

Département de l'Essonne

Commune de SAINT-CYR-LA-RIVIERE



# Plan Local d'Urbanisme

**Modification**

# Rapport de présentation

Modification approuvée par DCM du:

# Projet de modification du PLU de Saint-Cyr-La-Rivière

## Rapport de présentation

Objet de la modification	4
Objectifs de la modification	5
Présentation de la commune	6
<b>I - Exposé du diagnostic</b>	<b>8</b>
<b>1 - Au regard des prévisions économiques et démographiques</b>	
Evolution et structure de la population	8
Couples-Familles-Ménages	9
Emploi-Population active	10
Logement	12
Démographie des entreprises	14
<b>2 - Au regard des besoins répertoriés</b>	
Développement économique	15
Surface agricole et développement forestier	16
Aménagement de l'espace	16
Environnement	17
Equilibre social de l'habitat	19
Transports	19
Commerces	19
Equipements et services	20
<b>II - Etat initial de l'environnement</b>	<b>21</b>
<b>III - a - Choix retenus pour établir le PADD</b>	<b>27</b>
<b>III - b - Orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>27</b>
<b>III - c - Exposé des motifs de la délimitation des zones</b>	<b>28</b>
<b>III - d - Justification des règles du secteur UB 2</b>	<b>29</b>
<b>IV - Incidences des orientations sur l'environnement</b>	<b>33</b>
<b>V - Manière dont le projet de modification prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</b>	<b>37</b>

Aux termes de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir :

- Le projet d'aménagement et de développement durable
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi :

- Au regard des prévisions économiques et démographiques
- Au regard des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le rapport de présentation justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables :

- Au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale
- Au regard des dynamiques économiques et démographiques

Aux termes de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

La modification du PLU de Saint-Cyr-La-Rivière est pleinement compatible avec les orientations du SDRIF approuvé par décret en conseil d'État le 27 décembre 2013.

Le Schéma Directeur Local est devenu caduc depuis fin 2012.

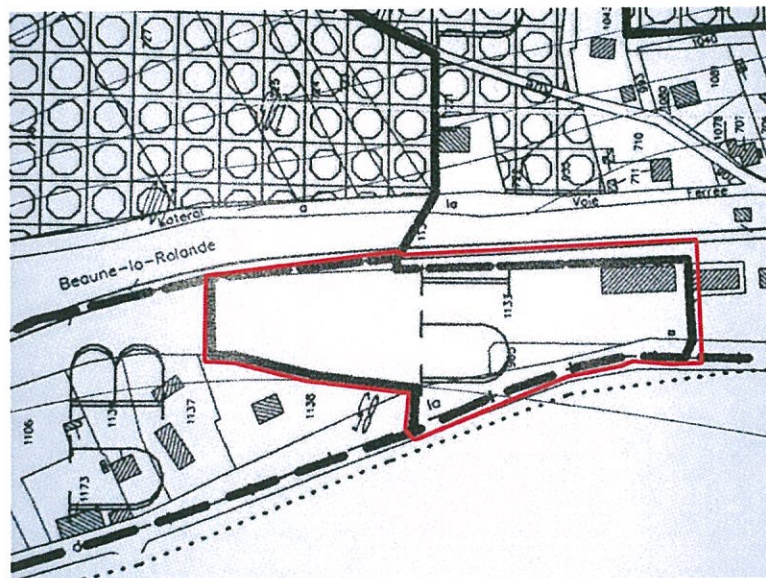
## Objet de la modification

La modification du PLU de Saint-Cyr-La-Rivière porte essentiellement sur la transformation d'une zone UI de 7 786 m<sup>2</sup> localisée Rue de la Gare au lieu-dit Les Gravériots à proximité de la gare désaffectée en un secteur UB 2, partie de la zone UB.



*Emprise du terrain concerné par la modification*

La zone UI « caractérise les différentes implantations industrielles ou artisanales édifiées en périphérie du village ».



*La zone UI actuelle*

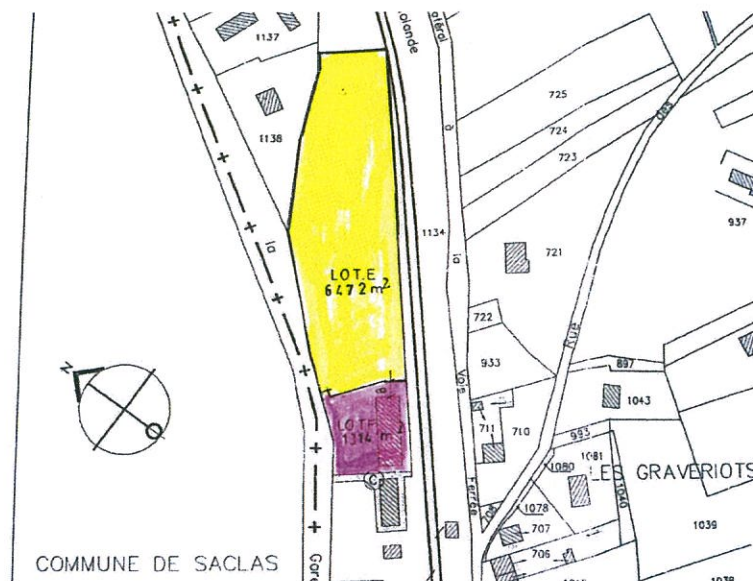
La zone UB concerne « les parties les plus récentes de la commune... et comporte essentiellement des pavillons individuels, le plus souvent implantés en retrait des limites de propriétés ».

La création d'un secteur UB 2 traduit la volonté de la commune d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires dans la rédaction du règlement.

## Objectifs de la modification

Les objectifs visent à répondre favorablement à un projet d'aménagement qui consistait à :

- d'une part, sur une petite parcelle de 1314 m<sup>2</sup> correspondant à un lot F, transformer par changement de destination en 3 habitations une construction existante à usage d'entrepôt
- d'autre part, sur une parcelle de 6 472 m<sup>2</sup> correspondant à un lot E, libre de toute occupation et attenante à la parcelle précédente, réaliser un petit lotissement à destination d'habitation, comportant probablement 5 lots desservis par une voie privée à créer.



*Les parcelles concernées par la modification*

A ce jour, le terrain cadastré « lot D 965 et 1133 P » est classé en zone UI, à vocation d'industrie ou d'artisanat. Cette unité foncière a une superficie totale de 7 786 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'une des orientations du PADD (page 7), le projet vise également à faciliter, le cas échéant, l'implantation sous certaines conditions de quelques activités (artisanat et bureaux) dans cette partie de la zone urbaine dans la mesure où celles-ci ne sont ni nuisantes, ni incompatibles avec le caractère de la zone et du village. Le PADD précise par ailleurs (page 10) qu'une diversification des fonctions paraît souhaitable, y compris en milieu résidentiel.

Le rapport de présentation évoque d'ailleurs la volonté communale de maintenir voire de développer l'activité économique sur son territoire sans toutefois que cela constitue l'un de ses objectifs principaux (page 53) et énonce (page 57) que la vocation des terrains situés en zone UI doit être maintenue et confortée.

Il apparaît cependant qu'un petit terrain de moins de 8 000 m<sup>2</sup> n'est pas apte à recevoir réellement une zone d'activité, fut-elle éventuellement dédiée à l'artisanat mais serait sans doute plus adapté à l'implantation de quelques constructions destinées à l'habitation ainsi qu'aux bureaux et à l'artisanat sous certaines conditions.



Autour du village et sur le plateau beauceron, s'étend un paysage de grandes cultures aux horizons très dégagés. Les fonds de vallées, tourbeux et humides, sont souvent recouverts de plantations de peupliers et de cultures maraîchères.

Le bourg est traversé par la RD 145 qui permet aux habitants de relier Méréville et la RN 20, les autoroutes A 6 et A 10. La RD 49 traverse le territoire sur sa limite ouest et ne dessert que les quelques constructions isolées qui sont implantées le long de cette voie.

Le réseau ferré ne dessert pas directement la commune, la gare de Saclas-Saint-Cyr-La-Rivière étant désaffectée. Les gares les plus proches sont celles de Guillerval et de Saint-Martin d'Etampes. Une ligne régulière de cars dessert Paris et Angerville.

# I - Exposé du diagnostic

## 1 - Au regard des prévisions économiques et démographiques

### Evolution et structure de la population

La population de la commune est de 498 habitants (source : INSEE RP 2009), soit une augmentation de 70 habitants (16%) par rapport au recensement précédent de 1999, ce qui représente une variation annuelle de + 1,5% à part égale entre le solde naturel et le solde apparent des entrées et des sorties. Durant cette dernière période (1999-2009), le taux de natalité est relativement important (1,33%) au regard des périodes précédentes.

Les jeunes enfants (0 à 14 ans) et la tranche d'âge 45 à 59 ans sont les catégories les plus nombreuses. Une seule personne a plus de 90 ans. Dans la tranche d'âge de 0 à 29 ans, les garçons sont étonnamment beaucoup plus nombreux que les filles 101 contre 71. En revanche, les femmes sont nettement plus nombreuses que les hommes dans la tranche d'âge de 60 à 89 ans.

