SQ

Terre d'innovations

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil d'agglomération du 23/02/2017

Le Président,
Michel Laugier

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.6. Rapport de présentation : Justification des choix

ELABORATION

APPROBATION

ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIÈRE
MAGNY-LES-HAMEAUX
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
TRAPPES
VOISINS-LE-BRETONNEUX

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIÈRE
MAGNY-LES-HAMEAUX
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
TRAPPES-EN-YVELINES
VOISINS-LE-BRETONNEUX

1. Préambule 5

2. Choix retenus pour établir le PADD 7

1. Un scénario de développement encadré par les objectifs du SDRIF, du CDT et du PLH 8
2. L'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Saint-Quentin-en-Yvelines 9
3. Le PADD comme réponse aux enjeux territoriaux prioritaires 13
4. Axe 1 : pour un territoire multiple et attractif 14
5. Axe 2 : Pour un territoire de haute qualité de vie et d'excellence environnementale 16
6. Axe 3 : Pour un territoire animé, pratique et facile à vivre 19

3. Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation 25

1. Les OAP thématiques 28
2. Les OAP sectorielles : le choix de leur localisation 29
7. Des objectifs transversaux, déclinés localement, dans chacune des orientations de secteur 32

4. Justification des zones et des règles du PLUi 35

1. Préambule 36
2. Les dispositions générales 37
3. Dispositions communes applicables à toutes les zones 41
4. Le règlement de la zone U 53
5. Le règlement de la zone AU 64
6. Le règlement des zones A et N 65

5. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures 73

1. De sept PLU à un PLUI : un changement d'échelle de projet 74
2. Une nouvelle donne réglementaire 75
8. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux 76

6. Articulation avec les documents supra-communaux 83

1. Le Contrat de développement territorial (CDT) 85
2. Le Programme local de l'habitat (PLH) 86

7. Indicateurs de suivi 88

1. Préambule

Article R 151-3 du Code de l'Urbanisme

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

2. Choix retenus pour établir le PADD

L'objet de la présente partie est de justifier les choix qui ont été pris lors de l'élaboration du PADD de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

1. Un scénario de développement encadré par les objectifs du SDRIF, du CDT et du PLH

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), à travers le projet spatial régional, positionne Saint-Quentin-en-Yvelines comme pôle d'importance régionale. Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLUI confirme ce positionnement par le premier grand objectif énoncé, « Pour un territoire multiple et attractif » et le défi 1 consistant à « renforcer sa position de pôle structurant de la région Ile-de-France ». Il s'agit de positionner l'agglomération au sein du territoire de projet Paris-Saclay en renforçant son attractivité, sa visibilité et son accessibilité. Le projet entend conforter le positionnement économique de Saint-Quentin-en-Yvelines en offrant un soutien au tissu économique du territoire, en permettant le renouvellement et le développement de l'offre foncière et en renforçant l'offre d'équipements d'accompagnement des entreprises.

Selon le SDRIF, la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux est à considérer comme génératrice d'intensification. Cette volonté est affirmée dans le PADD au travers de l'axe « Pour un territoire animé, pratique et facile à vivre » et confirme plus généralement l'objectif « d'encourager un développement urbain intense autour des gares existantes ou à venir ». Plus largement, le pôle Centre urbain occupe une place particulière dans le projet d'agglomération. Le renforcement de son rayonnement constitue un objectif du défi 1 « renforcer sa position de pôle structurant de la région Ile-de-France » inscrit dans le premier axe énoncé.

Saint-Quentin-en-Yvelines est compris dans le territoire d'intérêt métropolitain « Vallée de la Bièvre aval, plateau de Saclay : urbanité, innovation, agriculture ». Le SDRIF préconise plus particulièrement dans le secteur de la Minière-Saint-Quentin de porter une attention à l'éventuelle urbanisation des espaces situés au nord du Technocentre et à l'ouest de la RD 91, par des aménagements exemplaires en matière environnementale.

Un Contrat de Développement Territorial (CDT), a été défini à l'échelle de la CASQY, la communauté d'agglomération Versailles-Grand Parc et de Vélizy-Villacoublay. La phase d'enquête publique est intervenue du 29 janvier au 27 février 2015 et le document a été signé 14 décembre 2015.

Défini sur une période de 15 ans, il établit un objectif de construction de 1965 nouveaux logements par an à l'échelle du bassin de vie élargi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cet objectif répond à l'article 1 de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui définit l'objectif ambitieux de production de 70 000 logements par an pour l'ensemble de la région capitale. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASQY, couvrant une période plus courte (2012-2017), constitue un premier outil opérationnel de la mise en œuvre de ces objectifs.

Le PADD du Plan local d'urbanisme et plus particulièrement son premier axe « Pour un territoire multiple et attractif » s'inscrit pleinement dans le projet stratégique de développement durable du CDT. Ce dernier émet plusieurs grands aspects de la stratégie territoriale à mettre en œuvre :

- Une stratégie de développement économique équilibrée, autour de la promotion de pôles mondiaux d'excellence et du renforcement des dynamiques locales. Cette stratégie est réaffirmée dans les objectifs du PADD de la CASQY du défi 1 de l'axe « Pour un territoire multiple et attractif » avec une ambition de conforter son pôle économique en lien avec l'OIN Paris-Saclay ;

- Une stratégie d'accueil résidentiel ambitieuse, tournée vers la réussite de l'ambition économique et la satisfaction des besoins des habitants. A ce titre, au travers du défi 2 de l'orientation 1, le PADD affiche une volonté de développer une offre d'habitat diversifiée permettant de répondre aux attentes des populations et des entreprises en matière de logement de leurs salariés.
- Une stratégie en matière de transports et de mobilités, soutien de la transformation et de la structuration du territoire aux différentes échelles. Le projet de la CASQY axe son développement autour du renforcement de certains pôles et de la création de la future ligne 18 du Grand Paris Express. Le défi 3 « favoriser une évolution qualitative de la ville » énonce ainsi l'ambition de s'appuyer sur les projets du Grand Paris pour intensifier certaines parties de la ville.

Le programme local de l'habitat de la CASQY couvrant la période 2012-2017, définit un objectif de création de 1 300 nouveaux logements par an, avec une répartition d'un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers de logements en accession aidée, et un tiers en accession libre. Cet objectif est clairement réaffirmé et explicité dans le PADD, à travers le premier axe « Pour un territoire multiple et attractif » et sa déclinaison « Être un territoire attractif pour tous ».

Dans le cadre du présent PLUI, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines s'inscrit donc dans cette dynamique de construction et d'anticipation des besoins à travers la définition d'un nouveau projet intercommunal, et une déclinaison règlementaire permettant la mise en œuvre de ces objectifs de développement.

2. L'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Saint-Quentin-en-Yvelines

Le PLH de la CASQY fixe un objectif de constructions d'environ 1 300 logements par an pour la période 2012-2017 sur l'ensemble du territoire.

La notion de point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance ou de décroissance de la population).

La méthode du point mort permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement de répondre aux besoins dus à la croissance de la population. Il contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui visent à :

- Compenser le desserrement des ménages ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage (renouvellement) ;
- Compenser les évolutions des résidences secondaires et des logements vacants, nécessaires à la fluidité du marché.

Le point mort se calcule à partir des données suivantes :

- Le taux de renouvellement urbain annuel : chaque année, une part du parc bâti existant est démolie ou change de destination, une part de la construction permet de compenser cette perte sur le marché ;

- La taille moyenne des ménages : plus les ménages sont petits, plus il faudra de logements pour répondre aux besoins d'une même population. Le calcul des besoins doit donc prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages ;
- La vacance : les logements vacants sont nécessaires pour éviter les trop grandes tensions du marché immobilier mais ne permettent pas d'accueillir de population ;
- La proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Données de référence du calcul du point mort

	Situation de départ					Situation visée
	Population 2012	Taille des ménages 2012	Logements vacants 2012	Taux de vacance 2012	Résidences principales 2012	Population 2027
Saint-Quentin-en-Yvelines	142 556	2,60	2 942	5,1%	54 838	142 556

Source : Insee, RP 2012

Compte tenus d'une baisse de la taille moyenne des ménages, d'un taux de vacance faible et d'un renouvellement du parc de logements encore limité, le maintien de la population saint-quentinoise nécessite une production en logements neufs importante. Le point mort Saint-Quentinois est ainsi estimé entre 315 et 765 logements par an pour la période 2012-2027. Le calcul de ces estimations est détaillé et explicité dans le diagnostic du présent PLUI.

Hypothèses retenues pour le calcul du point mort 2012-2027 :

	Taille des ménages		Vacance		Renouvellement		Point mort annuel 2012-2027
	Hypothèse	Besoins annuels	Hypothèse	Besoins annuels	Hypothèse	Besoins annuels	
Scénario haut	Tendanciel plus rapide (2,25 personnes / ménage)	570 logements	5 %	25 logements	0,3% par an	170 logements	765 logements
Scénario bas	Tendanciel plus lent (2,4 personnes / ménage)	300 logements	2 942 logements vacants	0 logement	Maintien du niveau observé	15 logements	315 logements
Scénario central	Tendanciel (2,3 personnes / ménage)	480 logements	5 %	25 logements	Maintien du niveau observé	25 logements	530 logements

Ce point mort prospectif a été calculé afin de consolider des scénarios d'évolution démographique et de construction de logements.

Le PADD énonce une population d'environ 150 000 habitants qui représente une croissance annuelle moyenne de +0,005 % et une évolution de +5,2 % à horizon 2027.

Le PLH 2 fixe aujourd'hui un objectif de production de 1 300 logements par an sur la période 2012-2017. Cet objectif est ramené à environ 1 000 logements ordinaires (logements accueillant des ménages) par an afin de tenir compte :

- de la programmation initiale et du bilan à mi-parcours du PLH2 (de la production de l'ordre de 20 % de logements spécifiques),
- du décalage dans le temps entre l'autorisation des permis de construire et la mise en chantier, et la livraison des logements (emménagement des ménages),
- des conditions de réalisation à lever (réalisation d'infrastructures).

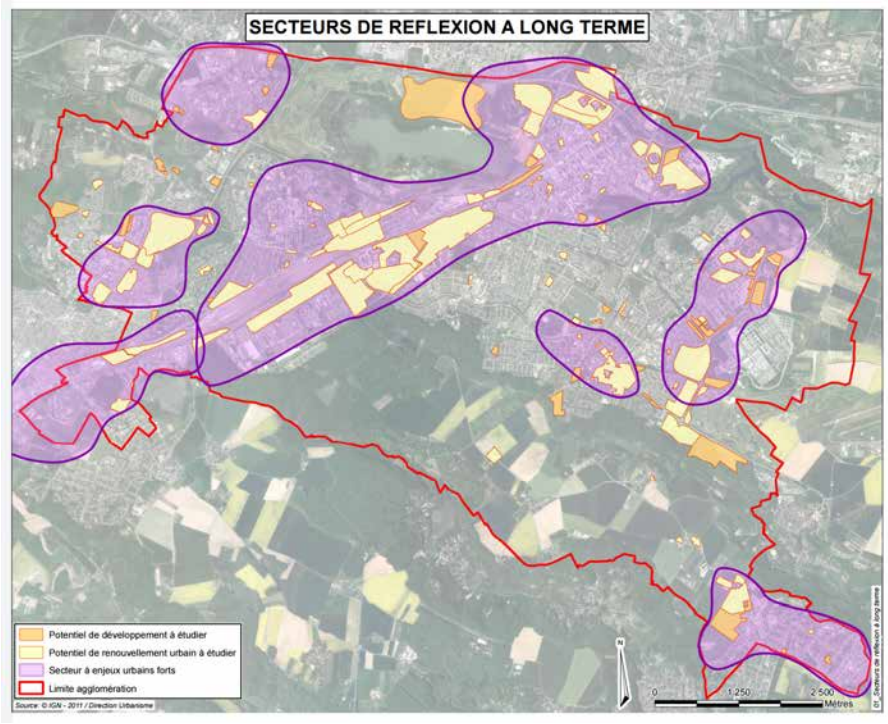
En poursuivant ce rythme de production à l'horizon 2027 et en tenant compte des différentes estimations de la taille des ménages et du point mort, le nombre d'habitants supplémentaires est estimé comme suit :

Hypothèses de points morts 2027	Scénario point mort bas	Scénario point mort central	Scénario point mort haut
Taille des ménages	2,4	2,3	2,25
Estimations point mort annuel	315	530	765
Objectifs annuels PLH 2012-17	1300	1300	1300
Nombre de logements ordinaires (PLH2 et projection 2017-2027)	1000	1000	1000

Hypothèses de points morts 2027	Scénario point mort bas	Scénario point mort central	Scénario point mort haut
Logements supplémentaires créés annuellement au-delà du point mort	685	470	235
Population supplémentaire annuelle	1 644	1 081	529
Population supplémentaire en 2022	16 440	10 810	5 288
Population des ménages 2022	158 996	153 366	147 844
Population supplémentaire en 2027	24 660	16 215	7 931
Population des ménages 2027	167 216	158 771	150 487

Une petite partie s'effectuera en extension de l'urbanisation existante. Le PADD énonce l'objectif chiffré de consommation des espaces naturels et agricoles de + 1,55 %, correspondant à 0,65 % du territoire, soit une superficie de 45 hectares.

Environ 1 910 logements sont à ce jour programmés sur ces espaces. Le reste de la production s'effectuera par renouvellement urbain et densification des tissus existants. L'étude du potentiel de développement et de renouvellement réalisée dans le diagnostic du présent PLUI identifie dans quels secteurs pourrait s'effectuer cette production à long terme, en dehors des ZAC et secteurs opérationnels existants.



3. Le PADD comme réponse aux enjeux territoriaux prioritaires

Le diagnostic a mis en avant les atouts, difficultés, opportunités et menaces du territoire. Face à ces enjeux croisés, trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire ont été définis dans le PADD, visant à poursuivre le développement durable de l'agglomération :

- Pour un territoire multiple et attractif

Cet axe a pour vocation d'affirmer une ambition de visibilité régionale et d'accueil. Il décline les objectifs de l'agglomération en termes de positionnement et d'attractivité économiques et de développement de son offre d'habitat et explicite les conditions nécessaires à la réussite de ce projet (renforcement de l'accessibilité métropolitaine).

- Pour un territoire de haute qualité de vie et d'excellence environnementale

Cet axe propose une ambition de bien-être et de respect de l'environnement, par des objectifs en matière de préservation des espaces naturels et de paysages ainsi qu'en matière d'adaptation du territoire au changement climatique et à la raréfaction des énergies fossiles. Il s'agit bien de soutenir, au travers du PLUI, un projet de ville qui dialogue avec l'environnement dans lequel il s'insère.

- Pour un territoire animé, pratique, et facile à vivre

Cet axe développe des moyens pour répondre aux deux précédentes ambitions. Il émet des objectifs liés à l'organisation urbaine de l'agglomération et à ses évolutions, ainsi qu'aux aménités que celle-ci propose en termes de transports et

d'équipements.

4. Axe 1 : pour un territoire multiple et attractif

Saint-Quentin-en-Yvelines constitue un pôle majeur de la région Ile-de-France de par :

- **son histoire** : une ville nouvelle créée comme une nouvelle polarité pour participer au rééquilibrage de la région parisienne, intégrant des espaces naturels et agricoles préservés représentant 60 % de la superficie du territoire ;
- **ses caractéristiques** : une agglomération qui accueille 144 000 habitants dans 55 000 logements ; 108 000 emplois dans 9 000 entreprises ; des sièges sociaux importants ; des centres de recherche ; 15 000 étudiants (UVSQ) ; des équipements structurants : théâtre, gares,…
- **ses potentiels de développement** : des terrains viabilisés et desservis à proximité de pôles urbains structurés ; des potentiels de renouvellement urbain ;
- **son identité forte** basée sur les identités multiples et complémentaires fondatrices de la richesse de Saint-Quentin-en-Yvelines à la fois urbaine et réservoir de biodiversité ;
- **ses souhaits et visions d'avenir :** Saint-Quentin-en-Yvelines entend maintenir ce rôle d'équilibre et participer pleinement à la dynamique de développement du cluster multi-filières à l'échelle du grand territoire du plateau de Saclay ;
- Son patrimoine naturel et historique ainsi que ses équipements culturels ;
- La qualité de sa desserte par les infrastructures routières et ferroviaires, bien qu'elle soit à renforcer dans les années à venir.

L'axe 1 a pour ambition d'asseoir cette position de pôle structurant d'échelle régionale en visant le renforcement de son attractivité.

Défi 1 : Renforcer sa position de pôle structurant de la région Ile-de-France

Fort de ses 108 000 emplois et 9 000 établissements, le territoire est le second pôle économique de l'ouest parisien et bénéficie de la présence de nombreux sièges sociaux, grands groupes, entreprises innovantes et emplois qualifiés. Dans la perspective de conforter ce positionnement de pôle structurant au sein de la région francilienne et du territoire de Paris-Saclay, le PADD affiche trois leviers stratégiques.

Souffrant parfois d'un déficit de visibilité depuis l'extérieur, le territoire a pour nécessité de renvoyer une image forte et une meilleure lisibilité de son organisation, de son accessibilité et de son offre urbaine. Il est donc envisagé d'***améliorer la visibilité, l'attractivité du territoire et son intégration au bassin de vie***, en apportant des réponses à la fois sur l'amélioration des portes d'entrée de l'agglomération (entrées de ville, gares), et sur le rayonnement du territoire (renforcement du pôle Centre urbain, notamment en matière commerciale, offre d'équipements).

Le territoire dispose d'une bonne accessibilité à la fois routière (A12 / N 10 / N12) et en transports en commun (trois gares, RER C, lignes Transilien N et U), mais celle-ci nécessite d'être renforcée au regard de l'attractivité de Saint-Quentin-en-Yvelines et de son positionnement tant économique que résidentiel. Dès lors, le PADD envisage de ***renforcer l'accessibilité de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines***. En outre, il est fait le constat de plusieurs ruptures physiques liées à la présence d'infrastructures (RN 10, voies ferrées) mettant à mal l'organisation urbaine du territoire. Le PADD met donc l'accent sur l'intégration des projets de

transport majeurs comme le Tram Express Ouest (ex Tangentielle ouest / TGO) et la ligne 18 du Grand Paris Express, ainsi que sur l'amélioration de certaines infrastructures routières.

Par ailleurs, le PADD ambitionne de ***conforter son pôle économique, en lien avec l'OIN Paris-Saclay***. Cette ambition s'appuie sur le constat d'un tissu économique fort, la présence de nombreux sièges sociaux, des secteurs d'activité innovants, contribuant au dynamisme économique du plateau de Saclay. Mais il s'agit aussi de prévenir les risques liés à une éventuelle trop forte spécialisation du territoire, induite par la présence de grands groupes. Dès lors, le PADD propose également de diversifier le tissu économique en encourageant l'accueil de PME et TPE et en favorisant l'économie présentielle.

Défi 2 : Être un territoire attractif pour tous

Cette ambition fait suite à plusieurs constats établis au regard du diagnostic socio-économique.

Avec une population jeune et active (solde naturel positif, 77 271 actifs) en relation avec un parc de logements diversifié (39 % de logements sociaux, 50 % de propriétaires, logements récents et confortables), le territoire connaît des évolutions très rapides : un solde migratoire négatif, un vieillissement important de la population, une baisse de la taille des ménages. A ce constat démographique s'ajoute un constat sur la dynamique résidentielle : parcours résidentiels difficiles pour les ménages résidents et manque d'offre pour les actifs, manque de rotation dans les logements, prix de l'immobilier élevés, locatif privé peu présent, baisse des constructions neuves, peu de renouvellement, etc.

Il en résulte des besoins spécifiques et des enjeux en termes de politique de l'habitat, auquel le Programme Local de l'Habitat répond au travers de l'objectif de produire 1 300 logements par an sur la période 2012/2017, soit un total de près de 7 800 logements, et de rééquilibrer l'offre de logements par rapport aux profils et aux besoins des ménages en proposant des financements variés (35 % de locatif social, 32 % d'accession aidée et 33 % de programmes libres). Le PADD réaffirme cet objectif de ***développer une offre d'habitat diversifiée favorisant l'accueil des populations***.

Avec un taux d'emplois de 1,39, Saint-Quentin-en-Yvelines compte davantage d'emplois que d'actifs qui habitent le territoire (108 000 emplois contre 77 000 actifs environ).

Malgré cet indicateur positif, il est constaté une inadéquation habitat-emploi. D'une part, les qualifications des emplois proposés sur place sont parfois en décalage avec celles des actifs résidents et ces derniers sortent du territoire pour accéder à d'autres pôles économiques. D'autre part, si le territoire propose une offre importante d'emplois qualifiés, il connaît des difficultés pour loger les actifs qui y travaillent. En découlent des navettes domiciles-travail très importantes : 130 000 déplacements par jour.

De ce fait, le PADD met l'accent sur la nécessité de ***tendre vers un équilibre emploi-habitat***, tant d'un point de vue quantitatif (créer 2 m² de logement pour 1 m² de locaux d'activités produits) que qualitatif (produire une offre de logements qui réponde aux besoins des actifs, adapter le développement résidentiel au développement économique, proposer une offre de logements de courte durée).

5. Axe 2 : Pour un territoire de haute qualité de vie et d'excellence environnementale

Saint-Quentin-en-Yvelines est une collectivité déjà engagée dans l'élaboration d'un Plan de Développement Durable, d'un Plan Climat-Énergie Territorial et d'un livre blanc pour la gestion de sa trame verte. Les orientations de ces documents devront être mises en œuvre dans chacun des projets et actions portés par le territoire.

Aujourd'hui, Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'un cadre de vie de qualité avec 59 % d'espaces ouverts (espaces verts, naturels ou forestiers), bien diversifiés et qualitatifs, et présentant peu de nuisances pour la population qui y réside. C'est aussi un territoire disposant d'une histoire ancienne dont il reste de nombreuses marques qu'il convient de valoriser. La jonction avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse est assurée par l'une de ses communes membres : Magny-les-Hameaux.

Cependant, l'agglomération est marquée par des disparités territoriales et l'organisation territoriale promeut des modes de vie parfois dispendieux, et apparait difficilement adaptable aux évolutions nécessaires pour intégrer les changements climatiques et sociétaux. Le projet a pour objet de répondre à cet enjeu en promouvant la haute qualité de vie du territoire et l'excellence environnementale.

Défi 1 : Mettre l'Homme au cœur des territoires naturels et urbains de Saint-Quentin-en-Yvelines

Les espaces non urbanisés occupent une place majeure dans l'organisation urbaine et paysagère de l'agglomération, héritée à la fois de la géographie, et des principes de la composition de la ville nouvelle.

A l'interface entre le cœur urbanisé de la région et la couronne rurale en frange de la métropole, les espaces ouverts, artificialisés ou non, naturels ou agricoles, représentent 59 % du territoire. Les entités paysagères sont nombreuses et diversifiées (plateaux agricoles, bois et forêt, vallées, prairies humides et coteaux boisés,...) et offrent une alternance entre espaces urbains et espaces ouverts. La majeure partie des espaces urbanisés se situe donc au cœur du territoire, entre ces entités du grand paysage. L'agglomération a été conçue selon l'objectif d'en faire une ville à la campagne tout en accordant une place importante aux infrastructures routières.

Par ailleurs, au sein des espaces urbanisés, les quartiers sont dotés de nombreux et généreux espaces verts (18 % d'espaces ouverts artificialisés selon le MOS 2012).

