République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
03/04/2025

DATE D'AFFICHAGE CONVOCATION
03/04/2025

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION PREFECTURE DES YVELINES
16/04/25

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 70

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 10 avril 2025 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER

Étaient présents :
Monsieur Olivier AFONSO, Monsieur François ANDRE, Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Bruno BOUSSARD, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Benoit CORDIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Monsieur Yann LAMOTHE, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur Gérard LEVY, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Madame Sarah RABAULT, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Laurence RENARD, Madame Véronique ROCHER, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Eva ROUSSEL, Madame Isabelle SATRE.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :
Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur Sébastien RAMAGE.

Secrétaire de séance : Jean-Baptiste HAMONIC

Pouvoirs :
Madame Ketchanh ABHAY à Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur Laurent BLANCQUART à Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur José CACHIN à Madame Catherine BASTONI, Madame Chantal CARDELEC à Madame Martine LETOUBLON, Monsieur Michel CRETIN à Madame Corinne BASQUE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Madame Hélène DENIAU à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Pascale DENIS à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Catherine HUN à Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Laurent MAZAURY à Monsieur Eric-Alain JUNES, Monsieur Bernard MEYER à Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Dominique MODESTE à Madame Ginette FAROUX, Madame Nathalie PECNARD à Monsieur François MORTON, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI à Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Madame Christine RENAUT à Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Brice VOIRIN à Monsieur Nicolas DAINVILLE.

Etudes Urbaines et Urbanisme Reglementaire
OBJET : 2 - *(2025-76)* - Saint-Quentin-en-Yvelines - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (DPMECDU) de Saint-Quentin-en-Yvelines avec le projet d'implantation du campus d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux - Approbation de la procédure

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 2 - *(2025-76)* - Saint-Quentin-en-Yvelines - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (DPMECDU) de Saint-Quentin-en-Yvelines avec le projet d'implantation du campus d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux - Approbation de la procédure

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-54 à L153-59 ; L.300-6 et R. 153-15 à R. 153-17 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L122-4 et suivants, L.123-1 à L.123-18 ;

VU la délibération n°2017-38 B) du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 23 février 2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant dans son périmètre les territoires des communes d'Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux ;

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 27 juin 2019 n° 2018-42 portant approbation de la modification simplifiée dudit PLUi ;

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date 5 mars 2020 n° 2020-13 portant approbation de la révision allégée dudit PLUi ;

VU le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, entré en vigueur le 16 octobre 2021 ;

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2023-102 en date du 13 avril 2023, portant approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2023-83 en date du 13 avril 2023, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines prescrivant l'élaboration du PLUi intégrant dans son périmètre les12 communes membres de l'agglomération et tenant lieu de programme local de l'habitat intercommunal (PLUi-H) ;

VU l'avis motivé de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 18 septembre 2024 portant exemption la présente procédure déclaration de projet entrainant la mise en compatibilité du PLUi ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT qu'Airbus est amené à fermer son site, localisé aujourd'hui sur Elancourt, regroupant des activités de production et de recherche sur des domaines clés de l'aéronautique et de défense nationale :

- Cybersécurité
- Solutions de communications sécurisées
- Opérateur de Communication sécurisées
- Système de renseignements
- Surveillance Maritime
- Commande et Contrôle
- Système de Combat Aérien du Futur
- Système de drone
- Equipements spatiaux

CONSIDERANT que ce pôle emploie près de 2 500 personnes, l'enjeu est donc de trouver un site d'implantation sur Saint-Quentin-en- Yvelines pour le nouveau complexe d'Airbus afin de maintenir ces emplois sur le territoire ;

CONSIDERANT que les ambitions d'Airbus sont de développer un nouveau campus regroupant la majorité des activités présentes sur le site d'Elancourt, tout en disposant d'environnements de travail adaptés à ses usages actuels et futurs afin de gagner en attractivité mais également d'atteindre des performances environnementales élevées ;

CONSIDERANT que des terrains sur Montigny-le-Bretonneux, au sein de la zone d'activité du Pas-du-Lac ont été identifiés par Airbus pour implanter ce nouveau campus ;

CONSIDERANT que l'objectif de la procédure de déclaration de projet entrainant la mise en compatibilité du PLUi portée par SQY, est donc de permettre la réalisation du projet de nouveau campus d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux ;

CONSIDERANT que le nouveau campus s'implanterait sur la zone du Pas-du-Lac entre les avenues Ampère, Isaac Newton, Nicéphore Niepce et le Vieil-Etang et représenterait une surface de 42 726 m² ;

Le projet porte sur la construction, l'aménagement et l'équipement :

- De surfaces tertiaires (principalement espaces d'accueil, salles de réunion et bureaux),
- De surfaces techniques (laboratoires, plateformes de développement IT, locaux serveurs, datas centers),
- D'une zone de développement et de production d'équipements électronique pour le spatial,
- D'espaces de restauration,
- D'une zone logistique (comprenant un quai de réception / expédition, du stockage, et une zone gestion des déchets)
- D'un parking silo,
- D'espaces extérieurs.

CONSIDERANT que ce nouveau site a pour ambition de favoriser l'attractivité, d'encourager la créativité, de permettre la flexibilité des espaces de travail mais également de répondre aux nouvelles exigences du groupe Airbus concernant les aspects environnementaux ;

CONSIDERANT que pour répondre à ces ambitions, les principaux objectifs de ce nouveau Campus sont:

- Favoriser le travail collaboratif ;
- Aménager une partie des espaces de travail en Activity Based Working (ABW) ;
- En faire un Campus « digital » mettant en œuvre les solutions IT les plus performantes ;
- Concevoir des bâtiments à hautes performances énergétiques et faible impact carbone ;
- Garantir la flexibilité et la modularité des espaces pour s'adapter aux changements en termes d'effectifs et de méthodes de travail ;
- Respecter les exigences de sûreté liées à la nature des activités d'Airbus Defence and Space

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que les terrains retenus pour accueillir ce nouveau site de production se situent dans la zone d'activité du Pas du Lac, classée UA au PLUi ;

CONSIDERANT que ce classement correspond aux zones d'activités économiques à l'exclusion des sites industriels. A noter qu'une zone d'activité à vocation industrielle (zone UAi) s'étend au Nord des terrains concernés par le projet, juste au-dessus de la RN 12 ;

CONSIDERANT que si une partie des activités prévues sur le site dans le cadre du projet d'Airbus est possible avec le zonage actuel, certaines d'entre elles se heurtent à l'impossibilité de réaliser des bâtiments à vocation industrielle ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la déclaration de projet, la première modification est d'étendre la zone UAi déjà présente au Nord, sur les terrains concernés par le projet. De cette manière, les règles de la zone UAi permettront de réaliser des destinations à vocation industrielle dont dépendent une partie des constructions envisagées ;

CONSIDERANT que seuls les terrains dans l'emprise du projet passeront en zone UAi, les terrains alentours resteront en UA où la vocation industrielle n'est pas autorisée ;

CONSIDERANT que la seconde évolution nécessaire à la réalisation du projet concerne la possibilité d'implanter des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) sur l'aire du projet. Dans son PLUi opposable, l'implantation de nouvelles ICPE est interdite sur l'ensemble des zones U, sauf exception suivante :

***« 2.1.1** La création, l'extension* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris »*

CONSIDERANT que le projet actuel est en capacité d'aménager le site de manière à ce que l'installation prévue des ICPE soit compatible avec l'habitat environnant et qu'elles n'entrainent pas de nuisance ou de risque pour le voisinage ;

CONSIDERANT qu'en revanche, il lui est difficilement possible de démontrer que l'implantation des ICPE correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, dans la mesure où la zone n'accueille pas d'habitant et regroupe uniquement des entreprises et leurs salariés comme usagers ;

CONSIDERANT qu'il convient donc d'adapter la règle afin que le projet d'Airbus soit exempté de devoir démontrer qu'il correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur ;

CONSIDERANT que les autres conditions de la règle (compatible avec l'habitat environnant et absence de nuisance et de risques pour le voisinage) resteront applicables afin de veiller à une implantation la plus qualitative possible sur le site ;

CONSIDERANT que les changements présentés doivent uniquement porter sur les éléments nécessaires au projet en question ;

CONSIDERANT que l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas impactée par la procédure ;

CONSIDERANT qu'une demande de cas par cas a été réalisée auprès de la MRAe afin de savoir si la procédure était soumise à évaluation environnementale ou non. La MRAe a été sollicitée le 19 juillet 2024 d'une saisine officielle ;

CONSIDERANT que cette dernière a exempté la procédure d'évaluation environnementale dans son avis motivé en date du 18 septembre 2024 ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que suite à cette décision de la MRAe, la procédure a pu suivre son cours avec l'organisation d'un examen conjoint du projet avec les Personnes Publiques Associées (PPA), organisée le 29 novembre 2024 ;

CONSIDERANT que les PPA ont fait les remarques suivantes sur la procédure de DPMECDU et le projet d'Airbus :

- L'utilisation actuelle du terrain, les dernières imageries satellites semblant montrer une occupation non autorisée.
- L'influence du plan social d'Airbus sur le projet en tant que tel
- Des corrections à apporter sur le périmètre du projet exposé dans le dossier de la DPMECDU qui varie selon les pièces.
- Les conséquences d'un tel projet sur les déplacements au sein de la ZA du Pas-du-Lac
- La nature de l'activité de logistique prévue sur le campus
- Si l'enquête publique prévue dans le cadre de la procédure de DPMECDU allait impacter les autres communes couvertes par le PLUi.

