



SAINT-CYR-L'ÉCOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°1

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

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

Modification simplifiée n°1 PLU Saint-Cyr-l'École

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Cyr-l'École a été approuvé le 4 octobre 2017 par délibération n° 2017-10-17 du Conseil Municipal et modifié le 7 septembre 2022 par délibération n° 2022-09-1/2.

L'objet de la présente modification simplifiée du P.L.U. porte sur la rectification d'erreurs matérielles relatives à :

- l'emplacement réservé n°1 (ER1) situé sur la parcelle cadastrée section AH n° 109, et l'ajout d'un bâtiment annexe d'appui à l'extension du parking paysager ;
- l'article 7 relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement des zones UA, UB, UC et UI.

Emplacement réservé ER1 :

Cette modification consiste à rectifier et compléter la destination actuelle de l'emplacement réservé n°1.

1. Contexte et Historique

L'emplacement réservé n°1 avait été initialement défini dans le règlement du PLU, approuvé le 4 octobre 2017 et entré en vigueur le 18 novembre 2017, comme « Parking d'intérêt communautaire et voie d'accès desservant ce parking et la partie nord de Pion ».

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

Source : Tableau issu du Règlement du PLU – 18 novembre 2017

Lors de la modification n°1 du PLU le 7 septembre 2022, l'emplacement réservé n°1 a ensuite été redéfini dans le règlement écrit comme un « Espace Presse et futur parking paysager ». La superficie de l'emplacement a également été augmentée afin de mieux répondre au nouvel usage du site.

Nomination	Superficie en m²	Bénéficiaire	Projet
ER 1	8 962	Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc	Espace presse et futur parking paysager

Source : Tableau issu du Règlement du PLU modifié – 7 septembre 2022

Le projet comportait, dans un premier temps, l'installation d'un espace presse dédié aux Jeux Olympique, lequel serait ultérieurement reconverti en parking paysager à l'issue de cet évènement.

A l'occasion des Jeux Olympiques de 2024, la plateforme presse a été utilisée de janvier 2024 à octobre 2024 comme plateforme transport, logistique et technique. Elle a ensuite été désinstallée afin de libérer l'espace nécessaire pour les travaux d'aménagement du parking paysager.

2. Justification de la modification simplifiée

2.1 Rectification d'une erreur matérielle

Suivant l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être effectuée dans le cas où elle a pour objet la rectification d'une erreur matérielle. La modification s'inscrit dans le cadre de l'article L.153 du Code de l'Urbanisme, relatif aux modifications simplifiées du PLU.

Cette procédure permet de corriger la formulation du règlement écrit sans modifier l'objet principal du projet, concernant la construction d'un parking paysager. Les modifications apportées ne remettent pas non plus en cause les principes du PADD.

La destination de l'emplacement réservé n°1 inscrite dans le PLU concernait un usage uniquement temporaire pendant la période des Jeux Olympiques de 2024. Toutefois, inscrire une destination temporaire « espace presse » directement dans le PLU induit une ambiguïté quant à la qualification pérenne de l'usage.

Aujourd'hui, cet objet « espace presse » n'a plus lieu d'être. Il est donc nécessaire de le supprimer. L'objet principal de l'emplacement réservé est maintenu à l'identique et il convient également d'élargir cet objet au bâtiment annexe du futur parking paysager.

2.2 Nécessité pour le bénéficiaire d'intégrer des Services Techniques pour la gestion du parking paysager

L'extension du futur parking paysager nécessite la présence des services techniques sur place pour assurer la gestion et l'entretien optimal des espaces publics. En conséquence, l'objet de l'emplacement réservé doit être modifié pour retirer la mention d'un « espace presse » et permettre l'installation des services techniques en charge de l'entretien des espaces publics associés à cet emplacement.

A cet effet, il convient d'intégrer dans l'objet de l'emplacement réservé n°1 les dispositions relatives à l'implantation d'un bâtiment annexe qui permettra l'accueil :

- Des services de Versailles Grand Parc (direction de l'assainissement)
- Des services de la Ville mutualisés avec VGP, chargés de la gestion des espaces verts, de la voirie, de la propreté et de la police municipale.

La taille de cet emplacement réservé, d'une superficie de 8 962 m², ne sera pas modifiée, tout comme le bénéficiaire, qui demeure la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.

3. Texte modifié proposé pour désigner l'emplacement réservé n°1 (règlement écrit)

Le nouveau projet de l'emplacement réservé n°1 s'articulera au sein du règlement comme suit :

Avant modification du PLU :

Nomination	Superficie en m ²	Bénéficiaire	Projet
ER1	8 962	Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc	Espace Presse et futur parking paysager

Après modification simplifiée du PLU :

Nomination	Superficie en m ²	Bénéficiaire	Projet
ER1	8 962	Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc	Espace Presse et futur parking paysager Parking paysager et bâtiment annexe pour l'entretien des espaces publics

La représentation de cet emplacement réservé sur le plan de zonage restera inchangée ; la modification portera exclusivement sur la révision de sa destination au sein du règlement écrit du PLU.

