

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme
de
SAINT-CYR-EN-ARTHIES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

EXPOSÉ DES MOTIFS
Pièce n°1

P.L.U. APPROUVÉ LE: 18 Juin 2007
P.L.U. MODIFIÉ LE : 8 Avril 2013
PLU MODIFIÉ SIMPLEMENT LE: 9 Avril 2018

Établi par :

Commune de ST CYR-EN-ARTHIES
et
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
SIMON + GENIN
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec
le Parc naturel Régional du Vexin Français

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST CYR-EN-ARTHIES a été approuvé le 18 juin 2007 et modifié le 8 avril 2013.

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), la commune de ST. CYR-EN-ARTHIES a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin :

- d'ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes, notamment aux dispositions de la loi ALUR,
- de réactualiser les articles du Code de l'Urbanisme selon les nouvelles références législatives et réglementaires parues au JO des 24 et 29/12/2015.
- de réactualiser l'ensemble des « Annexes » du règlement,
- de prendre en compte l'étude diagnostic de lutte contre le ruissellement des eaux pluviales par la création d'emplacements réservés.
- de réactualiser les principes et directives de l'Orientation d'aménagement de la zone d'urbanisation future AU1 « Eco-hameau du Champ Foulon » ainsi que les règles de la zone AU1.

Ces évolutions du PLU ne concernent que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

1- RECTIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Dispositions générales : compléments apportés aux articles du règlement de toutes les zones

En vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l'Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), le règlement peut notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15). Afin de favoriser ces dispositifs, une section 3 consacrée aux « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques » est créée pour chacune des zones du PLU ; elle intègre ces deux articles 14 et 15.

Remplacement de la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) par la « surface de plancher »

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

Les notions de « S.H.O.N. » et de « S.H.O.B. » ont ainsi été remplacées dans le règlement de chaque zone et dans les Annexes du règlement par la notion de « surface de plancher ».

Suppression du « coefficient d'occupation des sols (COS) » et ajustement des dispositions réglementaires

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols.

L'article 14 concernant le COS est ainsi supprimé pour toutes les zones : UA, UG, UH, AU1, AU2, A et N.

Notamment, le COS maximal applicable :

- à la zone UA (0,80)
- à la zone UG (0,40)
- à la zone UH (0,40)

est supprimé.

Afin de maintenir un développement maîtrisé et harmonieux du tissu urbain et ne pas aggraver les problèmes de stationnement existant, la Municipalité a souhaité compléter cette mesure en réglementant :

- la largeur des accès et des voies desservant les terrains constructibles en zone UG et UH,
- l'emprise au sol des constructions en zone UA, UG, UH et AU1
- le pourcentage de terrain à maintenir en **pleine terre en zones UA, UG, UH et AU1 pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,**

La superficie restante sera maintenue pour l'emprise au sol des constructions et les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions à aménager à l'intérieur de la propriété.

- la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Modifications des dispositions réglementaires

En zone UA :

- réactualisation des articles 2, 3,11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151- 19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- suppression de l'article 5 concernant les caractéristiques de surface minimum de terrain supprimées par la loi ALUR

- ajout à l'article 6 et 7 d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer. A l'article 6, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques (suppression des voies privées) ou en continuité des bâtiments existants voisins afin de respecter la composition urbaine du centre ancien.

- ajout à l'article 9 d'une disposition pour emprise au sol maximale des constructions limitée à 60% de la superficie de terrain

- précision à l'article 13 sur le pourcentage de la surface de terrain à maintenir en pleine terre pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone UG :

- réactualisation des articles 2, 3, 11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151- 19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- ajout à l'article 3 d'une disposition sur les accès et les voies desservant les terrains constructibles qui devront présenter respectivement une largeur minimum de 3,50 m et de 4,00 m pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.

- suppression de l'article 5 concernant les caractéristiques de surface minimum de terrain supprimé par la loi ALUR

- ajout à l'article 6, 7 d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.