Géographie au 01/01/2011

#### POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	246	318	377	399	428	498
Densité moyenne (hab/km2)	27,9	36,1	42,8	45,3	48,6	56,5

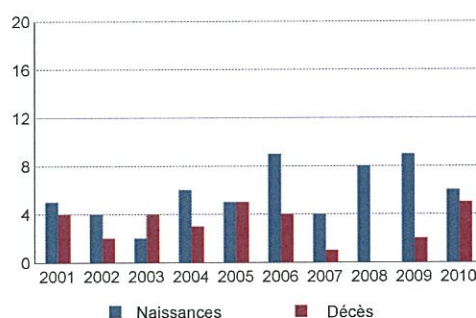
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+3,7	+2,4	+0,7	+0,8	+1,5
- due au solde naturel en %	+0,3	+0,3	+0,4	+0,1	+0,8
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+3,5	+2,2	+0,3	+0,6	+0,8
Taux de natalité en ‰	8,3	9,1	10,3	8,1	13,3
Taux de mortalité en ‰	5,7	6,2	6,1	6,7	5,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

#### POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil

Le PADD précise (page 12) que l'objectif retenu par la municipalité en termes d'accroissement de sa population à l'horizon 2015 vise un maximum de 540 habitants mais nuance ce chiffre par deux hypothèses basées sur des interprétations de statistiques du nombre d'habitants par logement pour retenir comme plausible et compatible avec le principe de développement modéré des bourgs, villages et hameaux le chiffre de 475 habitants sur la base de 2,5 habitants par logement.

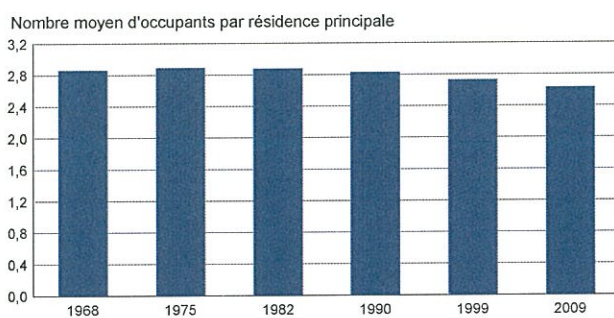
Force est de constater que cette hypothèse est dépassée, notamment par le fait que, si le phénomène de décohabitation existe bien, il n'en reste pas moins que les 20% de logements supplémentaires entre 1999 et 2009 concernent surtout des familles avec enfants, d'où une augmentation de population plus significative.

## Couples-Familles-Ménages

La taille des ménages décroît régulièrement mais de manière quasi insensible depuis 1975 pour se situer à 2,6 personnes à ce jour. Près de 80% de la tranche d'âge 25-79 ans déclarent vivre en couple. Le nombre de personnes vivant seule diminue également de manière significative dans la tranche d'âge de 65 à plus de 80 ans alors qu'il augmente dans la tranche d'âge de 55 à 64 ans.

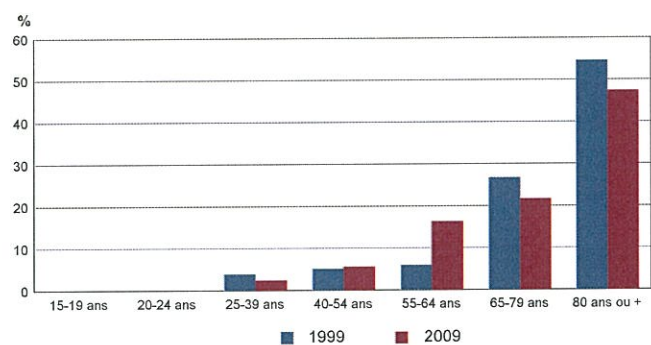
Le PADD souligne que le rythme moyen annuel de construction depuis 1975 est de 3 logements par an, qu'il existe par ailleurs une autre source d'augmentation du nombre de résidences principales à savoir la transformation de résidences secondaires (24 unités entre 1975 et 1999) et précise que pour une augmentation de 16 résidences principales entre 1990 et 1999, la population nouvelle n'est que de 28 personnes soit 1,75 par logement, ce qui met en valeur l'ampleur du mouvement de décohabitation.

**FAM G1M - Évolution de la taille des ménages**



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages**



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Il semble donc que l'apport de population nouvelle soit davantage lié aux constructions nouvelles sur la commune plutôt qu'à la transformation du statut de bâtiments existants (résidences secondaires en résidences principales) et que cette augmentation de population soit principalement due à l'installation de familles dans des maisons individuelles.

## Emploi-Population active

Le pourcentage du nombre d'actifs entre les deux derniers recensements (1999 et 2009) reste stable (77,2%) avec une légère amélioration du taux d'emploi et une diminution du taux de chômage (5,8% contre 7,5%) qui touche néanmoins surtout les 15-24 ans. Le nombre d'élèves ou d'étudiants diminue (8,4% contre 10,7%) tandis que le nombre de retraités ou de préretraités augmente (10,2% contre 6,4%).

Si le nombre total d'emplois est de 246 (200 salariés et 46 non salariés), le nombre d'emplois dans la zone\* est de 63 et se répartit entre 59% de salariés et 41% de non salariés, les hommes étant les plus nombreux dans cette dernière catégorie, notamment par le nombre d'employeurs. Près de 30% des femmes sont salariées à temps partiel.

\*16% des actifs travaillent dans leur commune de résidence. 55% des actifs travaillent dans le département de l'Essonne. 20% des actifs travaillent dans un autre département et 9% dans une autre région.

Géographie au 01/01/2011

**EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

	2009	1999
<b>Ensemble</b>	<b>339</b>	<b>281</b>
Actifs en %	77,3	77,2
dont :		
actifs ayant un emploi en %	71,5	69,4
chômeurs en %	5,8	7,5
Inactifs en %	22,7	22,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,4	10,7
retraités ou préretraités en %	10,2	6,4
autres inactifs en %	4,1	5,7

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2009**

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
<b>Ensemble</b>	<b>339</b>	<b>262</b>	<b>77,3</b>	<b>243</b>	<b>71,5</b>
15 à 24 ans	52	22	41,5	18	34,0
25 à 54 ans	208	201	96,7	186	89,6
55 à 64 ans	79	39	50,0	38	48,8
<b>Hommes</b>	<b>174</b>	<b>135</b>	<b>77,8</b>	<b>128</b>	<b>73,9</b>
15 à 24 ans	34	15	44,1	13	38,2
25 à 54 ans	100	99	99,0	95	95,0
55 à 64 ans	40	22	53,7	21	51,2
<b>Femmes</b>	<b>166</b>	<b>127</b>	<b>76,8</b>	<b>114</b>	<b>69,0</b>
15 à 24 ans	19	7	36,8	5	26,3
25 à 54 ans	108	103	94,5	92	84,5
55 à 64 ans	38	18	46,2	18	46,2

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Le PADD précise que les grands centres d'emplois qui intéressent la population active de la commune sont essentiellement les communes d'Etampes, de Paris et, dans une moindre mesure, Morigny-Champigny et que les migrations domicile/travail les plus importantes concernent la classe d'âge 30/49 ans alors que seuls 34 actifs ont leur emploi sur la commune.

Si la commune bénéficie d'une ligne de car qui permet de relier les communes voisines et plus lointaines, voire Paris, 70% des migrants utilisent leur voiture particulière comme moyen de transport pour leur trajet domicile travail.

**ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone**

	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>246</b>	<b>100,0</b>	<b>195</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	38	15,7	34	17,4
dans une commune autre que la commune de résidence	207	84,3	161	82,6
située dans le département de résidence	134	54,6	117	60,0
située dans un autre département de la région de résidence	50	20,5	38	19,5
située dans une autre région en France métropolitaine	23	9,2	5	2,6
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	1	0,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En termes de Revenus-Niveaux de vie-Patrimoine, 70% des foyers fiscaux sont imposables pour un revenu net déclaré moyen de 45 150 € en 2009 ce qui traduit un léger fléchissement par rapport à 2008 pour retrouver sensiblement le niveau de l'année 2006.

## Logement

Après une relative stagnation entre 1982 et 1999 (4 logements nouveaux seulement), l'augmentation est sensible entre 1999 et 2009, le nombre de logements passant de 187 à 226 (+ 20%). Les résidences principales représentent toujours 84% des logements. Le nombre des 25 résidences secondaires stagne mais diminue donc en pourcentage (11,2% contre 13,4%). La part de logements vacants augmente significativement (12 contre 5).

Si 64% des logements possèdent 5 pièces ou plus, il s'agit surtout de maisons individuelles, le nombre de pièces des appartements diminuant sensiblement (3,2 contre 4,3). L'ancienneté d'emménagement dans la résidence fait apparaître de plus grands logements pour les personnes résidant dans la leur habitation depuis 10 ans ou plus.

87% des habitants sont propriétaires de leur résidence principale pour une ancienneté moyenne d'emménagement de 18 ans. Le niveau de confort est très bon (97% avec baignoire ou douche) avec un accroissement de la part de chauffage individuel « tout électrique ».

