



ST CYR L'ECOLE, le 06/06/2017

ADEEO – Association de Défense de l'Environnement et du cadre de vie de l'Epi d'Or
BP 24
78211 Saint-Cyr-l'Ecole Cedex
adeeo@free.fr

A l'attention de M. Bernard-Claude PANET,
Commissaire Enquêteur auprès de la Mairie de
Saint Cyr l'Ecole

Objet : remarques sur le nouveau PLU de Saint Cyr l'Ecole intitulé
«1_reglement_sce.4.reglement_arret.pdf » disponible sur le site internet de la commune.

Préambule :

L'association ADEEO est née, il y a 33 ans, dans le quartier de l'Epi d'Or pour préserver l'environnement et la qualité de vie de ses habitants.

Elle est forte de 120 membres en 2016 qui veulent préserver le caractère pavillonnaire et aéré de ce lotissement.

Depuis plus de 50 ans, c'est cet équilibre 1/4 bâti et 3/4 espace de détente et jardin qui a attiré les nouveaux habitants.

Aujourd'hui, cet équilibre est rompu par des constructions massives sur les anciens espaces de détente et jardin, en fond de parcelle. Il s'agit de constructeurs qui détournent l'esprit de l'actuel PLU en plaçant l'alignement de référence à l'endroit qui les arrangent et ainsi faire du profit en urbanisant les zone de repos et de verdure.

Le nouveau PLU doit éviter ces constructions en fond de parcelle en étant plus précis sur la définition de l'alignement de référence.

En complément de ce préambule, une liste de remarques et demandes de changements portant principalement sur les règles applicables à la zone UC a été établie.

1/ Page 12 : Principes de liaisons à créer

« Les documents graphiques du présent règlement identifient trois liaisons douces à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme ».

Préciser où figurent les liaisons douces dans le document. Celles-ci ne semblent mentionnées nulle part.

2/ Page 175 : Annexe 1

Rajouter la définition du terme «Alignement par rapport aux voies et emprises publiques »

Proposition de définition : « l'alignement de référence qui doit être considéré pour toute nouvelle construction doit être celui qui borde la parcelle et la voie d'accès des services de secours et de collectes des ordures ménagères ».

Justification : le terme «Alignement par rapport aux voies et emprises publiques » est très utilisé dans le document. Il est important qu'il soit défini sans ambiguïté. Afin d'éviter le détournement par certains constructeurs de l'esprit du nouveau PLU en limitant les possibilités de construction en fond de parcelle, il est important que cette notion d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques qui définit la référence pour la bande de constructibilité d'un terrain, soit unique.

3/ Page 24 : marges

Uniformiser dans tout le document l'utilisation des termes « marge de recul » et « retrait » : utiliser préférentiellement le terme « retrait » partout dans le document

Justification : utiliser des termes différents pour désigner la même chose est source de confusion.

4/ Page 25 : Mode de calcul du retrait

Remplacer : « Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la marge de recul par rapport aux limites séparatives se calcule au niveau de l'égout du toit et non au faîtage »

Par : « Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la marge de recul par rapport aux limites séparatives se calcule par rapport au niveau du faîtage ou de l'acrotère »

Justification : il faut pouvoir traiter les murs pignons des maisons à toit plat ou des maisons à toits pentus de la même manière.

5 / Page 74 : ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Remplacer la règle : « Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. »

Par : "Les voies se terminant en impasse **ou les bandes d'accès** doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour."

Justification : beaucoup de divisions parcellaires conduisent à créer des bandes d'accès étroites à des terrains en fond de parcelle. Afin que les entrées/sorties des véhicules sur la voie publique puissent se faire en toute sécurité et avec de bonnes conditions de visibilité, il est indispensable que les bandes d'accès soient aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour sur leur terrain, plutôt que sur la voie publique.

6 / Page 77 : Article UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Remplacer la règle : « Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum »

Par : « Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement **à partir desquels les accès des véhicules sont autorisés**, les constructions nouvelles s'implantent en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant une marge de recul de 5 mètres minimum »

Justification : éviter que plusieurs références d'alignement puissent être utilisées sur une même parcelle pour détourner l'esprit du PLU en implantant des constructions en fond de parcelle.

7/ Page 77 : graphique illustrant la règle UC6

Remplacer le terme : « voie ou emprise publique » figurant sur le graphique

Par : « voie d'accès pour les véhicules »

Justification : l'objet du graphique est de définir le retrait par rapport à la voie qui sert d'accès, que celle-ci soit publique ou privée.