- à l'article 8, ajout d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer. La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres afin de préserver un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages,

- ajout à l'article 9 d'une disposition pour emprise au sol maximale des constructions limitée à 40% de la superficie de terrain

- précision à l'article 13 sur le pourcentage de la surface de terrain à maintenir en pleine terre pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone UH :

- réactualisation de l'article 3 relatif aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151- 19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- ajout à l'article 3 d'une disposition sur les accès et les voies desservant les terrains constructibles qui devront présenter respectivement une largeur minimum de 3,50 m et de 4,00 m pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.

- suppression de l'article 5 concernant les caractéristiques de surface minimum de terrain supprimé par la loi ALUR
- ajout à l'article 6, 7 d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.
- à l'article 8, ajout d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer. La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres afin de préserver un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages,
- ajout à l'article 9 d'une disposition pour emprise au sol maximale des constructions limitée à 30% de la superficie de terrain
- précision à l'article. 13 sur le pourcentage de la surface de terrain à maintenir en pleine terre pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,
- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone AU1 :

- les accès et la voirie de la zone AU1 (Art. 3)
 - l'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)
 - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art. 7)
- devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à cette zone.
- pas de prescription pour l'emprise au sol (art.9)
 - simplification de la hauteur des constructions, (art. 10) et de leur aspect extérieur (art.11)
 - pas de prescription particulière pour les espaces libres de toutes constructions
 - suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
 - remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
 - création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone AU2 :

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone A :

- réactualisation des articles 2, 3, 11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.
- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone N :

- modification des équipements autorisés en secteur Nb : ajout des abris et équipements nécessaires au jardinage et au petit élevage (serres, abris de jardin, abris pour animaux...)
- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.
- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

Objectifs de la commune:

La modification de ces articles du règlement permet une densification du tissu existant tout en favorisant :

- la sécurité et la commodité des accès aux terrains constructibles,
- la préservation d'un tissu aéré en cœur d'îlot bâti et le maintien de la qualité du cadre de vie et des paysages,
- la rétention des eaux de pluie à la parcelle lorsque la nature du terrain le permet,
- la préservation de la biodiversité et de la nature en secteur bâti.

Le pourcentage restant de terrain (20%) pourra être affecté au stationnement selon les préconisations figurant à l'article 12 et en « annexe stationnement » du règlement.

Réactualisation des « Annexes » du règlement

Annexe I : Définitions

Réactualisation des prescriptions concernant les espaces boisés classés

Définitions complétées concernant les notions « d'abris de jardin, d'annexes et d'emprise au sol ».

Réactualisation de la définition du « lotissement »

Définitions complétées concernant les notions « d'accès, d'espaces verts libres en pleine terre et de clôture ».

Suppression des notions de « superficie du terrain déterminant les droits à construire »

Modification du croquis d'implantation forme et volume des constructions

Intégration de croquis sur les types d'implantation des constructions : ordre continu, ordre semi-continu

« Modification, extension, surélévation de bâtiment » : remplacement de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par la « surface de plancher.

Définition de « l'acrotère » chapitre « Hauteur des constructions »

Suppression de la définition du « Coefficient d'occupation du sol », et de la « surface de plancher hors œuvre nette ».

Remplacement par la définition de la « Surface de Plancher ».

Suppression de la définition de la ZAC.

Annexe II : Rappel des articles du CU qui restent applicables complémentaires aux dispositions du PLU :

Ajout de l'article L111.15 du CU.

Annexe III – Stationnement :

Pour les logements : nouveau mode de calcul en fonction de la surface de plancher construite en remplacement du nombre de logements.

