté si une servitude de vue ou de cour commune est instaurée, l'une ou l'autre permettant des ouvertures et des vues sur un mur implanté en limite séparative d'un autre lot. Une servitude de vue ou de cour commune permet également qu'une terrasse soit implantée en limite séparative. |
| Article UAB.9. Emprise au sol des constructions | Non réglementé | Non réglementé Concernant les programmes livrés, la construction d'annexes supplémentaires est autorisée dans les jardins avec une emprise au sol limitée à 10% de l'espace libre du terrain. |
| Article UAB.10. Hauteur des constructions | 10.1 Dispositions générales 10.1.1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur, et doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2 %, la hauteur est calculée | 10.1 Dispositions générales 10.1.1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel de la limite de l'espace public jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur, et doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|--|
| | <p>par rapport au point médian du terrain naturel.</p> <p>[...]</p> <p>10.3 Annexes Non réglementées.</p> <p>10.4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> | <p>Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2 %, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel. en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales.</p> <p>[...]</p> <p>10.3 Annexes Le gabarit des annexes autorisées ne devra pas être supérieur à une hauteur de 2m10 au faitage.</p> <p>10.45 Les dispositions précédentes 10.2 à 10.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> |
| <p>Article UAB.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> | <p>11.1 Dispositions générales :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.</p> <p>Les façades aveugles ou pignons doivent avoir un aspect soignés. [...]</p> <p>11.2. Toitures :</p> <p>Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures sont en pente ou en terrasse.</p> <p>La pente des toitures est comprise entre 35°et 45° à l'exception des abris de jardin.</p> <p>[...]</p> <p>Les façades ou pignons sur rue doivent obligatoirement comporter des ouvertures.</p> | <p>11.1 Dispositions générales :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m² et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.</p> <p>Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.</p> <p>Les façades aveugles ou pignons doivent avoir un aspect soignés. [...]</p> <p>11.2. Toitures :</p> <p>Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les toitures sont en pente ou en terrasse. Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère.</p> <p>La pente des toitures est comprise entre 35°et 45° à l'exception des abris de jardin.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|--|
| | <p>Il est recommandé que les toitures terrasses doivent être végétalisées soient aménagées. Les dispositifs permettant d'assurer cette végétalisation doivent être choisis de telle sorte qu'ils permettent de conserver, de manière permanente, un aspect satisfaisant et respectueux de l'environnement de la construction.</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ouvertures de toit : <p>L'éclairage des combles est assuré par des ouvertures en lucarne ou des châssis de toit.</p> <p>Pour les ouvertures, les menuiseries bois sont autorisées. Elles doivent être soigneusement dessinées, et les tableaux, voussures et appuis, traités comme de véritables détails, valant modénature et gérant l'écoulement de l'eau.</p> <p>[...]</p> <p>11.3 Balcons et baies :</p> <p>Les garde-corps doivent être conçus de manière à être le plus discret possible et de façon à éviter la mise en place ultérieure par les résidents de dispositifs d'occultation inesthétiques.</p> <p>[...]</p> <p>11.4 Parements extérieurs :</p> <p>Les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.</p> <p>Sur le plan principal des façades du Trident et de l'avenue Charles De Gaulle, les matériaux figurent dans une palette dite « à vraie matière » : de types pierre épaisse (min. 7 cm), bois, zinc, cuivre, brique</p> | <p>[...]</p> <p>Les façades ou pignons sur rue doivent obligatoirement comporter des ouvertures.</p> <p>Si une toiture terrasse est visible d'un tiers ou non accessible, elle doit être végétalisée.</p> <p>Il est recommandé que les toitures terrasses doivent être végétalisées soient aménagées. Les dispositifs permettant d'assurer cette végétalisation doivent être choisis de telle sorte qu'ils permettent de conserver, de manière permanente, un aspect satisfaisant et respectueux de l'environnement de la construction.</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ouvertures de toit : <p>L'éclairage des combles est assuré par des ouvertures en lucarne ou des châssis de toit.</p> <p>Pour les ouvertures, les menuiseries bois ou aluminium sont autorisées, le PVC est interdit. Elles doivent être soigneusement dessinées, et les tableaux, voussures et appuis, traités comme de véritables détails, valant modénature et gérant l'écoulement de l'eau.</p> <p>[...]</p> <p>11.3 Balcons et baies :</p> <p>Les menuiseries doivent être en aluminium ou en bois. Le PVC est interdit.</p> <p>Les garde-corps doivent être conçus de manière à être le plus discret possible et de façon à éviter la mise en place ultérieure par les résidents de dispositifs d'occultation inesthétiques.</p> <p>[...]</p> <p>11.4 Parements extérieurs :</p> <p>Les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|---|
| | <p>pleine, béton clair, terre crue, acier (inoxydable, galvanisé, etc.).</p> <p>[...]</p> <p>Les façades des abris de jardins doivent être de type bois.</p> <p>[...]</p> <p>11.6 Clôtures et portails :</p> <p>[...]</p> <p>En front à rue (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :</p> <p>- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive, [...]</p> <p>[...]</p> <p>11.7 Annexes : non réglementées.</p> | <p>Sur le plan principal des façades du Trident et de l'avenue Charles De Gaulle, les matériaux figurent dans une palette dite « à vraie matière » : de types pierre épaisse (min. 7 cm), bois, zinc, cuivre, brique pleine à l'exclusion des briquettes, béton clair, terre crue, acier (inoxydable, galvanisé, etc.).</p> <p>[...]</p> <p>Les façades des abris de jardins doivent être de type bois.</p> <p>[...]</p> <p>11.6 Clôtures et portails :</p> <p>[...]</p> <p>En front à rue (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :</p> <p>- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre, sauf ponctuellement pour intégrer les coffrets techniques de raccordement électrique et télécom. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive, [...]</p> <p>[...]</p> <p>11.7 Annexes :</p> <p>Les édicules indépendants des constructions devront être réalisés en bois ou polycarbonate opalescent ou transparent (de type serre).</p> <p>Les abris de jardin réalisés dans la continuité de l'architecture de la maison sont autorisés et même encouragés.</p> <p>Les abris en PVC, polypropylène, polyéthylène ou en résine sont proscrits.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|--|