CONSIDERANT qu'une enquête publique a par la suite été menée sur une période de 15 jours, du 9 au 23 décembre 2024, assurée par un commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que cette enquête publique s'est tenue à l'hôtel d'agglomération et en mairie de Montigny avec 3 permanences au total ;

CONSIDERANT que l'ensemble des mesures d'affichage liées à l'enquête a été respectée, ce qui a permis au commissaire enquêteur de rendre un avis favorable à la procédure de DPMECDU et d'attester du caractère d'intérêt général du projet, dans son rapport et ses conclusions remis le 17 janvier 2025 ;

CONSIDERANT que trois observations ont été recueillies lors de l'enquête publique portant majoritairement sur les ICPE prévues sur le campus ;

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur dans ses conclusions a remis un avis favorable, accompagné de deux remarques :

Recommandation n°1 : Le maître d'ouvrage veillera à la prise en compte des enjeux environnementaux du site lors de la mise en œuvre du projet, concernant notamment :

- La protection de la bande arbustive et de la haie traversant le terrain du nord-ouest vers le sud-est,
- L'existence au nord du site d'une enveloppe d'alerte de classe B relative à la présence probable de zones humides,
- La localisation du site du projet en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et en zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe,
- La possibilité d'une pollution des sols susceptible de représenter un risque sanitaire pour les futurs usagers du site.

Recommandation n°2 : Le maître d'ouvrage complétera le dossier pour faire référence aux habitations et au collège et lycée Saint Exupéry situés à proximité du site, et se rapprochera du groupe Airbus pour obtenir des précisions sur les caractéristiques des ICPE et des aménagements du campus.

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le dossier de DPMECDU a été modifié pour préciser la présence d'établissements scolaires et d'habitations, et d'harmoniser les périmètres présentés pour le campus ;

CONSIDERANT que le rapport du commissaire-enquêteur et ses conclusions sont intégrés dans le dossier soumis à approbation ;

CONSIDERANT que le dossier de DPMECDU tel qu'il présenté est prêt à être approuvé en conseil communautaire ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 20 mars 2025 ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Déclare l'intérêt général du projet du nouveau campus d'Airbus et des modifications du PLUi en conséquence, afin de permettre sa réalisation.

Article 2: Approuve la procédure de Déclaration de Projet Emportant la Mise en Compatibilité du PLUi avec le projet du nouveau campus d'Airbus et le dossier de ladite mise en Compatibilité du PLUi annexé à la présente délibération.

Article 3 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairies d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux et au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines pendant un mois, ainsi que d'une mention dans au moins un journal local diffusé dans le département.

Article 4 : Dit que le dossier mise en compatibilité du PLUi est tenu à la disposition du public en mairies d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux, et au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines (direction de l'urbanisme et de la prospective) et à la Préfecture de Versailles, et ce aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 5 : Précise que la présente délibération sera exécutoire :

- un mois après sa transmission en Préfecture de Versailles,
- après le téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Article 6 : Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet de Versailles ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines;
- Mme la Maire de Voisins-le-Bretonneux,
- MM. les Maires d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, et Trappes.

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr

Adopté à l'unanimité par 70 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le **16/04/25**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

SQ

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Notice justificative et démontrant le caractère d'intérêt général du projet

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi – Projet Airbus – Montigny-le-Bretonneux

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

Contexte ____ *3*

1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité ____ 3
2. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines ____ 6
3. Le porteur de projet ____ 8
4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi ____ 9

Le caractère d'intérêt général du projet ____ *17*

1. Le projet Airbus – Point d'Intérêt Vital (PIV) ____ 17
2. Une activité de pointe en matière de recherche et de développement de secteurs clés ____ 19
3. Le maintien d'emplois sur le territoire ____ 20

Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet ____ *21*

La compatibilité du projet et des évolutions du PLUi avec le PADD et les documents supra-communaux ____ *24*

1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ____ 24
2. Compatibilité avec les documents supra-communaux ____ 25

Contexte

1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité

Cette procédure permet d'adapter un document d'urbanisme en fonction d'un projet spécifique, dans les conditions fixées à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

Article L300-6 du Code de l'urbanisme

L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°.

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables, sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsqu'elle est prononcée par l'Etat, la déclaration de projet relative à une installation industrielle mentionnée au 4° du présent article, aux projets d'infrastructures directement liées à cette installation ou aux projets de création ou de modification d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité ayant pour objet le raccordement de ladite installation peut, lorsque la réalisation du projet nécessite ou est susceptible de nécessiter une dérogation au titre du c du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, lui reconnaître, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le caractère de projet répondant à une raison impérative d'intérêt public majeur, au sens du même c. Cette reconnaissance ne peut être contestée qu'à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration de projet, dont elle est divisible. Elle ne peut être contestée à l'appui d'un recours dirigé contre l'acte accordant la dérogation prévue audit c.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

L'évolution du document d'urbanisme est alors mise en œuvre conformément aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme et après l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur l'évolution du document et la justification de l'intérêt général du projet en question.

Dans le cadre d'une telle procédure, les évolutions du document s'attachent à ne concerner que le projet à l'origine de la procédure et à ne pas généraliser les modifications à l'ensemble des zones du document.

La présente note permet d'aborder les évolutions du PLUi pour permettre la réalisation du projet et l'exposé permettant de démontrer le caractère d'intérêt général du projet au sens de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

La présente notice ainsi que les pièces du PLUi modifiée en conséquence et une autoévaluation des incidences du projet sur l'environnement ont été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas. Cette saisine conformément aux article R104-

33 et suivants du Code de l'urbanisme permet à la MRAe de rendre un avis conforme sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure.

La MRAe, compte tenu des éléments fournis par SQY et Airbus a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale dans sa décision n° AKIF-2024-080 en date du 18 septembre 2024.

2. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant les territoires des 7 communes alors membres de l'agglomération : Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 23 février 2017.
Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 juin 2019 et d'une révision « allégée » approuvée le 5 mars 2020.
Une modification a également été approuvée par délibération n°2023-102 du Conseil Communautaire du 13 avril 2023.

Par ailleurs, il convient de noter que depuis 2016, la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines a intégré 5 nouvelles communes : Coignières, Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Plaisir et Villepreux.
Par délibération n°2023-83 en date du 13 avril 2023, le Conseil Communautaire de d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal intégrant dans son périmètre les 12 communes membres de l'agglomération et tenant lieu de programme local de l'habitat intercommunal (PLUI-H).

Rappel du zonage et des objectifs du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 27 février 2017 :

Les zones Urbaine (U) et à urbaniser (AU) sont divisées en secteurs dans lesquels une combinaison d'indices permet de préciser localement le droit des sols applicable.

- Le premier indice permet de différencier les vocations des différents secteurs, ils sont identifiés par les lettres suivantes A (activités), Ai (Activité industrielle), As (Activité stricte) M (mixte), R (résidentiel), Rs (résidentiels stricts), E (équipement). Ce premier indice permet de définir les règles des articles 1 et 2 du règlement du PLUi.
- Le deuxième indice permet de différencier les formes urbaines en fonction des contextes, ils sont identifiés par un nombre de 1 à 9. Ce second indice permet de définir les règles des articles 6, 7, 8 et 11 du règlement du PLUi.
- Le troisième indice permet de différencier les règles de densité applicables dans chacun des secteurs. Ils sont identifiés par des lettres minuscules de « a » à « f ». Ce troisième indice permet de définir les règles applicables à l'article 9 du règlement du PLUi.
- Le quatrième indice définit la hauteur maximale autorisée pour les constructions, celle-ci est définie en mètres. L'article 10 du règlement du PLUi, précise la correspondance entre cette hauteur maximale autorisée au point le plus haut de la construction, la hauteur de façade permise et le nombre de niveaux autorisés.

La zone agricole, A, regroupe les « secteurs de l'agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées. Le secteur Ap de la Zone A, permet de définir des règles plus strictes pour garantir la protection de certains espaces.

La zone naturelle et forestière, N, regroupe les « secteurs de la commune, équipés ou non, 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du code de l'urbanisme). La zone N comprend des secteurs Ne, numérotés par commune, dans lesquels la constructibilité limitée de

CINASPIC (équipements collectifs) est possible. Elle comprend également un STECAL identifié Nh sur le plan de zonage.

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales, ces dernières s'appliquent en plus de la réglementation déjà en place :

- emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- arbres remarquables à protéger,
- espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- espaces paysagers modulés, coeurs d'îlots et fonds de parcelles protégés
- mares à protéger ou à mettre en valeur,
- bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- murs remarquables à protéger,
- oeuvres d'art remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- périmètres de constructibilité limitée,
- des secteurs de mixité sociale
- linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale,
- dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'alignements, les secteurs de limitation du stationnement pour les commerces,
- des jardins familiaux à conserver …).

3. Le porteur de projet

La société Airbus est un groupe de coopération industrielle internationale présente dans différents secteurs comme l'aéronautique civile et militaire ou encore l'aérospatial.

La société est présente sur Elancourt (une des communes du PLUi), avec un site rassemblant 5 entités légales différentes et près de 2500 personnes :

- Airbus Defence and Space SAS
- Airbus DS SLC
- Airbus Cybersecurity SAS
- Airbus Protect
- GDI Simulation

Ces entités sont amenées à travailler autour de domaines d'activités clés participant à l'innovation industrielle française et à la sécurité nationale :

- Cybersécurité
- Solutions de communications sécurisées
- Opérateur de Communication sécurisées
- Système de renseignements
- Surveillance Maritime
- Commande et Contrôle
- Système de Combat Aérien du Futur
- Système de drone
- Equipements spatiaux

En quelques chiffres, ce sont près de 2 millions d'utilisateurs quotidiens de radios mobiles professionnelles (PMR) sécurisées dans 80 pays et environ 1200 cartes électroniques produites par an sur le site.

La décision d'Airbus de quitter son site d'Elancourt relève de plusieurs facteurs, notamment un foncier limité en place dont il n'est pas propriétaire, rendant d'éventuelles évolutions très complexes. La création du nouveau campus doit également permettre de disposer de bâtiments présentant une qualité de conception permettant de réduire leur consommation en énergie, contrairement au site actuel qui du fait de son ancienneté, s'avère être très énergivore.