Le projet entend marquer ces spécificités et assurer l'appropriation des espaces et paysages urbains contrastés de l'agglomération. Pour y concourir, des objectifs en termes de préservation du patrimoine architectural et des espaces verts, d'accessibilité aux espaces naturels et d'amélioration de la lisibilité générale du territoire sont énoncés.

Le PADD met également en exergue une volonté ***d'améliorer la santé environnementale des populations***. Cet objectif part d'un constat d'un cadre de vie verdoyant et agréable, générant des effets positifs sur la santé des habitants grâce à la présence de la nature, que le projet entend préserver. Le diagnostic souligne néanmoins des risques liés à la présence d'installations technologiques et industrielles, potentiellement polluantes, ainsi que des nuisances générées par les axes de circulation. Les risques naturels sont peu contraignants ou significatifs, mais il convient d'anticiper les effets climatiques sur le long terme.

Le PADD énonce ainsi plusieurs objectifs destinés à réduire l'impact des pollutions et des nuisances sur les populations, à adapter le bâti et les espaces urbains aux risques naturels et aux effets des îlots de chaleur urbains.

Défi 2 : Adapter le territoire aux changements

Une attention particulière est portée à l'adaptation du territoire face à la raréfaction des énergies fossiles et à l'émission de gaz à effet de serre. En effet, le territoire est doté de caractéristiques nécessitant cette attention :

- une organisation territoriale dispersée induisant des déplacements nombreux et tournée originellement vers l'utilisation de la voiture ;
- des déplacements domicile-travail très nombreux, dus au fonctionnement économique et résidentiel du territoire et de la métropole,
- des constructions bien souvent édifiées dans les années 1970 et 1980, aux performances énergétiques parfois faibles.

Le projet énonce l'objectif de ***limiter les dépendances énergétiques*** par une organisation territoriale permettant d'intensifier les pôles urbains et les secteurs desservis par les transports en commun.

Il s'agit également de **modérer la consommation des espaces naturels et agricoles** en limitant l'extension des espaces urbains. Un objectif chiffré de cette limitation est énoncé : + 1,55 %, correspondant à 0,65 % du territoire, soit une superficie de 45 hectares.

Les trois principaux sites d'extension sont le secteur des Bécannes à La Verrière, La Remise à Voisins-le-Bretonneux et le Centre Bourg de Magny-les-Hameaux. Ces trois secteurs font l'objet d'OAP et il est envisagé d'y assurer des développements qualitatifs concourant à l'atteinte des objectifs de développement durable du territoire.

Au cours de la période 1999-2012, les espaces construits artificialisés ont connu une augmentation de 169 hectares (2,43 % du territoire) au détriment des espaces ouverts, soit une évolution de + 6,3 %, ce qui correspond à un rythme annuel moyen de 0,0043 %.

La consommation d'espaces ouverts est répartie comme suit entre 1999 et 2012 :

Forêts	- 20,75 ha
Milieux semi-naturels	- 47,51 ha
Espaces agricoles	- 33,95 ha
Eau	- 0,08 ha
Espaces ouverts artificialisés	- 66,8 ha
TOTAL	169,1 ha

Les espaces ouverts artificialisés ont connu la plus forte régression, les extensions urbaines se sont en effet davantage portées sur les réserves foncières héritées de la Ville Nouvelle.

Par ailleurs, l'accent est mis sur la nécessité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, ainsi que sur l'utilisation accrue des modes de transport décarbonés, ces deux domaines - bâti et transport - étant responsables de la majeure partie des émissions de gaz à effet de serre.

Le développement des énergies renouvelables, tout comme l'accès aux **nouvelles technologies de l'information et de la communication** (NTIC) destinées à faciliter la limitation des déplacements sont également des objectifs énoncés. Le territoire est relativement bien desservi par les réseaux de communication, mais

il reste des disparités territoriales en termes de débits. La fibre optique est en cours de déploiement sur le territoire.

Dans cette même perspective d'adaptation du territoire, le projet émet des objectifs en matière de conception urbaine et architecturale, tant en termes de durabilité des matériaux que de souplesse et réversibilité des usages et fonctions prévues. Il s'agit également de permettre l'amélioration de l'isolation des bâtiments existants. Le projet affirme ainsi cette ambition ***d'orienter la conception des espaces urbains, des bâtiments et les matériaux pour assurer une durabilité maximum***.

Défi 3 : Tendre vers un génie urbain à vocation écologique

Comme le rappelle le PADD, Saint-Quentin-en-Yvelines souhaite adapter les « modes de faire » aux exigences environnementales. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme s'engage à préserver les espaces de nature et leur fonctionnalité écologique.

Consciente de la richesse de son patrimoine naturel, la CASQY a mis en place des outils de connaissance et d'expertise de sa trame verte et bleue, pour la prise en compte et la valorisation de celle-ci dans l'aménagement de son territoire. Plusieurs travaux ont donc été menés :

- trois études de qualification de la trame verte et de ses continuités réalisées dans le cadre de l'Agenda 21 (livre blanc, 2009),
- étude réalisée dans le cadre du présent PLUi afin de compléter les éléments de l'état initial de l'environnement, de conduire l'évaluation environnementale et intégrer les éléments liés à la préservation de la trame verte et bleue.

Ainsi, la trame verte et bleue a été identifiée, y compris dans les espaces urbanisés, et hiérarchisée au regard de ses fonctionnalités pour l'habitat des espèces animales et végétales. Les noyaux primaires et secondaires potentiels et les espaces relais ont été distingués et leur prise en compte est affirmée dans le présent PLUi.

Il s'agit également de préserver les espaces agricoles. A ce titre, une Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) a été instituée par décret du 27 décembre 2013 à l'échelle du plateau de Saclay et permet de pérenniser le vaste ensemble agricole situé à l'est de Guyancourt.

Le PADD affirme le parti ***d'optimiser le système d'assainissement urbain***, partant d'un contexte géographique particulier. Le territoire est en tête de trois bassins versants et concerné par trois **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** - SAGE - (Mauldre, Orge Yvette et Bièvre). La gestion de ses eaux a des impacts sur la Seine, en amont et en aval de Paris, ainsi que sur une grande partie du sud de la région Ile-de-France. Il en résulte une grande complexité dans la gestion des eaux, accentuée par la nature des sols argileux du territoire qui rendent difficile l'infiltration à la parcelle et par l'organisation physique de la gestion de l'eau (système gravitaire ancien mêlant rigoles, aqueducs et bassins, bassins de rétention créés avec la ville nouvelle). En effet, le plateau a été assaini au temps de Louis XIV, ce qui a permis la résorption des marécages, le développement de l'agriculture sur des terres devenues fertiles et l'alimentation des jeux d'eau de Versailles. Cet assainissement réalisé par un système gravitaire associant rigoles, aqueducs et bassins a profondément modifié les bassins versants naturels et le parcours de l'eau.

Ce système de gestion des eaux pluviales a été réintégré et renforcé lors du

développement des réseaux de la ville nouvelle et a été complété de nouveaux bassins de rétention de l'eau qui permettent de réguler les débits d'eau.

Ce système de bassins nécessite aujourd'hui des investissements d'entretien coûteux. Ils constituent également des lieux souvent exceptionnels pour la qualité des espaces qu'ils créent et pour la biodiversité qui s'y est développée.

Par ailleurs, l'agglomération est dotée d'un système séparatif des eaux usées et des eaux pluviales ; les eaux pluviales étant conduites dans les bassins et les eaux usées vers six stations d'épuration.

Une prise en compte de la gestion de l'eau dans tous les projets et à toutes les échelles pour améliorer la qualité et la pérennité du système est une orientation que se sont fixées l'agglomération et les communes.

Concernant la gestion des déchets, la collectivité recherche des conditions de tri et de collecte performants. Des actions sont d'ores et déjà mises en œuvre : traitement des déchets, encombrants ou toxiques, sensibilisation au tri, à la réduction des déchets, au compostage.

Il s'agit également d'étudier les possibles utilisations et valorisations des ressources locales (méthanisation des déchets organiques, réseau de chaleur lors de la destruction des déchets ultimes, par exemple).

6. Axe 3 : Pour un territoire animé, pratique et facile à vivre

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, dont l'urbanisation s'est développée sur un vaste plateau agricole dans le cadre du développement de la Ville Nouvelle, dispose de caractéristiques propres à son histoire et à sa géographie :

- Une géographie affirmée avec un vaste plateau et des vallées encaissées : de grandes qualités paysagères et des espaces parfois difficiles à relier.
- Un territoire relié à la région Ile-de-France : des infrastructures majeures qui coupent parfois le territoire.
- Une structure urbaine issue du développement de la ville nouvelle, qui, de par les conceptions urbaines et la nécessité de produire vite, a produit un urbanisme fragmenté avec des morceaux de ville spécialisés juxtaposés et sans réelle sédimentation et articulation des tissus urbains entre eux.
- Des espaces urbains qui disposent :
    - de grandes qualités : une ville agréable et facile à vivre, des espaces résidentiels tranquilles, des secteurs d'activités visibles de l'extérieur, un taux d'équipement de qualité important, un sentiment de sécurité et de tranquillité, de nombreux espaces de respiration,…
    - mais qui entrent parfois en conflit avec l'évolution des modes de vie : distance allongée, concentration des flux automobiles, forte motorisation des déplacements, sectorisation de la ville ;
    - des disparités territoriales entre les différents secteurs de l'agglomération (inégalités est-ouest).
- Une réussite économique créatrice de ressources pour le territoire qu'il convient de conforter ;
- Une ancienneté et une pérennité des politiques sociales assumées qui est un atout pour le projet de développement et favorise le bien-être et la cohésion sociale ;
- Un niveau d'équipements de qualité à optimiser et à conforter.

L'orientation « un territoire pratique et facile à vivre » vise à renforcer les qualités territoriales et à limiter les externalités négatives pour améliorer les aménités urbaines du territoire.

Défi 1 : Assurer un équilibre urbain et social

A l'échelle globale de l'agglomération, le diagnostic fait état d'un équilibre à la fois en matière de fonctions urbaines (habitat, activité, commerces, équipements), de partition emploi-habitat (taux d'emploi de 1,39), de mixité résidentielle et sociale (39 % de logements sociaux) et de proportion entre espaces verts, naturels et forestiers (60 % du territoire), et espaces urbanisés.

Néanmoins, s'il existe bien un équilibre à l'échelle de l'agglomération, des déséquilibres entre les différentes parties du territoire sont constatés :

- une rupture est-ouest générée par l'axe RN 10/voies ferrées, qui occasionne un cloisonnement de certains espaces et des déséquilibres urbains importants ;
- une répartition des logements sociaux hétérogène sur le territoire et la présence de certains secteurs regroupant des populations en grande difficulté sociale ;
- des difficultés dans les parcours résidentiels des populations, une offre de logements à réadapter aux évolutions de la population (vieillissement, baisse de la taille des ménages) ;
- un cloisonnement de certains quartiers dû à des coupures physiques nombreuses, générant des déplacements supplémentaires.

Les différents projets et potentiels de renouvellement et de développement urbains offrent des opportunités de rééquilibrage. Pour répondre à ces enjeux en termes d'équilibre urbain, le PADD met l'accent sur les moyens de rétablir un ***rééquilibrage est-ouest*** du territoire, en conférant à l'axe RN 10/voies ferrées un rôle d'épine dorsale, support de développement et d'intensification, et en atténuant la coupure par une meilleure qualité de ses franchissements pour tous les modes de transport.

A l'est, la future gare du Grand Paris Express viendra compléter l'armature urbaine du territoire. Le réseau de transports collectifs sera complété et renforcé de manière à assurer les liaisons nécessaires entre les lignes de force de cette armature et à garantir un rabattement efficace depuis l'ouest vers la future gare.

En termes d'organisation territoriale, ce rééquilibrage est-ouest consistera également à la recherche d'une meilleure répartition du développement économique entre l'est et l'ouest. Il s'agit de favoriser l'implantation, à l'ouest, d'entreprises spécifiques (combinant entreprises innovantes, d'insertion, commerces, services,…) et la création d'emplois locaux à travers les projets d'aménagement urbain. Cette volonté d'équilibre territorial est également affirmée en matière de répartition du niveau d'équipements et de services entre les quartiers.

En termes d'équilibre social, le PADD s'engage à ***assurer une mixité sociale et générationnelle***, en lien avec le Programme Local de l'Habitat, et vise à développer une diversité des catégories de logements, tant en termes de tailles que de types de financement ou de statut d'occupation. La mixité sociale est recherchée à une échelle fine, et sera mise en œuvre dans les projets d'aménagement. En accompagnement, l'offre d'équipements et de services devra être réajustée en fonction des nouvelles caractéristiques démographiques des quartiers.

Pour assurer cette volonté d'équilibre territorial et répondre aux effets de coupures, le PADD met l'accent sur les enjeux de mobilité. Il énonce ainsi une volonté ***d'améliorer le lien entre les quartiers et la diversification des mobilités***.

Selon les principes fonctionnalistes à l'origine de la ville nouvelle, Saint-Quentin-en-Yvelines est pourvu de quartiers résidentiels calmes et en retrait des circulations majeures, d'espaces d'activités de qualité et visibles, et d'espaces publics généreux qui constituent un réseau important. Cette organisation

territoriale, divisée selon les fonctions urbaines, a engendré un certain nombre de coupures, et contribué à former des quartiers introvertis, manquant de liens les uns avec les autres. Le PADD entend remédier à cela en affichant des objectifs de traitement des coupures physiques liées aux circulations, de lisibilité des liaisons inter-quartiers et de multiplication des liaisons douces. En outre, l'accent est mis sur le développement des modes de transports alternatifs à la voiture particulière, par le développement des transports en commun, le renforcement de l'intermodalité, et un traitement de certaines voies permettant une diversification des modes.

Défi 2 : Améliorer le cadre de vie de la population en révélant les qualités du territoire

Cet objectif met l'accent sur une volonté de produire davantage d'animation au sein des espaces urbains. Il s'appuie sur le constat d'espaces parfois trop cloisonnés dans leurs fonctions, ne permettant pas la mixité urbaine à une échelle fine, nécessaire à la production de cette animation. Le PADD entend valoriser le cadre de vie et les qualités du territoire (qualité de vie, espaces ouverts, espaces résidentiels apaisés, équipements structurants) pour mettre en valeur sa propre urbanité.

Il est dès lors envisagé ***d'optimiser, utiliser et adapter les équipements structurants***, supports de la vie locale. L'offre en services et en équipements est complète (équipements sportifs, culturels, sanitaires et sociaux de qualité). Les équipements scolaires sont divers, allant de la petite enfance à l'enseignement supérieur. Néanmoins, cette offre nécessite parfois d'être réajustée au regard des projets et des évolutions démographiques. Le PADD insiste sur la nécessité d'adapter ces équipements aux évolutions qui s'opèrent et à les rendre utiles à la vie de quartier.

Le PADD s'attache également à ***conforter la qualité des tissus résidentiels des quartiers et la diversité des espaces urbains***. Il s'agit en effet de trouver un juste équilibre entre le développement de nouveaux projets, le renouvellement des tissus et la préservation de l'identité des quartiers.

Il est ainsi affirmé la volonté de préserver les hameaux, centres anciens et ensembles urbains remarquables, et de permettre de plus amples évolutions dans d'autres tissus urbains, tout en veillant à la qualité de celles-ci. La ville nouvelle a en effet connu un développement très rapide dans les années 1960-70 et 1980. Il est aujourd'hui envisagé de permettre sa sédimentation en maîtrisant ses évolutions et en préservant les acquis du territoire.

Le renforcement de l'animation urbaine de proximité passe également par la création de lieux fédérateurs, permettant les échanges entre les populations de différents quartiers, et par la préservation des espaces publics existants et de leur qualité urbaine et paysagère.

Cette animation urbaine doit aussi s'appuyer sur le dynamisme du tissu économique de proximité et les services aux populations qu'il apporte (commerces, services). Les polarités commerciales et de services ont un rayonnement variable sur l'ensemble du territoire, mais connaissent des difficultés pour certaines d'entre elles, face à la concurrence des territoires environnants. Ce tissu de centralités urbaines au rayonnement variable constitue un élément essentiel de la ville des proximités.

Défi 3 : Favoriser une évolution qualitative de la ville

Le PADD énonce les conditions dans lesquelles la ville doit évoluer et affirme une forte volonté de préserver la cohérence et la qualité urbaines du territoire. Cette volonté passe en premier lieu par un travail sur les tissus urbains existants, et vise

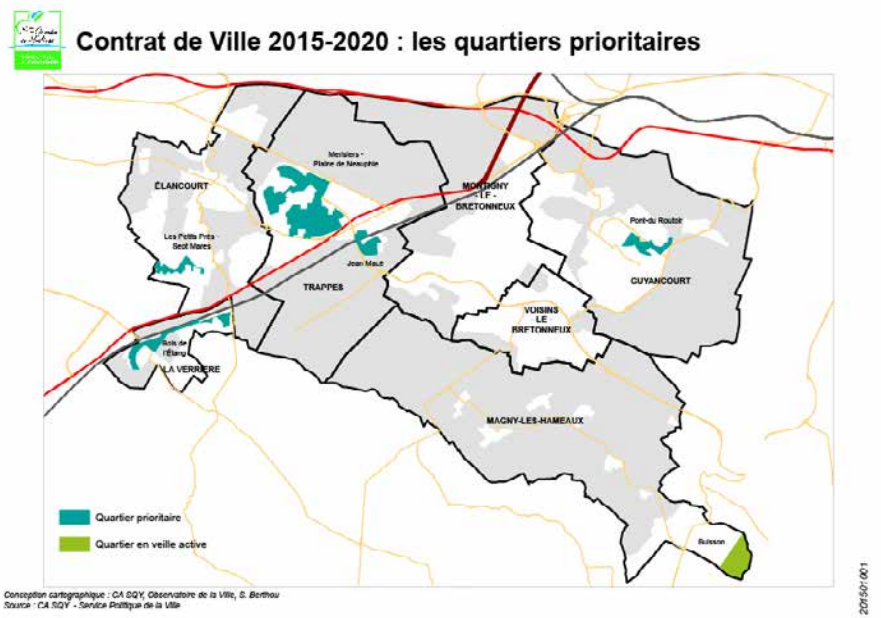
à ***encourager et accompagner la mutation de la ville***, par le renouvellement urbain de certains quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Quatre territoires sont concernés par la géographie prioritaire de la Politique de la Ville : les Petits Prés à Élancourt, le Pont du Routoir à Guyancourt, le Bois de l'Étang à La Verrière et les deux quartiers des Merisiers/Plaine de Neauphle et Jean Macé à Trappes.

Deux villes sont inscrites en NPNRU :

- Trappes, en « Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine d'intérêt national » pour les quartiers Merisiers et Plaine de Neauphle,
- La Verrière, en « Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine d'intérêt régional » pour le quartier du Bois de l'Étang.

Les réflexions portent aussi sur les liaisons et les aménagements avec les autres quartiers des communes et de leurs environs.



L'accompagnement des mutations de la ville passe également par des actions en faveur des copropriétés dégradées ou fragiles. La CASQY envisage la mise en place d'un observatoire permettant de les identifier.

Par ailleurs, Saint-Quentin-en-Yvelines dispose de nombreux secteurs d'activités économiques datant des années 1970 et 1990. L'offre immobilière disponible (immeubles vacants en partie ou en totalité) est composée à 90 % d'immeubles de seconde main et n'est plus adaptée aux exigences économiques et environnementales actuelles. Certaines pépinières sont également concernées par cette obsolescence et doivent faire face à l'inadéquation de leur immobilier par rapport aux besoins des entreprises. Le parc immobilier d'entreprises de l'agglomération, et donc le tissu urbain et économique de l'agglomération, doit

évoluer qualitativement en assurant le renouvellement des immeubles vieillissants et en poursuivant le développement de produits neufs intégrant les critères environnementaux.

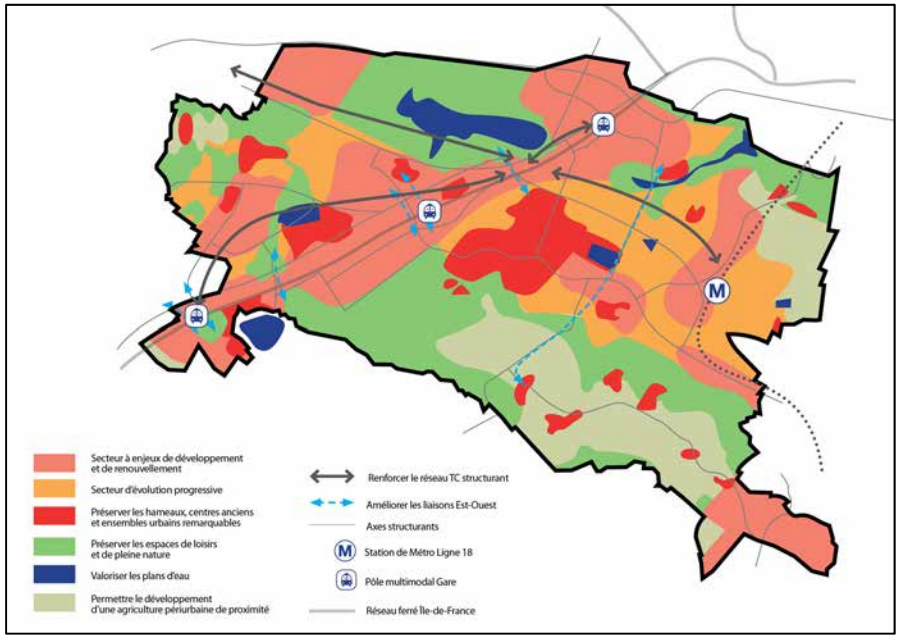
Le PADD affiche également une volonté d'intensification urbaine sur des lieux ciblés et notamment les secteurs localisés autour des gares.

Il s'agit de s'appuyer sur les projets du Grand Paris pour intensifier certaines parties de la ville.

Il s'agit en effet de favoriser l'intensification de la ville à des endroits ciblés, notamment autour des gares et de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express. Cette volonté d'intensification s'inscrit dans le cadre plus global d'une réflexion sur les centralités et polarités urbaines du territoire. En effet, les équilibres de l'armature urbaine doivent permettre une complémentarité entre les pôles, et ne pas venir fragiliser les pôles existants par des effets de concurrence.

Cette intensification urbaine s'appuie également sur un renforcement de la mixité fonctionnelle, le territoire étant caractérisé par un zonage assez marqué, que le projet entend atténuer dans certains secteurs.

Pour mettre en œuvre cette évolution qualitative de la ville, le PADD exprime l'intention de ***permettre l'émergence d'une diversité d'outils et de méthodes d'évolution de la ville***. Il s'agit de proposer des méthodes de développement circonstanciées en fonction des contextes urbains, de leur histoire, de leurs usages et des modes de vie qui s'y pratiquent. A ce titre, l'accent est mis sur la participation des habitants, qui occupera une place particulière dans les choix de développement et d'évolution de la ville, permettant une meilleure insertion de ces derniers dans leur contexte urbain et social.



La carte montre les différents degrés d'évolution des tissus urbains envisagés :

- les « secteurs à enjeux de développement et de renouvellement » concernent les abords de l'axe RN 10/voies ferrées destinés à jouer un rôle d'épine dorsale du territoire, ainsi que le secteur situé autour de la future ligne 18 du Grand Paris Express, notamment.

- les secteurs d'évolution progressive concernent les espaces intermédiaires

situés entre l'épine dorsale et le futur axe de métro.