Géographie au 01/01/2011

### LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	136	167	183	187	187	226
Résidences principales	86	110	131	141	157	189
Résidences secondaires et logements occasionnels	46	48	42	38	25	25
Logements vacants	4	9	10	8	5	12

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	1999	%
Ensemble	226	100,0	187	100,0
Résidences principales	189	83,7	157	84,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	11,2	25	13,4
Logements vacants	12	5,1	5	2,7
Maisons	218	96,3	172	92,0
Appartements	7	3,2	13	7,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	1999	%
Ensemble	189	100,0	157	100,0
1 pièce	1	0,5	0	0,0
2 pièces	3	1,6	8	5,1
3 pièces	20	10,4	27	17,2
4 pièces	44	23,4	33	21,0
5 pièces ou plus	121	64,1	89	56,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,2	4,8
- maison	5,2	4,9
- appartement	3,2	4,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Si 94% des ménages possèdent au moins une voiture, le nombre de ménages possédant 2 voitures ou plus augmente nettement (107 contre 79).

L'augmentation du nombre et le type de logements nouveaux a un impact certain sur le nombre de véhicules et sur les trajets notamment en ce qui concerne les déplacements domicile/travail et, dans une moindre mesure en ce qui concerne les trajets liés à l'école, aux autres équipements et aux commerces, principalement vers Etampes en empruntant la D 49.

Le projet pourrait concerner 5 maisons individuelles et la réalisation de quelques appartements (3) par réhabilitation du hangar, entraînant probablement un accroissement du parc automobile compris entre 12 et 20 unités, ce qui au regard des voies de desserte, n'a pas une incidence considérable en terme de circulation.

## Démographie des entreprises

Quatre entreprises ont été créées en 2011 dont la moitié dans le commerce et les services divers, pouvant potentiellement correspondre à l'application du régime des auto-entrepreneurs. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2011, la commune compte 26 entreprises dont 15% avaient moins d'un an, soit un léger fléchissement du nombre de créations par rapport à 2008-2010.

Au 31 décembre 2010, 38 établissements sont actifs dont 5 concernent l'agriculture, 3 l'industrie, 5 la construction tandis que 23 concernent le commerce, les transports et les services divers. La plupart (62%) de ces établissements n'ont aucun salarié.

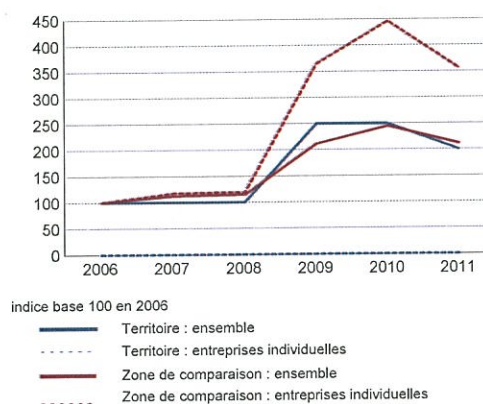
Géographie au 01/01/2011

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2011

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	4	100,0	16,0
Industrie	0	0,0	0,0
Construction	2	50,0	66,7
Commerce, transports, services divers	2	50,0	10,5
dont commerce et réparation auto.	1	25,0	33,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0,0	///

Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène).

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Note de lecture : application du régime de l'auto-entrepreneur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène).

La potentialité d'accueillir dans les nouvelles constructions une ou plusieurs entreprises reste assez faible car essentiellement conditionnée sous certaines conditions par l'appartenance aux destinations artisanat ou bureaux mais offre néanmoins la possibilité de création d'emplois de proximité.

## 2 - Au regard des besoins répertoriés

### Développement économique

La commune choisit de favoriser l'implantation d'artisans ou de professions nécessitant des bureaux pour appuyer la dynamique de création constatée en 2011 en privilégiant la mixité des fonctions dans ce nouveau secteur de la zone UB et ce conformément aux objectifs du projet de SDRIF qui vise à accroître entre 2008 et 2030, non seulement l'offre de logements mais aussi, en matière d'emploi, à renforcer cette mixité des fonctions et notamment, l'accueil d'une économie de proximité (services, PME-PMI, artisanat).

Cet objectif communal s'inscrit, à l'échelle du projet de la modification, dans la dynamique qui porte l'ambition plus générale de réduire les échanges migratoires, d'œuvrer à une baisse du chômage et à une réduction des inégalités sociales par la création d'emplois, fut-elle modeste. Le SDRIF précise d'ailleurs que le développement de l'économie résidentielle est une condition sine qua non du développement local, de la mixité sociale et de la mixité des fonctions urbaines.

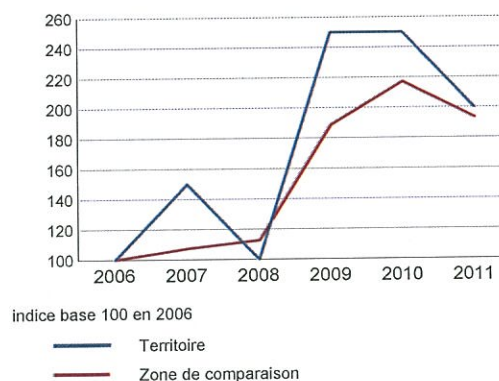
L'abandon d'une zone monofonctionnelle sur ce secteur, la zone UI, évite donc une logique de zonage spécialisé. Le SDRIF approuvé par décret en conseil d'État le 27 décembre 2013 préconise que la localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale. Aussi, les projets urbains doivent-ils intégrer des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services.

**DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2011**

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	4	100,0	15,4
Industrie	0	0,0	0,0
Construction	2	50,0	66,7
Commerce, transports, services divers	2	50,0	10,0
dont commerce et réparation auto.	1	25,0	33,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0,0	///

Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène)

**DEN G3 - Évolution des créations d'établissements**



indice base 100 en 2006

— Territoire  
— Zone de comparaison

Note de lecture : application du régime de l'auto-entrepreneur à partir du 1er janvier 2009.

Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène).

## Surface agricole et développement forestier

Sans objet dans la modification

### Aménagement de l'espace

A ce jour, le terrain que bordent la Rue de la Gare et une voie de chemin de fer désaffectée est une sorte de friche qui accueille un hangar et un quai sans usage particulier. Classé au PLU en zone UI dans l'attente d'une hypothétique zone d'activité, ce terrain qui jouxte également l'ancienne gare est un trait d'union sans intérêt entre des constructions situées plus au nord vers la récente station d'épuration et plus au sud sur la commune de Saclas.



*Le terrain borde une voie de chemin de fer désaffectée*

La réalisation effective d'un projet de constructions de quelques maisons individuelles et la réhabilitation du hangar associée à un aménagement paysager qui contribue à maintenir la prégnance de la végétation du coteau de la Juine doit permettre de valoriser cette portion de la voie en lui conférant une identité plus marquée.

## Environnement

Le rapport de présentation insiste (page 6) sur la présence d'une structure typique fortement marquée par la vallée boisée de la Juine et considère que les sites envisageables pour l'extension du village peuvent présenter une sensibilité particulière sur le plan biologique, sans doute davantage que sur un plan paysager.

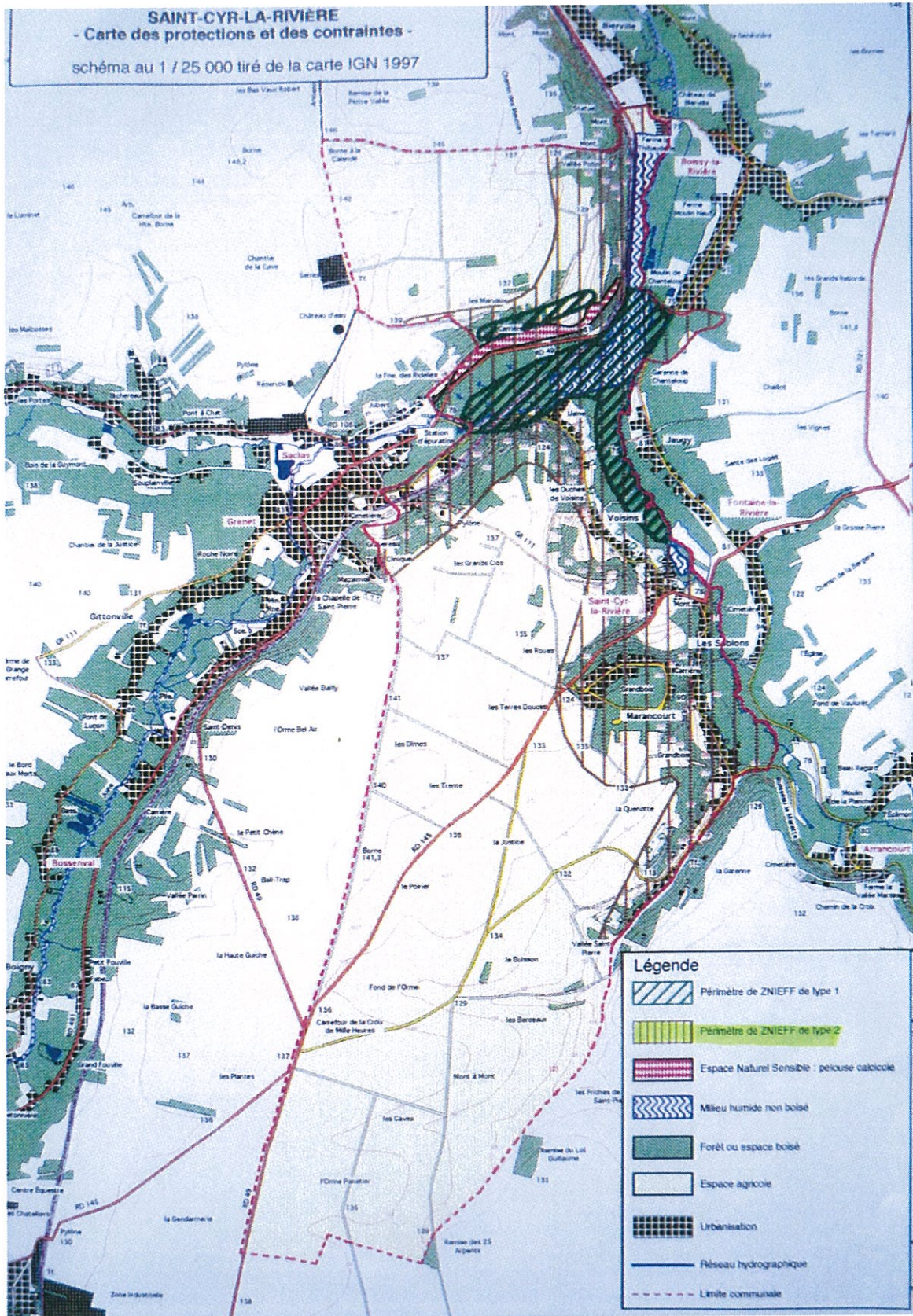
Le terrain, objet de cette modification, n'est pas concerné par les contraintes les plus marquantes de la commune, représentées par la présence de zones naturelles, écologiquement sensibles et inondables dans le lit majeur de la Juine.