Les élus de SQY souhaitent à tout prix conserver cet acteur clé de son économie sur le territoire. Un travail collaboratif entre Airbus et SQY a permis de retenir un site sur Montigny-le-Bretonneux, dans la zone d'activité du Pas du Lac pour accueillir le nouveau site de production d'Airbus, qui devrait reprendre la majorité des activités présentes aujourd'hui sur Elancourt.

Le site qui se localise dans une zone d'activités, était déjà construit il y a quelques années (le terrain a fait l'objet de démolitions) et présente de nombreux avantages notamment dans l'optique d'avoir l'impact le plus faible possible sur l'environnement.

4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi

Présentation générale du projet sur le Pas-du-Lac

Afin de disposer d'un Campus et d'environnements de travail adaptés à ses usages actuels et futurs, de gagner en attractivité et également d'atteindre des performances environnementales élevées, Airbus Defence and Space (ADS) a un projet de création d'un nouveau site à Montigny-le-Bretonneux. Le terrain est situé au Pas du Lac, entre les avenues Ampère, Issac Newton, Nicéphore Niepce et le Vieil-Etang et représente une surface de 42 726 m².

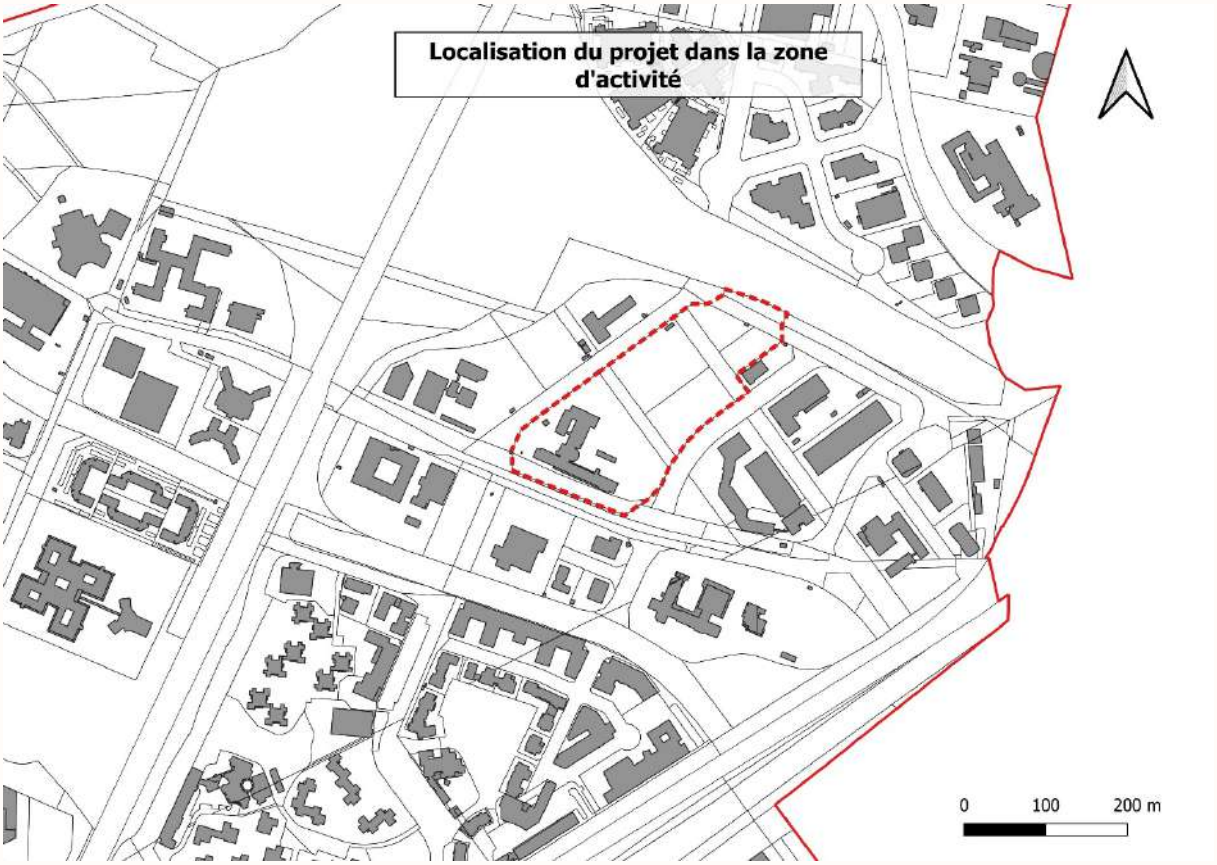


Figure 1 : Localisation des terrains du projet (pointillés rouges) au sein de la zone d'activités du Pas du Lac

AIRBUS

DEFENCE AND SPACE

MONTIGNY-LE BRETONNEUX

Extraits de plan cadastral

PARCELLE	SURFACE
BL 15 / BL 16	4 448 m²
BL 48	2 560 m²
BL 13 / BL 14	12 944 m²
BL 49	2 146 m²
BL 24 / BL 64	19 539 m²
TOTAL	**41 726 m²**
BL 112	1 089 m²

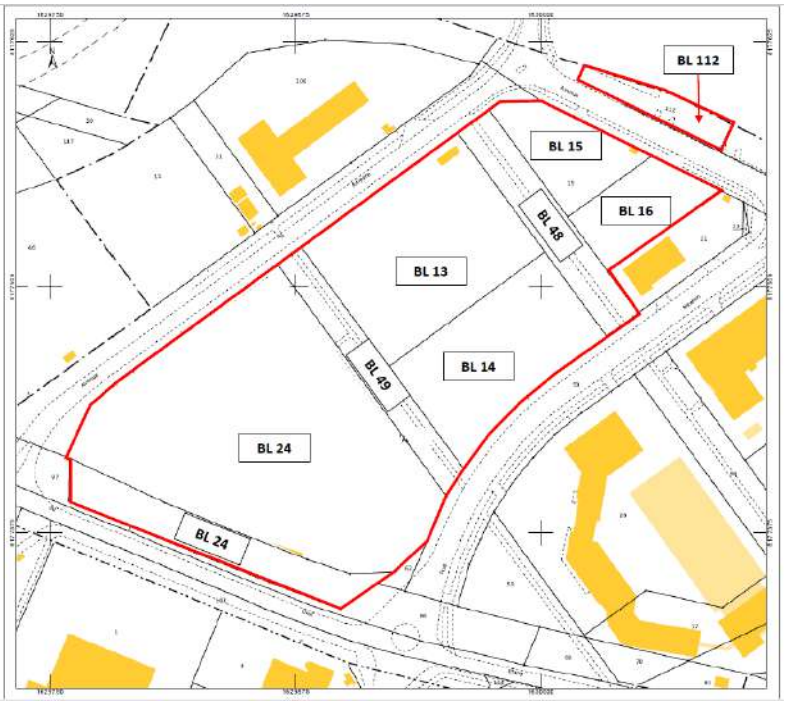


Figure 2 : Références cadastrales des parcelles comprises dans le périmètre du projet d'Airbus



Figure 3 : Localisation du site du projet à l'échelle de la commune

Le terrain concerné se situe dans une zone d'activité présentant aujourd'hui peu de fonciers encore disponibles. Le site en lui-même était d'ailleurs encore entièrement construit il y a quelques années, il a fait l'objet de démolitions, d'où sa disponibilité actuelle.



Figure 4 : Imagerie satellite du site (emprise rouge) en 2010 - source : géoportail



Figure 5 : Imagerie satellite du site (emprise rouge) en 2021 - source : géoportail

Le site ne compte aujourd'hui plus de bâtiments (les bâtiments encore visibles sur l'imagerie de 2021 sur la partie Sud-Ouest du périmètre, ont été démolis en 2023). Le site reste cependant fortement marqué par son ancienne utilisation avec encore aujourd'hui des dépôts de gravas ou une occupation ponctuelle par des caravanes.

Le projet d'Airbus permet ainsi de réutiliser un foncier déjà urbanisé plutôt que de venir artificialiser des terres agricoles ou naturelles. Bien qu'une partie des parcelles a entamé un processus de revégétalisation ces dernières années, elle conserve une vocation de zone d'activité que ce soit au travers des bâtiments encore présents en périphérie ou des différentes utilisations du sol (dépôt, squat…).

Les éléments qui suivent ont été rajoutés à l'issue de l'enquête publique suite au rapport du commissaire enquêteur.

Bien que le site se situe en zone d'activités et ne comprend pas d'établissements sensibles ou d'habitations à proximité directe, le campus se situe :

- A environ 300m du collège Lycée de Saint-Exupéry qui se situe au Nord du site, de l'autre côté de la RN12. Cet établissement regroupe près de 500 élèves. L'auto évaluation environnementale du projet ne prévoit pas d'impact spécifique du projet sur cet établissement.
- A environ 325m d'immeubles résidentiels du quartier du Pas du Lac. L'auto évaluation environnementale du projet ne prévoit pas d'impact spécifique du projet sur ces résidences.

Le projet porte sur la construction, l'aménagement et l'équipement :

- De surfaces tertiaires (principalement espaces d'accueil, salles de réunion et bureaux),
- De surfaces techniques (laboratoires, plateformes de développement IT, locaux serveurs, datas centers),
- D'une zone de développement et de production d'équipements électroniques pour le spatial,
- D'espaces de restauration,
- D'une zone logistique (comprenant un quai de réception / expédition, du stockage, et une zone gestion des déchets)
- D'un parking silo,
- D'espaces extérieurs

Ce nouveau site a pour ambition de favoriser l'attractivité, d'encourager la créativité, de permettre la flexibilité des espaces de travail mais également de répondre aux nouvelles exigences du groupe Airbus concernant les aspects environnementaux.

Pour répondre à ces ambitions, les principaux objectifs de ce nouveau Campus sont :

- Favoriser le travail collaboratif ;
- Aménager une partie des espaces de travail en Activity Based Working (ABW) ;
- En faire un Campus « digital » mettant en œuvre les solutions IT les plus performantes ;
- Concevoir des bâtiments à hautes performances énergétiques et faible impact carbone ;
- Garantir la flexibilité et la modularité des espaces pour s'adapter aux changements en termes d'effectifs et de méthodes de travail ;
- Respecter les exigences de sûreté liées à la nature des activités d'Airbus Defence and Space.