7/ Page 77 : constructibilité au-delà des 20 m

Remplacer la règle : « Au-delà de 20 mètres des voies existantes ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes et les annexes »

Par : « Au-delà de 20 mètres de l'alignement à partir desquels les accès véhicules sont permis, ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes et les annexes »

Justification : le terme « voie existante » ne convient pas car il ne fait l'objet d'aucune définition. Il faut en effet s'astreindre à toujours utiliser les mêmes termes pour désigner la référence de la limite des 20 mètres.

8/ Page 78 : alignements spécifiques

Remplacer la dernière phrase de : « Des alignements spécifiques doivent être respectés sur les linéaires repérés sur les documents graphiques du présent règlement. Une annexe du règlement détaille la marge à respecter par rapport à la limite séparative »

Par : « Une annexe du règlement détaille la marge à respecter par rapport à ces alignements spécifiques ».

Justification : la notion de marge par rapport à la limite séparative semble sans rapport avec cette règle.

9/ Page 80 : Mode de calcul du retrait

Remplacer la règle : « Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la marge de recul par rapport aux limites séparatives se calcule au niveau de l'égout du toit et non au faitage ».

Par : « Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la marge de recul par rapport aux limites séparatives se calcule au niveau du faitage ou au niveau de l'acrotère et non au niveau de l'égout du toit ».

Justification : il faut pouvoir traiter les murs pignons des maisons à toit plat ou des maisons à toits pentus de la même manière.

10 / Page 81 : ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Remplacer la règle : « Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent s'implanter à une distance les unes des autres :

- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres en présence de baies, »

Par : « Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent s'implanter à une distance les unes des autres :

- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (**mesurée au faitage ou à l'acrotère**), avec un minimum de 6 mètres en présence de baies, »

Justification : préciser la référence de la mesure permet de limiter les ambiguïtés.

11/ ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Supprimer du graphique illustrant l'article UC9, la notion de voie ou emprise publique

Justification : la notion de voie ou emprise publique est sans aucun lien avec la règle relative à l'emprise au sol.

12/ Page 83 ARTICLE UC.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

« 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 (cote NGF) »

La formule doit être explicitée, car si le terrain comporte plusieurs cassures de pente, cela peut ne pas être évident : la pente peut être localement > 2% ... mais globalement < 2 % et dans ce cas le point de référence peut ne pas être facile à identifier sans ambiguïté.

13/ Page 83 : Graphique illustrant la règle UC10

Le graphique fait apparaître une notion de « point médian » comme point de référence pour la prise de hauteur. Le point médian, n'est égal à la moyenne des hauteurs min et max que si la pente du terrain est régulière ... ce qui n'est pas toujours le cas !

Les légendes graphiques doivent être mises en cohérence avec la règle écrite

14 / Page 83 : hauteur des annexes de la règle UC10

Compléter la règle « Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faitage. »

De la manière suivante : « Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faitage **ou à l'acrotère** ».

Justification : les annexes peuvent avoir un toit en pente ou un toit plat.

15 / Page 85 ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Remplacer la règle : « Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites ».

Par : « Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites (sauf pour annexes isolés d'une superficie maximale de 20 m² d'emprise au sol (par exemple abri de jardin) »

Justification : la formulation initiale a vocation à ne s'appliquer qu'à la construction principale.

16 / Page 85 Paragraphe « clôture »

Remplacer : « En bordure de l'espace de desserte :
Les clôtures doivent être constituées : »

Par :
« En bordure sur l'alignement par rapport aux voies d'accès :
Les clôtures doivent être constituées : »

Justification : la notion d'espace de desserte n'est pas définie dans le document.

17/ Page 85 : Portes et portail

« Les portes et portails sont peints d portails doit se raccorder à celle des clôtures »

Rajouter les mots manquants pour que la règle devienne compréhensible.

18/ Page 87 : ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Préciser la règle : « Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement »

De la manière suivante : « Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare **SNCF**, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement »

Justification : dans un futur proche, Saint Cyr disposera de la gare SNCF / TGO et également d'un arrêt du tram train face à la ZAC Renard. Cet arrêt ne devrait a priori pas être concerné par cette règle.

Recommandation : afin d'éviter toute ambiguïté, il serait utile de matérialiser cette limite de 500 m autour de la gare sur le plan de zonage de la ville.

19/ Page 89 ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Préciser la règle : « Pour 5 places et plus de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux persistants d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines. »

De la manière suivante : « Pour 5 places et plus de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux persistants d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie **publique** et des parcelles voisines.

NOTA : Cette liste de remarques est applicable aussi à l'autre zone pavillonnaire de notre quartier, la zone UB (UB3, UB6, UB8, UB9, UB10, UB11, UB12, UB13)

Bonne réception

Le Bureau de l'ADEEO