Remplacement des surfaces exprimées en SHON (surfaces hors-œuvre nette) et SHOB (surfaces hors-œuvre brute), supprimées par décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, par la « surface de plancher »

**Principales dispositions réglementaires du PLU « avant »/« après »
modification**

Zone UA :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Art. UA 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L 123.1-6° et - 7° du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Art. UA 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application des articles L.151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme</p>
<p>Art. UA 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières</p>	<p>Art. UA 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si l'alignement des voies est matérialisé par des bâtiments ou des clôtures</p>
<p>Art. UA 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières</p>	<p>Art. UA 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p>
<p>Art. UA 9 Aucune prescription</p>	<p>Art. UA 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.</p>
<p>Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.</p>	<p>Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.</p>
<p>Art. UA 13 Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UA.</p>	<p>Art. UA 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.</p>
<p>Art. UA 14 COS : Aucune prescription. Art. UA14 (performances énergétiques) et UA15 (réseaux de communication électroniques)</p>	<p>Supprimé Ajoutés</p>

Zone UG :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UG 2 Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UG3,UG11 et UG 13, en application de l'article L 123.1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.	Art. UG 2 Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UG3,UG11 et UG 13, en application de l'article L 151-19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme Réactualisation des dispositions concernant le risque d'inondation pluviale afin de limiter ces risques.
Art. UG 3 Accès : pas de prescription de largeur Voirie : pas de prescription de largeur	Art. UG 3 Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3,50 m. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de 4,00 mètres d'emprise.
Art. UG 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UG 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UG 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UG 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UG 8 Pas de prescription relative aux divisions foncières ni à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Art. UG 8 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. La distance entre deux constructions principales non contiguës et situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
Art. UG 9 Aucune prescription	Art. UG 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.
Art. UG 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.	Art. UG 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

<p>Art. UG 13 Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 30% minimum de la superficie du terrain. L'espace vert, les plantations d'alignement identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Art. UG 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Le verger et les plantations d'alignement identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Art. UG 14 COS : Aucune prescription. Art. UG 14 (performances énergétiques) et UG 15 (réseaux de communication électroniques)</p>	<p>Supprimé</p> <p>Ajoutés</p>

Zone UH :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
<p>Art. UH 2 Eléments paysagers à protéger : La sente des Basses Grouettes identifiée comme sente piétonne, au rapport de présentation et localisée sur le plan de zonage 1/2 , fait l'objet d'une protection prévue à l'article UH -3, en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Art. UH 2 Eléments paysagers à protéger : La sente des Basses Grouettes identifiée comme sente piétonne, au rapport de présentation et localisée sur le plan de zonage 1/2 , fait l'objet d'une protection prévue à l'article UH-3, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</p>
<p>Art. UH 3 Accès : pas de prescription de largeur Voirie : pas de prescription de largeur</p>	<p>Art. UH 3 Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3,50 m. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de 4,00 mètres d'emprise.</p>
<p>Art. UH 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières</p>	<p>Art. UH 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p>
<p>Art. UH 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières</p>	<p>Art. UH 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p>
<p>Art. UH 8 Pas de prescription relative aux divisions foncières ni à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Art. UH 8 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. La distance entre deux constructions principales non contiguës et situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.</p>

Art. UH 9 Aucune prescription	Art. UH 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.
Art. UH 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.	Art. UH 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.
Art. UH 13 Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 30% minimum de la superficie du terrain. L'espace vert, les plantations d'alignement identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.	Art. UH 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. L'espace vert, les plantations d'alignement identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Art. UH 14 COS : Aucune prescription. Art. UH 14 (performances énergétiques) et UH 15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

Zone AU1 :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. AUI- 2 Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1, ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée ou prévue par tranches opérationnelles compatibles avec les orientations d'aménagement et ne compromettant pas l'urbanisation du reste de la zone.	Art. AUI- 2 L'urbanisation de la zone AU1 devra s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.