Approche environnementale du projet

Le projet Campus Grand Paris traduit des ambitions au travers de performances environnementales élevées. Le groupe AIRBUS a pour volonté la construction d'un campus composé de bâtiments fonctionnels, sains, sobres en énergie, décarbonés mais aussi résilients face aux changements climatiques.
Le groupe ambitionne pour ce projet une stratégie de développement durable en cohérence avec les enjeux planétaires, territoriaux et humains.
Ainsi le projet est conçu de manière à être certifié **BREEAM NC V6** avec un niveau Excellent mais aussi **HQE BD V4** avec un niveau Excellent. Aussi le projet est conçu pour répondre à la RE2020 pour les bureaux, à la RT 2012 -20% pour les autres bâtiments.

Approche énergétique

La volonté du groupe Airbus pour ce projet est d'intégrer des bâtiments conçus de manière à minimiser les besoins énergétiques. Une attention particulière est portée sur les masques d'ombre des bâtiments et de la végétation. La lumière naturelle est privilégiée et un maximum de bureaux ont une vue directe sur l'extérieur. Tout cela s'inscrit dans une démarche bioclimatique avec la recherche d'une enveloppe extérieure performante favorisant l'éclairage naturel et les apports gratuits par ensoleillement l'hiver.

Afin de limiter l'impact des consommations du projet, Airbus a pour volonté d'installer des panneaux photovoltaïques afin qu'une partie de la production soit issue des énergies renouvelables.

L'objectif est d'avoir une surface de panneaux offrant une puissance permettant de couvrir les besoins électriques à minima pour les zones d'activité tertiaires des postes suivants :

- éclairage artificiel
- bureautique pour les postes de travail conventionnels
- pompe de circulations eau chaude et eau glacée

Réduction des consommations d'eau

Dans la lignée de la sobriété énergétique, la réduction de la consommation d'eau participe à une exploitation raisonnée. La réduction de la consommation d'eau est un axe fort de ce projet. Celui-ci intégrera la mise en place de systèmes hydro économes.

Perméabilité des surfaces et gestion des eaux

L'objectif est de minimiser l'impact du projet par la recherche de solutions adaptées favorisant la perméabilité des surfaces et le développement de la nature.

Le projet prévoit de privilégier des cheminements réalisés avec des matériaux perméables et créer un grand espace vert extérieur.

Cette minimisation de l'artificialisation des sols a pour objectif premier la lutte contre les îlots de chaleur urbains. De plus, cette nature servira dans la gestion des eaux pluviales. Des noues et dispositifs de rétention à ciel ouvert sont prévus afin de gérer cette infiltration.

Les eaux provenant des toitures seront redirigées vers des cuves de stockage pour être réutilisées pour l'arrosage. La majorité des eaux excédentaires seront stockées dans des cuves enterrées puis infiltrées dans le sous-sol à l'aide de puits d'infiltration descendus dans les terrains.

Economie circulaire : matériaux et approvisionnement

Le choix des matériaux sera pensé dans un souci de diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Ce choix s'orientera selon trois axes de réflexion :

- Les performances énergétiques
- Les performances structurelles
- L'impact carbone sur la totalité du cycle de vie des matériaux

Dans cette optique, le recours à des matériaux biosourcés sera privilégié. En cas d'impossibilité, d'autres pistes seront étudiées comme les matériaux géosourcés, les matériaux issus d'un approvisionnement local ou assemblés localement, les matériaux issus de filière de recyclage.

Les Installation Classées pour l'Environnement

Les éléments qui suivent ont été rajoutés à l'issue de l'enquête publique suite au rapport du commissaire enquêteur.

Le projet d'implantation du campus est toujours (au moment de la rédaction de la notice) en cours, Airbus n'a pas encore retenu le groupement d'entreprises qui s'occupera des plans d'aménagement du site. Les localisations des ICPE ne peuvent donc pas encore être communiquées à ce stade du projet. Une fois le groupement retenu par Airbus et le projet de campus validé, le permis de construire devra comprendre une localisation précise des ICPE prévus, et s'assurer de la conformité du projet avec les règles du PLUi.

Les ICPE prévues sur le site sont les suivantes :

Rubrique	Nature	Seuil déclaratif (DC)	Seuil Enregist. (E)	Seuil Autorisation (A)	Infos projet	Régime sur le projet
2910	Groupes électrogènes	>1 MWth	>20 MWth	-	16 MWth	DC
4734	Stockage fioul (GE)	>50T	>100T d'essence ou 500T au total	>1000T	Environ 180 T AU TOTAL	DC
2925	Ateliers de charge - (Batteries des onduleurs)	Puissance max >50 kW	-	-	Non transmis, mais indique être >50 kW au vu des DC	D
1185	Fluides frigorigènes	Quantité cumulée >300 kg	-	-	Non transmis, mais indique être >300kg	DC

Ces ICPE sont soumises au seuil déclaratif (DC). Elles comprennent :

- **Groupes électrogènes et stockage de fioul**. La continuité d'activité et de service est un enjeu crucial du Campus compte tenu des domaines d'activités et du statut de site classé Point d'Intérêt Vital (PIV). Par conséquent, l'ensemble du Campus AIRBUS DEFENCE & SPACE est tenu 24h/24 et 7j/7. Les groupes électrogènes, prévu sur le Campus permettront le maintien du site en activité en cas de coupure électrique au niveau des postes de livraison.

- **Atelier de charges – batteries des onduleurs.** Les batteries des onduleurs permettront d'assurer 2 fonctions :
    - Palier aux micros coupures électriques du réseau qui pourraient endommager les équipements techniques du Campus
    - En cas de coupure générale, assurer le maintien de l'activité le temps du déclenchement des groupes électrogènes.

- **Fluides frigorigènes**. Les fluides frigorigènes assureront le refroidissement des data center et des salles serveur informatique, et contribueront donc également au maintien des activités du Campus.

Le caractère d'intérêt général du projet

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet doit porter sur les évolutions projetées du plan, nécessaires pour la réalisation du projet en question, mais aussi sur le caractère d'intérêt général de ce dernier qui justifie le recours à une telle procédure.

En ce qui concerne l'implantation du nouveau complexe d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux, le caractère d'intérêt se justifie par rapport :

- Aux domaines d'activités rencontrés sur le futur site, que ce soit dans la production de pièces spécifiques à la défense nationale ou ses activités connexes.

- La préservation d'emplois et la lutte contre le chômage que permet ce projet.

1. Le projet Airbus – Point d'Intérêt Vital (PIV)

De par ses champs d'activités et sa production, le site d'Elancourt dont les activités seront transférées sur les terrains ciblés sur Montigny-le-Bretonneux est classé comme Point d'Importance Vitale (PIV).

Extrait de la plaquette sur la sécurité des activités d'importance vitale réalisée par le Secrétariat général de la défense et de la sécurité nationale (SGDSN)

Parce qu'elles concourent à la production et à la distribution de biens ou de services indispensables à l'exercice de l'autorité de l'Etat, au fonctionnement de l'économie, au maintien du potentiel de défense ou à la sécurité de la Nation, certaines activités sont considérées comme « d'importance vitale ». Ces activités sont, par nature, difficilement substituables ou remplaçables.

Les points d'importance vitale sont des établissements, ouvrages ou installations qui fournissent les services et les biens indispensables à la vie de la Nation. Ce sont les opérateurs eux-mêmes qui proposent la liste de leurs points d'importance vitale qui peuvent être, par exemple, des sites de production, des centres de contrôle, des nœuds de réseau, des centres informatiques, etc.

Ce statut entraine la mise en place de mesures de sécurités spécifiques co-construites entre les instances étatiques en la matière et les Opérateurs d'Importance Vitale (OIV) afin de pallier aux risques liés à la production (cybersécurité, risques naturels, etc…).



Figure 6 : Extrait de la plaquette sur la sécurité des activités d'importance vitale réalisée par le Secrétariat général de la défense et de la sécurité nationale (SGDSN) en 2022 et disponible à l'url suivante : https://www.sgdsn.gouv.fr/files/files/Nos_missions/plaquette-saiv.pdf

Le site de par sa production attendue se positionne dans la dominante *Technologique* des secteurs d'activités d'importance vitale puisqu'il est prévu une production de composants utilisés dans la communication électronique, la cybersécurité, l'armement militaire ou encore l'aérospatial, avec notamment près de 1200 cartes électroniques trouvant une utilisation dans ces secteurs. Tous ces champs d'activités participent à garantir la souveraineté nationale en matière de défense.

Il apparaît aujourd'hui indispensable compte tenu du contexte international de garantir l'autonomie en matière de cybersécurité ou de défense nationale. Le projet d'implantation sur le site de Montigny-le-Bretonneux répond à cet impératif en permettant de produire des pièces nécessaires à des dispositifs de surveillance, de cybersécurité ou de combat aérien du futur pour ne citer qu'eux.

La loi de programmation militaire 2024-2030 (LPM) prévoit de consacrer 413,3 milliards d'euros aux armées au cours des sept prochaines années. Ce budget représente 118 milliards d'euros supplémentaires, soit une hausse de 40 % par rapport à la LPM précédente. Cet investissement se retrouve à travers des commandes passées avec des entreprises spécialisées en la matière, dont fait partie le groupe Airbus, notamment son entité Airbus Defence and Space SAS dont une partie de la production se retrouvera sur le nouveau site de Montigny-le-Bretonneux. Il convient donc en conséquence de permettre au groupe Airbus de se doter d'outils de production permettant de répondre à ces commandes. Le nouveau site sur Montigny-le-Bretonneux répond à cette logique.

Le classement en PIV et les secteurs d'activités dans lesquels rentrent la production prévue sur le site démontrent l'importance que revêt le projet, et donc permettent de démontrer son intérêt général tant sur le plan industriel que de la sécurité nationale.