*Le terrain*

Il n'y a pas d'incompatibilité avec l'objectif de préservation et de mise en valeur des rives et des versants boisés de la rivière ou de ses franges, aucun impact sur leurs qualités biologique ou paysagère et aucun effet sur leur valeur écologique. La modification n'a d'ailleurs pas pour objet de créer un nouveau terrain constructible mais de transformer une « zone d'activités » inopérante en « zone d'habitation ».

Le terrain est situé dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 2, grands ensembles naturels riches et peu modifiés dans lesquels il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire et migratrice. Le projet de modification est conforme à l'objet de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les collectivités publiques doivent harmoniser leurs décisions d'utilisation de l'espace et prend notamment en compte l'existence de la ZNIEFF, le PADD précisant certes (page 19) qu'il convient de préserver ces sites naturels tandis que le rapport de présentation (page 23) note en outre la présence du hangar et indique que la commune peut envisager un développement d'activités économiques.



*Protections et contraintes*

Se reporter ci-après au § Etat initial de l'environnement

### Equilibre social de l'habitat

Si le nombre de maisons individuelles a augmenté de 46 unités entre 1999 et 2009, le nombre d'appartements a chuté de 6 unités dans le même temps. Ainsi, 7 appartements seulement pour une commune de près de 500 habitants, c'est peu. Sur les 189 résidences principales, seuls 23 logements sont en location. Il n'y a d'ailleurs pas de logements sociaux.

Les potentialités offertes par la réhabilitation du hangar désaffecté pourraient ainsi contribuer à augmenter légèrement le nombre de logements locatifs à l'instar des logements de la gare désaffectée et proposer quelques petits logements qui peuvent faire défaut à ce jour.

Le SDRIF approuvé par décret en conseil d'État le 27 décembre 2013, énonce que pour faire face aux besoins des franciliens et compenser le parc de logements qui disparaît chaque année, il est nécessaire de construire 70 000 logements chaque année à partir de 2010 avec l'objectif de passer, dans les communes rurales, de 2 à 10% de logements sociaux dans le parc total. Ainsi, outre la construction neuve, la réhabilitation du parc existant, le hangar, reste un enjeu de premier ordre et doit permettre de s'adapter aux évolutions des modes de vie et à la diversification des besoins en logements.

Si chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement et si l'offre locative sociale et intermédiaire doit être développée ainsi que l'offre d'habitat spécifique, il n'en reste pas moins cependant que la modification porte sur un petit terrain dont le projet d'aménagement est annoncé et prévoit d'une part, de diviser une grande parcelle en 5 lots de terrains à bâtir, probablement des constructions de type maisons individuelles pouvant accueillir sous certaines conditions de l'artisanat et/ou des bureaux et, d'autre part, la réhabilitation d'un hangar, probablement sous forme de 3 logements dont le statut n'est pas précisément connu.

### Transports

Le rapport de présentation fait état (page 37) d'une ligne de cars effectuant la liaison entre Saint-Cyr-la Rivière et Paris et d'un ramassage scolaire effectué dans le cadre d'un regroupement pédagogique qui achemine également les élèves vers la cantine scolaire le midi. Deux passages le matin et deux retours le soir assurent également les trajets vers le collège de Méréville. Deux syndicats intercommunaux gèrent le transport de ces élèves. La gare de Guillerval est la plus proche pour les liaisons ferrées.

L'apport de population supplémentaire liée à la modification du zonage du PLU n'aura qu'une incidence à la marge sur les types de transport dans la mesure où cela ne concernera sans doute que dix à quinze enfants de la maternelle au lycée. Cela ne signifie pas qu'il n'y ait aucun besoin sur la commune mais des dispositifs de transports à la carte apparaissent plus appropriés notamment pour la catégorie de population plus âgée.

### Commerces

Le rapport de présentation précise (page 39) que les services itinérants en matière de commerces (pain, boucherie, épicerie) ont disparu. Il n'y a plus de commerces à Saint-Cyr-La-Rivière. Gageons que les filières alimentaires de proximité, dans toute leur diversité, qui constituent un véritable enjeu francilien en termes de qualité, puissent se développer sur la commune pour assurer le lien entre territoire et alimentation, entre agriculteurs et citoyens, en concourant aussi à l'emploi local.

## Equipements et services

Hormis la mairie, l'église, le cimetière et la station d'épuration, la commune ne dispose pas d'équipement de santé ou socio-culturel sur son territoire. Naturellement subsiste une école primaire qui accueille certains niveaux d'élèves (CE 2 et CM 1) dans le cadre du regroupement pédagogique.

Au regard de la taille de la commune, l'action sociale mise en place pour les personnes âgées en coordination avec l'entraide de Méréville semble plus adaptée (aides ménagères, soins à domicile, portage de repas, etc.).

Le rapport de présentation souligne l'insuffisance du niveau d'équipement (page 39) de la commune mais le relativise compte tenu de la proximité de Saclas, Méréville voire Etampes qui offre des équipements scolaires, sanitaires et administratifs satisfaisants.

La dimension économique fait qu'il serait assez illusoire d'envisager de nouveaux équipements en dehors de toute intercommunalité. La modification du PLU liée au projet de ce secteur UB 2 n'a pas d'incidence en terme de besoin d'équipement nouveau.

Cette extension urbaine relativement minime est adaptée aux possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs, d'autant que la station d'épuration est toute proche. Par ailleurs, le règlement du secteur UB 2 limite la surface et la continuité des espaces imperméabilisés et privilégie l'infiltration des eaux non polluées et la rétention de l'eau à la source.



*La station d'épuration*

## II - Etat initial de l'environnement

Trois entités géographiques structurent le relief (de 73 NGF à 146 NGF). A l'est et au nord-est, une vallée tourbeuse et humide où serpente l'Eclimont au pied d'un coteau escarpé et boisé, vallée occupée par des plantations de peupliers et de culture maraîchères. Au centre et au sud, le plateau, situé entre la Juine et l'Eclimont, est occupé par de grandes parcelles agricoles et quelques petits massifs boisés. A l'Ouest, la vallée de la Juine, se distingue par un paysage de bois et de marais.

Le plateau, légèrement ondulé, est structuré par la confluence des deux vallées boisées. Dans les fonds de vallées où se sont développées les alluvions modernes à dominantes sableuses et tourbeuses, affleure une couche de Sables et de Grès de Fontainebleau. Cette assise est recouverte par du calcaire qui affleure de façon quasi continue. La couche géologique supérieure est constituée par le Limon des Plateaux dont l'épaisseur peut atteindre 5 mètres

Le site naturel est donc entaillé par un réseau hydrographique constitué d'une rivière et d'un ruisseau. Le ru de l'Eclimont, petit ruisseau de 7,7 km, est un affluent de la Juine, elle-même affluent de l'Essonne. La Juine, rivière de 55 km de long dont le nom vient du hameau de Juines qu'elle longe avant de rentrer dans le département de l'Essonne, traverse plusieurs autres communes et rejoint l'Essonne au niveau de d'Itteville et de Vert-le-Petit. Comme les autres rivières beauceronnes du même type de régime, la Juine est une rivière très régulière bénéficiant de la nappe de Beauce qui agit comme un régulateur. La Juine ne présente que de très faibles oscillations saisonnières de débit : une longue période de « hautes eaux » et une très courte période d'été où le débit est atténué. Les crues ne sont guères importantes.

Le territoire communal est dominé par l'activité agricole, principalement la monoculture céréalière. Le village est implanté en limite du lit majeur des rivières. A l'est, les rives de la vallée de l'Eclimont se caractérisent par une alternance de massifs boisés. La strate arborée est représentée par le frêne, l'aulne et le peuplier, essences caractéristiques des fonds de vallées tourbeux et gorgés d'eau. A l'ouest, le vaste plateau agricole qui s'étend jusqu'au sud se compose presque exclusivement de parcelles cultivées en « openfield ». Le plateau est entaillé par la Juine dont les coteaux Nord et Sud se caractérisent par des bois importants et des marais. Il existe par ailleurs d'anciennes carrières au nord de la RD 49 et à l'ouest de la Rue de Marancourt.