- les hameaux, centres anciens et ensembles urbains remarquables, pour lesquels les évolutions sont destinées à être moins intenses et qu'il conviendra de préserver.

3. Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les orientations d'aménagement et de programmation :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. […] »

Le PLUi comporte deux types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- **Deux OAP thématiques, l'une sur le commerce, l'autre sur la protection de la trame verte et bleue,**
- **22 OAP localisées sur des secteurs à enjeux.**

Le niveau de détail de chacune des OAP dépend à la fois des objectifs portés sur chacun des secteurs, de la précision des attentes et des niveaux d'avancement des projets envisagés. Elles peuvent ainsi simplement fixer de grands objectifs qualitatifs ou programmatiques, mais aussi dessiner finement l'avenir du secteur.

Dans le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, il y a deux types d'OAP sectorielles :

- Les OAP d'articulation qui ont pour fonction d'articuler et de connecter des secteurs de projets ou d'OAP locales, les OAP d'articulation sont celles identifiées en gras dans la liste ci-dessous.
- Les OAP locales qui ont pour vocation de préciser des objectifs locaux.
- **1 « Le pôle urbain majeur de l'agglomération »**
- 1.1 « Accompagner le renouvellement de la zone d'activités du Pas du Lac, renforcer son attractivité pour accueillir des activités tertiaires »
- 1.2 « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien »
- 1.3 « RN 12 Garennes »
- **2 « Articulation des différents projets et réflexions en cours à l'échelle de la commune de Trappes »**
- 2.1 « Revitalisation et réaménagement du centre-ville : centre Jaurès intégrant le plateau urbain »
- 2.2 « Terrains Freyssinet » élargis

- 2.3 « Revitaliser la zone de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre et le quartier Jean Macé »
- **3 « Guyancourt-Ville »**
- 3.1 « Thalès »
- 3.2 « Armstrong-Fédérés-Place des Frères Perret »
- 4 « Vers une centralité élargie »
- 5 « D'une friche à un espace de sports et de loisirs »
- 6 « Projet urbain Gare/Bécannes »
- 7 « Village équipements et bois »
- 8 « Bois de l'Étang et articulation avec le village »
- 9 « Requalification du centre commercial de la Sourderie pour une meilleure visibilité »
- 10 « La Remise, un éco-quartier paysager »
- 11 « Vers un Cœur de ville authentique, dynamique et accessible »
- 12 « Une entrée de ville paysagée : la mise en valeur du Saut du Loup »
- 13 « Mérantais »
- 14 « Centre bourg élargi »

1. Les OAP thématiques

Le commerce à Saint-Quentin-en-Yvelines

L'armature commerciale de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, c'est-à-dire la répartition des polarités marchandes sur le territoire, s'avère particulière. Elle résulte d'un développement commercial construit dans une logique de « quartiers » et non dans une logique de « centre-ville », caractéristique d'une « ancienne ville nouvelle ». On comptabilise au sein des 7 communes de l'agglomération 13 pôles « d'envergure », dont une grande polarité commerciale en équipement de la personne de « centre-ville » : l'Espace Saint Quentin. La typologie de ce pôle (centre commercial en partie à ciel ouvert) s'avère unique sur le territoire et sur un bassin de 300 000 habitants.

Cette offre d'envergure est complétée par 14 pôles de proximité, répondant en priorité à des besoins réguliers de première nécessité. La multiplicité des pôles de proximité induit une pérennité peu évidente (moins de 10 activités sur certains pôles de proximité).

De par le nombre de pôles commerciaux et leur localisation géographique, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines souffre d'une lisibilité complexe. De plus, un développement commercial particulier est récemment observé :

- création de surfaces commerciales importantes hors des polarités marchandes existantes *(exemple : Grand Frais et Picard sur la commune de Guyancourt),*

- accroissement du commerce directement lié aux flux et du commerce isolé : implantation anarchique de locaux commerciaux sur les axes routiers majeurs,

- implantation d'activités commerciales nouvelles au sein des zones d'activités non dédiées à l'activité commerciale (zones artisanales et zones industrielles).

Ces développements parallèles viennent perturber le fonctionnement commercial de l'agglomération.

Forte de ce constat, l'orientation d'aménagement et de programmation relative au commerce a pour objectif de rendre plus lisible la hiérarchie des pôles commerciaux, d'éviter les concurrences trop fortes entre ces pôles en prônant un principe d'équilibre et de mettre l'accent sur la centralité urbaine et la réduction des déplacements. Toutes les polarités n'ont pas vocation à se développer, car cela entraînerait un affaiblissement de certaines au profit d'autres. Ainsi, ces orientations affichent une hiérarchie claire entre elles, et met en exergue les polarités à développer, renforcer, ou simplement maintenir. Dans ce dispositif, le pôle commercial de Montigny-le-Bretonneux a vocation à rester le pôle principal de l'agglomération et son renforcement constitue un objectif majeur de l'OAP.

Cette orientation d'aménagement et de programmation fait le lien avec des dispositions graphiques inscrites au PLUi, comme la protection des linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

La trame verte et bleue

L'orientation d'aménagement et de programmation consacrée à la trame verte et bleue met en avant à la fois des principes généraux applicables à tout projet, et des orientations localisées concernant le fonctionnement des circulations écologiques, et la prise en compte des paysages urbains et des lisières.

Les principes applicables à tout projet disposent d'objectifs en termes de maintien de la qualité des sols, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales et un déplacement plus aisé des espèces animales. Il s'agit aussi d'insister sur la qualité de la végétalisation des espaces de projets, ainsi que des cheminements doux et des espaces publics.

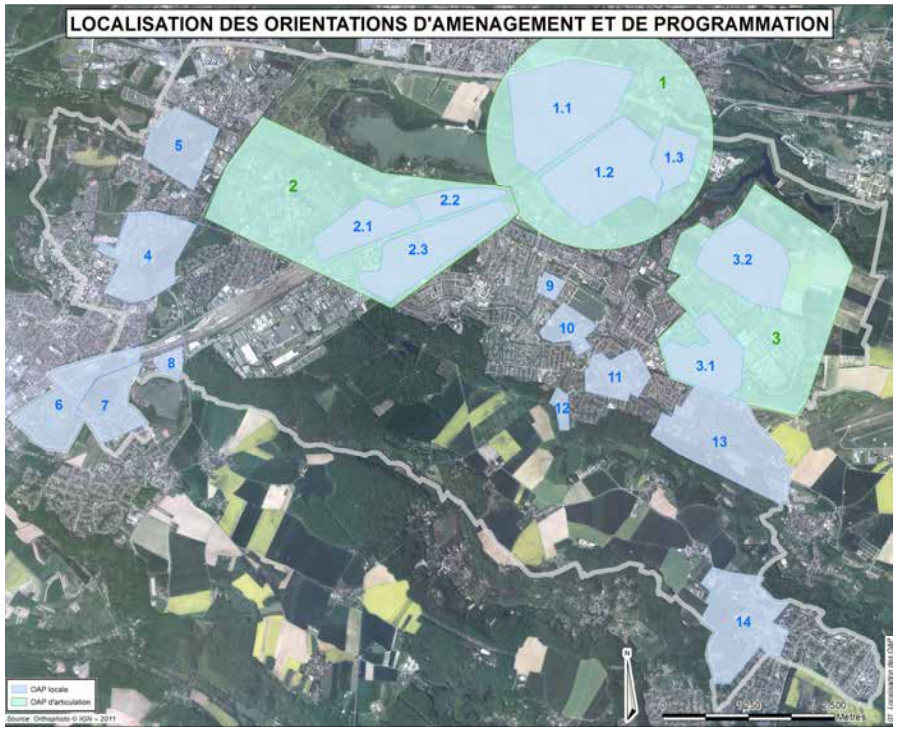
En outre, un travail spécifique sur l'éclairage nocturne est requis, de façon à ne pas perturber les espèces nocturnes et le repos des espèces diurnes. Des prescriptions plus fortes sont émises pour les réservoirs de biodiversité avérés, dans lesquels l'éclairage des arbres et des zones humides sera proscrit.

L'OAP relative à la trame verte et bleue comporte également des orientations localisées. L'axe 1 a pour vocation d'assurer le fonctionnement des circulations écologiques, tandis que l'axe 2 a pour objectif la prise en compte des paysages urbains et des lisières.

Le diagnostic sur lequel se base l'identification de cette trame verte et bleue et la méthode utilisée pour élaborer les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation sont développées et détaillés dans l'état initial du site et de l'environnement.

2. Les OAP sectorielles : le choix de leur localisation

Le choix de localisation des OAP constitue une mise en œuvre du PADD et notamment de son axe « Pour un territoire animé, pratique, et facile à vivre ».



Ainsi, la plupart des orientations d'aménagement et de programmation sont localisées dans des **secteurs à forts enjeux de développement et de renouvellement**. Elles répondent à des objectifs variés :

- **Le renforcement de l'axe RN 10/voies ferrées, considéré comme l'épine dorsale du territoire, et particulièrement des secteurs situés autour de ses gares :**
  - Centre urbain et gare de Saint-Quentin-en-Yvelines-Montigny-le-Bretonneux (OAP 1 et 1.1, 1.2 et 1.3). L'orientation 1.2. a pour objet le renforcement du pôle centre urbain. Ceci passe à la fois par des actions sur le bâti, en favorisant son renouvellement et en incitant à des formes assez denses (alignements sur rue, hauteurs plus importantes), et par des actions sur les espaces publics, pour les rendre plus urbains, et moins routiers. Les secteurs concernés par les orientations 1.3. et 1.1. sont complémentaires de la dynamique du centre urbain et bénéficient également d'une bonne accessibilité routière due à leur position d'entrée de ville. Les orientations sur ces secteurs ont pour objet d'y assurer le renouvellement du bâti parfois obsolescent (1.1.) ou de développer une nouvelle offre de locaux d'activités (1.3.), et de traiter qualitativement les espaces publics.
  - Centre-ville de Trappes et sa gare (OAP 2 et 2.1, 2.2 et 2.3). L'orientation 2 vise à articuler les différents projets de la commune et à replacer ces entités dans un cadre cohérent plus large (ville, agglomération). Des orientations plus locales sont ensuite développées. 2.1 vise à organiser la centralité de Trappes en mettant en lien le plateau urbain, l'axe Jaurès, et la gare. L'orientation 2.2 consiste à désenclaver les terrains Freyssinet et à placer la halle au cœur de la dynamique du quartier. 2.3 a pour objet de redynamiser ce secteur localisé entre la gare de Trappes et les zones d'activités de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre, en développant une offre d'équipements et d'activités.
  - La Verrière et sa gare (6 et 8). L'orientation 6 fixe les conditions d'aménagement d'un projet urbain autour de la gare, destiné à renforcer le poids de celle-ci et à proposer une nouvelle offre de logements et de services. Un équilibre est recherché entre renouvellement urbain (accompagnement des mutations de la ZAE de l'Agiot, développement de façades urbaines le long de la voie ferrée et de la RN 10, mutation urbaine de l'ilot Denis Forestier, par exemple) et développement urbain sur une partie des terrains des Bécannes. L'orientation 7 concerne le quartier du Bois de l'Étang et vise principalement son renouvellement urbain en développant une diversification de l'offre de logements. Il s'agit également d'ouvrir le quartier en tissant des liens avec les tissus urbains avoisinants et en direction de la gare, ainsi qu'avec les espaces boisés adjacents.
- **Le rééquilibrage est-ouest de l'agglomération urbaine et l'affirmation de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express** (3, déclinée en deux zooms 3.1 et 3.2, et 13).
  - L'orientation 3 concerne un secteur de développement stratégique à l'échelle de l'agglomération comme de la métropole. Ce secteur doit accueillir une gare du futur Grand Paris Express et s'inscrit dans le développement du cluster Paris-Saclay. L'orientation d'aménagement et de programmation pose les bases de la structuration routière et inscrit la future centralité dans le contexte urbain. Le secteur 3.1 Guyancourt-Thalès annonce la mutation et un projet de développement urbain sur plusieurs grandes emprises foncières, notamment la parcelle « Thalès ». En outre, il prescrit des principes de maillage viaire sur le secteur. Le secteur 3.2 s'inscrit dans la poursuite des évolutions déjà engagées dans le quartier du Pont-du-Routoir et la ZAC Guyancourt II.
  - Le secteur de l'OAP n°13 à Magny-les-Hameaux constitue l'entrée d'agglomération. L'orientation fixe les conditions du développement d'activités le long de la RD 36 et a pour objet de qualifier l'entrée de ville.

- **La requalification et l'élargissement d'une centralité urbaine existante** (OAP 4, 11 et 14).
    - Dans le cas d'Elancourt (4), il s'agit de prolonger la centralité urbaine des 7 Mares, en venant dynamiser et recomposer le quartier des Quatre arbres, plus au nord.
    - A Magny-les-Hameaux, l'OAP 14 vise à renforcer l'attractivité et la centralité du bourg en favorisant son intensification ; en y développant l'urbanisation en continuité et ainsi permettre le développement d'une nouvelle offre de logements et d'activités.
    - L'orientation 11 de Voisins-le-Bretonneux a pour objet l'organisation et la valorisation du cœur de ville. Il s'agit principalement d'insister sur la préservation du noyau ancien, et de mettre en valeur les espaces commerciaux attenants, ainsi que la zone d'activités située le long de la RD 36. L'orientation définit également un certain nombre de liaisons à développer.
- **La création d'un nouveau quartier** sur une des dernières grandes réserves foncières de la CASQY (OAP 10). Engagé en 2009, le projet de la Remise consiste à créer un quartier mixte permettant la production d'une offre diversifiée de logements, de commerces, de services, et d'activités. L'orientation d'aménagement et de programmation s'attache notamment à préciser un gradient de hauteurs, afin d'orienter la mixité des typologies du bâti et de cadrer la composition urbaine du quartier. L'accent est également mis sur le rôle de la Rigole dans l'aménagement et sur la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales.

D'autres orientations répondent à des objectifs de préservation des hameaux, centres anciens et ensembles urbains remarquables. Elles sont localisées à Montigny-le-Bretonneux (OAP 9) et visent notamment la valorisation et la requalification d'espaces publics.

Plusieurs orientations sont situées dans des secteurs de préservation des espaces de loisirs et de pleine nature (OAP 5, 7 et 12). Elles répondent à des enjeux de préservation des milieux naturels et boisés, de continuités écologiques, de mise en valeur de la lisière avec les espaces non urbanisés, de qualité et d'insertion paysagères.

L'orientation d'Elancourt 5, a pour but de réaliser une opération exemplaire de reconversion d'un ancien site de stockage de déblais et de concevoir le site comme un point de liaison et d'articulation du quartier. Point culminant de l'Ile-de-France, avec ses 220 mètres d'altitude, le site a vocation à accueillir des équipements de sports et loisirs, et notamment des activités de VTT. Dans cette orientation, l'accent est mis sur la valorisation de la qualité naturelle du site et des continuités écologiques.

L'orientation 7 localisée à La Verrière permet à la fois la valorisation du parc du château et son intégration dans la commune en favorisant les liens avec le reste de la ville à l'ouest, et une intensification urbaine des secteurs adjacents.

L'orientation 12 à Voisins-le-Bretonneux exprime l'ambition de créer une entrée de ville qui allie aspect urbain et mise en valeur des espaces naturels. Pour ce faire, l'orientation insiste sur la qualité des transitions : transitions entre le futur site d'équipement et le site Natura 2000 par une lisière boisée, transition avec le quartier pavillonnaire attenant.

7. Des objectifs transversaux, déclinés localement, dans chacune des orientations de secteur

Les objectifs des OAP, qui font écho à ceux du PADD, sont répartis dans chaque orientation en trois grandes thématiques : développement urbain, déplacements, composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue. Certaines orientations comprennent une thématique supplémentaire, liée à un contexte spécifique, comme l'OAP 13 Mérantais, pour laquelle le thème des nuisances sonores a été ajouté, dans la perspective de répondre à une problématique spécifique liée à la présence d'une voie express. Plusieurs objectifs sont ainsi abordés de façon récurrente :

Le développement de l'offre de logements et l'affirmation de la mixité sociale

Certaines orientations, parfois assises sur des zones à urbaniser, ont pour objet de détailler les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers, destinés à développer la construction neuve et ainsi répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. Des principes de mixité résidentielle et de mixité fonctionnelle y sont rappelés.

La construction de logements se portera pour une grande part sur plusieurs nouveaux quartiers :

- l'OAP 10, la Remise, un éco-quartier paysager à Voisins-le-Bretonneux, environ 490 logements dont environ 36 % de logements locatifs sociaux (LLS). Classé en zone AU.
- l'OAP 14, centre bourg élargi de Magny-les-Hameaux, classé en zone AU, 140 logements inscrits au PLH. Le programme et l'évolution de ce secteur seront précisés dans des études pré-opérationnelles et soumis à concertation de la population.
- l'OAP 6, projet urbain Gare/Bécannes à La Verrière, environ 1 150 logements inscrits au PLH pour la période 2012-2017 et de l'ordre de 1 800 logements au total.

Le renforcement des centralités, l'intensification urbaine et le renforcement de la mixité fonctionnelle

Cet objectif se retrouve à toutes les échelles de l'agglomération. L'enjeu de la centralité d'échelle d'agglomération est majeur dans l'orientation 1.2 qui concerne le pôle centre urbain.

L'organisation et le renforcement de la centralité d'échelle communale sont mis en avant dans les orientations 4, 14 et 11 à travers le renforcement, voire l'élargissement des centres d'Élancourt, Magny-les-Hameaux et Voisins-le-Bretonneux. Les orientations 6 et 2.1 visent également le réaménagement des centres villes de La Verrière et de Trappes, et leur articulation avec les tissus urbains adjacents et les gares. A une échelle plus locale, chaque orientation émet aussi des principes de renforcement des centralités de quartier, s'attachant notamment à des problématiques d'animation urbaine, de mise en valeur d'espaces publics ou de vitalité commerciale, par exemple.

Certaines orientations d'aménagement et de programmation mettent l'accent sur l'intensification urbaine et le développement de la mixité urbaine de certains lieux, corollaires de la notion de centralité urbaine.

⇨ L'orientation 2.1 relative au centre-ville de Trappes énonce une volonté d'intensifier le centre Jaurès et des abords du plateau, en développant les commerces et les activités tertiaires.

⇨ Dans l'orientation 2.2, au sud de la gare de Trappes, une intensification et une plus grande diversité des fonctions sont prescrites, si le foncier venait à muter.

La mise en valeur des entrées de ville et des portes d'entrée de l'agglomération

Les entrées de ville et d'agglomération sont traitées par des orientations d'aménagement et de programmation : 13, 1.1, 1.3, 12. Elles soulignent des enjeux de transition entre les espaces ouverts et les espaces urbanisés, d'atténuation du caractère routier de certaines infrastructures de transport, de lutte contre les nuisances, de qualité paysagère du lieu, d'amélioration de la perception du territoire et de lisibilité de l'entrée.

L'orientation 13 à Magny-les-Hameaux a notamment pour objet de faire évoluer les contraintes de constructions en bordure de la RD 36 en réduisant la zone non aedificandi de 75 mètres de l'axe. Des prescriptions en termes de desserte et de sécurité, de nuisances sonores, de qualité architecturale, de l'urbanisme et de paysages sont émises.

Les secteurs de gare constituent également des entrées dans l'agglomération et sont traités dans les orientations 6, 2.1, 1.2 et 3.1.

L'articulation des différents quartiers

L'enjeu d'articulation des différents quartiers est très fort à Saint-Quentin-en-Yvelines. Plusieurs sites urbanisés ou en espaces verts et de loisirs sont destinés à jouer ce rôle d'articulation. A l'intérieur de ces sites, plusieurs éléments peuvent concourir à recoudre les différentes entités d'un espace urbain. La présence d'infrastructures routières ou ferrées créant des coupures fortes sur le territoire, ou le cloisonnement de certains quartiers résidentiels nécessitent des actions ciblées. Cet enjeu se traduit, selon les OAP, par la création de liaisons, d'espaces publics ou par le renforcement de la lisibilité ou de l'animation urbaine de certains axes.

⇨ Dans l'orientation 2.1 à Trappes, l'enjeu de couture est important, sur ce centre-ville enserré entre la voie ferrée et la RN10. L'orientation préconise entre autres un enfouissement et la couverture de la RN 10, l'affirmation du pôle gare et l'atténuation des coupures occasionnées par l'amélioration des franchissements ou encore le développement de liaisons entre le centre et les quartiers attenants.

⇨ L'orientation 7 à La Verrière est un site naturel destiné à reconnecter ce secteur au reste de la ville et en faire une rotule entre les différents quartiers. L'accent est mis sur l'ouverture de nouveaux accès pour permettre cette jonction.

Le développement de liaisons douces

Des principes de liaisons douces sont énoncés dans la plupart des orientations. Elles participent des liens inter-quartiers, mais peuvent aussi faire le lien avec les espaces ouverts, en lisière d'urbanisation selon la localisation du secteur concerné.

Des axes à renforcer ou à restructurer

Plusieurs sites sont concernés par la nécessité d'affirmer ou de mettre en valeur certains axes. Selon les cas, il s'agit en effet de structurer une centralité, de rompre avec une logique routière de l'infrastructure, de renforcer le caractère urbain d'un axe, d'assurer une vitalité commerciale.

⇨ L'orientation 4 à Élancourt prescrit la recomposition des boulevards du 8 mai 1945 et Grégory, afin de créer un lien fort entre les quartiers.

Des continuités écologiques à préserver, renforcer ou restaurer

En accord avec l'identification et la qualification de la trame verte et bleue, les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent la préservation ou le renforcement des continuités écologiques. La grande majorité des sites est concernée.

Des vues à préserver ou à mettre en valeur

Le diagnostic et le PADD ont mis en exergue la grande qualité paysagère de l'agglomération, et sa grande proportion de nature et d'espaces verts. Certaines orientations d'aménagement et de programmation s'attachent à préserver ces qualités et à donner à voir les ouvertures sur le grand paysage, par l'instauration de vues à préserver ou à valoriser.

- ⇨ L'orientation 5, « D'une friche à un espace de sports et de loisirs» comporte un point de vue à mettre en valeur sur le haut de la colline en y aménageant une plateforme panorama.

4. Justification des zones et des règles du PLUi

1. Préambule

Tableau des surfaces des différentes zones et secteurs

Zone / secteur	Surface en ha	Pourcentage
Zone U	3627,61	52,3
dont UM	1184,43	17,1
dont UR	444,88	6,5
dont URs	575.87	8,3
dont UE	159,67	2,2
dont UA	440,27	6,4
dont UAi	775,66	11,2
dont UAs	46,82	0,7
AU	69,52	1,0
dont AUM	23,59	0,3
dont AUR	15,51	0,2
dont AUA	12,90	0,2
dont AU stricte	17,52	0,3
N	2264,29	32,7
dont N	2025,24	29,2
dont Ne	218,41	3,2
dont Nh	23,2	0,3
A	971,49	14,0
dont A	621,27	9,0
dont Ap	350,23	5,1
TOTAL	**6931,6**	**100,0**

L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation […] expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables… ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Situé aux portes de Paris, le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est développé sur un vaste plateau alliant ainsi espaces urbanisés, à urbaniser, naturels et agricoles. A ce titre, quatre grandes catégories de zones ont donc été élaborées : la zone U dite « urbaine », la zone AU dite « à urbaniser », la zone A dite « agricole » et la zone N dite « naturelle et forestière ».