2. Une activité de pointe en matière de recherche et de développement de secteurs clés

Au-delà de l'activité de production prévue sur le site, le projet d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux prévoit une partie dédiée à des surfaces techniques, censées accueillir laboratoires, plateformes de développement IT.

Cette partie venant en complément des espaces de développement et de production permet de développer une activité de Recherche et Développement sur des secteurs clés exposés plus haut. Une fois de plus, compte tenu du contexte international, il apparait nécessaire de conserver sur le territoire national, une activité de recherche et de développement dans les champs de la cybersécurité, de la défense nationale et du renseignement, dans une optique d'intérêt général.

De par sa production et la partie de R&D associée, le projet répond aux 4° et 5° de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme et à son décret d'application (article R300-14 du Code de l'urbanisme) relatif à la déclaration de projet.

Article R300-14 du Code de l'urbanisme

Les secteurs des technologies favorables au développement durable pour lesquels l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements est mentionnée au 4° de l'article L. 300-6 du code l'urbanisme sont :

1° Les secteurs des technologies de décarbonation du bâtiment, incluant notamment les technologies de matériaux bas-carbone et de matériaux isolants, les pompes à chaleur, et les technologies et les composants électroniques servant à la maîtrise énergétique ;

2° Les secteurs des technologies de décarbonation des mobilités, incluant notamment les technologies des véhicules électriques et bas-carbone, incluant les cycles et les technologies de décarbonation des transports ferroviaires, maritimes, fluviaux et aéronautiques ;

3° Les secteurs des technologies de décarbonation de l'industrie, incluant notamment la capture, le transport, les terminaux de traitement et de chargement, le stockage et l'utilisation du carbone, les fours électriques et les chaudières électriques, les pompes à chaleur servant à l'électrification de l'industrie, les composants électroniques et technologies servant à la maîtrise énergétique ;

4° Les secteurs des technologies de décarbonation de l'agriculture, incluant notamment les engrais organiques, les technologies de décarbonation de la production d'engrais, les biosolutions en substitution aux intrants fossiles et les équipements bas-carbone servant à l'agriculture, en ce compris les tracteurs et les machines agricoles ;

5° Les secteurs des technologies de production, de réseau et de stockage de l'énergie bas-carbone, incluant les équipements et composants, notamment celles liés à l'énergie nucléaire-y compris les activités liées au cycle du combustible-et aux énergies renouvelables et de récupération, incluant : l'éolien, le photovoltaïque, le gaz renouvelable et bas carbone, l'hydroélectricité, les énergies marines, l'hydrogène, les réseaux électriques, les réseaux de chaleur et de froid, les batteries, la géothermie, la

chaleur biomasse et le solaire thermique, la chaleur fatale issue de la valorisation énergétique des déchets, de l'industrie, des centres de données et des stations de traitement des eaux usées ;

Les secteurs d'activité du futur site comprenant une application dans l'aviation avec la production de composants spécifiques à ce secteur –entre autres- et des activités de recherche associée à ce secteur –entre autres-, le projet répond bien aux 4° et 5° des articles L300-6 et R300-14 du Code de l'urbanisme.

Le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme apparait donc justifié. La partie de R&D prévue sur le site en lien avec des domaines d'activités qualifiés d'activités d'importance vitale (cf partie *1. Le projet d'Airbus*) renforce le caractère d'intérêt général du projet.

3. Le maintien d'emplois sur le territoire

L'implantation du projet sur Montigny-le-Bretonneux fait suite à la fermeture programmée du site d'Elancourt. Ce dernier accueille aujourd'hui près de 2500 emplois à travers ses 5 entités légales différentes. La fermeture du site pour une implantation en dehors du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines signifierait la perte de tous ces emplois, il est donc capital pour l'économie locale de trouver une solution afin ne pas perdre un acteur clé de son développement.

La proposition d'implantation du nouveau campus d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux répond à cet impératif de conserver son tissu économique sur le territoire et donc par la même occasion de maintenir les emplois sur l'agglomération.

L'implantation du projet sur Montigny permet ainsi de maintenir près de 2500 emplois sur le territoire, à seulement 5,5km du site actuel sur Elancourt ce qui permettra de conserver le plus possible, les emplois déjà occupés.

Cette préservation d'emplois qui permet de lutter contre le chômage sur le territoire représente un motif d'intérêt général comme le déclare le Conseil Constitutionnel dans sa décision n°2003-487 DC du 18 décembre 2003, où il associe la lutte contre le chômage à l'intérêt général.

En évitant une perte d'emplois sur le territoire, tout en garantissant une proximité avec l'ancien site d'Elancourt le projet permet de lutter efficacement contre la destruction d'emplois sur le territoire et le chômage que cela entrainerait, ce qui permet d'affirmer son caractère d'intérêt général.

Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet

Les terrains retenus pour accueillir ce nouveau site de production se situent dans la zone d'activité du Pas du Lac, classée UA au PLUi. Ce classement correspondant aux zones d'activités économiques à l'exclusion des sites industriels. A noter qu'une zone UAi (zone d'activité à vocation industrielle) s'étend au Nord des terrains concernés par le projet, juste au-dessus de la RN 12.

Si une partie des activités prévues sur le site dans le cadre du projet d'Airbus sont possibles avec le zonage actuel, certaines d'entre elles se heurtent à l'impossibilité de réaliser des bâtiments à vocation industrielle. Dans le cadre de la déclaration de projet, la première modification est d'étendre la zone UAi déjà présente au Nord, sur les terrains concernés par le projet. De cette manière, les règles de la zone UAi permettront de réaliser des destinations à vocation industrielle dont dépendent une partie des constructions attendues, notamment les parties de la zone de développement et de production d'équipements électroniques pour le spatial ainsi que certaines surfaces techniques. Seules les terrains dans l'emprise du projet passeront en zone UAi, les terrains alentours resteront en UA où la vocation industrielle n'est pas autorisée.

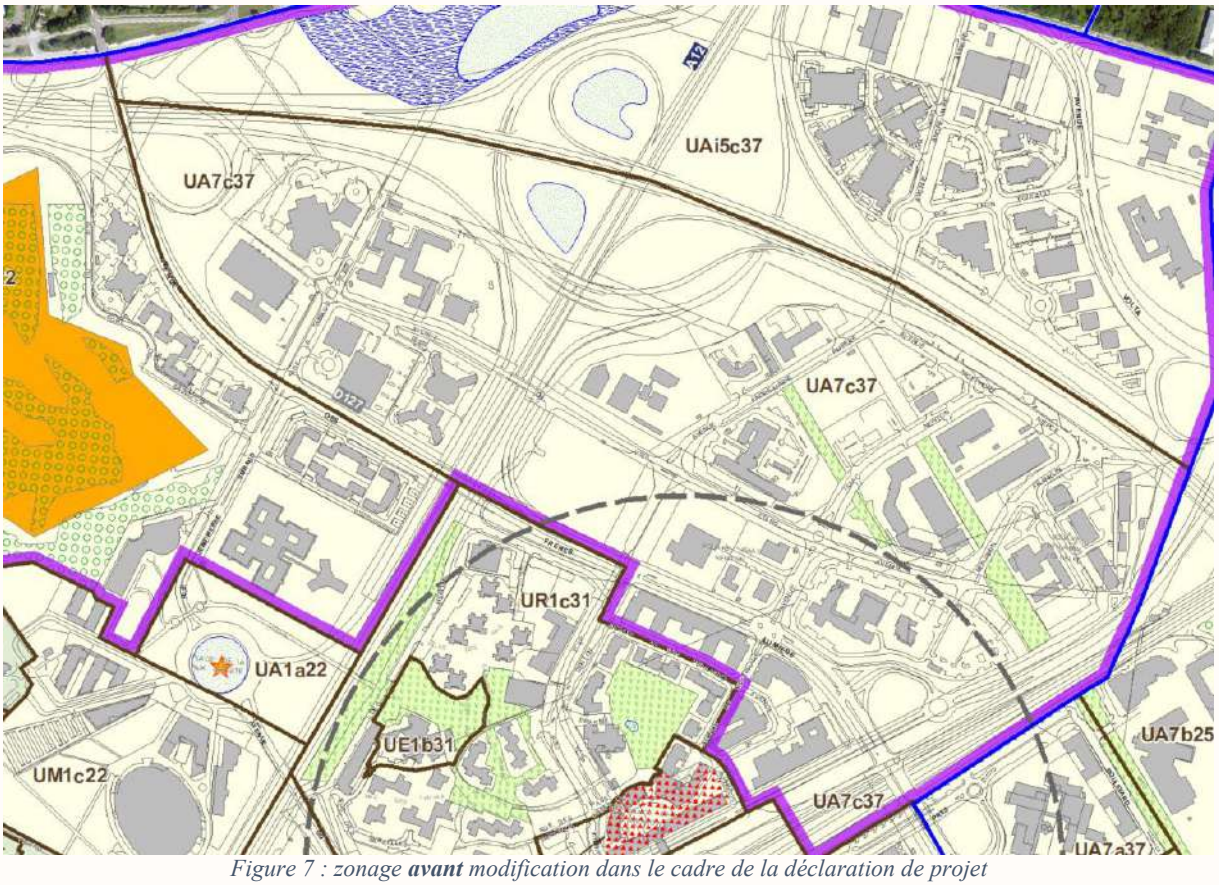


*Figure 7 : zonage **avant** modification dans le cadre de la déclaration de projet*