Le rapport de présentation mentionne (page 6) la présence d'une structure typique de finage agricole sur le plateau, parsemé de quelques bosquets mais fortement marqué par les larges formations boisées rivulaires de l'Eclimont et de la Juine. Les milieux cultivés du plateau sont peu favorables à la présence de faune sauvage notamment du fait de la rareté des bois et bosquets même si, lorsqu'il subsiste quelques boisements relictuels qui assurent le drainage des sols, quelques espèces bien adaptées s'y reproduisent.

En revanche, les superficies boisées les plus importantes accueillent des espèces forestières telles les buses, éperviers, hiboux, etc. tout comme chevreuils, cerfs et sangliers dont la présence est favorisée par l'existence de lisières.

Le réseau hydrographique, de débit faible à moyen, permet le maintien d'une biodiversité particulièrement riche, notamment liée à la présence d'anciens marais et de niveaux gréseux chauds et secs sur les coteaux.

La vallée de l'Eclimont a déterminé le développement en rive gauche de l'implantation du bâti du village de Saint-Cyr-la-Rivière au carrefour de deux routes et du hameau de Marancourt,

deux entités implantées dans un site étroit et sinueux, en limite du coteau boisé et hors zone inondable. L'expansion du village s'est ensuite organisée le long des voies communales et de quelques sentes adjacentes. Entre l'église et l'ancien moulin, on peut d'ailleurs observer trois corps de fermes et d'autres constructions anciennes.

Si l'unité apparente des anciennes constructions résulte notamment de leur implantation perpendiculaire à la rue, le hameau de Marancourt se distingue du village par des constructions contemporaines sans nécessaires références au bâti ancien du village et souvent éloignées des caractéristiques locales. L'urbanisation actuelle est d'ailleurs surtout le fait de constructions individuelles implantées en ordre discontinu et quelquefois sous forme de lotissements. Les toitures des constructions sont à deux pentes, leur couverture de tuiles plates de terre cuite, plus rarement d'ardoises ou autres matériaux.



*Les constructions récentes*

## **Le site Natura 2000 des « Pelouses calcaires de la Haute Vallée de la Juine »**

Le site des pelouses calcaires de la haute vallée de la Juine est localisé sur un plateau majoritairement calcaire, comprenant aussi des sables et grès de Fontainebleau. Ces substrats particulièrement filtrants, associés à un climat atlantique altéré à précipitations assez faibles, se sont avérés favorables au développement d'une végétation à influence méridionale marquée, localisée sur les coteaux à exposition sud.

Formation herbacée rase se développant dans un endroit chaud et sec à sols superficiels et filtrants, les pelouses calcaires de la Haute Vallée de la Juine s'inscrivent dans un ensemble paysager de plus de 100 hectares situés le long des coteaux secs qui entaillent le plateau de Beauce.

L'ensemble du site qui comprend 9 sous-sites reposant en partie sur un espace boisé classé dont les surfaces varient entre 2,74 ha et 37,60 ha est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC). A l'exception du sous-site 7 « Garenne de Chanteloup », tous ces sous-sites sont inclus au sein de ZNIEFF de type 1.

Sous-site 1 : « Champ Brûlard » pour 2,74 ha sur la commune de Saclas

Sous-site 2 : « Le Carrossier » pour 5,32 ha sur la commune de Fontaine-la-Rivière

Sous-site 3 : « La Ferme de l'Hôpital » pour 18,73 ha sur la commune d'Abbéville-la-Rivière

Sous-site 4 : « Le coteau d'Artondu » pour 24,37 ha sur les communes de Boissy-la-Rivière et Ormoy-la-Rivière

Sous-site 5 : « Bois de Bierville » pour 3,27 ha sur la commune de Boissy-la-Rivière

Sous-site 6 : « La Fontaine des Ridelles » pour 37,60 ha sur les communes de Saclas et Saint-Cyr-la-Rivière

Sous-site 7 : « La Garenne de Chanteloup » pour 8,46 ha sur la commune de Fontaine-la-Rivière

Sous-site 8 : « Coteau des Loges » pour 3,22 ha sur la commune de Fontaine-la-Rivière

Sous-site 9 : « Coteau sous Tourneville » pour 4,18 ha sur la commune d'Abbéville-la-Rivière

La commune de Saint-Cyr-la-Rivière est donc plus particulièrement concernée par le sous-site 6 « La Fontaine des Ridelles », partiellement sur son territoire, comme sur celui de la commune contigüe de Saclas.

La majorité des pelouses de l'Essonne sont « secondaires », issues d'une déforestation ancienne et ont généralement été entretenues par pâturage ovin jusqu'à une époque récente. Leur évolution spontanée vers le boisement consécutive à l'abandon du pastoralisme est plus ou moins rapide. Au sein du site, d'autres pelouses sont tertiaires, issues de cultures abandonnées tels les céréales et la vigne et leur évolution est généralement plus rapide car le sol a été enrichi et ameubli par les pratiques agricoles.

Treize habitats naturels ont été recensés dont deux sont d'intérêt Européen prioritaire :

- Les pelouses calcaires de sable xérique
- Les pelouses calcaires sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire

Le site abrite également des espèces d'intérêt européen :

- *Euplagia quadripunctaria*, Ecaïlle chinée
- *Lucanus cervus*, Lucane Cerf-Volant

Le site comporte 5 habitats d'intérêt communautaire (HIC) :

#### 1. Pelouses calcaires de sables xériques (Natura 2000 n° 6120)

Ce type de pelouse est souvent d'aspect ras et très écorché avec un recouvrement herbacé assez faible, généralement doublé par un tapis de mousses et de lichens très développé.

#### 2. Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Natura 2000 n° 6210)

Ce site qui ne concerne que les sous-sites 2 « Le Carrossier » et 3 « La Ferme de l'hôpital » abrite un cortège important d'Orchidées. L'abandon de l'entretien d'un tel habitat et la dynamique naturelle conduisent à trois milieux : les Ourlets, les Fourrés arbustifs et les pré-bois.

##### 2.1. Pelouses calcicoles semi-sèches subatlantiques (Natura 2000 n° 6210 sous-type 2)

Ces pelouses présentent de nombreuses floraisons échelonnées, notamment celles des Orchidacées, des Astéracées et des Apiacées. Elles sont localisées sur des sols un peu plus profonds que celles subatlantiques xérophiiles.

##### 2.2. Pelouses calcicoles subatlantiques xérophiiles (Natura 2000 n° 6210 sous-type 3)

Ces pelouses rases laissent voir fréquemment des zones de sols nus ; elles sont souvent localisées au sud, sur sols rocaillieux superficiels très pauvres en matière organique. Du point de vue floristique, ces pelouses sont les groupements les plus diversifiés et les plus riches en espèces rares.

#### 3. Formations stables xéro-thermophiles à buis des pentes rocheuses (Natura 2000 n° 5110)

Ces formations correspondent à des fourrés xéro-thermophiles à Buis des stations sèches et chaudes, plus ou moins oligotrophes. Cet habitat correspond à une évolution des pelouses calcaires vers la forêt.

#### 4. Formations à genévriers sur pelouses calcaires (Natura 2000 n° 5130)

Formations arbustives qui se développent dans de très nombreuses situations et se superposent souvent avec les divers habitats de pelouses calcicoles. Présence éparse au sein du site.

#### 5. Forêts alluviales à aulnes glutineux et frêne élevé (Natura 2000 n° 91E0)

Cet habitat occupe le lit majeur des cours d'eau. Ce milieu est présent en bas de coteau calcaire à l'extrémité du lit majeur de la Juine. Peu typique et très relictuel.