<p>Art. AUI-3 Accès: La desserte principale de l'opération se fera par la rue des Vergers et la rue du Parc Voirie : pas de prescription particulière</p>	<p>Art. AUI- 3 Ajout : Les accès et la voirie de la zone AU1 devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.</p>
<p>Art. AUI- 6 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p>	<p>Art. AUI- 6 Suppression règle existante. L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.</p>
<p>Art. AUI- 7 Les constructions seront édifiées sur au moins une des limites latérale. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.</p>	<p>Art. AUI- 7 Suppression règle existante. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.</p>
<p>Art. AUI- 9 L'emprise au sol des constructions sera au minimum de 30 % du terrain et au maximum de 55 % du terrain.</p>	<p>Art. AUI-9 Aucune prescription</p>
<p>Art. AUI-11 Clôtures en limite de voies : Clôtures entre deux terrains au sein d'un même îlot : Prescriptions particulières</p>	<p>Art. AUI- 11 Simplification des règles et suppression des prescriptions particulières concernant les clôtures en limite de voies et les clôtures entre deux terrains au sein d'un même îlot.</p>
<p>Art. AUI-13 La surface des espaces libres de toutes constructions, aires de stationnement, voies ou autre surface imperméabilisée devra représenter au moins 45 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Art. AUI- 13 Suppression des prescriptions concernant les surfaces libres de toutes constructions.</p>
<p>Art. AUI- 14 COS : Aucune prescription. Art. AUI- 14 (performances énergétiques) et AUI- 15 (réseaux de communication électroniques)</p>	<p>Supprimé Ajoutés</p>

Zone AU2 :

Sans changement hormis ajout articles 14 et 15

Zone A :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 123-1. 6 et 7° du Code de l'Urbanisme.	Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme
Art. A 14 COS : Aucune prescription. Art. A 14 (performances énergétiques) et A 15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

Zone N :

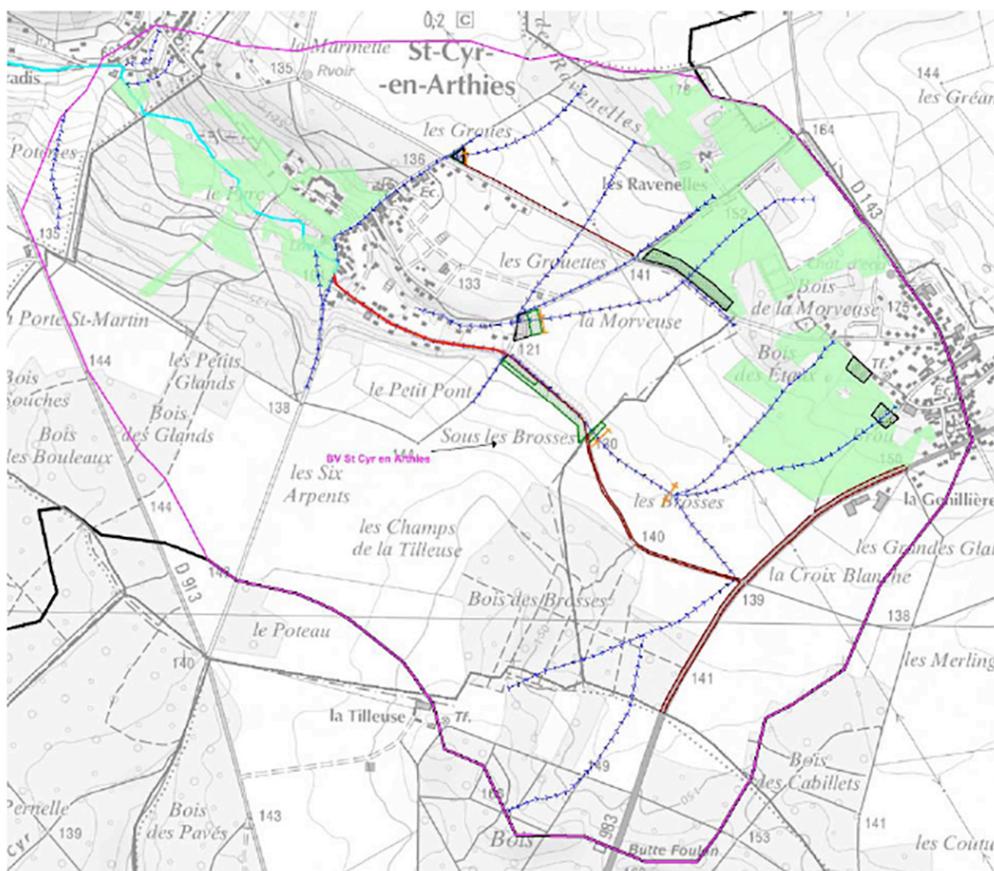
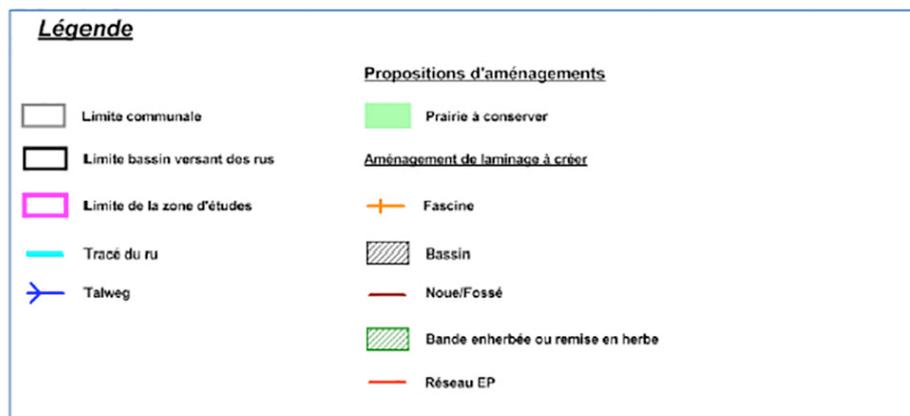
Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. N 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N 13, en application des articles L 123-1. 6 et 7° du Code de l'Urbanisme. <u>Secteur Nb</u> : sont autorisés - les équipements sportifs et de loisirs de plein air. - les constructions annexes (vestiaires, sanitaires, salle de réceptions ...) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 80 m2.	Art. N 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N 13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme Secteur Nb: sont autorisés - les abris et équipements nécessaires au jardinage et au petit élevage (serres, abris de jardin, abris pour animaux)
Art. N 14 COS : Aucune prescription. Art. N 14 (performances énergétiques) et N 15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