En application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones U concernent *« les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

En application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones AU concernent « *les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

En application des articles R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme, les zones A concernent *« les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme les zones N concernent « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

2. Les dispositions générales

Les emplacements réservés

Par rapport aux PLU précédents, les listes des emplacements réservés ont été mises à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés, notamment pour permettre la mise en œuvre de projets d'infrastructures routières et de transports en commun. Certains éléments ont ainsi été supprimés, d'autres conservés ou ajoutés.

Conformément à l'article L 151-41 (1°, 2° et 3°) du Code de l'Urbanisme, l'agglomération peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique général par une trame hachurée rose et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie aux tableaux qui figurent sur les plans de zonage.

Cette liste indique la localisation de l'emplacement réservé, le bénéficiaire de la réserve, sa destination ainsi que sa superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de la réserve d'acquérir son bien en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des emplacements réservés listés dans le tableau ci-contre offrent une réponse aux ambitions suivantes portées par le PADD :

- « Améliorer la visibilité, l'attractivité du territoire et son intégration au bassin de vie » ;
- « Renforcer l'accessibilité de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines » ;
- « Favoriser le rééquilibrage est-ouest »
- « Améliorer le lien entre les quartiers et la diversification des mobilités »

Ainsi, ils sont destinés à compléter l'offre d'équipements des communes, ou à améliorer les déplacements, par des aménagements de voirie, des élargissements liés à la mise en place de transports en commun, ou des créations de cheminements doux.

Liste des emplacements réservés du PLUi

N°	Commune	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
CA01	La Verrière	La Malmedonne	CASQY	6546
CA02	Élancourt/ Trappes/ La Verrière	TCSP Trappes/ La Verrière	CASQY	142171
CA03	La Verrière	Pont Schuler	CASQY	15642
CA04	Élancourt/ Trappes	Couloir de bus RD 912	CASQY	24863
CA05	Élancourt / La Verrière	Pont Villedieu	CASQY	55248
CA06	La Verrière	PSGI	CASQY	9788
CA07	Montigny-le-Bretonneux/ Trappes	Pont Leclerc	CASQY	165444

Liste des emplacements réservés du PLUi

N°	Commune	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
EL01	Élancourt	Couloir de bus RD 912 / Gay Lussac	CASQY	5253
EL02	Élancourt	Station d'épuration	Commune	14604
EL03	Élancourt	Extension des ateliers municipaux	Commune	19060
EL04	Élancourt	Aire de jeux	CASQY	3859
EL05	Élancourt	"Emprise élargissement de voirie	Commune	4078
EL06	Élancourt	Doublement des voies de la D30	Départemen t	25176
GU01	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	38
GU02	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	5
GU03	Guyancourt	Maillage viaire de l'îlot Rigole	CASQY	5345
GU04	Guyancourt	Échangeur N12/ Garennes	CASQY	54805
GU05	Guyancourt	Élargissement du chemin Moulin à Vent	Commune	54
GU06	Guyancourt	Liaison cyclable à conforter	CASQY	3656
LV01	La Verrière	Garde, voirie et équipement du cimetière	Commune	790
MB01	Montigny-le-Bretonneux	Équipement sportif	Commune	10961
MB02	Montigny-le-Bretonneux	Déchetterie et Équipement sportif	Commune	8332

Liste des emplacements réservés du PLUi				
N°	**Commune**	**Affectation**	**Bénéficiaire**	**Superficie (m²)**
MB03	Montigny-le-Bretonneux	Extension de l'école Mansart	Commune	9340
MH01	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	CASQY	15186
TR01	Trappes	Échangeur RN10/RD912	Etat	167193
TR02	Trappes	Aménagement carrefour RN10 / rue du centre	Etat	2178
TR03	Trappes	Crèche Gavroche	Commune	1622
TR04	Trappes	Carrefour désenclavement de la partie est de la commune	Commune	4362
TR05	Trappes	RN10 Plateau	Commune	51156
TR06	Trappes	École	Commune	1873
TR07	Trappes	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	CASQY	1273
TR08	Trappes	Contre allée pépinière	Etat	2460
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1142

Liste des emplacements réservés du PLUi				
N°	**Commune**	**Affectation**	**Bénéficiaire**	**Superficie (m²)**
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons interquartier	Commune	1699
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1516

Les emplacements réservés inscrits au présent PLUi représentent au total 84 ha, soit 39 emplacements.

Les espaces boisés classés

Le règlement du PLUi rappelle la règlementation en matière d'espaces boisés classés, conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Au total, près de 1054 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, soit 15 % du territoire intercommunal.

La majeure partie des périmètres d'EBC concerne des espaces forestiers bordant les espaces urbanisés de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Leur classement a pour objectif d'assurer la préservation des continuités arborées du territoire et de répondre aux orientations du SDRIF.

Des boisements au sein de l'enveloppe urbaine ont également été identifiés en Espaces Boisés Classés afin d'assurer le maintien de poumons verts arborés à l'intérieur du tissu urbanisé.

La majorité des Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLUi proviennent d'une mise à jour des surfaces classées dans les anciens PLU.

Une petite différence de surface totale est observée, elle provient de la correction des surfaces pour tenir compte de l'occupation du sol réelle et des milieux existants. Cette correction a été effectuée au moyen de repérages de terrain et par photo-interprétation.

Ainsi, seuls les espaces véritablement arborés et de bonne qualité forestière ont été classés en EBC, le reste des espaces paysagers ouverts ont été identifiés en espaces paysagers à protéger. Cette mise à jour a permis d'ajuster au mieux les prescriptions réglementaires à la réalité du terrain et au type d'espace concerné.

La bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

Cette disposition vise à prendre en compte une disposition du SDRIF relative aux espaces boisés. L'orientation réglementaire du schéma régional est ainsi rappelée : « *Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme site urbain constitué.* ».

3. Dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 1 : destination des constructions

Cet article est destiné à préciser les différentes activités comprises au sein des destinations listées dans l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 1er janvier 2016. A but informatif, elle est non exhaustive et a pour vocation de faciliter l'instruction des autorisations d'occuper le sol.

Article 2 : définitions et précisions sur l'application des règles

Il s'agit ici de préciser certaines notions d'ordre architectural ou liées aux implantations des constructions, utilisées dans le règlement. Cet article détermine aussi la pondération appliquée aux espaces végétalisés entrant dans le décompte du coefficient de végétalisation, pondération établie en fonction de la nature du sol et de son degré de perméabilité.

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

Selon ce même principe de desserte des terrains pour des conditions de sécurité et de services publics, il est également rappelé que les voies en impasse doivent permettre un rayon de giration suffisant pour que les véhicules puissent faire demi-tour et en repartir.

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'ensemble des zones, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En matière d'eaux usées, l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement est fonction du zonage d'assainissement. En cas d'assainissement non collectif, les conditions de l'assainissement autonome sont définies par le règlement d'assainissement. De manière générale, les installations doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les règlements d'assainissement collectif et non collectif communautaire.

Le zonage a été déterminé par rapport aux possibilités de raccordement au réseau d'eaux usées existants. Il a ainsi été examiné la viabilité technico-économique d'un branchement au réseau. En cas d'impossibilité de raccordement, la zone concernée a été classée en assainissement non collectif.

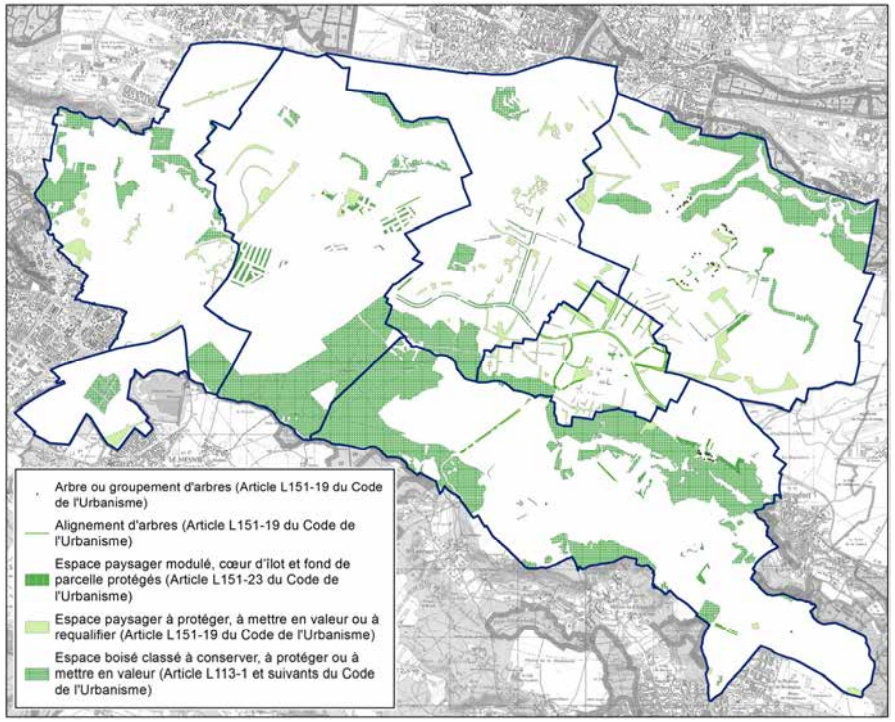
En cas de nouvel aménagement d'importance dans des zones actuellement classées en assainissement non collectif, ce zonage sera susceptible d'évoluer à posteriori pour permettre les extensions d'infrastructures d'assainissement collectif.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement se réfère aux dispositions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) auxquels la communauté d'agglomération est soumise (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette). Le zonage de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a été élaboré en tenant compte des infrastructures existantes, de la réglementation et de la nature des sols du territoire. Ainsi, grâce à la modélisation des réseaux et l'injection d'une pluie décennale, il a été identifié trois types de zones :

1. celles non desservies par un réseau d'eaux pluviales. Dans ce cas, les limitations de débit de fuite sont fixées par les SAGE.
2. celles desservies par un réseau d'eaux pluviales et ne présentant pas d'enjeu hydraulique. Dans ce cas, une valeur guide de 30 L/s/ha a été retenue.
3. celles desservies par un réseau d'eaux pluviales et présentant un enjeu hydraulique. Il a été choisi de retenir une limitation du débit de fuite de 2 L/s/ha.

En matière de gestion des déchets, des prescriptions sont édictées de manière à faciliter le dépôt et la collecte de chaque construction. Les locaux doivent ainsi permettre la bonne mise en œuvre du tri sélectif et inciter les habitants à trier le plus efficacement leurs déchets, par une accessibilité optimale de chaque local. A ce titre, il est préconisé que ce local soit installé en rez-de-chaussée.

Article 6 : éléments naturels et paysagers remarquables



Le PADD affirme la nécessité de mettre l'Homme au cœur des territoires naturels et urbains. Pour ce faire, ce dernier vise notamment à garantir l'accès à tous les habitants à des espaces verts de qualité en rééquilibrant l'offre d'espaces verts et en préservant des jardins à l'échelle de la parcelle.

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection des éléments de paysage et des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de

l'Urbanisme. Plusieurs types et degrés de protections ont été définis en fonction du type de milieu écologique concerné et de sa fonction paysagère :

Les espaces paysagers :

Il s'agit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et dont la constructibilité est très limitée, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Ces éléments viennent en complément des Espaces Boisés Classés et permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts du territoire qui ne sont pas composés majoritairement de boisements.

Ils assurent une protection forte des espaces paysagers situés en milieu urbain en limitant fortement la constructibilité, tout en permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisés). Seules y sont autorisées :

- Les aménagements et constructions de locaux techniques et de constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers,…), à condition de préserver la dominante végétale de ces espaces, et de limiter l'emprise au sol des constructions à 5 % de la superficie délimitée en espaces paysagers protégés du terrain.
- Des accès et voies

Au total, 170,3 ha ont été identifiés au zonage. Leur définition a été effectuée sur la base d'une analyse fine des anciens PLU, de l'analyse de la Trame Verte et Bleue, la réalisation d'un inventaire patrimonial et complétée par la comparaison avec la photographie aérienne.

Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts localisés au sein de la trame urbaine (parcs et jardins, coulée verte, etc.).

La majorité de ces espaces figurait déjà dans les anciens PLU. Néanmoins, ces derniers recouvraient des appellations et des prescriptions diverses. Ainsi, un travail d'harmonisation à l'échelle du territoire intercommunal a été nécessaire afin de garantir la mise en place d'une trame graphique cohérente et homogène.

Les espaces paysagers modulés, cœurs d'îlots et fonds de parcelles

Il s'agit de préserver des espaces verts intimistes et non bâtis nécessaires d'une part, au maintien des continuités écologiques et d'autre part, à la valorisation du cadre de vie. La mise en place de cette disposition résulte également d'un travail de repérage des lisières et d'une attention particulière portée aux transitions entre les espaces ouverts et les espaces urbanisés.

Ces éléments, protégés au titre de l'article L 151-23, permettent d'assurer une protection des espaces verts privatifs du territoire, en y associant des prescriptions adaptées et en limitant fortement la constructibilité (locaux techniques, abris de jardins).

Ainsi, sont seuls autorisés :

- Les aménagements et constructions de locaux techniques et de constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, …) sont autorisés, à condition de préserver la dominante végétale de ces

espaces, de limiter l'emprise au sol des constructions à 5 % de la superficie délimitée en EPP du terrain.

- Des accès et voies peuvent y être aménagés.
- Des constructions si elles sont réalisées en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, que leur hauteur soit limitée à 3 mètres et qu'elles soient situées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité.
- Si elles sont séparées d'une construction existante à la date d'approbation du PLU que leur hauteur soit limitée à 3 mètres et qu'elles soient situées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité, dans le respect des dispositions des autres articles du présent règlement.

Au total, près de 50 ha ont été identifiés au zonage. Ces éléments permettent d'assurer une protection des espaces verts privatifs du territoire, en y associant des prescriptions adaptées.

La délimitation de ces espaces résulte d'une analyse fine du mode d'occupation des sols du territoire, d'un travail par photo-aérienne réalisés dans le cadre de la définition de la Trame Verte et Bleue, et de l'inventaire patrimonial réalisé dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi.

Il s'agit essentiellement d'espaces privatifs ou semi-privatifs localisés au sein de la trame urbaine (fonds de parcelle, cœurs d'îlot, pieds d'immeuble, etc.).

Les jardins familiaux

Cette identification au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme permet la protection de ces espaces sociaux d'agriculture urbaine existants, par un maintien de leur superficie en pleine terre.

Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 m ainsi qu'un local commun d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

Au total, 16 ha ont été identifiés au zonage, correspondant à cinq secteurs présents sur les communes de Guyancourt, Magny-les-Hameaux, Trappes, La Verrière et Montigny-le-Bretonneux.

Ce type de prescription graphique n'existait pas dans les anciens PLU. Toutefois, une grande partie de ces espaces bénéficiait d'un classement en zone naturelle et forestière au sein de secteurs spécifiques réservés aux jardins familiaux.

Les alignements d'arbres

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à préserver ou à créer, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de maintenir une homogénéité dans la lecture des paysages de la ville.

Le règlement prescrit une compensation par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, en cas d'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré, pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Il précise que les fosses d'arbres qui accueilleront les

nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Outre ces prescriptions générales, chaque alignement d'arbre fait l'objet d'une fiche spécifique au sein du titre VII du règlement littéral affichant des prescriptions particulières. Au total, près de 18,5 km de linéaires d'arbres sont protégés dans le PLUI.

Ce type de prescription graphique existait déjà dans les anciens PLU des communes de Guyancourt, Magny-les-Hameaux et Voisins-le-Bretonneux. Afin de garantir la préservation des principes d'alignement sur l'ensemble du territoire, cette prescription a été étendue à d'autres communes.

Les arbres remarquables

Une actualisation des arbres remarquables protégés dans les anciens PLU a été effectuée via un inventaire précis de l'ensemble des arbres remarquables. Il s'agit, via cette identification au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, de procéder à la préservation des arbres les plus emblématiques du territoire.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure.

Outre ces prescriptions générales, chaque arbre remarquable fait l'objet d'une fiche spécifique au sein du titre VII du règlement littéral affichant des prescriptions particulières. Au total, 80 arbres remarquables ont été identifiés.

Les mares

Les mares existantes sur le territoire intercommunal ont été identifiées au zonage. Cette identification au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des nouvelles constructions qui sont interdites dans un rayon de 10 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge. Environ 1,14 m² de mares sont protégés dans le PLUI.

Ce type de prescription graphique existait déjà dans les anciens PLU, seules des précisions concernant les prescriptions ont été apportées.

Les zones humides

Les zones humides avérées ont été identifiées sur le plan de zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité au titre de l'article L 151-23 de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Les zones humides sont les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Leur préservation et assurée notamment en interdisant les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère humide du secteur et en préservant les écoulements afin de maintenir l'alimentation hydrique du secteur.

Les secteurs ainsi identifiés correspondent au enveloppe d'alerte de classe 1 et identifiée par la DRIEE. Au total, 128,4 m² de zone humide ont été protégés.

Ce type de prescription n'existait pas dans les PLU des communes.

Article 7 : éléments bâtis et architecturaux remarquables

Le PADD affirme la nécessité de préserver et valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain, témoins de l'histoire saint-quentinoise et du génie des lieux, afin d'affirmer l'identité de chaque quartier.

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLUi par le biais d'inscriptions graphiques sur les documents graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Le règlement définit des éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il met en œuvre une protection adaptée au type de patrimoine bâti considéré (élément ponctuel ou ensemble urbain) et à la valeur historique et patrimoniale associée. Ainsi, l'ensemble des éléments repérés est soumis à des prescriptions d'ordre général permettant d'encadrer, lorsque le règlement les y autorise, les travaux de réhabilitation, de modification de volume ou de façade ou encore de surélévation.

Par ailleurs, pour tenir compte de l'hétérogénéité du patrimoine présent dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, un système de « fiches patrimoines » a été mis en place au titre VII du règlement littéral.

Ces fiches, organisées par thèmes, localisent et proposent une description succincte de chaque élément patrimonial repéré et définissent des prescriptions particulières en fonction de leur valeur patrimoniale. Plusieurs thèmes ont été définis : éléments de construction ou bâtiments remarquables, murs remarquables, ensembles urbains remarquables, œuvres d'art.

Des prescriptions graphiques, relatives à la préservation des éléments du patrimoine bâti, étaient déjà mises en place dans les anciens PLU. Ces derniers ont donc été actualisés et complétés en fonction d'un inventaire du patrimoine bâti et naturel à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines qui s'appuie notamment sur les données de l'inventaire réalisé par le musée de la ville de Saint-Quentin-en-Yvelines et d'un travail de terrain. De plus, une actualisation a été effectuée au regard des monuments historiques, qui ont été supprimés de la liste de certains éléments identifiés par le PLUi, ceux-ci disposant déjà d'une protection nationale au titre du Code du Patrimoine.

Les éléments de constructions ou bâtiments remarquables

Il s'agit d'éléments ponctuels (bâtiments, éléments architecturaux, etc.) à fort intérêt urbain et culturel pour la ville. Ces derniers méritent de perdurer dans le paysage comme marqueur d'une époque, d'un style architectural ou de l'histoire de la ville.

Une actualisation des éléments de constructions ou bâtiments remarquables dans les anciens PLU a été effectuée via un inventaire précis à l'échelle des sept communes du territoire. Il s'agit, via cette identification, de procéder à la préservation des éléments les plus emblématiques du territoire.

Ainsi, seules sont autorisées les démolitions partielles ou totales rendues nécessaires :

- Lors de travaux de mise en conformité avec les normes impératives ;
- Par un bâtiment menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des

caractéristiques historiques, culturelles et paysagère qui ont conduit à leur classification.

Ainsi le règlement précise, d'une part, que les extensions des bâtiments à valeur patrimoniale sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment d'origine et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Il exige également que les travaux réalisés sur les façades doivent conduire à un respect de l'architecture originelle et à une utilisation de matériaux compatibles avec les constructions d'origine.

En outre, ces prescriptions générales s'accompagnent de mesures de protections et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant au titre VII du présent règlement.

Au total, 233 constructions ou bâtiments remarquables ont été identifiés, contre 193 dans les anciens PLU. Cette différence résulte d'un nouveau recensement effectué à l'échelle de l'intercommunalité et d'une volonté forte de préserver les bâtiments emblématiques.

Les murs remarquables

Ces éléments linéaires (murs) à fort intérêt urbain, architectural et culturel pour la ville doivent être confortés dans le paysage tant ils participent à l'identité du territoire.

Les murs ou parties de murs identifiés aux documents graphiques comme murs remarquables à protéger sont à préserver. Il s'agit de préserver ces éléments afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des ambiances de la ville. Au total, 7 km linéaires de murs remarquables ont été identifiés au zonage. Il s'agit de préserver ces éléments afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des ambiances de la ville.

Seule leur démolition partielle rendue nécessaire pour organiser l'accès au terrain est autorisée.

Par ailleurs, le règlement précise que les travaux sur les murs ou parties de murs à valeur patrimoniale ne doivent pas aboutir à la modification des murs existants ou du moins se faire dans le respect de leur architecture originelle. Ainsi les travaux sont autorisés à conditions :

- Qu'ils ne dénaturent pas les murs ou parties de murs ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.
- Que les matériaux utilisés soient compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

En outre, ces prescriptions générales s'accompagnent de mesures de protections et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant au titre VII du présent règlement.

Les ensembles urbains remarquables

Ils correspondent à des rues, quartiers, secteurs qui bénéficient d'une cohérence paysagère et/ou urbaine, et/ou architecturale, participant à la qualité patrimoniale du territoire. Au total, 17 ensembles ont été identifiés, ce qui correspond à 213 hectares d'espaces urbains concernés par cette disposition.

Les œuvres d'art

Les œuvres d'art identifiées sont des marqueurs territoriaux, participant à la structuration et l'animation des espaces publics. A ce titre, elles sont à préserver. Au total, 6 unités ont été identifiées au zonage. Ainsi, le règlement exige que dans le cadre d'un réaménagement des espaces publics ces œuvres devront être conservées.

Article 8 : périmètre de constructibilité limitée

Des périmètres de constructibilité limitée sont définis au document graphique général conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme à l'article L 151-41.5°.

Comme l'illustre le tableau ci-dessous, ces périmètres existaient déjà dans certains anciens PLU, la servitude étant fixée pour une durée de 5 ans à compter de l'instauration des périmètres.

Commune	Nom du secteur	Objectifs poursuivis	Date d'instauration
Trappes	Météo et Laboratoire de l'Ouest Parisien	Réfléchir au devenir de ces grandes emprises potentiellement mutables à proximité immédiate de la gare de Trappes	13/05/2013
Guyancourt	Route de Troux	Assurer une évolution qualitative de ce secteur à l'articulation du pôle urbain majeur, d'un espace vert monumental et d'un quartier résidentiel	A l'approbation du PLUi

Le règlement s'attache à ne pas grever l'usage futur des terrains en limitant la constructibilité à une surface maximale de 50 m^2 de surface de plancher, tout en assurant une certaine souplesse pour les constructions existantes. Ainsi, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à

condition que ces travaux respectent les prescriptions du règlement littéral et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m^2 de surface de plancher supplémentaire sur chaque terrain.

Article 9 : éléments relatifs aux objectifs de mixité sociale

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes destinées à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Ces secteurs étaient, pour la plupart, déjà identifiés dans les anciens PLU, ainsi seules des re-délimitations à la marge ont été effectuées afin de tenir compte d'une part, des projets réalisés et, d'autre part, des ambitions du PADD en matière de mixité sociale.