#### La flore d'intérêt Européen

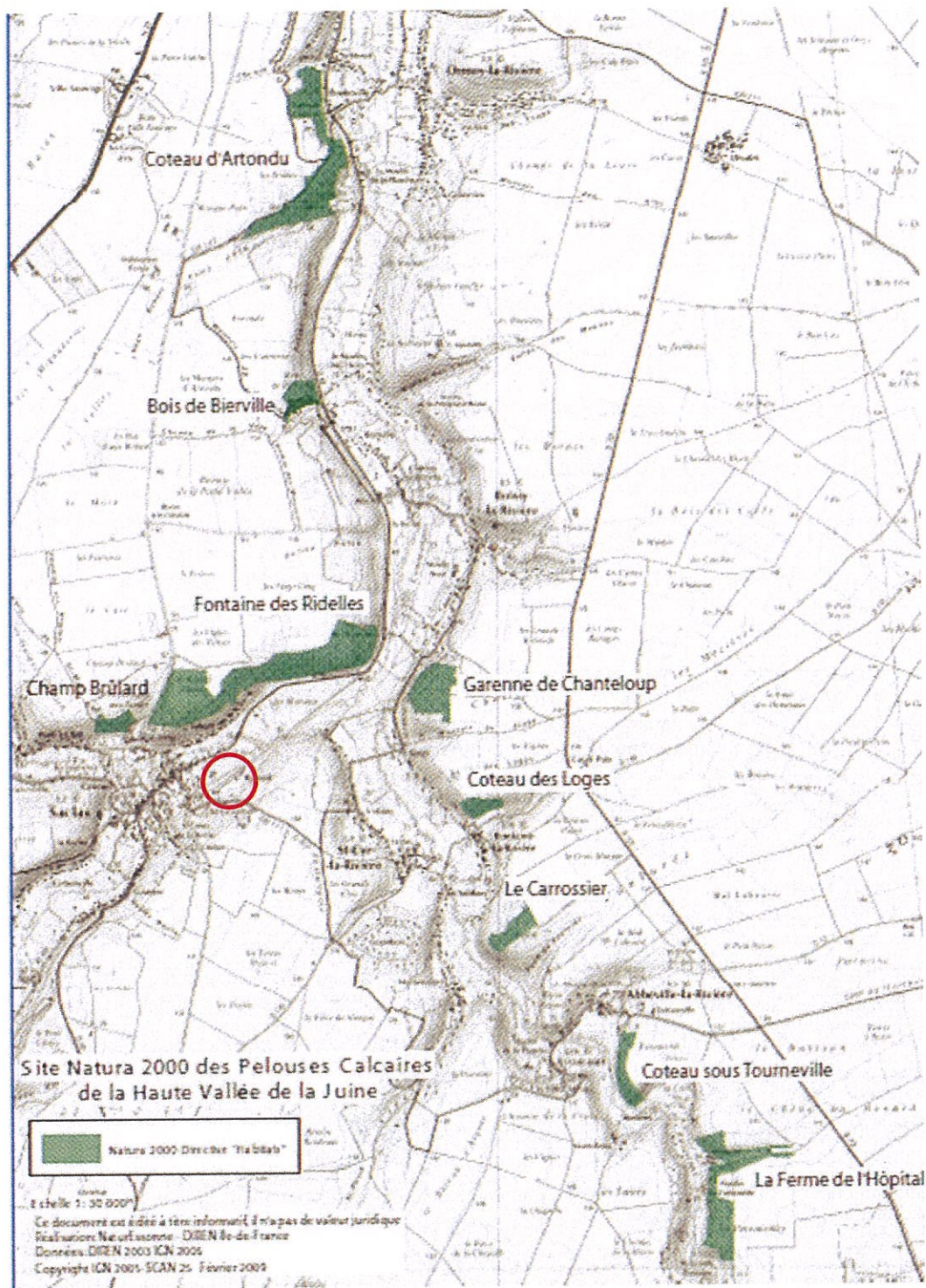
Aucune espèce végétale n'est considérée comme étant d'intérêt communautaire sur le site des pelouses calcaires de la Haute Vallée de la Juine.

### Les insectes d'intérêt Européen

Deux espèces d'intérêt communautaire ont été observées sur le site Natura 2000 :

- Un lépidoptère : l'Ecaille chinée, papillon aux ailes antérieures zébrées de blanc sur fond noir, bleuâtre ou verdâtre et ses postérieurs rouges à points noirs
- Un coléoptère le Lucane Volant, scarabée au corps de couleur brun-noir ou noir, pourvu de mandibules brun-rougeâtres

Localisation des différents sous-sites des pelouses calcaires de la Haute Vallée de la Juine



○ Localisation du terrain, objet de la modification du PLU

*Pelouses calcaires de la Haute Vallée de la Juine - Opérateur : NaturEssonne -2011*

### **III - a - Choix retenus pour établir le PADD**

Le PADD n'est pas modifié. Il ne comporte pas d'orientation d'aménagement et de programmation.

### **III - b - Orientations d'aménagement et de programmation**

Il n'y a pas à proprement parler d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), eu égard à la date d'approbation du PLU. Le PADD comporte néanmoins des orientations en termes d'organisation de l'espace et des principes de partis d'aménagement.

Les orientations en termes d'organisation de l'espace portent sur la densification des espaces urbains, notamment au travers du prisme de l'évolution démographique qui repose sur des hypothèses très mathématiques et probablement quelque peu contestables pour en déduire qu'il y aura une relative augmentation de la densité bâtie (PADD page 12).

Par ailleurs, ces orientations insistent sur la préservation et la mise en valeur des espaces naturels en privilégiant trois aspects particuliers : l'économie du foncier constructible, la gestion du paysage naturel et l'intégrité des richesses naturelles posée en termes de biotopes, d'hydrologie et de pédologie (PADD page 13).

La question des transports est abordée par un rappel de différents textes législatifs et réglementaires, par les actions préconisées par le PDU d'île de France et par les données locales du recensement de 1999. Il n'y a pas d'orientation particulière sur ce thème.

Concernant les principes du parti d'aménagement et notamment la valorisation des espaces urbains, on peut s'étonner des objectifs retenus qui consistent à favoriser, sous couvert de pérenniser la principale caractéristique des extensions, une faible densité et de ne retenir en termes qualitatif que le choix des matériaux et le traitement des clôtures (PADD page 18) et ce, même si la commune souhaite mettre l'accent sur « la conservation de la morphologie générale actuelle du village ».

Les principes concernant la valorisation des paysages et des milieux naturels renvoient à un programme spécifique dit « Corine Biotopes ». S'ensuit une énumération de codes sans que l'on perçoive très bien une application précise au territoire de la commune et une évocation des ZNIEFF. Hormis la volonté d'associer la population et les enfants des écoles pour parvenir à un résultat consistant à « préserver les milieux de toute artificialisation » (PADD page 23), il n'y a pas réellement d'orientation particulière.

Les aménagements programmés ou envisageables concernant les transports, après avoir rappelé les caractéristiques de la commune en matière de voirie, les conditions de déplacement, l'offre existante de transports, et les liaisons douces, précisent les principales actions à mener sans occulter le fait que certaines de ces actions dépassent le champ de compétence de la seule commune. Parmi ces actions, la sécurité des voies internes, l'aménagement d'un chemin piétonnier, l'amélioration des transports collectifs, une réflexion relative au stationnement et des aménagements spécifiques pour piétons et deux roues.

Le projet de modification visant à transformer un secteur spécialisé d'activités, l'une des 3 zones UI, en secteur UB 2, zone urbaine mixte à destination d'habitations, de bureaux et d'artisanat est en tous points compatibles avec le PADD et satisfait aux orientations du SDRIF à l'horizon 2030, notamment aux objectifs de production de 70 000 logements à cette échéance.

### III - c - Exposé des motifs de la délimitation des zones

Il s'agit de la transformation d'une petite zone UI correspondant à une unité foncière constituée de deux parcelles dont la superficie totale est inférieure à 8 000 m<sup>2</sup>. Le terrain, classé depuis l'approbation du PLU en zone d'activités (UI), est libre de toute occupation hormis le hangar existant désaffecté. Ce terrain a récemment fait l'objet d'une demande de permis d'aménager pour la création de 5 lots de terrains à bâtir, le hangar devant faire l'objet d'une réhabilitation. L'objectif étant de faire des constructions à destination d'habitation, le permis d'aménager a reçu un avis défavorable pour incompatibilité avec le règlement de la zone UI.



*Le hangar*

La commune souhaite donc répondre favorablement à cette initiative de création de logements en modifiant le classement du terrain. Certaines évolutions réglementaires ont incitées à créer au sein de la zone UB un secteur UB 2 de manière à ne pas reprendre certaines dispositions soit illégales soit ambiguës (destination des constructions, vues principales ou secondaires, implantations de plusieurs constructions sur une même propriété, hauteur maximale, prescriptions de matériaux hors secteur protégé).

## III - d - Justification des règles du secteur UB 2

### **Article 1. Occupations et utilisations des sols interdites.**

Le règlement de l'article se structure en trois parties. La première établit les interdictions par destination de constructions. Hormis la destination habitation, seules ne sont pas interdites sous les conditions de l'article 2 les destinations artisanat et bureaux. Cet article traduit la volonté de privilégier une petite zone d'habitat sans exclure qu'il puisse s'y pratiquer des activités en rapport direct avec cet habitat : artisans, professions indépendantes, etc. dont le métier nécessite aussi bien un bureau qu'une petite partie d'entrepôt de matériel.

La deuxième partie énumère les occupations et utilisations du sol qui n'ont aucune légitimité dans ce petit secteur UB 2 et ne répondent pas aux objectifs de la modification.

La troisième partie interdit les installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles seraient incompatibles avec le milieu environnant.

### **Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'article conditionne la possibilité d'implanter des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au fait qu'elles soient liées étroitement aux circonstances locales. Il peut s'agir d'ouvrages en rapport aux réseaux, aux énergies, ou autres mais, s'agissant d'un terrain privé de superficie relativement modeste, il ne s'agit pas d'équipements importants.

L'article précise ensuite les conditions d'implantation de surfaces de bureaux et/ou d'activités artisanales, conditions liées à un maximum de surface de plancher étant entendu que les locaux accessoires pour entreposer sont autorisés dans les mêmes limites même s'ils sont dévolus au stockage alors même que la destination d'entrepôt est interdite.

### **Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

L'article ne fixe pas de normes chiffrées et renvoie à une appréciation qui reprend les termes de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur.