| <p>Article UAB.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>12.2. Nombre d'emplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 12.2.1. Pour les véhicules motorisés <p><u>Logement locatif aidé</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Logement en accession</u> Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut exigée par l'Administration, il est réservé pour assurer le stationnement des véhicules un nombre d'emplacements déterminé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de construction neuve, il est exigé la création d'au moins 0,6 place de stationnement par logement et 0,9 place pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher <i>Exemples de calcul ; Pour un logement de 77 m² il est demandé une place de stationnement tout comme un logement de 100m². Pour un logement de 250 m² il est demandé deux places</i> - Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est exigé pour les visiteurs une place visiteur pour 10 logements. - Lorsqu'un programme accueille du logement et du commerce, les places visiteurs des logements et les places pour les commerces peuvent être mutualisées. <p>[...]</p> <p><u>Constructions à destination l'hébergement hôtelier</u> : Dans le cas d'un restaurant, il est exigé la création de 3,5 places pour 100 m² de surface de plancher.</p> | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>12.2. Nombre d'emplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 12.2.1. Pour les véhicules motorisés <p><u>Logement locatif aidé</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Logement en accession</u> Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut exigée par l'Administration, il est réservé pour assurer le stationnement des véhicules un nombre d'emplacements déterminé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de construction neuve, il est exigé la création d'au moins 0,6 place de stationnement par logement et 0,9 place pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher Exemples de calcul ; Pour un logement de 77 m² il est demandé une place de stationnement tout comme un logement de 100m². Pour un logement de 250 m² il est demandé deux places - Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est exigé pour les visiteurs une place visiteur pour 10 logements. Ces places doivent être clairement identifiées. - Lorsqu'un programme accueille du logement et du commerce, les places visiteurs des logements et les places pour les commerces peuvent être mutualisées. <p>[...]</p> <p><u>Constructions à destination l'hébergement hôtelier</u> : Dans le cas d'un restaurant, il est exigé la création de 3,5 places pour 100 m² de surface de plancher.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|--|
| | <p>Dans le cas d'un hôtel, il est exigé la création d'1 place pour 3 chambres.</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</u> À l'exception des groupes scolaires, crèches, gymnases, MAPAD et résidences collectives, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Dans le cas d'un groupe scolaire, il est exigé la création de 1,5 place de stationnement par classe.</p> <p>Dans le cas d'une crèche, il est exigé la création de 14 places de stationnement pour 100 berceaux.</p> <p>Dans le cas d'un gymnase, il est exigé la création de 8 places de stationnement pour chaque tranche de 1000 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans le cas d'une MAPAD, il est exigé la création de 2,5 places de stationnement pour 10 lits.</p> <p>Dans le cas d'une résidence collective, il est exigé la création d' 1 place de stationnement pour 10 lits.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 12.2.2 Pour les cycles : <p>[...] <u>Constructions de plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités commerciales et hôtelières :</u></p> <p>Il doit être créé au moins 1 place pour 10 employés.</p> | <p>Dans le cas d'un hôtel, il est exigé la création d'1 place pour 3 chambres.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</p> <p>À l'exception des groupes scolaires, crèches, gymnases, MAPAD et résidences collectives, le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Dans le cas d'un groupe scolaire, il est exigé la création de 1,5 place de stationnement par classe.</p> <p>Dans le cas d'une crèche, il est exigé la création de 14 places de stationnement pour 100 berceaux.</p> <p>Dans le cas d'un gymnase, il est exigé la création de 8 places de stationnement pour chaque tranche de 1000 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans le cas d'une MAPAD, il est exigé la création de 2,5 places de stationnement pour 10 lits.</p> <p>Dans le cas d'une résidence collective, il est exigé la création d' 1 place de stationnement pour 10 lits.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 12.2.2 Pour les cycles : <p>[...] Constructions de plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités commerciales et hôtelières : <u>Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics :</u></p> <p>Il doit être créé au moins 1 place pour 10 employés.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|--|
| ZONE UB | | |
| Dispositions applicables à la zone UB - Introduction | <p>Cette zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 21 juin 2012. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.</p> | <p>Cette zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 21 juin 2012. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.</p> <p>Les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.</p> |
| Article UB.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <p>○ En cas d'ouverture</p> <p>Les façades comportant des vues s'implantent en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.</p> | <p>○ En cas d'ouverture</p> <p>Les façades comportant des vues s'implantent en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une vue doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (H=L) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>7.3. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.</p> |
| Article UB.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | <p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent s'implanter à une distance les unes des autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres en présence de baies, - au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles. | <p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent s'implanter à une distance les unes des autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres en présence de baies, - au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles. |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|---|--|
| | <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.</p> | <p>- les annexes, peuvent s'implanter librement par rapport aux autres annexes ou à la construction principale, qu'il y ait ou non des ouvertures.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.</p> |
| <p>Article UB.9. Emprise au sol des constructions</p> | <p>L'emprise au sol des constructions* ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> | <p>L'emprise au sol des constructions* ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sur des terrains inférieurs ou égaux à 300 m² ne respectant pas ces 30% ou étant trop proches des 30% pour permettre un projet, une seule extension ou annexe de 15m² d'emprise au sol maximum est autorisée. Ainsi le futur projet pourra atteindre 30% de l'emprise au sol <u>et</u> pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m² supplémentaire.</p> <p>Pour les terrains de plus de 300m², le cas le plus favorable peut être appliqué, soit une extension ou annexe de 15m² d'emprise au sol, soit la règle des 30%. Les deux règles ne peuvent être cumulées. Ainsi le futur projet pourra atteindre 30% de l'emprise au sol <u>ou</u> pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m².</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol peut être majorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|---|
| Article UB.10. Hauteur des constructions | Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2 %, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel. | En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales. Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2%, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel. |
| Article UB.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | <p>11.2.1 Matériaux et couleurs :</p> <p>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.</p> <p>Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.</p> <p>11.2.3 Toitures : Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.</p> <p>[...]</p> <p>11.2.7 Divers :</p> <p>Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> | <p>11.2.1 Matériaux et couleurs :</p> <p>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 bardages en acier) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m² et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.</p> <p>11.2.3 Toitures : Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment, l'acier ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.</p> <p>[...]</p> <p>11.2.7 Divers :</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère.</p> <p>Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> |