2 – MODIFICATION APPORTÉE AU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La commune se situe dans la vallée du Roy et se trouve confrontée comme l'ensemble des communes des sous bassins versants de St Cyr-en-Arthies, Chaudry et la Goulée à des **risques importants de ruissellement des eaux pluviales et de coulées de boues.**

Afin de réduire ces risques d'inondation une étude a été réalisée par le Syndicat intercommunal du bassin versant des Rus de la Vallée du Roy avec propositions d'aménagements qui nécessitent la création d'emplacements réservés.

Source : Étude diagnostic de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols sur les sous bassins versants des communes de St Cyr-en-Arthies, Chaudry, La Goulée.



Carte 3 : Carte des propositions d'aménagements sur le bassin versant de Saint-Cyr-en-Arthies

Tableau des emplacements réservés

Le plan de zonage du PLU modifié du 8 avril 2013 figure 6 emplacements réservés « A » à « F ».

Trois d'entre eux n'étant plus justifiés sont supprimés : emplacements « B » « C » et « D »

5 nouveaux emplacements réservés sont prévus pour création d'un verger et d'ouvrages de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols.

Afin d'être plus cohérent la dénomination des 8 emplacements réservés est réactualisée de « A » à « H »

Tableau des Emplacement Réservés avant modification simplifiée

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
A	Création d'un accès à la zone d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	1544 m ²
B	Bassin de rétention	Commune	1599 m ²
C	Elargissement de la rue du Coteau et de l'angle avec le chemin communal	Commune	144 m ²
D	Redressement de l'emprise de la rue de la Grande Vallée	Commune	100 m ²
E	Traitement des eaux de ruissellement. Noues et talus enherbés	Commune	1220 m ²
F	Traitement des eaux de ruissellement. Noues et talus enherbés	Commune	1545 m ²

COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-ARTHIES

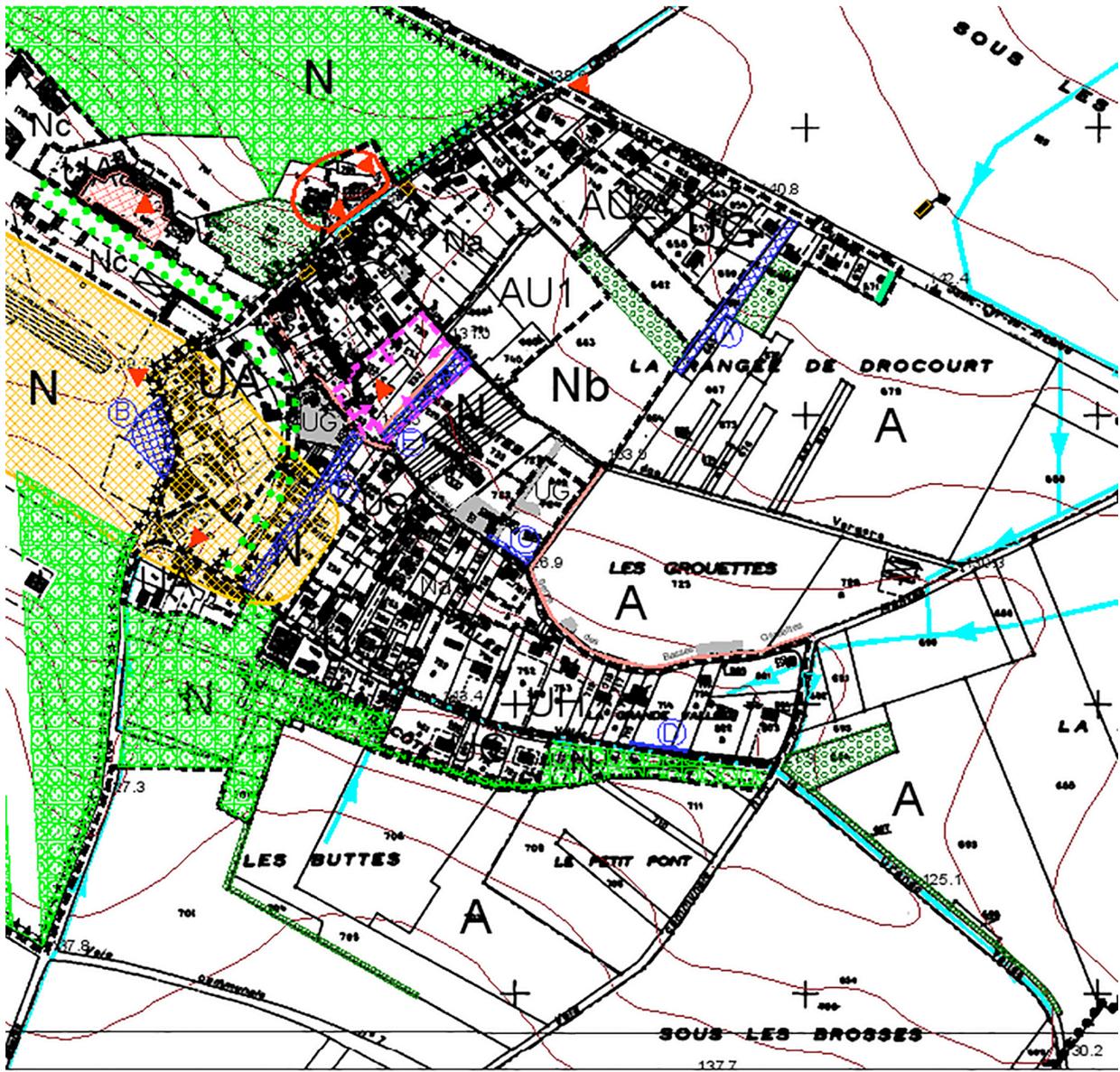
Liste des emplacements réservés du PLU après modification simplifiée