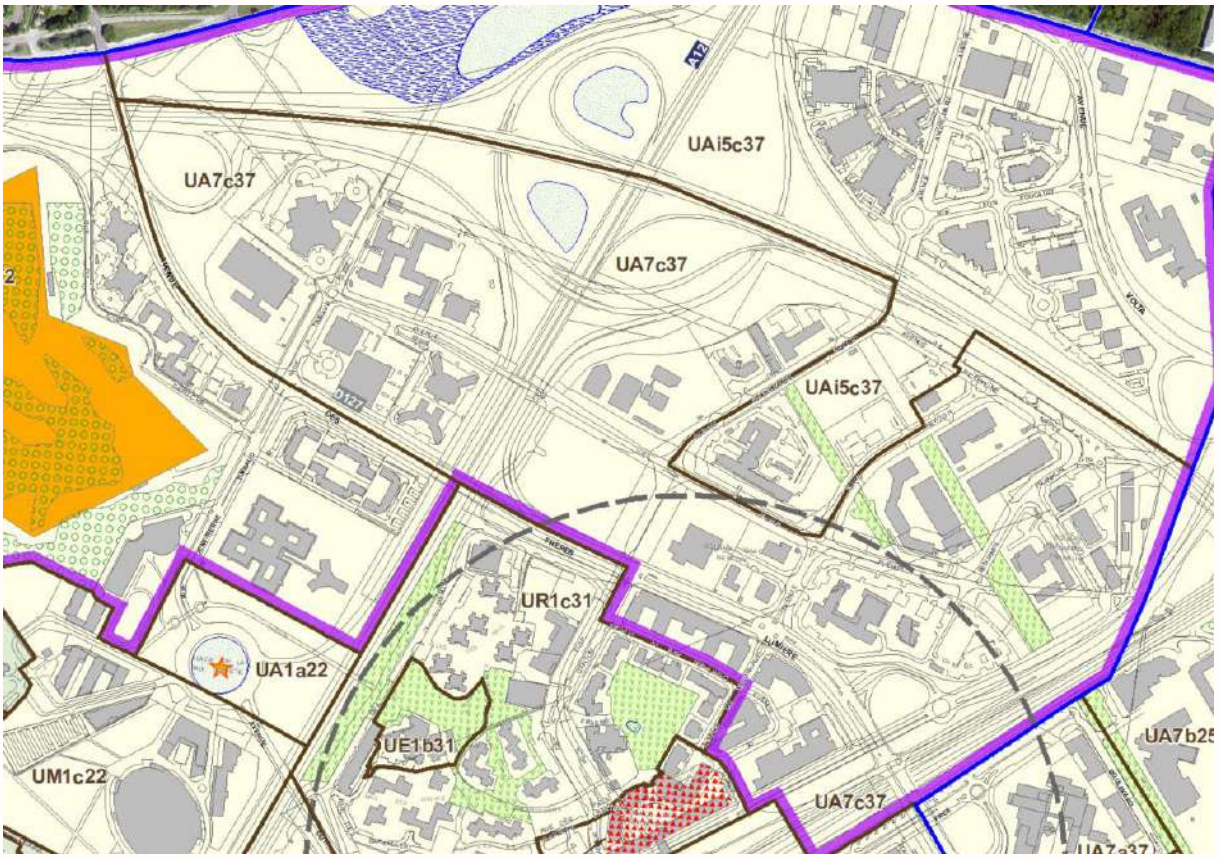


*Figure 8 : zonage **après** modification dans le cadre de la déclaration de projet*

La seconde évolution nécessaire à la réalisation du projet concerne la possibilité d'implanter des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur l'aire du projet. Les installations prévues reprennent celles présentes sur le site d'Elancourt, qui implique le classement du site en ICPE en raison des 3 rubriques suivantes :

- Les batteries
- Les fluides frigogènes
- Les groupes électrogènes permettant le secours du site pour un fonctionnement 24/24, 7/7 jours pour les activités classées PIV.

Les produits potentiellement dangereux sont actuellement stockés sur le site d'Elancourt à 2 emplacements différents, dont la superficie totale est inférieure à 40m².

Dans son PLUi opposable, l'implantation de nouvelles ICPE est interdite sur l'ensemble des zones U, sauf exception suivante (p56 du règlement écrit) :

***« 2.1.1** La création, l'extension* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris »*

Le projet actuel est en capacité d'aménager le site de manière à ce que l'installation prévue des ICPE soit compatible avec l'habitat environnant et qu'elles n'entrainent pas de nuisance ou de risque pour le voisinage. En revanche il lui est difficilement possible de démontrer que l'implantation des ICPE

correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur dans la mesure où la zone n'accueille pas d'habitants et regroupe uniquement des entreprises et leurs salariés comme usagers.

Il convient donc d'adapter la règle afin que le projet d'Airbus soit exempté de devoir démontrer qu'il correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur. Les autres conditions de la règle (compatible avec l'habitat environnant et absence de nuisance et de risques pour le voisinage) resteront applicables afin de veiller à une implantation la plus qualitative possible sur le site.

La proposition de réécriture de la règle est la suivante :

2.1.1 *La création, l'extension* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur* ***ou à condition qu'elle revête un caractère d'intérêt général démontré dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet*** *; que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris »*

La compatibilité du projet et des évolutions du PLUi avec le PADD et les documents supra-communaux

1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de déclaration de projet ne viennent pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Compte tenu de la faible emprise du projet par rapport au territoire couvert par le PLUi, des modifications très spécifiques et limitées, ainsi que la situation du projet qui vient réutiliser du foncier déjà urbanisé permettant d'éviter une consommation d'espace naturel agricole ou forestier, le projet ne vient pas porter atteinte à l'économie générale du PADD.

A l'inverse, ce projet s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par le PADD, puisqu'il :

- Permet de préserver de nombreux emplois sur le territoire, il s'inscrit donc dans l'objectif de *Tendre vers un équilibre emploi/habitant (Défi 2 : Etre un territoire attractif pour tous)*.

- Promeut une qualité environnementale des nouvelles constructions qui viendront s'implanter dans le projet d'Airbus que ce soit sur l'aspect énergétique, l'approche environnementale, etc… (cf 4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi). De ce fait, le projet correspond à l'objectif d'*Orienter la conception des espaces urbains, des bâtiments et les matériaux pour assurer une durabilité maximum* (*Défi 2 : Adapter le territoire aux changements*).

- Répond à l'objectif de *Préserver les espaces de nature et leur fonctionnalité écologique (Défi 3 : Tendre vers un génie urbain à vocation écologique)*, en utilisant un foncier déjà urbanisé afin d'éviter toute consommation supplémentaire d'espace naturel ou agricole. Le projet de campus porté par Airbus se veut également dense et compact afin de pouvoir s'établir sur un foncier limité, ce qui a permis de retenir un tel terrain.

Les objectifs relatifs à la qualité de vie et la santé humaine, notamment Assurer la santé environnementale des populations (Défi 1 : Mettre l'homme au cœur des territoires naturels et urbains de Saint-Quentin-en-Yvelines) ne sont pas remis en question par le projet, puisque ce dernier se localise au sein d'une zone d'activité avec une partie juste au Nord déjà concernée par une vocation partiellement industrielle. Le site ne compte pas d'habitation à proximité directe et ne devrait pas avoir d'impact notable sur son environnement proche.

Tous ces éléments permettent de démontrer la compatibilité du projet avec le PADD du PLUi.

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLUi se doit d'être compatible avec les documents supra-communaux énoncés aux articles L131-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Le PLUi lors de son élaboration a déjà fait l'objet d'une démonstration de sa compatibilité avec ces différents documents. Dans le cadre de la déclaration de projet, il convient donc uniquement de s'assurer que le projet et les modifications associées du PLUi, ne viennent pas remettre en question cette compatibilité.

Les éléments suivants permettent de démontrer que le projet, par ses caractéristiques, ne modifie pas la compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux :

- Le projet se situe sur du foncier déjà urbanisé, il n'entraine donc pas de consommation d'ENAF ce qui le place dans une logique de zéro artificialisation nette, dont le SDRIF-e ou encore le SDAGE reprennent des éléments en fixant des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et d'imperméabilisation du sol.

- Le SRCE d'Ile-de-France ou le SDRIF-e n'identifient pas de corridor écologique sur les terrains du projet. Ce dernier n'impacte d'ailleurs pas de réservoir ou corridor recensés par ces documents, qui pourraient se trouver à proximité.

- Les objectifs de gestion des eaux de pluie et de capacité d'infiltration inscrits au PLUi ne changent pas dans le cadre de la déclaration de projet. Le projet vise d'ailleurs à optimiser la perméabilité des surfaces et la gestion des eaux dans une optique de compatibilité avec les objectifs en la matière du SDAGE et SAGE.

SQ
Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.5. Plan de zonage

Montigny-le-Bretonneux

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°3

APPROBATION

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

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 10/04/2025

Le Président Jean-Michel FOURGOUS

Date de création :07/03/2016
Date de mise à jour :05/02/2025
Date d'impression :05/02/2025

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

Limite de commune
Cimetière
Bassins, étangs, rigoles

Zonage

A : zone agricole
AU : zone à urbaniser
N : zone naturelle
U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers

Emplacement réservé (Article L151-41 1°,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)
Secteur de mixité sociale (Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)
Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Ilot commercial strict à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Périmètre de 500 m autour des gares
Secteur de règle de stationnement spécifique pour les commerces
Bande constructible d'une épaisseur de 25 mètres
Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

Protection du patrimoine bâti

Ensemble urbain remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Elément de construction ou bâtiment remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Mur remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Œuvre d'art (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Protection du patrimoine naturel et paysager

Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Arbre ou groupement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Jardins familiaux ou collectifs à protéger et à conforter (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Mare à protéger ou à mettre en valeur (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Liste des emplacements réservés

Nom	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface
MB01	Montigny-le-Bretonneux	Équipement sportif	Commune	10033 m²
MB02	Montigny-le-Bretonneux	Déchetterie et équipement sportif	Commune	8332 m²
MB03	Montigny-le-Bretonneux	Extension de l'école Mansart	Commune	9340 m²
CA07	Montigny-le-Bretonneux / Trappes-en-Yvelines	Pont Leclerc	Communauté d'agglomération	165444 m²



SQ
Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.2. Plan de zonage

Guyancourt

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°3

APPROBATION

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

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 10/04/2025

Le Président Jean-Michel FOURGOUS

Date de création : 17/02/2016
Date de mise à jour :05/02/2025
Date d'impression :05/02/2025