Le PLUi comprend des secteurs de mixité sociale sur plusieurs communes auxquels correspondent différents objectifs répartis comme suit :

	Seuil d'application	**Part minimale de logements sociaux exigée**	**Types de logements sociaux exigés**
Guyancourt	50 logements	50 % de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'État
		25 % de la SDP	Accession aidée à la propriété
La Verrière	10 logements et/ou 600 m² SDP	30 % des logements ou de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'État Accession aidée à la propriété
Magny-les-Hameaux	2 logements	50 % de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'État Accession aidée à la propriété
Voisins-le-Bretonneux	3 logements 2 logements	33 % des logements dans le centre-ville 25% rue Jean Bart	Locatifs financés par un prêt de l'État

Ces éléments ont été déterminés en fonction de plusieurs éléments :

- Souhait de conforter les équilibres sociaux
- Degré de rattrapage nécessaire pour atteindre les objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), qui impose un pourcentage de 25 % de logements sociaux dans les communes ;
- Degré de maîtrise foncière des communes. En effet, lorsque la commune dispose de ressources foncières suffisantes, ou quand elle dispose de

projets dont le programme est déjà fixé ou est en cours de réalisation, la servitude de mixité sociale n'est pas mise en place.

Article 10 : autres inscriptions graphiques

Le règlement comprend en outre des dispositions graphiques retranscrites sur les plans de zonage :

Éléments relatifs à la préservation et au développement de la diversité commerciale

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans les centralités et axes structurants en cohérence avec les orientations du PADD et les intentions d'aménagement présentes dans les OAP, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce et en favoriser le développement au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme. Des figurés commerciaux ont été repérés sur le document graphique général selon deux typologies :

- Les linéaires de préservation et développement de la diversité commerciale ;
- Les îlots commerciaux à préserver pour le maintien de la diversité de l'offre.

Cette distinction en deux typologies permet de mieux cibler les besoins en termes de diversification des activités et en termes d'objectifs entre préservation et développement.

Les axes commerciaux à développer se concentrent principalement en zone UM le long des axes structurants des communes de Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux et de Trappes.

Ainsi, sur le secteur de Guyancourt est, on les retrouve sur une portion de la rue Ambroise Croizat, Jean Moulin, sur la place de l'église Saint Victor ainsi que le long de l'allée du Commerce.

Le centre Jaurès, véritable polarité sur la commune de Trappes, compte également un linéaire commercial à préserver et à développer situé sur une portion de la rue Jean Jaurès.

Enfin, les îlots commerciaux à préserver concernent l'ensemble des polarités commerciales de la commune de Montigny-le-Bretonneux (notamment le quartier Saint Quentin, le secteur sud du quartier du Pas du Lac ou encore une partie de la zone d'activités de l'Observatoire).

Ces secteurs ont été mis en place pour assurer la pérennité des commerces présents afin d'enrayer la dynamique d'évasion commerciale qui s'exerce en direction des pôles majeurs tels que Vélizy 2, Parly2, Plaisir ou encore Les Clayes.

Ainsi, au sein des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et / ou des îlots commerciaux à préserver (représentés par un trait ou un aplat rouge), le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, est interdit à l'exception des cas suivants :

- Changement de destination en bureaux ;
- Changement de destination en artisanat ;
- Changement de destination en hébergement hôtelier ;
- Changement de destination en constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A travers cette prescription, il s'agit de préserver les activités commerciales de proximité susceptibles de participer à la dynamique des rues ou secteurs commerçants.

Marges de recul et bandes constructibles

Des marges de recul pour les constructions figurent également sur le document graphique général à certains endroits afin de respecter une harmonie d'implantation des constructions à une échelle plus locale. Cet outil règlementaire existait dans les anciens PLU, il a toutefois été étendu au secteur résidentiel.

Des bandes constructibles, figurant sur le document graphique général, sont également imposées afin de respecter l'harmonie d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques tout en assurant le maintien du caractère paysager des secteurs résidentiels concernés.

Les bandes constructibles d'une largeur totale de 25 mètres situées sur le quartier du Village de la commune de La Verrière et sur le village de Montigny-le-Bretonneux ont pour objectif de mettre ces ensembles urbains en valeur et de protéger les trames paysagères existantes. Elles existaient déjà aux PLU précédents et ont été étendues à certains secteurs.

Article 11 : dispositions relatives aux constructions existantes

Il s'agit d'introduire des exceptions concernant les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7, et 8) pour permettre l'évolution des constructions existantes non implantées selon les implantations prescrites par les règles applicables aux nouvelles constructions.

Article 12 : stationnement

La règle édictée en cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction précise les exigences des articles L151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle fixe la distance maximale à laquelle une concession dans un parc public ou l'acquisition de places dans un parc privé peut être autorisée pour déroger à la règle principale. Une distance de 300 mètres est ainsi définie, correspondant à un temps de parcours de moins de 5 minutes à pied et en adéquation avec la notion de « proximité de l'opération » stipulée par le Code de l'Urbanisme.

Les normes de stationnement ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. En 2009, 85,6 % des ménages de l'agglomération possèdent une ou plusieurs voitures, et les ménages possédant au moins deux véhicules représentent 35,6 % du total des ménages. Le taux de motorisation des ménages est de 1,3 véhicule par ménage (2010) et diffère d'une commune à l'autre, selon la présence d'une gare au sein de la commune, ou des capacités financières des ménages. Il est ainsi plus faible à Trappes et La Verrière, ou dans le quartier de l'université à Guyancourt.

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop prégnant dans la conception des nouvelles constructions. Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les dispositions du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France, qui restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares et renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés.

Les règles relatives aux commerces de moins de 200 m² sont également plus souples, afin de ne pas contraindre trop drastiquement le commerce de proximité en ville. Il est par ailleurs exigé que les places de stationnement soient réalisées en souterrain pour les commerces de plus de 200 m² dans certaines zones d'activités, afin de favoriser la qualité urbaine et architecturale des commerces de grande surface.

Article 13 : dispositions relatives aux ouvrages techniques

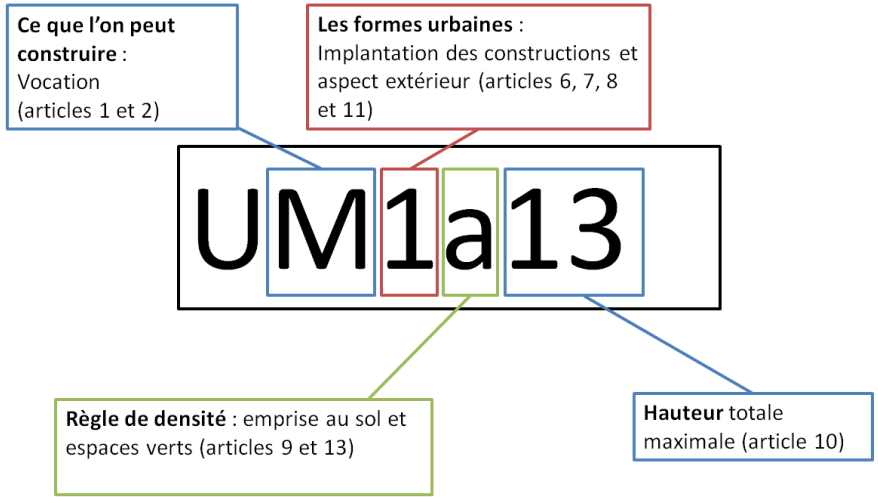
Le règlement prescrit des règles relatives aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de détente, éléments de réseaux, éléments de voirie pour le traitement d'ouvrage d'art, pour le réseau du Grand Paris,…). Les impératifs de leur localisation nécessitent que leur implantation puisse s'affranchir des règles d'organisation urbaine du PLU.

4. Le règlement de la zone U

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des territoires urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter. Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

L'élaboration du règlement des zones U et AU s'est appuyée sur une méthode permettant à la fois une finesse du zonage et du règlement adaptée à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion intégrée et rationalisée du règlement. Une nomenclature a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage :

- Les premières lettres indiquent la vocation du secteur en renseignant sur la destination des constructions (articles 1 et 2 du règlement) ;
- Le premier indice chiffré fait référence aux règles régissant les l'implantation des constructions et l'aspect extérieur (articles 6, 7, 8 et 11) ;
- La lettre minuscule qui suit renseigne sur les règles de densité : l'emprise au sol et les espaces verts (articles 9 et 13) ;
- Le dernier indice chiffré indique la hauteur maximale au point le plus haut des constructions autorisée dans le secteur.



La dénomination de chacun des secteur identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établie à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions particulières (1er indice)

A l'exception des secteurs UA, UAi et UAs destinés aux activités économiques et industrielles et au secteur UE destiné aux équipements, les zones urbaines apparaissent comme l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale et fonctionnelle. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans toute la zone urbaine.

Indice	Objectifs du règlement
UM (secteur urbain mixte) **1184,43 ha**	Le tissu urbain de l'ensemble du secteur UM se caractérise par sa mixité fonctionnelle. Il comprend de l'habitat, mêlant bâti individuel et collectif, des bureaux, des grands équipements et des commerces. Le secteur UM répond aux orientations du PADD relatives à l'intensification des secteurs stratégiques du territoire et à l'amélioration du cadre de vie des habitants. En effet, les fonctions urbaines qu'il offre aux habitants et autres usagers de la ville favorisent le développement et le renforcement de l'agglomération, tout en conservant une cohérence et une qualité urbaine et paysagère, fondatrice de son attractivité. Ce secteur multifonctionnel accueillant des logements, des équipements et des commerces, offre une réponse aux objectifs de production de logements définis par le PLH de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines sur la période 2012-2017. Il s'agit d'autoriser une mixité de fonctions urbaines et d'interdire les destinations pouvant potentiellement présenter des nuisances ou des risques incompatibles avec des quartiers d'habitat
	Sont interdits : les exploitations agricoles, les carrières, les exhaussements et affouillements de sols, les dépôts sauvages de matériaux, l'industrie. L'artisanat est autorisé sous conditions de surface. Les entrepôts sont autorisés s'ils sont en lien avec une activité autorisée et dans la limite du tiers de la surface de plancher.
UR (secteur urbain résidentiel) **444,88 ha**	Le secteur UR correspond à un tissu urbain résidentiel. En complément de la fonction résidentielle, ce secteur accueille de façon limitée des commerces et services de proximité, des équipements ainsi que quelques activités compatibles avec la fonction résidentielle. Le règlement a pour vocation de marquer cette fonction résidentielle : interdiction des destinations autres que celles liées à l'habitat ou pouvant potentiellement présenter des nuisances ou des risques incompatibles avec des quartiers d'habitat. Le commerce et l'artisanat sont autorisés sous condition d'une petite surface. Il s'agit ici de favoriser le développement du commerce de proximité, composé de petites cellules. De plus, il s'agit de garantir un certain niveau de tranquillité des quartiers résidentiels. Sont interdits : les exploitations agricoles, l'industrie, les entrepôts, les carrières, les exhaussements et affouillements de sols, les dépôts sauvages de matériaux. Les bureaux, commerces et l'artisanat sont autorisés sous conditions de surface.
URs (secteur urbain résidentiel strict)	Le secteur URs présente un caractère résidentiel encore plus affirmé, qu'il s'agit de marquer par l'interdiction des destinations autres que celles liées à l'habitat ou pouvant potentiellement présenter des nuisances ou des risques incompatibles avec des quartiers d'habitat. Il s'agit de garantir

575,87 ha	un certain niveau de tranquillité des quartiers résidentiels : les commerces nouveaux y sont interdits, car il s'agit d'éviter l'éparpillement des commerces, pour limiter les effets de concurrence avec les polarités qu'il est envisagé de renforcer. Sont interdits : les exploitations agricoles, l'industrie, les entrepôts, l'artisanat, les commerces, les ICPE, les carrières, les exhaussements et affouillements de sols, les dépôts sauvages de matériaux. Les bureaux sont autorisés sous conditions de surface.
UA (secteur urbain d'activités économiques) **440,27 ha**	Les secteurs UA, UAs et UAi traduisent la volonté du PADD de conforter le positionnement économique de Saint-Quentin-en-Yvelines et de façonner un véritable pôle majeur en lien avec le plateau de Saclay. Il s'agit de garantir la visibilité des entreprises et les possibilités de regroupement pour mutualisation. Ainsi, de par les occupations du sols autorisées et les règles d'implantations spécifiques, ces secteurs offrent des conditions de développement adaptées aux besoins des entreprises actuelles et futures. Par ailleurs, ces secteurs constituent un véritable potentiel pour dégager des capacités d'accueil et de renouvellement. En effet, leur objectif est de conforter les activités économiques présentes tout en limitant leur impact sur l'environnement proche. A ce titre, ces secteurs répondent à la nécessité de maintenir l'activité économique en tant que moteur du renouvellement et de l'attractivité territoriale. Les secteurs UA, UAs et UAi sont destinés plus spécifiquement aux activités économiques présentes sur le territoire intercommunal. Ils comprennent principalement des activités de bureaux, d'artisanat ou encore de commerces ainsi que quelques habitations destinées au gardiennage ou directement liées aux occupations du sol admises dans le secteur. L'objectif du règlement est de marquer cette fonction économique tout en interdisant les activités industrielles afin de limiter les nuisances occasionnées par certaines activités. Interdictions : exploitation agricole, habitat, carrières, exhaussements/affouillements de sols, industrie. Les entrepôts sont autorisés s'ils sont en lien avec une activité autorisée et dans la limite du tiers de la surface de plancher.
UAi (secteur urbain d'activités économiques et d'industrie) **775,66 ha**	Le secteur UAi a pour vocation de marquer une fonction plus spécifiquement industrielle par rapport au secteur UA. Sont interdits les exploitations agricoles, l'habitat, les carrières, les exhaussements et affouillements de sols.
UAs (secteur urbain d'activités économiques, d'industrie et de services aux entreprises) **46,82 ha**	La vocation d'activités économiques et industrielle du secteur UAs est réaffirmée. Aussi, en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seules sont autorisées celles qui sont directement liées ou nécessaires à une destination de construction autorisée dans le secteur.
UE (secteur urbain d'équipements) **159,67 ha**	Le secteur UE est destiné plus spécifiquement aux équipements de différentes natures liés aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que le logement de gardiennage, de personnels, etc. Ce secteur regroupe principalement les sites d'équipements qui couvrent de larges emprises foncières ou dont les

	dispositions ne permettent pas l'intégration aux secteurs urbains banalisés. En effet, les autres équipements sont intégrés en secteurs urbains banalisés (UM et UR et UA) dès lors qu'ils sont pleinement inscrits dans le tissu urbain. Le secteur UE traduit les volontés du PADD de conforter l'attractivité des équipements présents sur le territoire et de développer et d'adapter l'offre au regard des ambitions démographiques affichées. En effet, la création d'un secteur dévolu aux équipements et la mise en place de règles adaptées à leurs besoins visent à garantir la pérennité des équipements existants tout en facilitant leurs évolutions et l'implantation de nouveaux aménagements. Dès lors, le secteur est réservé aux seuls services publics ou d'intérêt collectif. Sont seuls autorisés : les services publics ou d'intérêt collectif, les habitations à usage de gardiennage, les exhaussements/affouillements de sols

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Articles 6, 7, 8 et 11 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété et aspect extérieur des constructions (2e indice)

La combinaison des règles des articles 6, 7, 8 et 11 permet de déterminer, pour chaque type de tissu urbain, la forme urbaine envisagée. En lien avec les objectifs du PADD, l'affectation du type de forme urbaine envisagé répond à des objectifs de densification, de respect des formes urbaines existantes, d'insertion paysagère, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, selon les secteurs.

Indice	Objectifs du règlement
1	**Règles souples qui permettent de tenir compte de la diversité des implantations et de l'aspect des constructions** Article 6 : alignement ou recul de 0,5 m Article 7 : en limite ou en retrait minimum : - de 2,5 m pour h < 10 m - de 5 m pour h > 10 m Article 8 : en contiguïté ou en retrait minimum de : - L=h/2 avec un minimum de 2,5 m Article 11 : Pente de toiture : maximum 40° Hauteur des clôtures : maximum 2 m

	Cet indice est attribué à des tissus urbains relativement denses, caractérisés par une variété des implantations bâties. Il concerne notamment des secteurs d'habitat collectif, en plan libre, sur dalle, sous la forme d'opérations complexes, ou sous des formes plus classiques, mais également quelques quartiers pavillonnaires. Il s'applique aussi aux pôles urbains, dans lesquels il est souhaitable de permettre l'alignement des constructions. Cet indice permet un effort de densification en autorisant une très grande souplesse d'implantations bâties, et permettra de fait, d'affirmer le renforcement des polarités existantes et de satisfaire tant les besoins dus à sa future fréquentation métropolitaine que ceux des habitants du quartier. Cette règle permet une très grande souplesse d'implantation par rapport à la voie. Le retrait par rapport aux limites séparatives est d'autant plus important que le bâtiment est haut, afin d'exprimer un prospect équilibré. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée.
2	**Règles permettant de traduire et de conforter un tissu pavillonnaire « compact »** Article 6 : recul minimal de 3 m Article 7 : en limite ou en retrait minimum : - de 2,5 m pour h < 10 m - de 5 m pour h > 10 m Article 8 : en contiguïté ou en retrait minimum de : - L=h/2 avec un minimum de 2,5 m Article 11 : Pente de toiture : maximum 40° Hauteur des clôtures : maximum 2 m Cet indice concerne des tissus pavillonnaires aux formes très diverses, mais relativement compactes et au parcellaire dense. Les implantations bâties observent généralement un retrait, et la mitoyenneté entre les constructions est fréquente. Conformément au PADD, le règlement permet donc de préserver et de poursuivre la diversification urbaine et architecturale caractéristique de la « ville nouvelle » tout en conservant les différentes identités des secteurs de l'agglomération. La règle impose un retrait par rapport aux limites séparatives d'autant plus important que le bâtiment est haut, afin d'exprimer un prospect équilibré. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée.
3	**Règles permettant de traduire et de conforter un tissu pavillonnaire « peu dense » aéré et verdoyant** Article 6 : recul minimal de 5 m Article 7 : en retrait minimum : - de 5 m pour H < 4 m - de 7 m pour H > 4 m Article 8 : en cas de vis-à-vis, L=h avec un minimum de 10 m Article 11 : Pente de toiture : maximum de 40° Hauteur des clôtures : maximum 2 m L'objectif de cet indice est de maintenir les spécificités morphologiques de chacun des quartiers pavillonnaires concernés, de préserver la qualité des espaces publics tout en permettant une évolution maîtrisée des constructions, notamment pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes…). A ce titre, il répond également à l'ambition du PADD de conforter la qualité des tissus résidentiels des quartiers et la diversité des espaces urbains, et de valoriser la trame paysagère de l'agglomération. Il s'agit d'exprimer une forme urbaine plus lâche, caractérisée par des retraits et reculs plus importants par rapport aux voies et limites séparatives. La règle impose un retrait par rapport aux limites séparatives d'autant plus important que le bâtiment est haut, afin

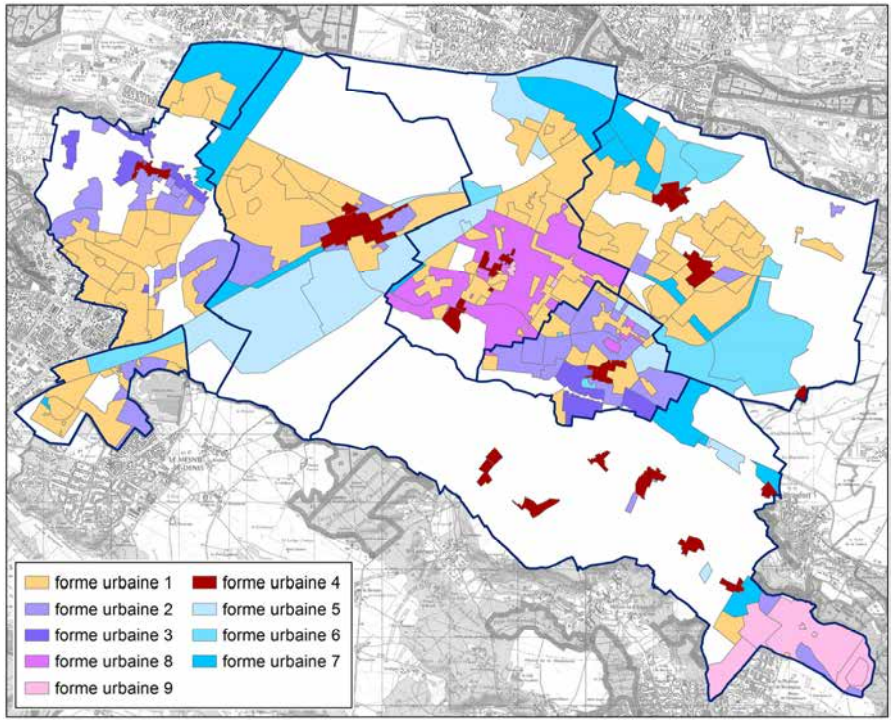
	d'exprimer un prospect équilibré. En termes d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la règle exige la préservation de l'intimité des résidents en limitant les co-visibilités entre deux pignons voisins. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée.
4	**Règles permettant de traduire et de conforter la morphologie des centres villes anciens et des hameaux** Article 6 : alignement ou recul si continuité assurée par un mur Article 7 : en limite ou en retrait minimum : - de 2,5 m pour h < 10 m - de 5 m pour h > 10 m Article 8 : en contiguïté ou en retrait minimum de : - L=h/2 avec un minimum de 2,5 m Article 11 : Pente de toiture comprise entre 30° et 45° La mise en place de toitures terrasses est restreinte aux toitures végétalisées. Hauteur des clôtures : maximum 1,80 m Mur sur rue en pierre de meulière. Les secteurs concernés par cet indice correspondent aux centres-bourgs et leurs extensions faubouriennes ainsi qu'aux hameaux anciens du territoire. En marquant cette spécificité, le règlement répond à l'objectif du PADD de préserver les hameaux, centres anciens et villages. C'est dans ces secteurs que l'on retrouve le plus d'éléments bâtis remarquables. Il s'agit de marquer la continuité bâtie le long de la rue, afin de poursuivre les alignements existants et préserver les formes urbaines anciennes. Le retrait par rapport aux limites séparatives est d'autant plus important que le bâtiment est haut, afin d'exprimer un prospect équilibré.