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie
A	Création d'un accès à la zone d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	1544 m ²
B	Traitement des eaux de ruissellement. Noues et talus enherbés	Commune	1220 m ²
C	Traitement des eaux de ruissellement. Noues et talus enherbés	Commune	1545 m ²
D	Création d'un verger et jardins partagés	Commune	2210 m ²
E	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	1350 m ²
F	Création de fossé pour écoulement des eaux pluviales	Commune	1210 m ²
G	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	5700 m ²
H	Création de fossé pour écoulement des eaux pluviales et bande enherbée	Commune	6300 m ²

3 - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est complété par les nouveaux emplacements réservés D,E,F,G,H

Zonage avant modification simplifiée



3 - MODIFICATIONS APPORTÉES A L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

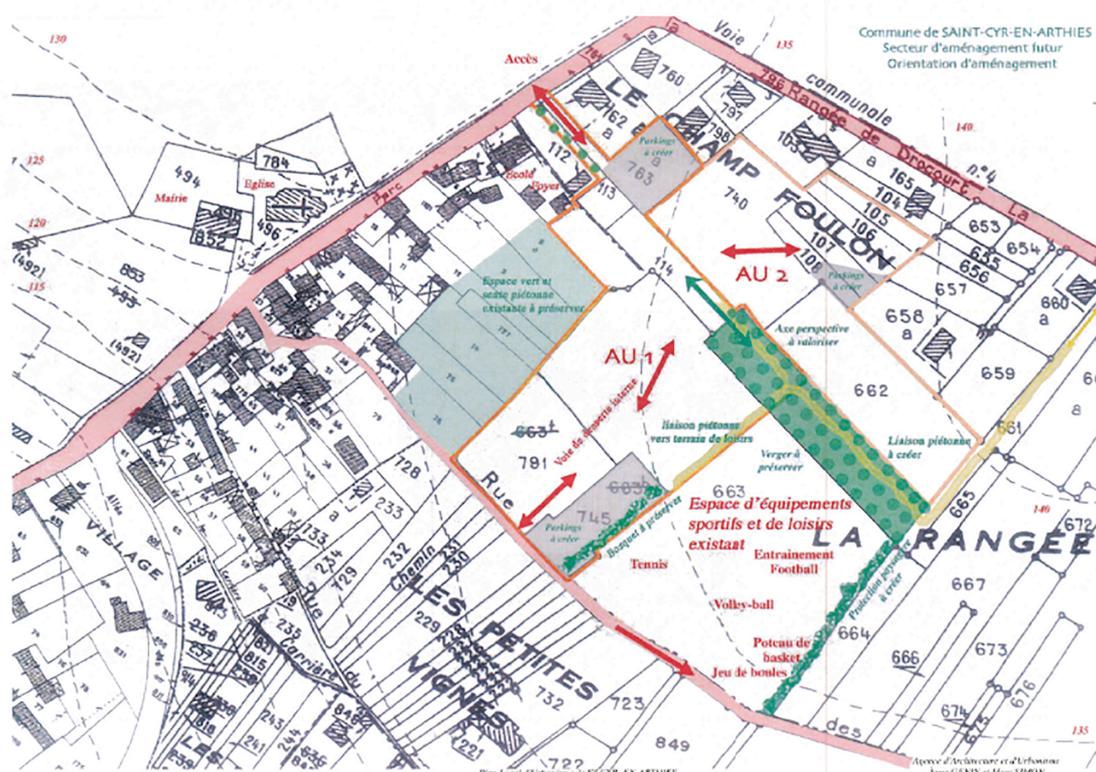
La modification du PLU approuvé le 8 avril 2013 avait pour objet d'adapter les règles du PLU approuvé le 18 juin 2007 pour la réalisation d'un projet de Eco-hameau sur la zone d'urbanisation future AU1; ces modifications ont ainsi porté sur le zonage, le règlement et l'orientation d'aménagement de la zone AU1, sur le règlement de la zone UH et de la zone Nb.