| Article UB.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Les places commandées sont interdites exceptées pour celles réservées aux logements de 4 pièces et plus.</p> | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Les places commandées sont interdites exceptées pour celles réservées aux logements de 4 pièces et plus. Au moins</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|---|
| | | <p>une place par logement doit être directement accessible.</p> |
| <p>Article UB.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> | <p>Les espaces verts de pleine terre doivent couvrir au minimum 30% de l'unité foncière.</p> | <p>Les espaces verts de pleine terre doivent couvrir au minimum 30% de l'unité foncière.</p> <p>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 UB9, le pourcentage de pleine terre peut être minoré.</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités, la réalisation d'espaces libres et de plantations peut être minorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle. Néanmoins ces espaces devront être paysagers et présenter une grande qualité d'insertion, et l'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée au maximum.</p> <p>Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles précédentes.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|---|
| ZONE UC | | |
| Dispositions applicables à la zone UC - Introduction | Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome approuvé le 3 juillet 1985. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan. | <p>Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome approuvé le 3 juillet 1985. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.</p> <p>Les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.</p> |
| Article UC.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas d'ouverture <p>Les façades comportant des vues s'implantent en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ En cas d'ouverture <p>Les façades comportant des vues s'implantent en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une vue doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (H=L) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>7.3. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.</p> |
| Article UC.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | - au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (mesurée au faitage ou à l'acrotère), avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles. | <p>- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (mesurée au faitage ou à l'acrotère), avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles.</p> <p>- les annexes, peuvent s'implanter librement par rapport aux autres annexes ou à la construction principale, qu'il y ait ou non des ouvertures.</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|---|--|
| Article UC.9. Emprise au sol des constructions | <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> | <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sur des terrains inférieurs ou égaux à 300 m² ne respectant pas ces 25% ou étant trop proches des 25% pour permettre un projet, une seule extension ou annexe de 15m² d'emprise au sol maximum est autorisée. Ainsi le futur projet pourra atteindre 25% de l'emprise au sol <u>et</u> pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m² supplémentaire.</p> <p>Pour les terrains de plus de 300m², le cas le plus favorable peut être appliqué, soit une extension ou annexe de 15m² d'emprise au sol, soit la règle des 25%. Les deux règles ne peuvent être cumulées. Ainsi le futur projet pourra atteindre 25% de l'emprise au sol <u>ou</u> pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m².</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol peut être majorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
| Article UC.10. Hauteur des constructions | <p>Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2 %, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel.</p> | <p>En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales.</p> <p>Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2%, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel.</p> |
| | <p>11.2.1 Matériaux et couleurs :</p> <p>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</p> | <p>11.2.1 Matériaux et couleurs :</p> <p>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 <u>ou bardages en acier</u>) est interdite. La couleur</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|--|---|
| <p>Article UC.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> | <p>menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.</p> <p>11.2.3 Toitures : Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites excepté pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.</p> <p>[...]</p> <p>11.2.6 Divers : Les antennes et paraboles doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> | <p>des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m² et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.</p> <p>11.2.3 Toitures : Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment, l'acier ou du papier goudronné (shingle) sont interdites excepté pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.</p> <p>[...]</p> <p>11.2.6 Divers : Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère.</p> <p>Les antennes et paraboles doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> |
| <p>Article UC.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions</p> | <p>12.1 Principes</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|---|
| | <p>existantes s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si elles sont inférieures à 20 % de la superficie de la construction initiale, - si l'affectation de la construction reste inchangée. <p>12.2. Nombre d'emplacements Une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p>Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.</p> | <p>surface de plancher des constructions existantes s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si elles sont inférieures à 20 % de la superficie de la construction initiale , - si l'affectation de la construction reste inchangée , - si, dans le cas d'une construction destinée à du logement, il existe déjà, a minima, une place de stationnement par logement sur la parcelle du projet. <p>12.2. Nombre d'emplacements Une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p> <p>Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.</p> <p>Dans le cas d'extension de constructions existantes ne disposant d'aucune place de stationnement et limitée à 20 % de la superficie de la construction initiale, il devra être créé <i>a minima</i> une place de stationnement.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Article UC.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> | <p>Dans l'ensemble de la zone Les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).</p> <p>Au minimum 50% du terrain doit être traité en pleine terre.</p> | <p>Dans l'ensemble de la zone Les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).</p> <p>Au minimum 50% du terrain doit être traité en pleine terre.</p> <p>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. Ce pourcentage n'est valable qu'en cas de dérogation mineure prévu à l'article UC.9 relatif à l'emprise au sol des constructions (15m² en plus de l'emprise au sol de 25% autorisée pour les terrains inférieurs ou égaux à 300 m²).</p> <p>Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités, la réalisation d'espaces libres et de plantations peut être minorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle. Néanmoins ces espaces devront être paysagers et présenter une grande qualité d'insertion, et l'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée au maximum.</p> <p>Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles précédentes.</p> |
|---|---|---|