#### **Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les constructions et installations qui, par leur destination, nécessitent l'utilisation de l'eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif de distribution. Ainsi, certains bâtiments annexes n'ont pas cette obligation dès lors qu'ils ne requièrent pas la nécessité d'utiliser l'eau potable.

Le règlement incite à la rétention des eaux pluviales et notamment par la combinaison avec les dispositions de l'article 13 sur le pourcentage de terrain en pleine terre pour éviter l'imperméabilisation des sols.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'autant que la station d'épuration est toute proche et implantée pour partie sur la même rue.

Les réseaux électriques et de téléphonie doivent être réalisés en souterrain pour des raisons liées à la préservation et à la mise en valeur du paysage.

#### **Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Les constructions devant être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement, d'une part, le terrain ne relevant pas d'une nécessité de préserver l'urbanisme traditionnel ou l'intérêt paysager du secteur, d'autre part, il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques**

L'article vise à définir une forme urbaine qui a pour objectif de conforter le type de constructions existantes dans la zone UB, c'est-à-dire une implantation des constructions en retrait des limites du terrain. La distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement, plus justement par rapport à la limite de fait qui séparera chaque terrain de la voie privée prévue par le projet du terrain, reprend donc les caractéristiques des terrains avoisinants.

#### **Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'objectif est identique à celui de l'article 6. Pour autant, la distance est moindre puisqu'elle se cumule avec celle du terrain contigu (2 fois 6 mètres entre les lots créés). Pour autant, la règle laisse la possibilité d'implanter des ouvrages de dimensions modestes sur les limites séparatives quelque soit la nature de ces limites.

**Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour des raisons liées à l'éclairage des constructions, l'article fixe une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions. La règle ne fait plus de distinction entre baies éclairant des pièces principales et baies éclairant des pièces secondaires puisque le dossier joint à la demande des permis de construire ne permet plus d'apprécier la disposition des différents espaces d'une construction destinée à l'habitation.

**Article 9. Emprise au sol des constructions**

La limitation de l'emprise au sol des constructions à 20% de la surface du terrain traduit la volonté de conserver un maximum d'espaces libres et par combinaison avec l'article 13, un maximum de terrain en pleine terre.

La limitation de l'emprise au sol des bâtiments annexes répond au souci de ne pas multiplier les surfaces n'entrant pas en compte dans le calcul de la surface de plancher.

**Article 10. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions fixée à 11 mètres reprend les hauteurs moyennes constatées dans les lieux avoisinants et celle du règlement de la zone UB.

**Article 11. Aspect extérieur des constructions**

L'article reprend les dispositions principales de l'article 11 de la zone UB : pente des toitures, nombre de versants de toit, simplicité des volumes. Il s'en distingue par le fait qu'il ne prescrit pas l'utilisation de matériaux spécifiques au motif que cette possibilité n'entre pas dans les dispositions réglementaires des PLU d'une part, et, d'autre part, qu'il exprime la volonté de pouvoir recourir éventuellement à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de construction liée au choix d'une démarche HQE ou d'énergies renouvelables. Par ailleurs le secteur étant situé dans le périmètre de protection de l'église de Saclas, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis pour les permis d'aménager et de construire comme pour les déclarations préalables.

La commune a fait le choix d'interdire les toitures-terrasses pour conserver l'image des constructions traditionnelles, y compris pour les bâtiments annexes susceptibles d'être autorisés sur les limites séparatives des terrains.

## **Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

De manière à limiter au maximum le stationnement des véhicules sur la voie publique, la règle impose, pour la destination habitation, la réalisation d'au moins trois emplacements de stationnement sur le terrain avec, au moins l'un d'entre eux dans le volume construit qu'il s'agisse du bâtiment principal ou d'un bâtiment annexe. Au regard de la surface prévisible des terrains et de la limitation de l'emprise au sol des constructions, ce dispositif ne pose pas de problème particulier pour la réalisation des emplacements sur chaque terrain.

Pour les autres destinations, le règlement renvoie aux dispositions de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le règlement vise à privilégier les espaces verts et au-delà les surfaces de terrain en pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols. Aussi impose t-il que les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement soient aménagés en espaces verts, d'une part, et, d'autre part, que la moitié des espaces verts soient traités en pleine terre.

Le village de Saint-Cyr-La-Rivière étant situé à la campagne et bénéficiant d'espaces boisés liés à la Juine, il n'a pas été jugé utile d'imposer plus d'un arbre à moyen ou grand développement pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts.

Concernant les aires de jeux et de loisirs, il n'est pas fixé de règle particulière, le nombre de constructions prévisibles étant assez faible et chacun des terrains tels qu'envisagés par le projet étant assez grand pour accueillir ses propres aires de jeux ou de loisirs.

## **Article 14. Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol fixé à 0,20 vise à limiter des constructions trop importantes en nombre ou en dimensions sur un même terrain pour répondre à l'objectif de préservation de la morphologie de la forme urbaine traditionnelle du village et notamment à celle du secteur de l'ancienne gare.



*L'ancienne gare*

## IV - Incidences des orientations sur l'environnement

Si le développement urbain régional qui comprend les tissus urbains destinés à accueillir la population, l'emploi et les équipements de proximité s'opère selon plusieurs dispositifs concomitants, le projet de modification concerne plus spécifiquement une mutation ou un « recyclage » d'un petit secteur du tissu urbain existant, la transformation d'une zone d'activités vierge de toute occupation (UI) en secteur UB 2, c'est-à-dire un changement d'usage, ledit secteur étant dédié principalement à de l'habitation.

Cette modification s'inscrit donc pleinement dans les orientations réglementaires du SDRIF approuvé par décret en conseil d'État le 27 décembre 2013 qui visent à augmenter la densité de l'ensemble des tissus urbains actuels et à privilégier notamment la requalification (réhabilitation du hangar) et offrent des possibilités supplémentaires d'urbanisation par une extension modérée des bourgs et des hameaux.

La vallée de la Juine est un site sensible et le projet de modification est situé dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 2. Pour autant, le développement urbain très limité ne risque pas de déstructurer une continuité écologique et il n'y a pas lieu d'envisager de préserver un segment de continuité écologique en vue de garantir son intégralité.

Le projet de modification, au travers du règlement, prend en compte le patrimoine bâti communal qui scande le vieux cœur de bourg et reconnaît ce modèle d'aménagement et souhaite le respecter dans la continuité de la forme urbaine afin que les nouvelles constructions soient cohérentes avec l'existant.

Le projet de modification n'a aucune incidence négative sur la qualité de l'air, en termes de nuisances sonores, sur la pollution des sols et sur les déchets de diverses natures. Si l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation empêche effectivement l'absorption naturelle des volumes d'eau et leur filtration en exerçant également une pression sur la qualité des milieux récepteurs, le règlement du projet de modification entend limiter cette imperméabilisation par des dispositions particulières dans son article 13.

## Au regard du site Natura 2000

La modification du PLU porte sur la transformation d'une zone UI de 7 786 m<sup>2</sup> localisée rue de la Gare au lieu-dit Les Gravériots. Cette zone correspond aux parcelles cadastrées « lot D 965 et 1133 P ».

Le terrain est une sorte de friche qui accueille un hangar désaffecté et un quai sans usage particulier.

Le terrain concerné par la modification du PLU est distant de :

- 450 mètres du sous-site 6 « La Fontaine des Ridelles » sur les communes de Saclas et Saint-Cyr-la-Rivière
- 800 mètres du sous-site 1 « Champ Brûlard » sur la commune de Saclas
- 1 500 mètres du sous-site 7 « La Garenne de Chanteloup » sur la commune de Fontaine-la-Rivière
- 2 000 mètres du sous-site 8 « Coteau des Loges » sur la commune de Fontaine-la-Rivière

Les autres sous-sites sont davantage éloignés.

### **Caractéristiques des sous-sites et distances par rapport au terrain objet de la modification du PLU**

#### Sous-site 1 : « Champ Brûlard » situé à 800 m

Les pelouses de Champs Brûlard situées à proximité immédiate du bourg de Saclas, facilement accessibles, font l'objet d'une fréquentation humaine importante, notamment par les motos, principal facteur de dégradations. Outre la dégradation de la végétation, il en résulte d'assez nombreuses places de feu et la présence de déchets disséminés. Le bas de la pente sert de tribunes à l'occasion de compétitions de football. Par ailleurs, les soirs de 14 juillet, l'ensemble de la pente est investi par le public admirant le feu d'artifice.

#### Sous-site 6 « La Fontaine des Ridelles » situé à 450 m

Une barrière ayant été posée à l'entrée de « Grand Champ » afin d'empêcher la circulation des engins à moteur, seuls les propriétaires demeurant en contrebas du site sont autorisés à passer avec leur véhicule pour accéder à l'arrière de leurs propriétés. L'activité humaine la plus préjudiciable a été le labour d'une pelouse afin d'y mener des cultures pour nourrir le gibier. D'anciennes carrières, si elles ont permis le maintien et le développement de lambeaux de pelouses, servent malheureusement de dépotoirs, notamment pour des carcasses de voitures.

#### Sous-site 7 « Garenne de Chanteloup » situé à 1 500 m

Très reclus et relativement difficile d'accès, il est donc plutôt bien préservé des fréquentations humaines importantes. Un sentier qui longe le site permet l'accès de quelques motos et chevaux. Des cultures intensives empiètent sur certaines parcelles à l'est du site où la pelouse subsiste.