	L'insertion des nouvelles constructions dans les centres anciens, présentant un caractère patrimonial, est recherchée. Une attention est notamment portée à l'épannelage et à la qualité de la continuité sur la rue.
5	**Règles permettant de tenir compte des caractéristiques des parcs d'activités** Article 6 : recul minimal de 5 m Article 7 : en retrait avec un minimum de 5 m Article 8 : en contiguïté ou en retrait minimum de : - L=h/2 avec un minimum de 2,5 m Article 11 : Pente de toiture : maximum de 40° Hauteur des clôtures : maximum 2 m Les indices 5, 6 et 7 concernent les parcs d'activités. Ils disposent d'un règlement différencié en fonction de leurs caractéristiques morphologiques. Cet indice 5 concerne des secteurs d'activités relativement denses. Le recul par rapport à la voie et aux limites séparatives est relativement faible mais il permet d'assurer une certaine aération dans un tissu urbain caractérisé par la présence de bâtiments aux gabarits généralement imposants. Ce recul permet aussi de limiter l'exposition aux nuisances liées aux activités, en laissant des espaces tampon entre les bâtiments. En termes d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, les distances sont d'autant plus importantes que le bâtiment est haut, afin d'exprimer un prospect équilibré. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée.
6	**Règles permettant de tenir compte des caractéristiques des parcs d'activités**

	Article 6 : recul L=h/2 avec un minimum de 5 m Article 7 : en retrait L=H/2 avec un minimum de 5 m Article 8 : en contiguïté ou en retrait minimum de : - L=h/2 avec un minimum de 2,5 m Article 11 : Pente de toiture : maximum de 40° Hauteur des clôtures : maximum 2 m Dans de nombreux espaces dévolus aux activités, les bâtiments sont globalement implantés en retrait de l'alignement et des deux limites séparatives et présentent des volumes imposants. Les grandes emprises foncières et le caractère protéiforme du parcellaire procurent à ces espaces un aspect hétérogène. Le recul par rapport à la voie et aux limites séparatives est exigé afin d'assurer une certaine aération dans un tissu urbain caractérisé par la présence de bâtiments aux gabarits généralement imposants et disposant d'un long linéaire sur rue. Ce recul permet aussi de limiter l'exposition aux nuisances liées aux activités, en laissant des espaces tampon entre les bâtiments. Les distances sont d'autant plus importantes que le bâtiment est haut, afin d'exprimer un prospect équilibré. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée.
7	**Règles permettant de tenir compte des caractéristiques des parcs d'activités** Article 6 : alignement ou recul de 0,5 m Article 7 : en limite ou en retrait L=h/2 avec un minimum de 5 m Article 8 : en contiguïté ou en retrait minimum de : - L=h/2 avec un minimum de 2,5 m Article 11 : Pente de toiture : maximum de 40° Hauteur des clôtures : maximum 2 m

	Cet indice s'applique à des zones d'activités dont il est envisagé de permettre des évolutions. Cette règle permet une très grande souplesse d'implantation par rapport à la voie. L'alignement par rapport aux limites séparatives est permis afin de conforter des implantations existantes. En cas de recul par rapport à la voie et de retrait par rapport aux limites séparatives, les distances sont d'autant plus importantes que le bâtiment est haut, afin d'exprimer un prospect équilibré. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée.
8	**Règles visant à conserver les formes architecturales des tissus pavillonnaires** Article 6 : alignement ou recul de 0,5 m Article 7 : en limite si aucune ouverture n'est créée ou en retrait minimum : - de 5 m par rapport à la limite séparative de fond de parcelle pour les façades comportant des ouvertures en rez-de-chaussée (pas de minimum par rapport aux limites séparatives latérales) - de 5 m pour les façades comportant des ouvertures à une hauteur supérieure à 3 m du sol naturel et de 2,5 m si aucune de ces ouvertures n'est supérieure à 50 cm. Article 8 : en cas de vis-à-vis, L=h avec un minimum de 6 m Si absence d'ouverture ou si aucune des ouvertures n'est supérieure à 50 cm, L=h/2 avec un minimum de 6 m Article 11 : Pente de toiture : maximum de 40°. Pente d'origine conservée ou comprise entre 30° et 40°. Toitures terrasses interdites sauf pour les CINASPIC. Hauteur des clôtures : maximum 1,80 m L'indice 8 est spécifique par rapport au fonctionnement général de la nomenclature présentée dans le présent PLU, dans le sens où il a

	également des incidences sur les articles 9, 10 et 13 pour les constructions existantes en permettant une surface d'extension spécifique pour les constructions et une surélévation de la façade de 1 m par rapport à la construction initiale un taux fixe minimum obligatoire d'espace vert de pleine terre de 20 % pour les terrains déjà bâtis. La règle permet une très grande souplesse d'implantation par rapport à la voie. En termes de retraits par rapport aux limites séparatives, la règle est souple, mais exige la préservation de l'intimité des résidents en limitant les co-visibilités entre deux pignons voisins. Il en est de même pour la règle régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Concernant l'aspect extérieur, il est recherché une préservation du gabarit de toiture, spécifique aux pavillons.
9	**Règles permettant de traduire et de conforter un tissu pavillonnaire aux morphologies variées** <u>Article 6 :</u> alignement ou recul de 0,5 m <u>Article 7 :</u> en limite si aucune vue n'est créée ou en retrait minimum : - de 2,5 m si pas d'ouverture - de 5 m si ouverture <u>Article 8 :</u> en cas de vis-à-vis, L=h avec un minimum de 6 m <u>Article 11 :</u> Pente de toiture : maximum 40° Hauteur des clôtures : maximum 1,80 m La règle permet une très grande souplesse d'implantation par rapport à la voie. En termes de retraits par rapport aux limites séparatives, la règle est souple, mais exige la préservation de l'intimité des résidents en limitant les co-visibilités entre deux pignons voisins. Il en est de même pour la règle régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée.

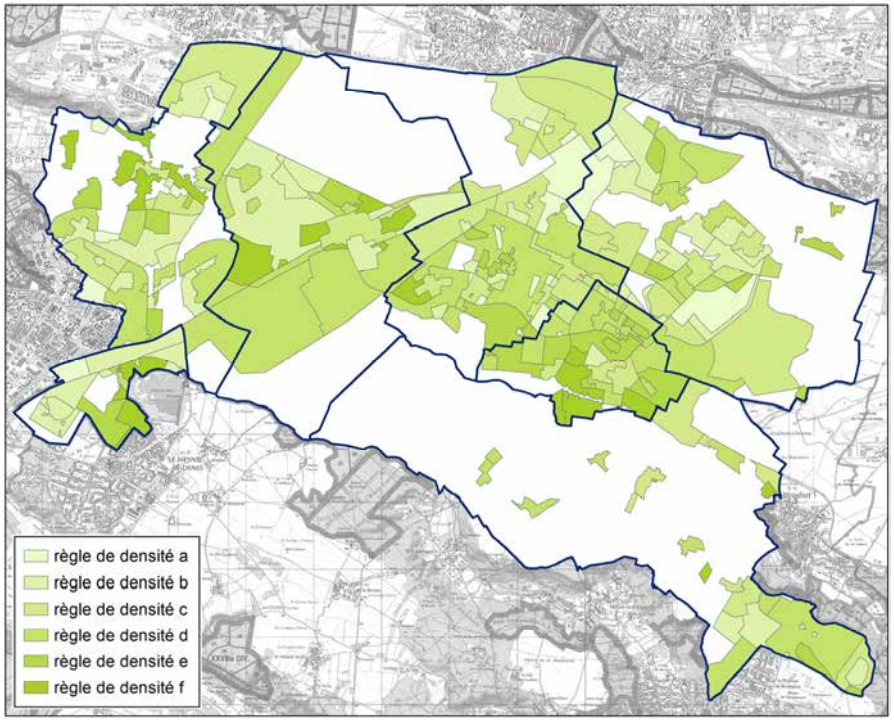


Articles 9 et 13 : emprise au sol et espaces libres et plantations (3e indice)

La combinaison des règles des articles 9 et 13 permet de déterminer, pour chaque type de tissu urbain, la densité envisagée et la part réservée aux espaces verts. Les indices *a* à *f* forment ainsi un gradient du plus dense au moins dense, déterminé par rapport à des objectifs de densification, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, de modération de l'imperméabilisation des sols, de préservation de la nature en ville et des continuums écologiques, selon les tissus concernés par l'indice.

La part des espaces verts sur un terrain est réglementée sous la forme d'un coefficient de végétalisation permettant sa pondération en fonction de la nature du sol et du degré de perméabilité de celui-ci.

INDICE	Coefficient d'emprise au sol	Pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser par rapport à la superficie du terrain		
		Pourcentage total minimum d'espaces verts	*Règle de répartition*	
			Espaces végétalisés de pleine terre	*Espaces végétalisés complémentaires*
« a »	Non réglementé	20%	0%	20%
« b »	80 %	25%	15%	10%
« c »	60 %	30%	20%	10%
« d »	50 %	40%	25%	15%
« e »	40 %	50%	25%	25%
« f »	30 %	60%	30%	30%



Les secteurs où la règle de densité est la plus souple (indices a et b) correspondent aux secteurs les plus denses, principalement constitués d'habitat collectif. Il s'agit également de secteurs sur dalle ou dans lesquels le parcellaire a été découpé selon la forme du bâti. Ces indices ont pour objectifs de participer à l'effort de densification en permettant une densité accrue, et permettront d'affirmer le renforcement des polarités existantes et futures. Ces secteurs voient toutefois leurs obligations de réaliser des espaces verts augmentées par rapport aux PLU actuels.

Les indices où la densité se situe à un niveau intermédiaire (indices c et d) concernent une grande variété de tissus urbains. Il s'agit de quartiers pavillonnaires, mais aussi de centre-bourgs anciens et de hameaux. De nombreux espaces d'activités sont également affectés de l'indice c.

Les secteurs où les emprises au sol maximales sont les plus faibles et où il est requis une part d'espaces verts plus importante sont les quartiers pavillonnaires. Il s'agit ici de traduire la volonté de conforter la qualité des tissus résidentiels édictée dans le PADD. Une trame verte fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), octroie à ces quartiers un cadre paysager de qualité où la densité des espaces verts est importante. La préservation de cette trame verte participe également de la préservation des continuums écologiques.

En outre, l'article 9 relatif à l'emprise au sol comprend une règle spécifique aux secteurs concernés par l'indice 8 (2^{e} indice). Au sein de ces secteurs pavillonnaires, il est envisagé de conserver le gabarit des constructions existantes, tout en permettant de légères évolutions, notamment des extensions et des surélévations. Aussi, l'article 9 encadre ces possibilités d'extensions en fixant les surfaces maximales autorisées en fonction de seuils de surfaces de terrains.

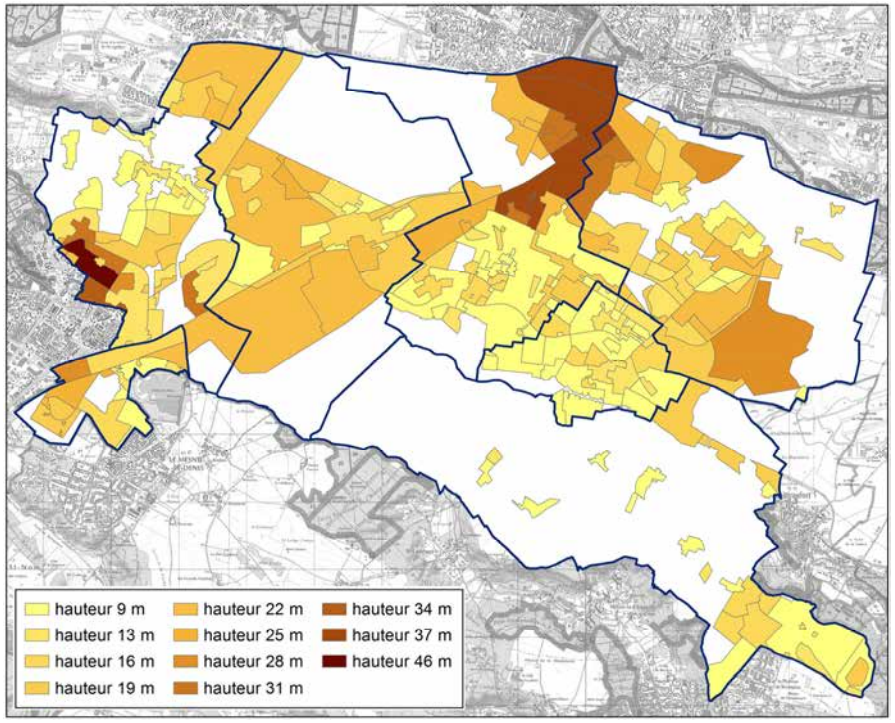
La règle édictée en matière d'espaces libres et plantations indique une part minimale d'espaces verts à réaliser, en complément du coefficient d'emprise au sol. Sur ces espaces verts, sont distingués les espaces verts de pleine terre, et plusieurs types d'espaces verts complémentaires. Le règlement met en place un principe de pondération en fonction de la nature de ces espaces (pleine terre, sous terrasse ou balcon, espaces verts sur dalle, espaces verts sur toiture), qui n'offrent pas les mêmes qualités d'infiltration des eaux pluviales et de potentiel de biodiversité, les espaces de pleine terre jouant un rôle optimal en la matière.

La règle met aussi l'accent sur la nécessité de végétaliser ces espaces de pleine terre ou complémentaires, ainsi que les aires de stationnement. Le principe élaboré consiste à laisser une certaine liberté quant au type de plant mis en place tout en garantissant un degré de végétalisation important (1 unité de plantation par tranche de 20 m² d'espace végétalisé, 1 unité de plantation par place de stationnement). Aussi, une valeur est attribuée à chaque type de plant, appelée « unité de plantation », déterminée selon la taille du plant choisi. Il en résulte un gradient, de l'arbre de grand développement équivalant à 8 unités de plantations, au buisson équivalant à 1 unité de plantation.

Outre la quantité végétalisée, le règlement impose un principe de localisation à travers le regroupement d'au moins 10 unités de plantation au sein d'un même module pour les aires de stationnement d'au moins 20 places. Il s'agit ainsi d'éviter le « saupoudrage » de plantations, et d'encourager une certaine massification. En outre, ces modules doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire pour équilibrer la composition du parc de stationnement.

Article 10 : hauteur maximale des constructions (4e indice)

Le quatrième indice de secteur fixe la hauteur maximale de la construction. En lien avec les objectifs du PADD, l'affectation de chaque hauteur répond à des objectifs de densification, de respect des formes urbaines existantes, d'insertion paysagère, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, selon les secteurs.



Les hauteurs maximales autorisées les plus importantes, outre la prise en compte du bâti existant (Élancourt – les Nouveaux Horizons), sont localisées dans des

secteurs définis au PADD comme des secteurs à enjeux de développement : les centralités structurantes, le corridor RN10/voies ferrées, les quartiers de gare, ainsi que les abords de la future gare du Grand Paris Express. Elles concernent aussi en premier lieu les secteurs destinés à recevoir des activités économiques, dont les bâtiments sont généralement caractérisés par des gabarits plus imposants.

Les hauteurs les moins importantes sont situées dans les hameaux, centres anciens que le PADD entend préserver.

En outre, l'article 10 comprend une règle spécifique aux secteurs concernés par l'indice 8 (2e indice). Au sein de ces secteurs pavillonnaires, il est envisagé de conserver le gabarit des constructions existantes, tout en permettant de légères évolutions, notamment des extensions et des surélévations. Aussi, l'article 10 encadre ces possibilités de surélévations en limitant à 1 m l'augmentation maximale autorisée de la hauteur de la façade par rapport à la construction initiale.

Article 12 : stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Article 15 : obligations imposées en matière de performances énergétiques

Le règlement impose, pour les constructions d'une superficie supérieure à 2000 m², la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'un dispositif destiné à économiser l'eau. Ce seuil permet de cibler les nouvelles opérations de logements collectifs. En n'imposant aucun mode de production précis, la règle reste suffisamment large pour permettre la faisabilité de tels dispositifs.

Article 16 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La règle impose aux nouvelles constructions un raccordement aux réseaux de télécommunication, et, dans la perspective d'un impact moindre sur les paysages, exige qu'ils soient enterrés.

5. Le règlement de la zone AU

Les zones dites « à urbaniser » sont les secteurs considérés comme stratégiques en terme de développement économique ou résidentiel. L'aménagement des zones AU dites « ouvertes » est possible au fur et à mesure de l'équipement interne de ces zones ou dans le cadre de procédures d'aménagement d'ensemble. Celui de la zone AU dite « stricte » est subordonné à une modification ou révision du PLUi.

Les zones AU disposant d'un indice sont concernées par la même nomenclature que celle des zones U et se réfèrent au règlement des zones U correspondantes.

Les principes d'aménagement des secteurs AU sont en outre définis au sein d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur AUM1d16 est localisé à Voisins-le-Bretonneux sur le site de la Remise, sur lequel est programmée la construction d'environ 490 logements. Il constitue une réserve foncière d'environ 10 hectares et a vocation à devenir un nouveau quartier équilibré et durable support de mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces, activités et équipements). Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin d'accompagner et de préciser son devenir d'un point de vue de la programmation urbaine et environnementale : **OAP 10**.

Le secteur AUM1b16 est localisé sur la commune de Magny-les-Hameaux en continuité immédiate du centre bourg. Dans l'objectif d'affirmer un centre bourg élargi, ce site a vocation à accueillir une programmation mixte tout en assurant la transition avec les espaces naturels et agricoles situés à proximité. Ce site fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin d'accompagner et de préciser son devenir d'un point de vue de la programmation urbaine et environnementale : **OAP14**. Ce site était classé en zone U au PLU de Magny-les-Hameaux.

Les secteurs AUA6d19 et AUA7c19 se situent au nord de la commune de Magny-les-Hameaux, dans le prolongement des secteurs d'activités de Magny-Mérantais et des Jeunes Bois, deux espaces d'ores et déjà urbanisés et dévolus à l'activité économique. Dans l'objectif d'affirmer le poids économique du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, ces secteurs ont vocation à offrir de nouvelles capacités d'accueil pour les entreprises tout en affirmant leur position quant à l'importance de leur insertion dans l'environnement proche. Ils présentent un potentiel important de développement en lien avec les activités économiques de l'OIN Paris-Saclay et la future gare du Grand Paris Express. Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin d'assurer notamment la cohérence urbaine sur l'ensemble de la zone d'activités, existante et future et ce, notamment d'un point de vue paysager compte tenue de la proximité de la vallée de la Mérantaise (**OAP 13**). Par ailleurs, il fait également l'objet d'une étude d'entrée de ville en application des articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs AUR1b19 et AUR1b25 se situent dans le secteur des Bécannes, à La Verrière et permettra le développement d'un nouveau quartier mixte. Ils répondent à la volonté du PADD d'encourager un développement urbain intense autour des gares car ils bénéficieront de la proximité de la gare de La Verrière. Ils font l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation : **OAP6.**

Le secteur AU correspond à une réserve foncière à long terme localisée le long des voies ferrées et de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux. Compte tenue de sa position à proximité du pôle centre urbain, l'aménagement de ce secteur est stratégique et devra faire l'objet d'une réflexion à long terme.

6. Le règlement des zones A et N

Les zones dites « naturelles et forestières » concernent les grandes entités paysagères du territoire telles que la Colline d'Élancourt, la forêt domaniale de Port Royal, le Bois de la Mérantaise, les espaces boisés le long de la Bièvre ainsi que l'Ile de Loisirs. Elles rassemblent également les principaux espaces verts et bleus qui ponctuent le territoire intercommunal.

Ces secteurs du territoire, équipés ou non, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La subdivision de la zone naturelle et forestière en plusieurs secteurs vise à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs, marquer la volonté de protéger les atouts paysagers et écologiques et intégrer les objectifs de préservation et/ou de restauration des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Ainsi plusieurs espaces, qui présentent une ou plusieurs de ces caractéristiques, ont été identifiés dans le cadre du PLUi.

Ces espaces font l'objet de distinctions répondant, pour chacun, à des objectifs et des usages différents :

- **la zone N** générale est la plus restrictive. Elle a pour principal objectif de protéger, de façon stricte, les espaces délimités de la réalisation de nouvelles constructions ;
- **le secteur Ne** est un secteur qui intègre de grands équipements du territoire présentant une forte dimension paysagère et naturelle (Ile de Loisirs et colline d'Élancourt notamment) ou qui permet d'accompagner la création d'équipements légers de loisirs en conciliant le développement des loisirs dans les espaces de nature et la préservation des qualités paysagères et naturels de ces ensembles. Leur délimitation est issue d'un croisement entre l'analyse des anciens PLU et un travail de photo-interprétation. Ce travail a permis de cibler les secteurs qui présentent à la fois une vocation de services publics ou d'intérêt collectif et des intérêts naturalistes et/ou paysagers, ou qui répondent à un besoin de développement des équipements des communes.

- **le secteur NhEL01** (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités - STECAL) permet la prise en compte d'un permis de construire accordé, et entérine donc la faisabilité du projet. Il concerne le secteur de Frécambeau, sur la commune d'Elancourt. Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation et d'activités sont autorisées, à condition de leur parfaite insertion dans le site, de s'inscrire dans les emprises des ruines des anciens bâtiments présents sur le site et dans la limite de 1400 m² de surface de plancher. Il s'agit bien de limiter la capacité d'accueil dans ce secteur et de veiller à son intégration au site naturel.

- **Le secteur NhMB02** (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités - STECAL) permet de confirmer la vocation de camping du secteur en lui garantissant des possibilités d'évolution.

- **Le secteur NhMB03** (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités - STECAL) permet d'assurer la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions dans un secteur limité en partie nord de l'Ile de Loisirs, espace exceptionnel de l'agglomération qu'il convient de mettre en valeur, pour assurer sa valorisation et améliorer sa rentabilité en vue de maintenir et améliorer les services offerts à la population.

Les zones agricoles présentes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines rassemblent, pour l'essentiel, les secteurs agricoles d'Élancourt, le secteur des Bécannes à La Verrière, le plateau agricole de Magny-les-Hameaux et celui de Villaroy (situé au nord-est de la commune de Guyancourt).

Ces secteurs, équipés ou non, ont vocation à être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En effet, le maintien d'exploitations et de terres agricoles sur le territoire répond à un objectif de préservation des espaces de nature et de leur fonctionnalité économique ainsi qu'à une volonté de limiter la réduction des espaces agricoles qui, comme constaté dans le diagnostic territorial, et notamment dans l'analyse de la consommation de l'espace, ont été impactées par l'urbanisation.

Cet objectif s'inscrit dans les grands principes du Grenelle de l'environnement et s'articule avec la volonté de concentrer le développement urbain dans les zones centrales du territoire intercommunal, par le biais du renouvellement urbain notamment.