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

Limite de commune
Cimetière
Bassins, étangs, rigoles

Zonage

A : zone agricole
AU : zone à urbaniser
N : zone naturelle
U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers

Emplacement réservé (Article L151-41 1°,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)
Secteur de mixité sociale (Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)
Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Ilot commercial strict à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Secteur de règle de stationnement spécifique pour les commerces
Périmètre de 500 m autour des gares
Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

Protection du patrimoine bâti

Ensemble urbain remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Elément de construction ou bâtiment remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Mur remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Œuvre d'art (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Protection du patrimoine naturel et paysager

Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Arbre ou groupement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Jardins familiaux ou collectifs à protéger et à conforter (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Mare à protéger ou à mettre en valeur (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Liste des emplacements réservés

Nom	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface
GU01	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	38 m²
GU02	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	5 m²
GU03	Guyancourt	Maillage viaire de l'Ilot Rigole	Communauté d'agglomération	5345 m²
GU04	Guyancourt	Échangeur N12 / Garennes	Communauté d'agglomération	54805 m²
GU05	Guyancourt	Élargissement du chemin Moulin à Vent	Commune	54 m²
GU06	Guyancourt	Liaison cyclable à conforter	Communauté d'agglomération	3656 m²

Orthophotographie © IGN – 2014

1/5 000

0 50 100 200 300 400 500 Mètres

SQ
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.0. Plan de zonage
Agglomération

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°3
APPROBATION

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

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 10/04/2025

Le Président Jean-Michel FOURGOUS

Date de création :12/02/2016
Date de mise à jour :05/02/2025
Date d'impression :05/02/2025

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

Limite de commune
Cimetière
Bassins, étangs, rigoles

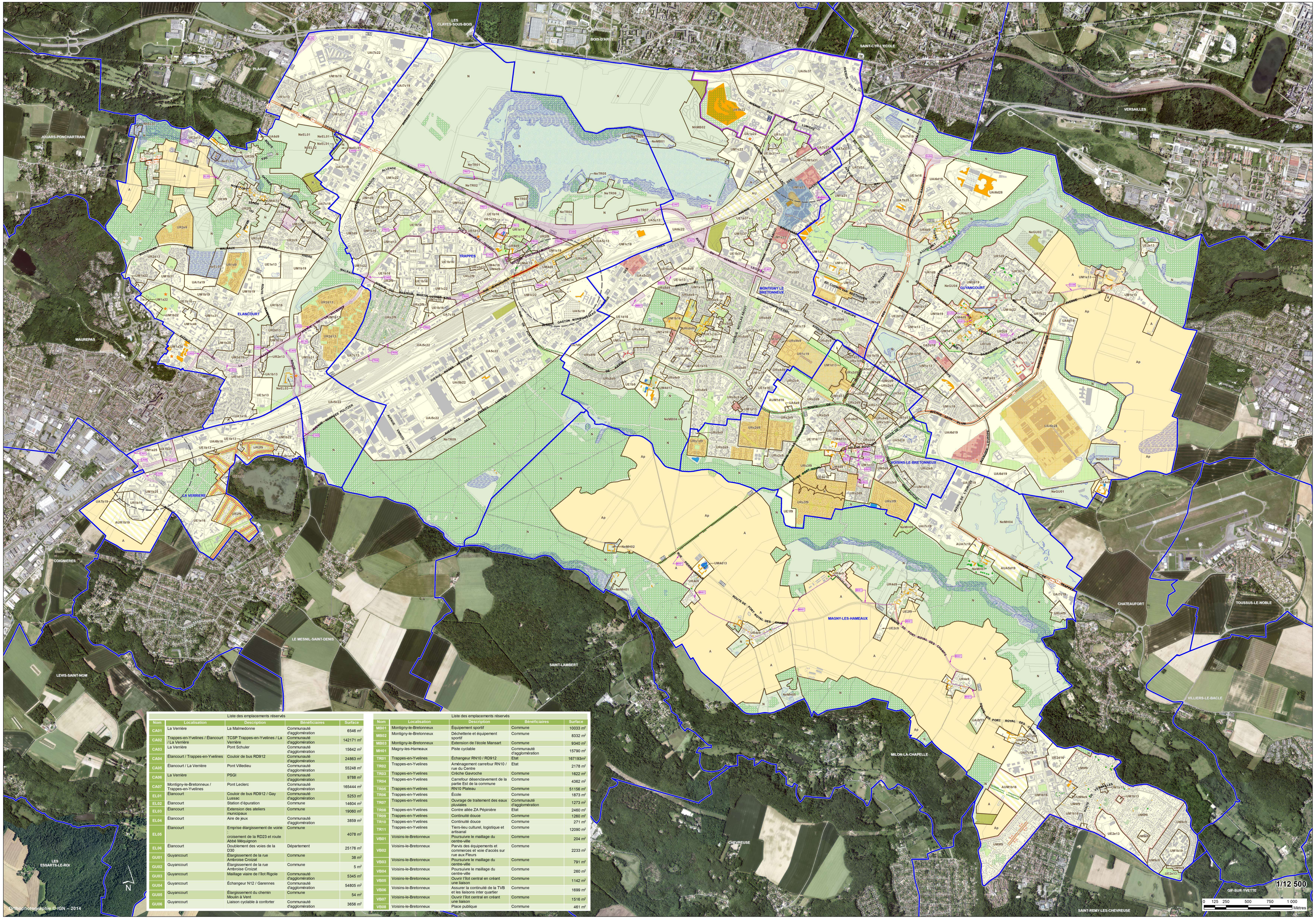
Zonage
A : zone agricole
AU : zone à urbaniser
N : zone naturelle
U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers
Emplacement réservé (Article L151-41 1°,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)
Secteur de mixité sociale (Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)
Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Ilot commercial strict à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Secteur de règle de stationnement spécifique pour les commerces
Périmètre de 500 m autour des gares
Bande constructible d'une épaisseur de 25 mètres
Implantation des constructions en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement
Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

Protection du patrimoine bâti
Ensemble urbain remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Elément de construction ou bâtiment remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Mur remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Œuvre d'art (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Protection du patrimoine naturel et paysager
Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Arbre ou groupement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Jardins familiaux ou collectifs à protéger et à conforter (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Mare à protéger ou à mettre en valeur (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)



Liste des emplacements réservés

Nom	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface
CA01	La Verrière	La Malmedonne	Communauté d'agglomération	6546 m²
CA02	Trappes-en-Yvelines / Élancourt / La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines / La Verrière	Communauté d'agglomération	142171 m²
CA03	La Verrière	Pont Schuler	Communauté d'agglomération	15642 m²
CA04	Élancourt / Trappes-en-Yvelines	Couloir de bus RD912	Communauté d'agglomération	24863 m²
CA05	Élancourt / La Verrière	Pont Villedieu	Communauté d'agglomération	55248 m²
CA06	La Verrière	PSGI	Communauté d'agglomération	9788 m²
CA07	Montigny-le-Bretonneux / Trappes-en-Yvelines	Pont Leclerc	Communauté d'agglomération	165444 m²
EL01	Élancourt	Couloir de bus RD912 / Gay Lussac	Communauté d'agglomération	5253 m²
EL02	Élancourt	Station d'épuration	Commune	14604 m²
EL03	Élancourt	Extension des ateliers municipaux	Commune	19060 m²
EL04	Élancourt	Aire de jeux	Communauté d'agglomération	3859 m²
EL05	Élancourt	Emprise élargissement de voirie : croisement de la RD23 et route Abbé Méquignon	Commune	4078 m²
EL06	Élancourt	Doublement des voies de la D30	Département	25176 m²
GU01	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	38 m²
GU02	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	5 m²
GU03	Guyancourt	Maillage viaire de l'îlot Rigole	Communauté d'agglomération	5345 m²
GU04	Guyancourt	Échangeur N12 / Garennes	Communauté d'agglomération	54805 m²
GU05	Guyancourt	Élargissement du chemin Moulin à Vent	Commune	54 m²
GU06	Guyancourt	Liaison cyclable à conforter	Communauté d'agglomération	3656 m²

Liste des emplacements réservés

Nom	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface
MB01	Montigny-le-Bretonneux	Équipement sportif	Commune	10033 m²
MB02	Montigny-le-Bretonneux	Déchetterie et équipement sportif	Commune	8332 m²
MB03	Montigny-le-Bretonneux	Extension de l'école Mansart	Commune	9340 m²
MH01	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	Communauté d'agglomération	15790 m²
TR01	Trappes-en-Yvelines	Échangeur RN10 / RD912	Etat	167193m²
TR02	Trappes-en-Yvelines	Aménagement carrefour RN10 / rue du Centre	Etat	2178 m²
TR03	Trappes-en-Yvelines	Crèche Gavroche	Commune	1622 m²
TR04	Trappes-en-Yvelines	Carrefour désenclavement de la partie Est de la commune	Commune	4362 m²
TR05	Trappes-en-Yvelines	RN10 Plateau	Commune	51156 m²
TR06	Trappes-en-Yvelines	École	Commune	1873 m²
TR07	Trappes-en-Yvelines	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Communauté d'agglomération	1273 m²
TR08	Trappes-en-Yvelines	Contre allée ZA Pépinière	Etat	2460 m²
TR09	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	1260 m²
TR10	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	271 m²
TR11	Trappes-en-Yvelines	Tiers-lieu culturel, logistique et artisanal	Commune	12090 m²
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204 m²
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233 m²
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791 m²
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260 m²
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1142 m²
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons inter quartier	Commune	1699 m²
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1516 m²
VB08	Voisins-le-Bretonneux	Place publique	Commune	461 m²

SQ

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement
TOME I
Dispositions générales
Dispositions communes applicables à toutes les zones
Dispositions spécifiques applicables selon les zones U, AU, A et N