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|---|--|
| ZONE UE | | |
| Article UE.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. [...] | Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. [...] L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m ² et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales. |
| Article UE.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 12.1 Principes Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article. | 12.1 Principes Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article. |
| ZONE UH | | |
| Article UH.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. [...] | Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. [...] L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m ² et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales. |
| Article UH.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 12.1 Principes Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article. | 12.1 Principes Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article. |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|--|
| ZONE UI | | |
| Article UI.2. Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 2.1 Sont autorisés sous condition dans toute la zone UI et ses secteurs : - les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées au présent article ; - les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes. | 2.1 Sont autorisés sous condition dans toute la zone UI et ses secteurs : - les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées au présent article ; les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes. |
| | 2.6 Sont autorisés sous condition dans le secteur UI d : - les aménagements, rénovations, remises aux normes des installations et bâtiments existants sans augmentation de surface. | 2.6 Sont autorisés sous condition dans le secteur UI d : - les aménagements, rénovations, remises aux normes des installations et bâtiments existants sans augmentation de surface ; - les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes ; - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au projet du Syndicat Mixte d'Assainissement HYDREAULYS portant sur la modification du système de collecte et de traitement des eaux usées. |
| | 2.7. Sont autorisées sous condition dans le secteur UI e : - les constructions et installations nécessaires aux CINASPIC (PLU 2012 après annulation par Tribunal de la disposition du règlement 2017) | 2.7. Sont autorisées sous condition dans le secteur UI e : - les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la surface de plancher n'excède pas 700 m ² ; - les aires de stationnement associées. |
| Article UI.10. Hauteurs des constructions | 10.6 Dans le secteur UI e : Non réglementé (annulation par le Tribunal) | 10.6 Dans le secteur UI e : La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. (reprise de la règle approuvée en 2017 et annulée par le jugement du Tribunal) |
| Article UI.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 11.2.1 Matériaux et couleurs : 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 | La façade de la construction doit être en harmonie avec les façades avoisinantes. 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 ou bardages en acier) est interdite. La |