La subdivision de la zone agricole en un **secteur Ap**, destiné à la protection stricte des terres agricoles, vise à protéger les continuums écologiques dans les espaces agricoles, la préservation des grands paysages et à préserver les secteurs d'habitat des nuisances que pourrait engendrer une implantation trop proche des activités agricoles. Ce secteur intègre également la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du Plateau de Saclay, instituée par le décret du 27 décembre 2013, auparavant classée en zone N dans les précédents documents d'urbanisme. Il englobe aussi la partie agricole de la zone Natura 2000 du Massif de Rambouillet.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions particulières

	Objectifs du règlement
A (zone agricole) **621,27ha**	**Affirmer le caractère agricole de la zone, permettre la diversification de l'activité agricole** en autorisant les locaux de vente de produits et les équipements touristiques à condition qu'ils soient complémentaires à l'activité. Dans la même logique, les habitations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité agricole ou pour en permettre le gardiennage. Dès lors, la zone agricole apparait comme l'espace privilégié pour la préservation et le développement des activités agricoles et du potentiel agronomique du territoire. Ainsi, seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages agricoles. Par ailleurs, les travaux d'extension des bâtiments d'habitation existants sont autorisés en zone A, à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de plus de 20 m^2 de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site. Les grands principes règlementaires de la zone A restreignent fortement la constructibilité et les fonctions amenées à s'implanter sur le territoire.
Ap (secteur agricole protégée) 350,23	Affirmer le caractère agricole de la zone, restreindre au maximum les possibilités de construction afin de préserver les continuums écologiques, protéger les grands paysages et prévenir les nuisances. Le règlement graphique compte trois sites « Ap » dont l'objet est la protection stricte des espaces agricoles. Ces derniers se situent au sud-est de la commune de Magny-les-Hameaux et au nord-est de Guyancourt dans le prolongement du plateau agricole de Villaroy. Dans l'objectif d'affirmer un engagement fort en faveur de la biodiversité et de la préservation des paysages agricoles, ces

	secteurs ne présentent pas de constructibilité, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole. Leur délimitation, issue du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, se justifie notamment par des intérêts naturalistes et/ou paysagers. Il s'agit également de préserver les habitations du quartier de la Croix aux Buis des nuisances que pourraient générer l'installation de bâtiments à proximité des habitations. La partie agricole du site Natura 2000, ainsi que la ZPNAF du Plateau de Saclay sont aussi concernés par ce classement. Le secteur Ap traduit les volontés du PADD de pérenniser les espaces agricoles et de restaurer les continuums écologiques des vallées et des plateaux notamment, en interdisant l'urbanisation sur ces espaces et en maintenant leurs paysages ouverts. En effet, ces secteurs présentent un véritable potentiel pour renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques entre les espaces agricoles, naturels et forestiers tout en poursuivant la valorisation de leur richesse agronomique. Le règlement y interdit toute nouvelle construction, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole. Seule la réhabilitation du bâti existant est autorisée, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole présente sur le secteur. Le règlement du secteur traduit ainsi les volontés du PADD de pérenniser les espaces agricoles et de restaurer les continuums écologiques des vallées et des plateaux notamment, en interdisant l'urbanisation sur ces espaces et en maintenant leurs paysages ouverts.
N (zone naturelle) **2025,24 ha**	Protéger, de façon stricte, les espaces délimités de la réalisation de nouvelles constructions. Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages agricoles. Les travaux d'extension des bâtiments d'habitation existants sont autorisés en zone N, à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site. Globalement, le règlement de la zone N restreint la constructibilité aux implantations et travaux liés à l'usage et aux objectifs de valorisation et de gestion des espaces naturels.
Ne (secteur naturel d'équipements) **218,41 ha**	Assurer la pérennité des services publics ou d'intérêt collectif du territoire tout en portant une attention particulière à leur insertion paysagère dans leur environnement proche. Les secteurs « Ne » sont destinés à la prise en compte, en zone naturelle, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou des constructions accessoires directement liées et nécessaires à leur fonctionnement. Leur constructibilité y est très fortement limitée. Ainsi, seules y sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions d'habitation destinés au gardiennage et directement nécessaires au fonctionnement des équipements, constructions ou installations autorisés dans le secteur dans une limite de 90 m² de surface de plancher par logement. Le secteur Ne porte l'ambition du PADD de conforter l'attractivité des équipements et des pôles de loisirs structurants, tout en facilitant les usages et les pratiques dans les espaces naturels.

	En effet, ces secteurs présentent un véritable potentiel pour renforcer l'attractivité et la visibilité du territoire d'un point de vue des équipements de loisirs et s'inscrit, à ce titre, dans le prolongement des orientations du SDRIF.
Nh (STECAL) **20,63 ha**	**Le secteur NhEL01** a pour objet d'entériner un permis de construire. Il vise à autoriser un projet de construction en lieu et place de la ruine de l'ancien Moulin de Frécambeau, en veillant à une insertion optimale dans l'environnement naturel du site et à s'inscrire dans l'emprise des constructions préexistantes. Le règlement limite la surface de plancher réalisable à 1 400 m². **Le secteur NhMB02** confirme la vocation du camping de l'Ile de Loisirs présent dans ce secteur en lui garantissant des possibilités d'évolution. Le règlement limite la surface constructible à 9 500 m² de surface de plancher et réserve ce secteur aux services publics d'intérêt collectifs, et aux activités liées au camping de l'Île de loisirs, y compris les locaux accessoires et la fonction de gardiennage nécessaires à cette activité. **Le secteur NhMB03** assure la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions dans un secteur limité en partie nord de l'Ile de Loisirs, espace exceptionnel de l'agglomération qu'il convient de mettre en valeur, pour assurer sa valorisation et améliorer sa rentabilité en vue de maintenir et améliorer les services offerts à la population. Dans ce secteur, le règlement limite la constructibilité à 7 500 m² de surface de plancher, et réserve ce secteur aux services publics d'intérêt collectifs, et aux activités de sport et de loisirs de l'Île de Loisirs, y compris les locaux accessoires et la fonction de gardiennage nécessaires à cette activité.

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Articles 6, 7 et 8 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

	Objectifs du règlement
A et Ap (zone agricole, secteur agricole protégée)	Garantir une bonne insertion dans les paysages, assurer la sécurité sur les voies circulées. Article 6 : recul minimal de 6 m et de 10 m des voies départementales Article 7 : en limite ou en retrait minimum : - de L=h/2 avec un minimum de 5 m Article 8 : non réglementé Les règles d'implantation, comme de gabarit, permettent une préservation des espaces agricoles en limitant l'impact du bâti sur les paysages. Il s'agit d'exprimer une forme bâtie plus lâche que dans les espaces urbains, caractérisée par des retraits et reculs plus importants par rapport aux voies et limites séparatives. Une attention est portée à la sécurité et à une bonne visibilité sur les routes. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les distances minimales exigées sont d'autant plus importantes que le bâtiment est haut, afin de respecter un certain degré d'intimité. Il s'agit également de préserver des ouvertures visuelles et une aération du paysage qui doit rester ouvert.
N (zone naturelle) Ne (zone naturelle d'équipements) Nh (STECAL)	Garantir une bonne insertion dans les paysages. Article 6 : recul minimal L=H, de 10 m des voies départementales, de 15 m de l'Avenue des Garennes et de 6 m des autres voies Article 7 : en limite ou en retrait minimum : - de L=h/2 avec un minimum de 6 m Article 7 Ne/Nh : en retrait minimum de L=H/2 avec un minimum de 6 m vis-à-vis de la limite séparative ou de la limite du secteur Article 8 : en limite ou en retrait minimum : - de L=h/2 avec un minimum de 5 m Les règles d'implantation, comme de gabarit, permettent d'assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage et d'assurer le maintien des trames paysagères et écologiques. Il s'agit d'exprimer une forme urbaine plus lâche que dans les espaces urbains, caractérisée par des retraits et reculs plus importants par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que par des constructions espacées les unes des autres sur une même propriété. Les distances minimales exigées sont d'autant plus importantes que le bâtiment est haut, afin de respecter un certain degré d'intimité des résidents et de conduire à une forme aérée du tissu bâti, pour une meilleure insertion paysagère. En secteurs Ne et Nh, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée afin de limiter le risque de conflits entre constructions d'usages différents et à limiter la densité des constructions.

Article 9 : emprise au sol

	Objectifs du règlement
A et Ap (zone agricole, zone agricole protégée)	Non réglementé
N (zone naturelle) Ne (zone naturelle d'équipements) Nh (STECAL)	Pérenniser le caractère naturel de la zone. 10 % 15 % en Ne et Nh L'emprise au sol maximale autorisée est très faible de manière à pérenniser le caractère naturel de la zone. Pour les secteurs Ne et Nh, une emprise au sol légèrement supérieure est autorisée, de manière à ne pas compromettre les projets d'équipements et de constructions.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

	Objectifs du règlement
A et Ap (zone agricole, zone agricole protégée) N (zone naturelle)	Garantir une bonne insertion dans les paysages 12 m au point le plus haut, 7 m à l'égout pour les habitations. La hauteur maximale autorisée correspond aux formes architecturales déjà présentes au sein de la zone rurale. Il s'agit ainsi de limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m (hauteur de façade), ce qui correspond à une maison d'un étage. Une hauteur de 12 m au point le plus haut permet la construction de locaux spécifiques à l'activité agricole, nécessitant parfois des hauteurs plus importantes pour des raisons techniques (stockage des
Ne (zone naturelle d'équipements)	engins, par exemple). Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de manière à ne pas compromettre les projets d'équipements. Pour les secteurs Ne, les hauteurs maximales autorisées sont calibrées au plus juste en fonction des constructions existantes et des projets connus. Il est veillé à ce que les hauteurs exprimées restent néanmoins limitées pour une bonne insertion et peu d'impact sur le site.
Nh (STECAL)	Dans le secteur NhEL01, la hauteur maximale autorisée (7 m à l'égout, 9 m au point le plus haut) est limitée de manière à assurer une bonne insertion de la construction dans le site naturel. Dans le secteur NhMB02, il s'agit d'inscrire les éventuelles nouvelles constructions dans le cadre existant, en ne dépassant pas la hauteur des bâtiments déjà présents dans le secteur. Dans le secteur NhMB03, la limite est fixée à 12 m, pour permettre la mise en œuvre des activités sportives et de loisirs de l'Île de Loisirs, et assurer leur pérennité en permettant leurs évolutions.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

	Objectifs du règlement
A et Ap (zone agricole, zone agricole protégée) N (zone naturelle) Ne (zone naturelle d'équipements) Nh (STECAL)	Le règlement souligne la nécessité de l'insertion des constructions dans l'environnement bâti et dans les paysages locaux. Il émet des préconisations tant en termes de composition d'ensemble (unité d'aspect, jeu des volumes, proportions des percements) que de traitement des façades ou de formes de toitures. Il s'appuie notamment sur les préconisations édictées dans la charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Il laisse aussi place à des architectures atypiques, en autorisant les toitures terrasses, qui parfois s'intègrent bien dans le grand paysage à condition d'un traitement soigné. Les clôtures doivent aussi faire l'objet d'une attention particulière car elles constituent un lien paysager entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles environnants. Les essences recommandées font aussi référence à la charte du PNR.

Article 12 : stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Article 13 : espaces libres et plantations

La règle édictée en matière d'espaces libres et plantations met l'accent sur la nécessité de planter les espaces végétalisés, ainsi que les aires de stationnement. Le principe élaboré consiste à laisser une certaine liberté quant au type de plant mis en place tout en garantissant un degré de végétalisation important (1 unité de plantation par tranche de 10 m² d'espaces végétalisés, 2 unités de plantation par place de stationnement). Aussi, une valeur est attribuée à chaque type de plant, appelée « unité de plantation », déterminée selon la taille du plant choisi. Il en résulte un gradient, de l'arbre de grand développement équivalant à 8 unités de plantations, au buisson équivalant à 1 unité de plantation.

Outre la quantité végétalisée, le règlement impose un principe de localisation à travers le regroupement d'au moins 10 unités de plantation au sein d'un même module pour les aires de stationnement d'au moins 5 places. Il s'agit ainsi d'éviter le « saupoudrage » de plantations, et d'encourager une certaine massification. En outre, ces modules doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire pour équilibrer la composition du parc de stationnement.

5. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal intégrant ses sept communes membres. Ces communes étaient chacune couvertes par un Plan Local d'Urbanisme :

	Document d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLUi	Date d'approbation du document
Elancourt	PLU	01/07/2010
Guyancourt	PLU	15/12/2011
La Verrière	PLU	27/06/2013
Magny-les-Hameaux	PLU	21/02/2008
Montigny-le-Bretonneux	PLU	14/10/2010
Trappes	PLU	30/05/2013
Voisins-le-Bretonneux	PLU	29/05/2008

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLUi sont induits par trois types de motifs :

1. De sept PLU à un PLUI : un changement d'échelle de projet

La communauté d'agglomération a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en application des lois du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2 et du 24 mars 2014, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Elle a en effet souhaité adapter ses outils réglementaires pour permettre la mise en œuvre de nombreux projets de développements urbains nécessitant une évolution des règlements d'urbanisme. Ce passage à un échelon de planification intercommunal nécessite de profonds changements par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.

L'élaboration du règlement littéral et graphique a exigé une refonte totale des sept règlements et zonages antérieurs. Elle s'est appuyée sur une méthode permettant à la fois une finesse du zonage et du règlement adaptée à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion simplifiée, intégrée et rationalisée du règlement. Une nomenclature a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage urbain :

- Les premières lettres indiquent la vocation du secteur en renseignant sur la destination des constructions (articles 1 et 2 du règlement) ;
- Le premier indice chiffré fait référence aux règles régissant les l'implantation des constructions et l'aspect extérieur (articles 6, 7, 8 et 11) ;
- La lettre qui suit renseigne sur les règles de densité : l'emprise au sol et les espaces verts (articles 9 et 13) ;
- Le dernier indice chiffré indique la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

Le règlement introduit également plusieurs notions inexistantes dans les PLU précédents, notamment en matière d'espaces verts et de plantations. Ainsi, le pourcentage minimum d'espaces végétalisés, pondéré en fonction de la nature du sol a été institué dans le PLUi (sauf dans les PLU de La Verrière et de Guyancourt, dans lesquels ce dispositif préexistait), tout comme la notion d'unités et de modules de plantation, l'un permettant d'attribuer une valeur à

chaque type de plant selon sa taille, le second constituant un regroupement de 10 unités de plantation.

La globalisation du zonage et du règlement a donc nécessairement apporté de multiples changements aux zonages ainsi qu'aux règlements littéraux antérieurs. Chaque règle de chaque PLU s'en trouve dès lors modifiée.

2. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis 2008. Par conséquent, les règles du présent PLUi ont apporté des changements par rapport aux documents antérieurs pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et de la loi ALUR portent notamment :

- sur le renforcement puis la consécration de l'échelon intercommunal dans la planification ;

- sur l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;

- sur une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;

- sur un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;

- sur l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;

- sur une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines ;

- sur la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an). Elle crée les contrats de développement territorial, outils de mise en œuvre locale de ces objectifs. Elle impose la compatibilité des documents d'urbanisme avec les CDT. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines doit être compatible avec le CDT Saint-Quentin-en-Yvelines/ Versailles-Grand Parc / Vélizy-Villacoublay, signé le 14 décembre 2015.

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la **mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013**. Plusieurs dispositions sont ainsi retranscrites dans le PLUi : densification, continuités vertes, règles d'extension de l'urbanisation, préservation des espaces naturels, agricoles et boisés, préservation des espaces verts et de loisirs.

Le PLUI intègre également les dispositions du **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014**, ce qui se traduit notamment par des règles spécifiques en matière de places de stationnement. Le PLUi est concerné par deux prescriptions obligatoires :

1. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes minimales de stationnement vélo dans les nouvelles opérations (de tout type) dans l'ensemble des zones U et AU,

2. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux, en tenant compte de la proximité des points de desserte structurante, et du zonage d'application du PDUIF.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 est également pris en compte et se traduit notamment par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.

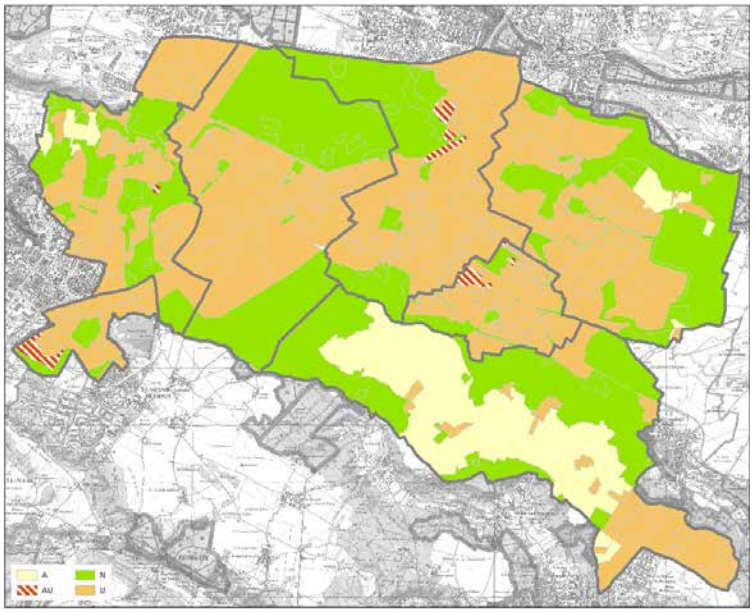
La compatibilité du PLUi avec la **Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse 2011-2023** approuvée le 15 février et le 24 juin 2011 et adoptée par le décret n°2011-1430 du **3 novembre 2011** constitue également un élément pris en compte dans cette élaboration. Seule la commune de Magny-les-Hameaux appartient au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

8. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins et exigences :

- Une place de l'agglomération qui doit être réaffirmée dans l'environnement régional,
- Un territoire régional en pleine évolution (Région, Grand Paris, OIN Paris Saclay…),
- Le logement devenu une priorité nationale, régionale et d'agglomération, dans un contexte où une baisse démographique s'amorce à Saint-Quentin-en-Yvelines,
- La mise en œuvre du PLH et du CDT,
- La nécessité de pérenniser le pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines, ses emplois et son rayonnement,
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter.
- Une adaptation aux évolutions climatiques, énergétiques, sociales et économiques en cours,
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie (nouveaux logements, vieillissement, décohabitation, par exemple), et la nécessité de répondre à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle,
- Des projets de transport qui modifieront profondément l'armature territoriale de Saint-Quentin-en-Yvelines (ligne 18 du Grand Paris Express, TGO),
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour la mise en œuvre et l'articulation des multiples projets urbains de l'agglomération.

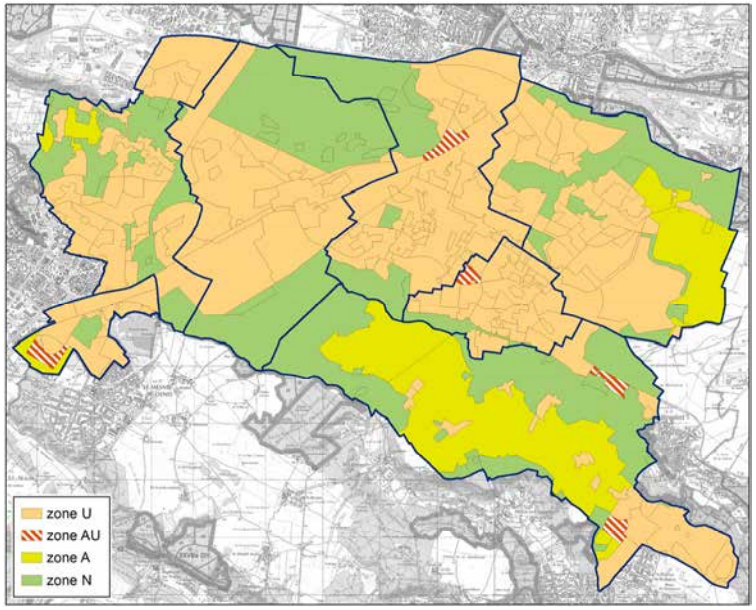
Zonage simplifié des PLU antérieurs



	Surfaces en ha	%
Zone U	3440	49,5
Zone AU	60,85	0,9
Zone A	767	11
Zone N	2680,2	38,5
TOTAL	6948,4	100

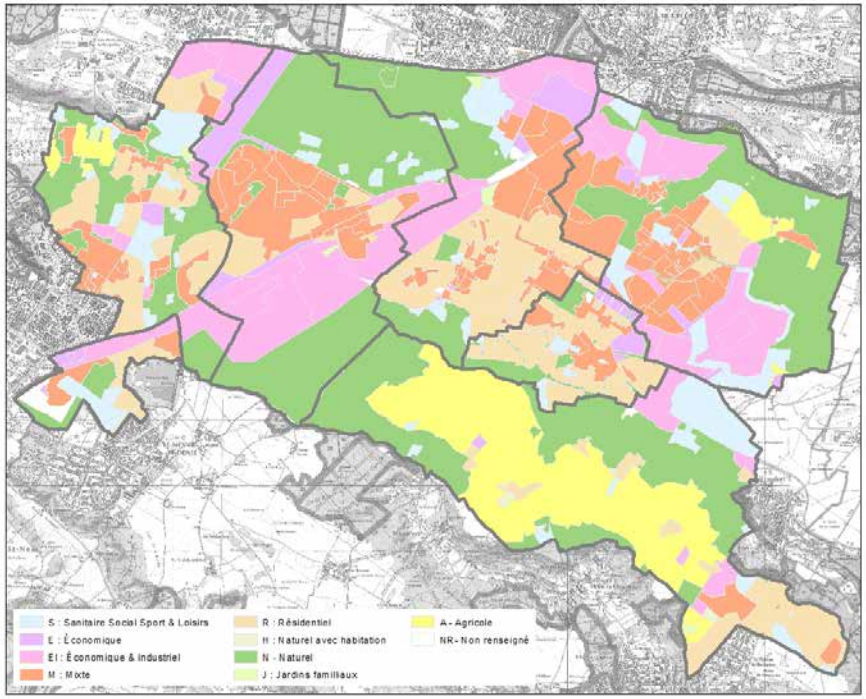
Nota : un écart est observé entre le calcul des surfaces des anciens PLU et celles du PLUi. Les anciens PLU ayant été réalisés sans recollement entre les communes, il existe des chevauchements de zones expliquant ces écarts.

Zonage simplifié du PLUi

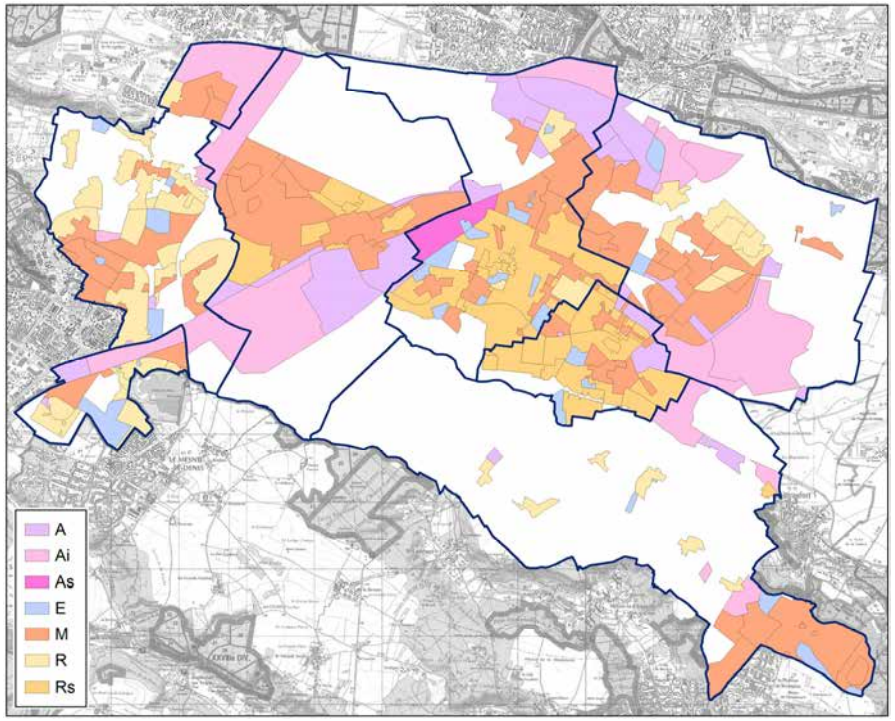


	Surfaces en ha	%
Zone U	3633,9	52,4
Zone AU	69,5	1
Zone A	971	14
Zone N	2257,2	32,6
TOTAL	6931,6	100

Zonage des PLU antérieurs : destinations



Zonage du PLUi : destinations



Compte tenu de la mise en place d'une méthode de nomenclature fine dans le cadre de l'élaboration du PLUi et de la diversité des secteurs, la comparaison entre les deux zonages est rendue difficile.