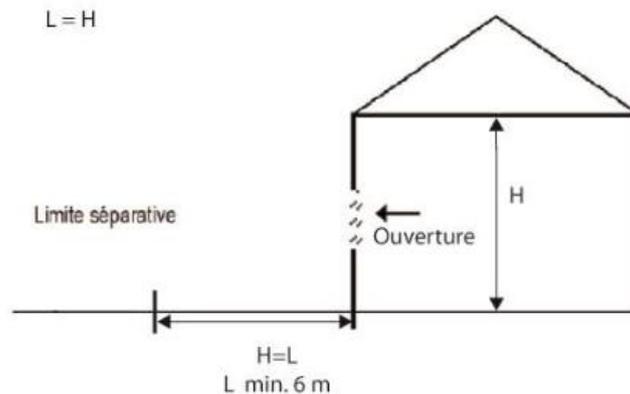
Article 7 du règlement des zones UA, UB, UC et UI :

1. Contexte et historique

Lors de la dernière modification du P.L.U., les règles relatives au mode de calcul des retraits par rapport aux limites séparatives ont été modifiées en ce qui concerne notamment l'inclusion des ouvertures et/ou vues situées au-dessus de l'égout du toit.

En effet, avant la modification du P.L.U., le mode de calcul du retrait prévoyait qu'en cas d'ouverture, les façades comportant des vues devaient 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.

Par ailleurs, un croquis illustre la règle précitée :



Après la modification du P.L.U., cette règle a été ajustée et rédigée de la manière suivante :

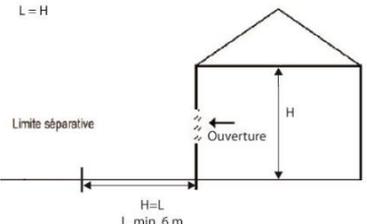
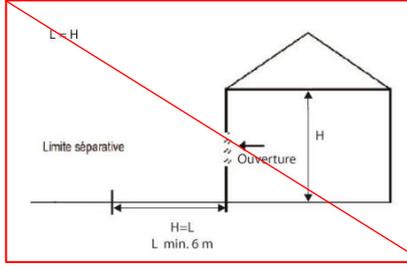
« En cas d'ouverture ou vue, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade **ou d'une partie de la construction comportant une ouverture ou vue** doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade **ou de cette partie de la construction** ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres. ».

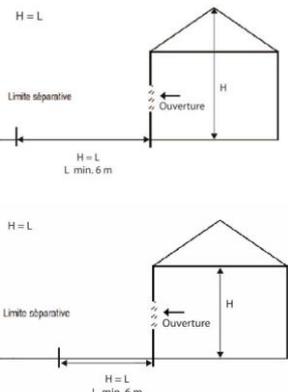
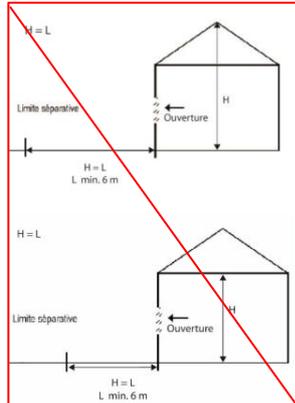
Toutefois, l'illustration n'a pas été modifiée en conséquence.

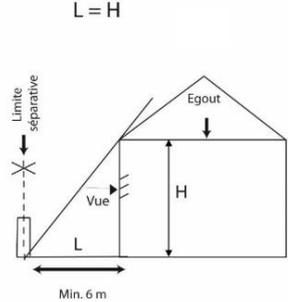
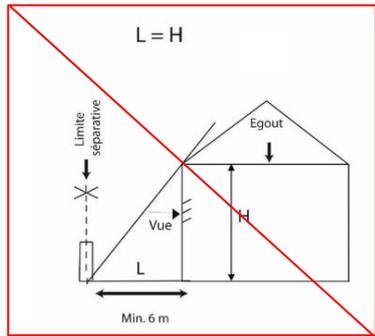
2 Justification de la modification simplifiée

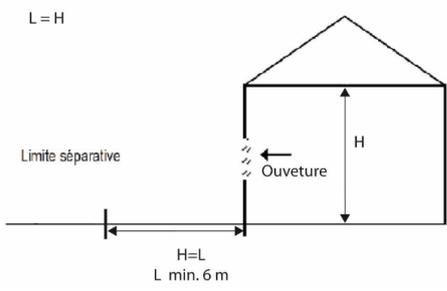
L'absence de cohérence entre le croquis et la règle écrite peut entraîner des ambiguïtés d'interprétation, générant ainsi un risque de fragilité juridique dans l'instruction et la prise de décision en matière d'urbanisme.

Il est par conséquent nécessaire de retirer les croquis non conformes à la réglementation en vigueur, en particulier ceux figurant dans les zones UA, UB, UC et UI mentionnées ci-après :

	Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Article UA.7 : <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p>	<p>7.2: Terrains dont la largeur est supérieure à 20 mètres [...] o <u>En cas d'ouverture ou vue :</u> 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>7.2: Terrains dont la largeur est supérieure à 20 mètres [...] o <u>En cas d'ouverture ou vue :</u> 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> 

	Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Article UB.7 : <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p>	<p>7.1. Dans l'ensemble de la zone UB o <u>En cas d'ouverture :</u> 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>7.1. Dans l'ensemble de la zone UB o <u>En cas d'ouverture :</u> 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> 

	Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Article UC.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone UC : 7.1. L'implantation dépend de la présence ou non d'ouverture sur la façade.</p> <p>o <u>En cas d'ouverture :</u> 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>Dans l'ensemble de la zone UC : 7.1. L'implantation dépend de la présence ou non d'ouverture sur la façade.</p> <p>o <u>En cas d'ouverture :</u> 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>
		

	Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Article UI.7 : <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p>	<p>7.1 Dans les secteurs UI, U1a, UIc</p> <p>7.1.1 Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade comporte une ou des vues, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (L=H) avec un minimum de 6 mètres. 	<p>7.1 Dans les secteurs UI, U1a, UIc</p> <p>7.1.1 Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade comporte une ou des vues, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (L=H) avec un minimum de 6 mètres. 