| | Avant la modification | Après la modification |
|---|---|---|
| | <p>menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.</p> | <p>couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m² et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.</p> <p>Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.</p> |
| <p>Article UI.12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> | <p>12.1.2 Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 12.2 ci-après du présent article)</p> | <p>12.1.2 Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 12.2 ci-après du présent article.</p> <p>12.3 Exception Les CINASPIC ne sont pas soumis à la règle UI12.</p> |
| <p>Article UI.13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> | <p>13.4. Dans le secteur Uld</p> <p>Aucune construction n'est autorisée au sein des terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques protégés figurant au document graphique.</p> | <p>13.4. Dans le secteur Uld Aucune construction n'est autorisée au sein des terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques protégés figurant au document graphique.</p> <p>Supprimé car sans objet du fait du changement de zonage</p> |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|---|---|
| ZONE AUIb | | |
| Article AUIb.10. Hauteur des constructions | Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2 %, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel. | En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales. Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 2%, la hauteur est calculée par rapport au point médian du terrain naturel. |
| ZONE A | | |
| Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites | <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement de véhicules, - les lotissements, - les installations classées non liées à l'activité agricole, aux activités artisanales et industrielles existantes, - les caravanes isolées, - les terrains de caravanes, - les terrains de camping, - les installations et travaux divers au sens de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, - les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'assainissement agricole, - les carrières. | <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement de véhicules, - les lotissements, - les installations classées non liées à l'activité agricole, aux activités artisanales et industrielles existantes, - les caravanes isolées, - les terrains de caravanes, - les terrains de camping, - les installations et travaux divers au sens de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, - les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'assainissement agricole, ou au projet du Syndicat Mixte d'Assainissement HYDREAULYS portant sur la modification du système de collecte et de traitement des eaux usées, - les carrières. |
| Article A.2. Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières | <p>2.1. Sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement, - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, | <p>2.1. Sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement, - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des bâtiments existants, sous réserve que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 10 %, - Les installations classées, liées à l'activité agricole de la zone, - Les exhaussements et affouillements liés aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, - Les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées au plan de l'annexe n°6c doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2003 (annexe 6d), - Le long de l'autoroute A12 et de la RD 7, les constructions doivent respecter le recul défini à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme,. - L'entretien et les interventions nécessaires au fonctionnement de l'aqueduc de l'Avre <p>2.2 Dans le secteur Aa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités para agricoles à caractère commercial, - les bâtiments de la ferme de Gally, se situant sur le secteur Aa, ont été repérés comme bâtiments intéressants architecturalement et peuvent, tel que l'article 15 de la loi Urbanisme et Habitat l'autorise, « faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; | <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des bâtiments existants, sous réserve que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 10 %, - Les installations classées, liées à l'activité agricole de la zone, - Les exhaussements et affouillements liés aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, - Les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes, - Les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées au plan de l'annexe n°6c doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2003 (annexe 6d), - Le long de l'autoroute A12 et de la RD 7, les constructions doivent respecter le recul défini à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme,. - L'entretien et les interventions nécessaires au fonctionnement de l'aqueduc de l'Avre <p>2.2 Dans le secteur Aa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités para agricoles à caractère commercial, - les bâtiments de la ferme de Gally, se situant sur le secteur Aa, ont été repérés comme bâtiments intéressants architecturalement et peuvent, tel que l'article 15 de la loi Urbanisme et Habitat l'autorise, « faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements liés à des aménagements de voirie et à la réalisation d'un bassin de rétention ; - les affouillements et les exhaussements du sol liés au projet du Syndicat Mixte d'Assainissement HYDREAUULYS portant sur la modification du système de collecte et de traitement des eaux usées. |