Par cette urbanisation, la commune souhaite assurer le renouvellement démographique nécessaire au maintien des équipements et favoriser l'arrivée d'une population active. La commune de Saint-Cyr-en-Arthies et le Parc Naturel Régional du Vexin Français se sont engagés fin 2009 dans une démarche visant à transposer à l'échelle d'une petite commune rurale péri-urbaine les principes caractérisant un projet d'écoquartier, sur des terres délaissées à proximité du village.

L'application des règles du PLU modifié le 8 avril 2013 s'avère trop stricte et il est nécessaire de réactualiser les dispositions de la zone AU1 (cf Chapitre I) et de simplifier les propositions d'aménagement ainsi que le schéma de l'OAP modifié.

Schéma de l'OAP avant modification simplifiée

Modifié le 08/04/2013



Plan Local d'Urbanisme de ST CYR- EN -ARTHIES
Orientations d'aménagement

II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article L. 153-45 du code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) prévoit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme lorsque le projet ne rentre pas dans le champ de la modification générale définie à l'article L 153-41 notamment si elle n'a pas pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat) et si celle-ci a pour objet de rectifier une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée est donc possible, puisque son objet respecte les conditions énoncées ci-dessus.

III – MODIFICATION APRÈS NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Pour tenir compte des observations formulées par les Personnes Publiques associées :

Courrier de l'Etat en date du 6 mars 2018

L'Etat rappelle que l'article L131-7 du code de l'urbanisme mentionne que les PLU approuvés avant la date d'approbation du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) doivent être rendus compatibles avec ce dernier dans un délai de 3 ans, soit le 27 décembre 2016. Il en est de même pour le Plan de Déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF).

Compatibilité avec le SDRIF

Il appartient à la commune dans le cadre d'une procédure adaptée de mettre en compatibilité le PLU avec le SDRIF en supprimant notamment certaines zones AU.

En outre les orientations réglementaires du SDRIF indiquent qu'à l'horizon 2030 les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le PLU devra également être mis en compatibilité avec cette orientation réglementaire.

Compatibilité avec le PDUIF

La mise en compatibilité du PLU avec le PDUIF concerne 2 prescriptions en matière de stationnement avec pour objectif de changer les pratiques de mobilité dans l'usage de la voiture au profit des transports en commune et des modes doux.

-Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions à usage de bureaux

Le règlement ne peut exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

-Stationnement vélo dans les constructions

Normes minimales du stationnement privé pour les vélos :

- habitat collectif : 0,75 m² de surface dédiée au stationnement vélo/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m²/logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m²
- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- activités, commerces de plus de 500 m² de SP.
- établissements scolaires (hormis école maternelle): 1 place pour 8 à douze élèves

L'État émet un **avis favorable** au projet de modification simplifiée sous réserve d'indiquer dans la délibération du Conseil municipal qui approuve la modification simplifiée la nécessité de mettre ultérieurement le PLU en compatibilité avec le SDRIF et le PDUIF par une procédure adaptée.

Courrier de la CCI du Val d'Oise en date du 26 janvier 2018

Avis favorable.

Courrier du Conseil Départemental du Val d'Oise en date du 2 février 2018

Pas de remarques. Des « coquilles » sont relevées dans le document ; elles ont été rectifiées dans le document approuvé.

Le CD 95 suggère de compléter les articles UG8 et UH8 en ajoutant une exception complémentaire concernant les annexes de type « abri de jardin » afin de simplifier l'instruction des déclarations préalables. Cette observation a été prise en compte.

Courrier de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 février 2018

Avis favorable en rappelant que l'avis du 25 février 2013 sur une modification antérieure relative au périmètre de protection MH de l'église protégée demeure d'actualité.

Courrier du PNR-Vf en date du 21 février 2018

Avis favorable.

Mail de la CNPF du Val d'Oise en date du 26 janvier 2018

Pas d'observation de la part du CRPF. Elle joint une note sur les espaces boisés dans les PLU.