#### Sous-site 8 Coteau des Loges » situé à 2 000 m

Ce sous-site est une ancienne carrière qui n'est plus exploitée. Les habitats de pelouse qui la surplombent ne sont accessibles que par un sentier abrupt. Quelques activités sont à souligner, comme les tas de gravats présents en bas de la carrière ainsi que des prélèvements de sable en contrebas de cette dernière qui pourraient la déstabiliser et provoquer la perte des pelouses situées plus haut.

Par sa nature et sa localisation, le projet de constructions de quelques maisons individuelles et la réhabilitation du hangar n'auront aucune incidence sur les différents sous-sites ci-dessus et, a fortiori aucune incidence sur l'ensemble du site Natura 2000 « Pelouses calcaires de la Haute Vallée de la Juine ». A terme, un aménagement paysager du terrain contribuera à requalifier la végétation sur cette unité foncière et renforcera l'identité du coteau proche. Cet aménagement sera sans effet ou impact négatifs sur les habitats d'intérêt communautaire (prioritaires ou non) et sur les espèces inscrites aux annexes II et IV de la Directive recensées sur le site.

Le terrain, objet de la modification du PLU, ne présente pas les caractéristiques d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique. La modification de la zone UI (zone d'activité) en zone urbaine (quelques habitations) n'entraîne aucune rupture de continuité écologique. Au contraire, l'aménagement paysager à venir pourrait favoriser l'Ecaille Chinée qui évolue également dans les parcs et jardins et la Lucane Cerf-Volant dont l'espèce est signalée à Saclas et qui se maintient actuellement sous forme de populations diffuses.

Concernant la flore, les pratiques anthropiques propres à chaque sous-sites resteront probablement préjudiciables sans que le terrain, objet de la modification du PLU, n'ait d'incidence particulière eu égard notamment à sa localisation. En fait, l'absence de gestion de ce site reste la principale menace présente sur les écosystèmes pelousaires. La fréquentation de certains secteurs et sous-sites par des véhicules à moteur, à des fins de loisirs, peut avoir des conséquences sur la conservation des habitats.

SITE NATURA 2000 Pelouses calcaires de la Haute Vallée de la Juine Carte d'ensemble  
FR 1100300 (Essonne)  
Carte au 1/35 000 (fond IGN scan 25) annexée à l'arrêté de désignation de ZSC  
Signé le : 25 MAI 2010



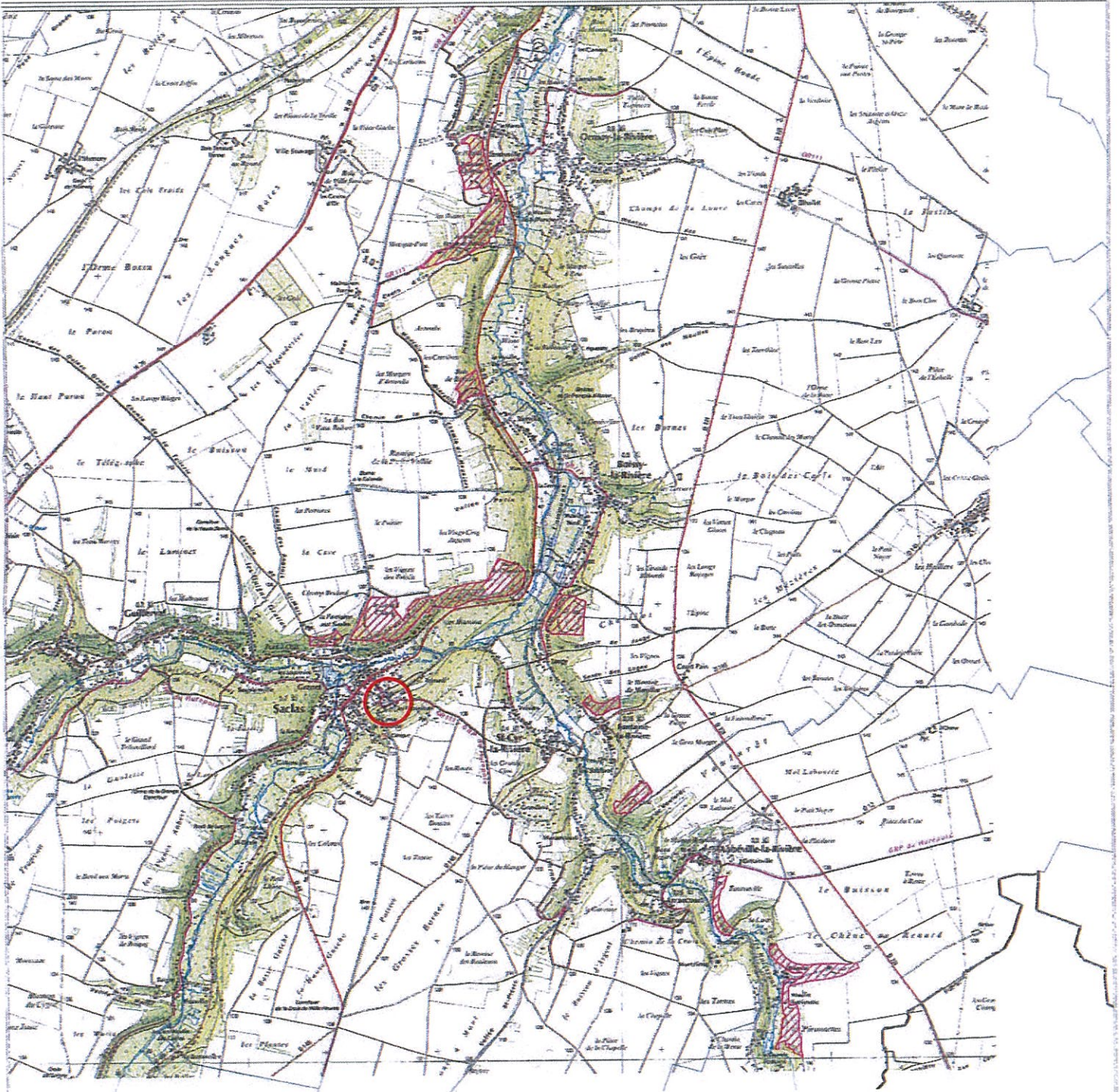
Le ministre d'État, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable  
et de la mer, en charge des technologies  
vertes et des négociations sur le climat


La secrétaire d'État chargée de l'écologie



Jean-Louis BORLOO

Chantal JOUANNO



 Localisation du terrain, objet de la modification du PLU

Carte Topographique IGN® : 2217 E



ZSC

Echelle : 1 / 35 000

Fond scan 25®-IGN®2005

## V - Manière dont le projet de modification prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Les incidences prévisibles, positives ou négatives, du projet de modification du PLU sur l'environnement sont :

- Au titre du changement climatique : des dispositions favorables à la préservation des sols naturels par la limitation de l'imperméabilisation et par les obligations liées aux espaces libres dans le règlement, une légère augmentation de la population émettrice de GES
- Au titre des grands paysages et des espaces ouverts : une absence de fragmentation de l'espace puisque le projet s'inscrit le long de la Rue de la Gare entre deux espaces bâtis et un renforcement de la limite claire de la zone urbaine par une meilleure lecture du front urbain
- Au titre des ressources naturelles et patrimoniales : un règlement pour éviter une artificialisation complète des sols et pour limiter l'imperméabilisation, une adaptation du projet en fonction des capacités locales d'alimentation en eau potable, un risque très limité d'augmentation du ruissellement urbain par la densification
- Au titre du cadre de vie, de la santé et du bien-être : une opportunité offerte par cette opération pour améliorer la qualité des sols (suppression d'un quai en béton et traitement des abords), la préservation d'une zone de calme, la prise en compte de la singularité du site et de sa morphologie urbaine dans le projet et, en contrepartie, une légère augmentation du volume de déchets à gérer et une vigilance particulière nécessaire en termes d'architecture pour ce secteur situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

Les mesures de compensation ont généralement un caractère exceptionnel lorsqu'elles ont pour objet d'apporter, à une incidence négative qui n'a pu être ni évitée, ni réduite, une contrepartie s'exerçant dans un domaine similaire. Les incidences négatives du projet de modification étant très limitées, les mesures visées à les éviter, les réduire ou à les compenser sont en nombre réduit.

- Au titre du changement climatique : les mesures d'évitement des incidences négatives concernent la recherche de mixité fonctionnelle et l'incitation aux dispositifs de production d'énergies renouvelables par un règlement spécifique du secteur UB 2 se distinguant de la zone UB. Les mesures de réduction concernent davantage le renforcement modéré du bourg, le maintien du complexe eau-sol-végétation
- Au titre de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels : il n'y a aucune consommation de ces espaces
- Au titre de la préservation et de la valorisation des ressources naturelles : les mesures de réduction concernent la maîtrise de l'incidence de l'urbanisation sur le ruissellement urbain
- Au titre de la qualité du cadre de vie de la santé et du bien-être : les mesures d'évitement concernent la recherche d'une meilleure cohérence des fonctions habitat/emploi/services. Les mesures de réduction concernent la réglementation des occupations et des utilisations du sol compatible avec les risques et les nuisances notamment en soumettant les ICPE à conditions particulières.