| | Avant la modification | Après la modification |
|--|--|---|
| ZONE N | | |
| Dispositions applicables à la zone N | -Nb à vocation d'accueil des gens du voyage ; | -Nb à vocation d'accueil des gens du voyage <i>et de terrains familiaux</i> ; |
| Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | <p>2.5 En secteur Nb :</p> <p>Les installations nécessaires à accueillir les gens du voyage, sous réserve que soient prises en compte les dispositions nécessaires pour la sécurité des personnes.</p> | <p>2.5 En secteur Nb :</p> <p>Les installations <i>sanitaires et techniques</i> nécessaires à l'<i>accueil des gens du voyage et de terrains familiaux</i>, sous réserve que soient prises en compte les dispositions nécessaires pour la sécurité des personnes et que les dispositions introduites dans les règles du PLU qu'elles permettent de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.</p> <p>Sont également autorisés les travaux d'infrastructure et sanitaires dans la limite de un bloc de 40 m² par lot aménagé.</p> |
| Article N.10 : hauteur des constructions | Sans objet | <p>10.3 En secteur Nb :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage</p> |

2.3.3. Lexique (règlement écrit)

| Avant la modification | Après la modification | | | | |
|--|---|--|---|--|---|
| Abri de jardin : -- | Abri de jardin : Un abri de jardin fait partie des annexes ; sa superficie maximale est de 8 m². | | | | |
| Acrotère : -- | Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture | | | | |
| <p>Baie (Zone UAB)</p> <p>BAIE PRINCIPALE : baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.</p> <p>On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).</p> <p>BAIE SECONDAIRE : baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales</p> <p>On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie.</p> | <p>Baie (Zone UAB)</p> <p>BAIE PRINCIPALE : baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.</p> <p>On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).</p> <p>BAIE SECONDAIRE : baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales, et donc toutes les baies qui ne sont pas considérées comme des baies principales.</p> | | | | |
| <p>Destination des constructions :</p> <table border="1" data-bbox="212 1218 780 1659"> <tr> <td data-bbox="212 1218 408 1659">Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif</td> <td data-bbox="408 1218 780 1659">[...]Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</td> </tr> </table> | Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif | [...]Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. | <p>Destination des constructions :</p> <table border="1" data-bbox="826 1218 1378 1727"> <tr> <td data-bbox="826 1218 1018 1727">Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif</td> <td data-bbox="1018 1218 1378 1727">[...]Les aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</td> </tr> </table> | Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif | [...]Les aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux , les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. |
| Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif | [...]Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. | | | | |
| Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif | [...]Les aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux , les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. | | | | |
| Emprise publique : -- | Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Des établissements d'enseignement ne constituent pas des emprises publiques. | | | | |