M	secteur urbain mixte
R	secteur urbain résidentiel
Rs	secteur urbain résidentiel strict
A	secteur urbain d'activités économiques
Ai et As	secteur urbain d'activités économiques et industrielles
E	secteur urbain d'équipements

Tableaux de correspondance des zones

Ces tableaux sont synthétiques et ne reflètent pas le détail exhaustif des correspondances.

Elancourt

Zone/secteurs PLUi	Zones/secteurs PLU
UM	UPE, UA, UC, UR
UR	UB, UPE, UE, UR
UA	UPI, UPJ,
UAi	UI
UE	Npu, Ne, UH
A/AP	A
N	N, Npn
Ne	Npn
Nh	Ng

Guyancourt

Zone/secteurs PLUi	Zones/secteurs PLU
UM	UM,
UR	UR, UM
UAi	UEi
UE	USf, NS
A/AP	N, A
N	N
Ne	NS, US

La Verrière

Zone/secteurs PLUi	Zones/secteurs PLU
UM	UA
UR	UA, UB
UA	UI
UAi	UI
UE	Ne
AUR	AU
A/AP	N
N	N

Magny-les-Hameaux

Zone/secteurs PLUi	Zones/secteurs PLU
UM	UA, UC, UB,
UR	UE
URs	UE
UA	UZ
UE	UL
AUM	A, Nj
A/AP	A, N
N	N
Ne	Na

Montigny-le-Bretonneux

Zone/secteurs PLUi	Zones/secteurs PLU
UM	URM, AU, UZC
UR	UZC, URM, UM
URs	UZC, UR
UA	UE, UEZC, UM
UAi	UE
UAs	UEd
UE	UR
AU	AU
N	N
Ne	N, N°
Nh	N, N*

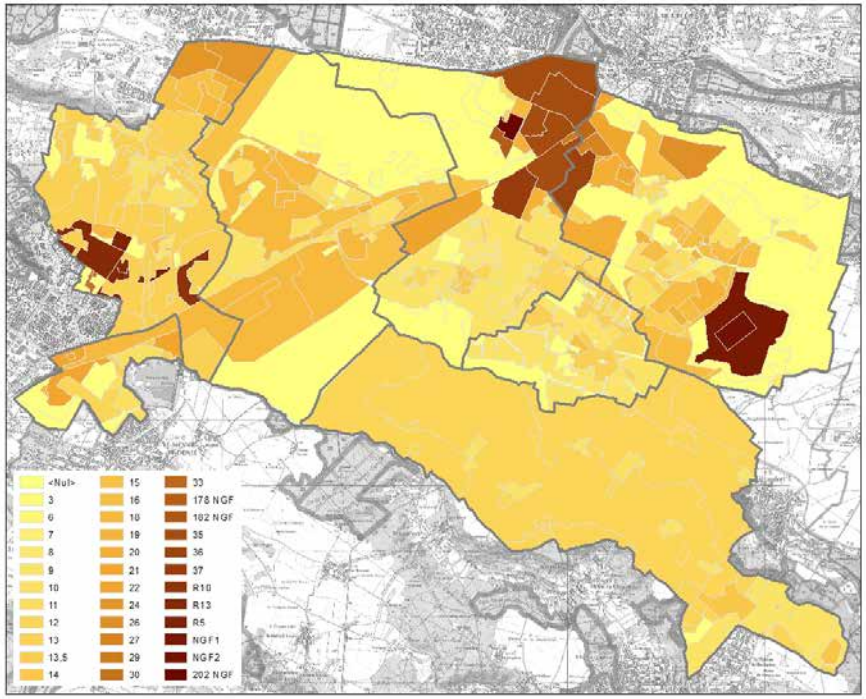
Trappes

Zone/secteurs PLUi	Zones/secteurs PLU
UM	URM, UCV
URs	UP, UV
UA	UAE
UAi	UAE
N	N
Ne	N°

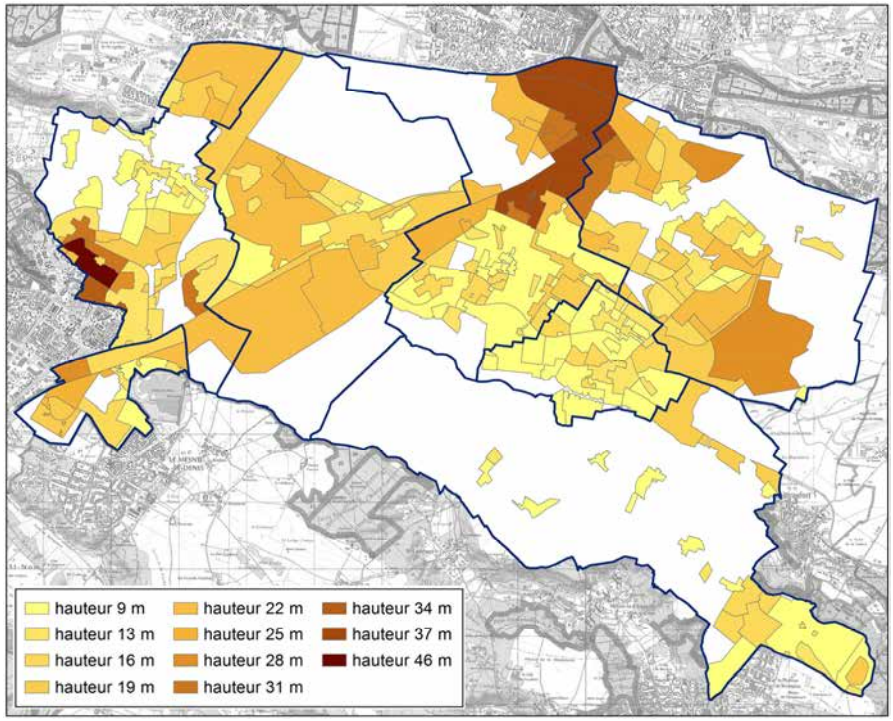
Voisins-le-Bretonneux

Zone/secteurs PLUi	Zones/secteurs PLU
UM	UA, UB
URs	UC
UA	UI
UE	UL
N	N

Hauteurs maximales autorisées dans les PLU antérieurs



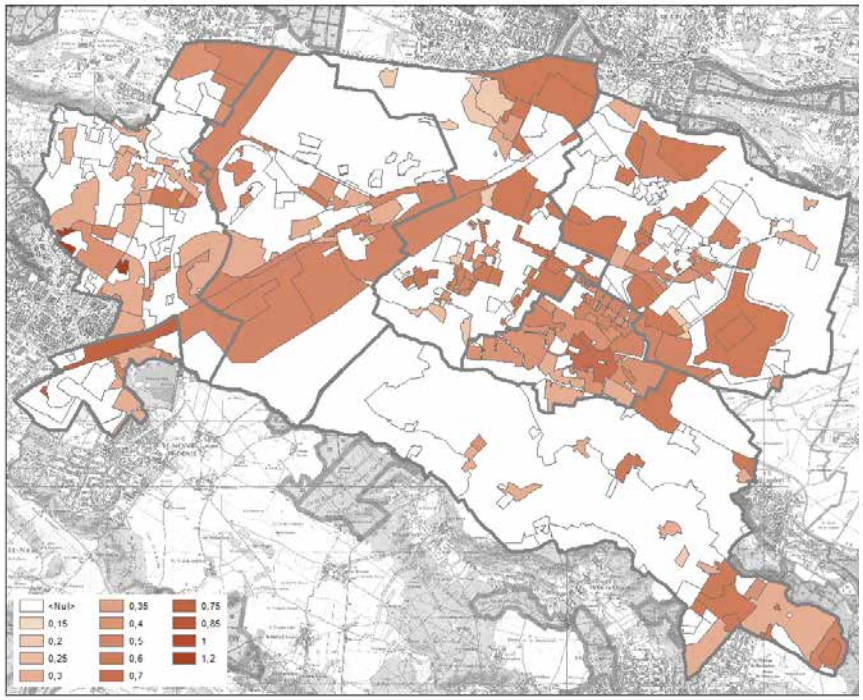
Hauteurs maximales autorisées dans le PLUi



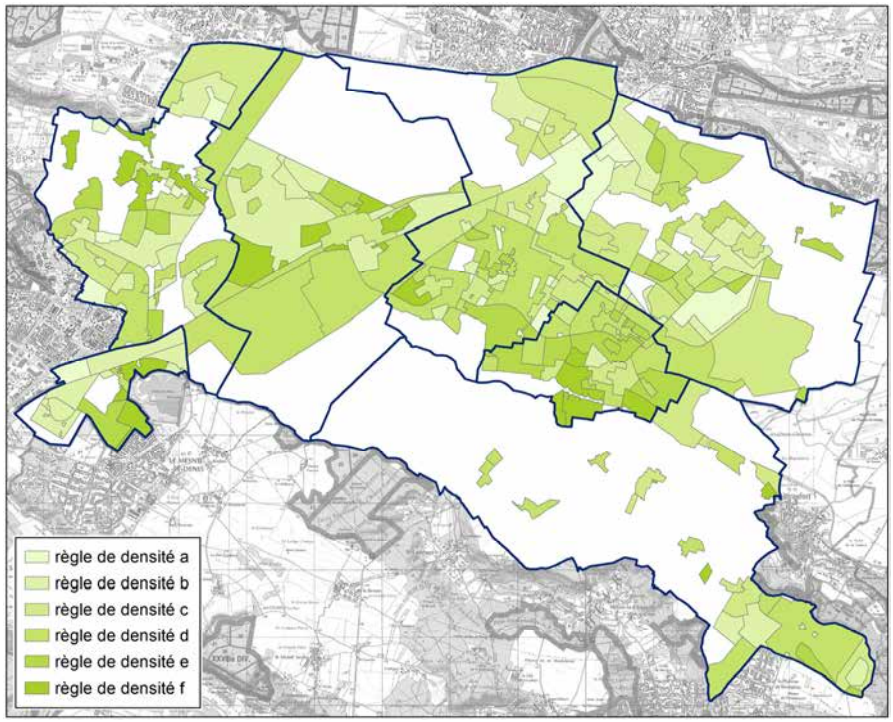
Les PLU antérieurs disposaient d'une grande diversité de modes de calcul des hauteurs, et une diversité des points de référence. De ce fait, la comparaison avec les hauteurs maximales autorisées dans le PLUi, avec comme point de référence unique le point le plus haut de la construction, est de ce fait rendue difficile.

hauteur 7 m
hauteur 10 m
hauteur 22 m
hauteur 25 m

Coefficients d'emprise au sol dans les PLU antérieurs



Règles de densités dans le PLUi (coefficient d'emprise au sol et pourcentage d'espaces végétalisés)



INDICE	CES	*Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés*
« a »	Non règlementée	20%
« b »	80%	25%
« c »	60%	30%
« d »	50%	40%
« e »	40%	50%
« f »	30%	60%

6. Articulation avec les documents supra-communaux

Au titre de l'article R 151-3 1° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi du Saint-Quentin-en-Yvelines doit :

« … [décrire] l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes [soumis à évaluation environnementale][1] avec lesquels il doit être compatibles ou qu'il doit prendre en considération ».

Au titre des articles L 131-1 à 8 du Code de l'Urbanisme et en l'absence de SCOT, le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines :

- Doit être **compatible** :
  - Avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, sur le territoire de Magny-les-Hameaux ;
  - Avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
  - Avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF) ;
  - Avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
  - Avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
  - Avec, les objectifs de protection des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), soit, selon les secteurs :
    - Le SAGE Bièvre ;
    - Le SAGE Mauldre ;
    - Le SAGE Orge-Yvette ;
  - Avec les objectifs de gestion, les orientations fondamentales et les dispositions du Plan de Gestion des Risques Naturels Inondation (PGRI)
- Et **doit prendre en compte** le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines n'étant pas autorité organisatrice des transports, elle n'a pas à démontrer la compatibilité des dispositions relatives aux transports de son PLU avec le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de la région Île-de-France, ni avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Île-de-France. Depuis la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la prise en compte des Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET) par les PLU a été abrogée. Néanmoins, étant donnée l'importance des enjeux climatiques, bonne la prise en compte de ces documents cadre par le PLUi sera examinée.

En outre :

- Les PLH ne sont pas soumis à évaluation environnementale ;
- Le PCET des Yvelines est en cours d'élaboration ;

[1] *i.e.* « documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'Environnement » - les plans et programmes soumis à évaluation environnementale sont listés à l'article R. 122-17 du code de l'Environnement.

- Le PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines est en cours d'élaboration
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie est en cours d'élaboration et devra être opérationnel au plus tard le 22 décembre 2015. À la fin-2013, les cartes des zones inondables et des risques d'inondation pour les crues de faible, moyenne et forte probabilité à l'échelle des territoires à risque important d'inondation ont été établies pour les territoires à risque d'inondation (TRI). Aucune des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est concernée par un TRI selon l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 27 novembre 2012. Les éléments afférents sont présentés dans l'état initial de l'environnement du PLUi.

Les documents cadre présentés ci-dessous ont été étudiés pour dégager leurs effets potentiels sur le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. La compatibilité du PLUi à ces documents est analysée au vu du projet de PLUi dans la globalité : PADD, OAP, règlement/zonage, et ajoutée à la suite de la présentation de chaque document.

L'articulation du PLUi avec les autres documents cadres est intégrée dans la partie « Évaluation environnementale » du présent PLUi.

1. Le Contrat de développement territorial (CDT)

Un Contrat de développement territorial, a été défini à l'échelle de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la communauté d'agglomération Versailles-Grand Parc et de Vélizy-Villacoublay. L'enquête publique s'est déroulée du 29 janvier au 27 février 2015. Le contrat, signé le 14 décembre 2015, définit, sur une période de 15 ans, un objectif de construction de 1965 nouveaux logements par an à l'échelle du bassin de vie élargi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cet objectif contribue à l'effort régional de production de 70 000 logements par an.

Le projet stratégique de développement durable du CDT émet plusieurs grandes stratégies à mettre en œuvre :

- Une stratégie de développement économique équilibrée, autour de la promotion de pôles mondiaux d'excellence et du renforcement des dynamiques locales ;
- Une stratégie d'accueil résidentiel ambitieuse, tournée vers la réussite de l'ambition économique et la satisfaction des besoins des habitants ;
- Une stratégie en matière de transports et de mobilités, soutien de la transformation et de la structuration du territoire aux différentes échelles.

⇨ Le PADD s'inscrit dans les objectifs du CDT en réaffirmant l'ambition de conforter le pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines en lien avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay.

⇨ Une volonté de développer une offre d'habitat diversifiée permettant de

répondre aux attentes des populations et des entreprises en matière de logement de leurs salariés est également énoncée dans le projet.

- ⇨ Le projet axe le développement du territoire autour du renforcement de certains pôles et de la création de la future ligne 18 du Grand Paris Express.
- ⇨ En matière de production de logements, le PLUi s'appuie sur le Programme Local de l'Habitat, première étape de la mise en œuvre opérationnelle du Contrat de Développement Territorial. Il définit un objectif de production de 1 300 logements par an.

2. Le Programme local de l'habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat de la CASQY élaboré pour la période 2012-2017, émet un objectif de création de 1 300 nouveaux logements par an. Il définit des objectifs de mixité sociale, avec une répartition de 35 % de locatif social, 32 % d'accession aidée et 33 % de programmes libres.

- ⇨ Cet objectif est réaffirmé dans le PADD, à travers le premier axe « Pour un territoire multiple et attractif » et sa déclinaison « Être un territoire attractif pour tous ».
- ⇨ Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation favorisent la construction de logements et émettent des principes de mixité du bâti.
- ⇨ Le zonage et le règlement permettent la production de ces logements à travers des règles favorables à la construction. La construction de logements se portera pour une grande part sur plusieurs nouveaux quartiers :
  - o L'éco-quartier de la Remise, à Voisins-le-Bretonneux, environ 490 logements dont environ 36 % de logements locatifs sociaux (LLS). Secteur classé en AUM1d13, OAP 10.
  - o Le centre bourg élargi de Magny-les-Hameaux, 140 logements, secteur classé en AUM1b13, OAP 14.
  - o Manivelle à Voisins-le-Bretonneux, 130 logements, secteur classé en AUM1d13.
  - o Le projet urbain Gare/Bécannes à La Verrière, permettant la construction au total de l'ordre de 1 800 logements et donc la réalisation des 1 150 logements inscrits au PLH, secteur classé en UM1b25, UR1b19, AUR1b19 et AUR1b25, OAP 6.

⇨ Le PLUi institue des secteurs de mixité sociale sur les communes de Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux.

	Seuil d'application	**Part de logements sociaux exigée**	**Types de logements sociaux exigés**
Guyancourt	50 logements	50 % de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'Etat
		25 % de la SDP	Accession aidée à la propriété
La Verrière	10 logements et/ou 600 m² SDP	30 % des logements ou de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'Etat Accession aidée à la propriété
Magny-les-Hameaux	2 logements	50 % de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'Etat Accession aidée à la propriété
Voisins-le-Bretonneux	3 logements	33 % des logements dans le centre ville	Locatifs financés par un prêt de l'Etat
	2 logements	25 % rue Jean Bart	

7. Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLUi.

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLUi sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements,
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- La consommation globale de l'espace,
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-28 à 30 du Code de l'Urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLUi ;
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLUi ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLUi mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
POUR UN TERRITOIRE MULTIPLE ET ATTRACTIF	Améliorer la visibilité, l'attractivité du territoire et son intégration au bassin de vie	Solde migratoire Fréquentation des équipements culturels, sportifs et d'enseignement supérieur	Insee CASQY (obsvill), communes, associations d'usagers études dédiées	Annuelle	2005-2009 : -2 388 habitants Variation annuelle due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en % : - 1,7 %
	Renforcer l'accessibilité de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	Avancement des projets de TGO et ligne 18 du GPE Nombre d'entrées en gare Nombre de trains par heure aux heures de pointe du matin Avancement des projets de réaménagement des entrées de ville	SGP, STIF, EPAPS SNCF Projets de réaménagement / requalifications engagés	3 à 5 ans	Etat d'avancement des projets de transport : M18 : Études en cours, échéance 2023 Tangentielle ouest : Tangentielle ouest : début des travaux 2016, échéance 2018. Entrants en gare 2009 : 50 044
	Conforter son pôle économique, en lien avec l'OIN Paris-Saclay	Part des « cadres des fonctions métropolitaines » dans l'emploi total Nombre d'établissements	Insee EPAPS	Annuelle	Part des CFM dans l'emploi total : 30,1 % (aire urbaine de Paris=18,3%) 8 860 établissements en 2009

<table>
<tr><th>Thème</th><th>Orientation du PADD</th><th>Indicateurs</th><th>Source</th><th>Périodicité</th><th>Etat 0</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>Développer une offre d'habitat diversifiée favorisant l'accueil des populations</td><td>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs)

Variation de la typologie du parc de logements :
- Logements individuels, groupés ou collectifs
- T1 / T2 / T3 / T4 et +

Nombre de logements sociaux produits par an</td><td>Sitadel
Suivi des PC et DOC
Insee</td><td>Annuelle</td><td>Typologies de logements dans le parc total :

<table><tr><td>Taille des logements</td><td>% du nombre de logements</td></tr><tr><td>T1</td><td>7%</td></tr><tr><td>T2</td><td>13%</td></tr><tr><td>T3</td><td>24%</td></tr><tr><td>T4</td><td>27%</td></tr><tr><td>5 pièces ou +</td><td>29%</td></tr></table>
39 % de logements sociaux dans le parc total</td></tr>
<tr><td>Tendre vers un équilibre emploi/habitat</td><td>Déplacements domicile-travail : part des actifs-résidents

Taux d'emploi</td><td>Insee</td><td>Annuelle</td><td>37 % d'actifs-résidents (29 170)

1,39</td></tr>
<tr><td rowspan="2">POUR UN TERRITOIRE DE HAUTE QUALITÉ DE VIE ET D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE</td><td>Assurer l'appropriation des espaces et paysages urbains contrastés de l'agglomération</td><td>Superficie des espaces verts</td><td>MOS IAU</td><td>4 à 6 ans</td><td>18 % d'espaces ouverts artificialisés selon le MOS 2012</td></tr>
<tr><td>Améliorer la santé environnementale des populations</td><td>Nombre d'ICPE

Nombre de sites</td><td>DREAL
BASIAS / BASOL
CASQY</td><td>Annuelle</td><td>26 ICPE

212 sites répertoriés</td></tr>
</table>

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		potentiellement pollués Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle			potentiellement polluants 22 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1991
	Limiter les dépendances énergétiques	Nombre de constructions à énergie positive (BPOS) Indicateurs de consommation énergétique des constructions	ALEC CASQY Mission A21		*A COMPLETER*
	Préserver les espaces de nature et leur fonctionnalité écologique	Superficie des espaces urbanisés Superficie des espaces naturels et agricoles	MOS IAU, photo interprétation, cadastre		Part des espaces urbanisés : 41 % (MOS 2012) Part des espaces naturels et agricoles : 59 %
	Optimiser le système d'assainissement urbain	Débits moyens enregistrés (EU et EP)	CASQY		A COMPLETER
	Améliorer la performance de la collecte et du tri des déchets	Déchets ménagers et assimilés produits par habitant par an Taux de refus de tri	CASQY, communes		*A COMPLETER*
POUR UN TERRITOIRE ANIMÉ, PRATIQUE ET FACILE À VIVRE	Favoriser le rééquilibrage est-ouest	Taux d'équipements dans les quartiers Avancement du projet de ligne 18 du GPE	Insee base permanente des équipements à l'IRIS SGP, STIF, EPAPS	Annuelle	Etude à conduire Etudes en cours, échéance 2023
	Assurer une mixité sociale et générationnelle	Nombre et part de logements sociaux Nombre de logements spécifiques	Insee Bailleurs sociaux	Annuelle	39 % de logements sociaux dans le parc total 500 places en établissement, dont 28% en foyer-logement et 72% en maisons de retraite

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
					pour personnes dépendante
	Améliorer le lien entre les quartiers et la diversification des mobilités	Part modale de la voiture dans les déplacements Part des modes doux (marche à pied ou vélo) dans les déplacements Linéaire de pistes cyclables	Insee CASQY	Annuelle	Parts modales : Mode de transport / Part modale Voiture / 51% Transports collectifs / 15% Marche / 31% Vélo / 2% Linéaire de pistes cyclables : *A COMPLETER*
	Optimiser, utiliser et adapter les équipements existants	Fréquentation des équipements culturels, sportifs et d'enseignement	CASQY, communes, associations d'usagers, études dédiées		Étude à conduire
	Conforter la qualité des tissus résidentiels des quartiers et la diversité des espaces urbains	Nombre de permis de construire dans les différents quartiers	PC géolocalisés		Analyse à conduire
	Agir pour un développement économique local	Nombre de cellules commerciales sur les axes commerciaux identifiés au document graphique général	CASQY, communes		Analyse à conduire

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
	Encourager et accompagner la mutation de la ville S'appuyer sur les projets du Grand Paris pour intensifier certaines parties de la ville	Nombre de permis de construire dans les différents quartiers Densité humaine des espaces urbanisés et densité de logements dans les espaces d'habitat	PC dans les NPNRU PC géolocalisés IAU IdF / Insee		Densité humaine des espaces urbanisés : 96,3 habitants + emplois par ha. Densité des espaces d'habitat : 40,30 logements par ha
	Permettre l'émergence d'une diversité d'outils et de méthodes d'évolution de la ville	Nombre de réunions publiques / ateliers citoyens Nombre de participants	CASQY, communes, EPAPS	Annuelle	2015 : X réunions publiques A *COMPLETER*