| Avant la modification | Après la modification |
|--|---|
| <p>Emprise au sol Surface au sol occupée par une construction qu'elle soit hors sol. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la surface de la parcelle.</p> <p>Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les éléments de modénature et les marquises, ○ les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ○ les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...), ○ les terrasses en surplomb de moins de 0,80 m au-dessus du terrain, ○ les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur, ○ les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) en surplomb de moins de 0,60 m du terrain. <p>Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.</p> <p>Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie</p> | <p>Emprise au sol Surface au sol occupée par une construction hors sol. Néanmoins, il ne sera pas possible pour un niveau en sous-sol de s'implanter sur la totalité de la surface de la parcelle.</p> <p>L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la surface de la parcelle.</p> <p>Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les éléments de modénature et les marquises, ○ les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ○ les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...), ○ les terrasses en surplomb de moins de 0,80 m au-dessus du terrain, ○ les perrons et escaliers d'accès aux habitations ou bâtiments, ○ les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur, ○ les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) en surplomb de moins de 0,60 m du terrain. <p>Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.</p> <p>Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.</p> |
| <p>Retrait On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade de la construction considérée (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.</p> <p>Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions, la hauteur à prendre en compte est celle de la construction ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.</p> | <p>Retrait On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative</p> <p>Son mode de calcul est défini au Titre I - Dispositions générales à l'Article 12 – Dispositions applicables à toutes les zones</p> |

2.3.4. Reculs imposés par les alignements (règlement écrit)

Avant modification du PLU :

Six alignements spécifiques sont identifiés sur la commune :

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

Après modification du PLU :

Six alignements spécifiques sont identifiés sur la commune :

| Alignement | Localisation | Recul imposé minimum (en mètres) |
|------------|--|----------------------------------|
| 1 | Sud de la rue Victor Hugo | 0.50 |
| 2 | Angle de la rue Gambetta avec l'Avenue Jean Jaurès | 2.00 |
| 3 | Angle Est rue Louis Pasteur/ avenue Pierre Curie | 1.00 |
| 4 | Angle avenue Pierre Curie avec l'Allée des Cottages | 2.00 |
| 5 | De part et d'autre de la Rue Émile Zola au droit de la parcelle AM0263 | 3.00 |
| 6 | Côté sud de l'avenue de la Division Leclerc | 1.00 |

2.3.5. Liste des emplacements réservés (règlement écrit)

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme conduit à l'agrandissement de l'emplacement réservé n°1 et à son changement de destination. En effet, le projet initial ayant évolué, l'objectif de cet emplacement est de permettre la mise en place d'un « espace de presse » pour les jeux olympiques qui sera reconverti en « parking paysager » à la suite de cet événement d'envergure mondiale. La procédure engagée par la commune consiste également à supprimer à la fois l'emplacement réservé n°2 qui est devenu effectif depuis et l'emplacement réservé n°3 qui ne répond plus au projet actuel.

Afin de corriger une erreur matérielle, la superficie de l'emplacement réservé n°4, portant sur la renaturation des rus de Gally et de Saint-Cyr qui deviendra l'emplacement réservé n°2 suite à l'approbation de la modification du PLU de Saint-Cyr-l'École, est modifiée.

Avant modification du PLU

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

Après modification du PLU

| Nomination | Superficie en m ² | Bénéficiaire | Projet |
|-------------------------|------------------------------|--|---|
| ER 1 | 3078 8 962 | Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc | Parking d'intérêt communautaire et voie d'accès desservant ce parking et la partie nord de Pion Espace presse et futur parking paysager |
| ER 2 | 7911 | Commune de Saint-Cyr-l'École | Requalification d'une voie de desserte de la zone AUib |
| ER 3 | 901 | Commune de Saint-Cyr-l'École | Réalisation d'un équipement public |
| ER 4 ER 2 | 8973 22 251 | Syndicat mixte d'assainissement Hydreaulys | Renaturation sur les rus de Gally et de Saint-Cyr |

2.3.6. Annexes au règlement écrit – Annexe 6 – Zones de sensibilité archéologique

La carte concernant la présence de zones de sensibilité archéologique sur le territoire fournie par la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'archéologie de la Préfecture de la région Ile-de-France est annexée au règlement (pièce 4.1 du PLU) afin de tenir compte des l'existence de ces espaces spécifiques.