DECLARATION DE PROJET CAMPUS AIRBUS
APPROBATION

du conseil communautaire du 10 avril 2025

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

Article 1 - Champ d'application territorial du plan 5
Article 2 - Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques 5
Article 3 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol 6
Article 4 - Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble 8
Article 5 - Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire de la casqy 10
Article 6 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 11
Article 7 - Espaces boises classes 11
Article 8 - Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares 12
Article 9 - Rappels de procédures 13
Article 10 - Reconstruction 14
Article 11 - Adaptations mineures 14

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 15

Article 1 - Destination des constructions 16
Article 2 - Définitions et précisions sur l'application des règles 20
Article 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 31
Article 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics 31
Article 6 - Eléments naturels et paysagers remarquables 35
1 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions de l'article L113.1° du Code de l'Urbanisme ; 35
2 - Les alignements d'arbres à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ; 35
3 - Les arbres remarquables existants à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; 35
4 - Les espaces paysagers à protéger, mettre en valeur ou à requalifier, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; ..36
5 - Les espaces paysagers modulés et les fonds de parcelles à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; ..36
6 - Les jardins familiaux ou collectifs à protéger, mettre en valeur ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ; 37
7 - Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; 37
8 - Zones humides à préserver soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; 37
Article 7 - Eléments bâtis et architecturaux remarquables 38
Article 8 - Périmètre de constructibilité limitée 39
Article 9 - Eléments relatifs aux objectifs de mixité sociale 40
Article 10 - Autres inscriptions graphiques 41
Éléments relatifs à la préservation et au développement de la diversité commerciale 41
Reculs* d'alignement* 41
Bandes constructibles 41
Article 11 - Dispositions relatives aux constructions* existantes 42
Article 12 - Dispositions relatives au stationnement 45
Article 13 - Dispositions relatives aux ouvrages techniques 50
Article 14 - Dispositions relatives aux performances énergétiques 51

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE ET À URBANISER REGLEMENTEES 52

Article U 0 - Fonctionnement du système d'indices 53
Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 54
Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières 56
Article U 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 57
Article U 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics 58
Article U 5 - Superficie minimale des terrains* 58
Article U 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques* 59
Article U 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* 64
Article U 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 70
Article U 9 - Emprise au sol 71
Article U 10 - Hauteur* maximale des constructions* 72
Article U 11 - Aspect extérieur 74
Article U 12 - Stationnement 78
Article U 13 - Espaces libres et plantations, espaces boises classes 79

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol....81
Article U 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales....81
Article U 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....81

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE....82

Article AU 1 - Occupations et utilisation du sol interdites....83
Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières....83
Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public....83
Article AU 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics....83
Article AU 5 - Superficie minimale des terrains*....83
Article AU 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*....83
Article AU 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*....84
Article AU 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété....84
Article AU 9 - Emprise au sol....84
Article AU 10 - Hauteur* maximale des constructions*....84
Article AU 11 - Aspect extérieur....84
Article AU 12 - Stationnement....84
Article AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés....84
Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol....85

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 86

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites....87
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières....87
Article A 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public....88
Article A 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics....88
Article A 5 - Superficie minimale des terrains*....88
Article A 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*....88
Article A 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*....89
Article A 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété....89
Article A 9 - Emprise au sol....89
Article A 10 - Hauteur* maximale des constructions*....89
Article A 11 - Aspect extérieur....89
Article A 12 - Stationnement....91
Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boises classes....92

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE....93

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES....94
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES....94
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC....97
ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS....97
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*....97
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*....97
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*....97
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE....98
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL....98
ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*....98
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR....100
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT....102
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES....102

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) dans son périmètre antérieur au 1er janvier 2016, soit sur les communes d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire intercommunal en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer,
- des **alignements d'arbres** à préserver ou à créer,
- des **arbres remarquables** à protéger,
- des **espaces paysagers** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**,**
- des **espaces paysagers modulés, cœurs d'îlots et fonds de parcelles protégés**,
- des **mares** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **zones humides** à protéger,
- des **bâtiments ou éléments de construction remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **ensembles urbains remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **murs remarquables** à protéger,
- des **œuvres d'art remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **périmètres de constructibilité limitée**,
- des **secteurs de mixité sociale** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale,
- des **linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale**,
- des **dispositions particulières** nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs* d'alignement*, secteurs de limitation du stationnement pour les commerces, jardins familiaux à conserver …).

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

Le territoire intercommunal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L113-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L113-14 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que le périmètre des Zones d'Aménagement Différé créées en application des articles L212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb.

Documents annexés au PLUi en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLUi les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L581-10 à L581-14 du Code de l'Environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du Code de l'Environnement.

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)
Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit « amendement Dupont »)
Les dispositions des articles L111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de l'intercommunalité couverte par le PLUi :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Toutefois, la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), valant étude « entrées de ville », permet de déroger aux règles de ces articles. En effet, conformément aux articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette OAP présente une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques
Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS ET DES PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme précise « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.
Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article R. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLUi de ne s'y oppose pas sur les secteurs suivants.
Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.
Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
Les lotissements, soumis ou non à permis d'aménager.
Les ZAC,
Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, ou valant division,
Les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m²,
Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.

Tableau des secteurs où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération :

Commune	**Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération**
La Verrière	Toute la commune
Trappes	Toute la commune
Voisins le Bretonneux	Secteur de la ZAC de la Remise

Dans les secteurs suivants en revanche, le PLUi s'oppose à ce que les règles édictées s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Aussi, sur ces secteurs, les règles édictées par le PLUi s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Commune	Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de chacun des terrains à l'issue de l'opération
Elancourt	Toute la commune
Guyancourt	Toute la commune
Magny-les-Hameaux	Toute la commune
Montigny-le-Bretonneux	Toute la commune
Voisins-le-Bretonneux	Toute la commune sauf le secteur de la ZAC de la Remise

ARTICLE 5 - INFORMATIONS ET RAPPELS RELATIFS AUX RISQUES ET NUISANCES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA CASQY

Risque Carrière
Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (arrêté préfectoral du 5 août 1986) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) aux recommandations techniques préalables de l'Inspection Générale des Carrières – service interdépartemental Yvelines, Val d'Oise et Essonne, 5 rue de la Patte d'Oie – 78000 Versailles. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

Risque d'inondation
L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles portant délimitation des zones submersibles à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, soumet les constructions projetées dans le périmètre des zones à risques (répertoriées sur le plan des servitudes) à des contraintes spécifiques.

Aléas de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Le BRGM identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau faible ou moyen sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLUi.

Risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes du PLUi, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.
- Ces informations sont reportées pour information en annexe.

Pollution des sols
Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

Zones humides
Il appartient au pétitionnaire de confirmer le caractère humide ou non de ses terrains et de se conformer aux obligations qui en découlent.

La cartographie des secteurs présentant une probabilité importante de zone humide (enveloppe classe 3) établie par la DRIEE Ile de France en 2010 est reportée pour information en annexe sur le plan 7.25.

ARTICLE 6 - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - ESPACES BOISES CLASSES

Certains terrains sont repérés aux documents graphiques au titre d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement 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 par le code forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 8 - BANDE INCONSTRUCTIBLE DE 50 METRES EN LISIERE DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du Premier Ministre le 27 décembre 2013, a placé dans ses objectifs généraux l'ambition d'« améliorer l'espace urbain et son environnement naturel » en gérant notamment « durablement l'écosystème naturel [...] de l'Ile-de-France ».

Ses orientations détaillées (Livre 3) prévoient des règles strictes avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles : « préserver et valoriser les espaces boisés et les espaces naturels ».

Les règles strictes :

« Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels [...] des différentes parties du territoire doivent être préservés. [...].

Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.

Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité [...] ;
- L'exploitation de carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel [...], sous réserve de compensation prévue pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espaces et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques [...].

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, 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.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur métropole ».

Une cartographie, en annexe, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire intercommunal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués.

ARTICLE 9 - RAPPELS DE PROCEDURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur la commune d'Élancourt :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2016.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2016, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Guyancourt :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 20 septembre 2012.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2012, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de La Verrière :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2015.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2015, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Magny-les-Hameaux :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 21 février 2008.

Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 29 mai 2008.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Trappes :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 10 décembre 2009.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Voisins-le-Bretonneux :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application des délibérations du Conseil Municipal du 20 septembre 2007 et du Conseil Communautaire du 21 février 2008.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 10 - RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 11 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme (article R123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016) détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Habitation,
2. Hébergement hôtelier,
3. Bureaux,
4. Commerce,
5. Artisanat,
6. Industrie,
7. Entrepôt,
8. Exploitation agricole ou forestière,
9. Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive. Dans le cas d'une demande pour une destination non mentionnée dans la liste ci-dessous, l'instruction se fera au regard de la destination s'en approchant le plus.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Cette destination comprend toutes les formes d'habitat. Cette destination comprend ainsi les résidences services si elles n'ont pas les services leur permettant d'être considérées comme de l'hébergement hôtelier, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf EHPAD), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux et annexes* où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux », par exemple : • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, vétérinaires, etc. ; • bureaux d'études : informatique, urbanisme, ingénierie, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc. ;
Commerce	La destination « commerces » comprend les locaux qui regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire par exemple :</u> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <u>Commerce non alimentaire par exemple :</u> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; optique ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, si non associés à un atelier ou un garage • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. • petits établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) d'une SdP inférieure à 300 m² ;

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ; • toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, associé à un garage ou un atelier. • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, activités de loisirs etc.) ;
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions* dont le stockage constitue la fonction principale.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Les activités équestres, en dehors des centres équestres qui peuvent constituer un CINASPIC, sont intégrées aux activités agricoles.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, loisirs, sportif (y compris les centres équestres), de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. L'Ile de loisirs, le Golf de Saint-Quentin-en-Yvelines et la colline d'Élancourt constituent des CINASPIC, ainsi, les constructions accessoires (bureau de la direction, buvette, restaurant, sanitaires, camping, logement de gardien, etc.) directement liées et nécessaires au fonctionnement de leurs équipements de loisirs (existants ou projetés) constituent également des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

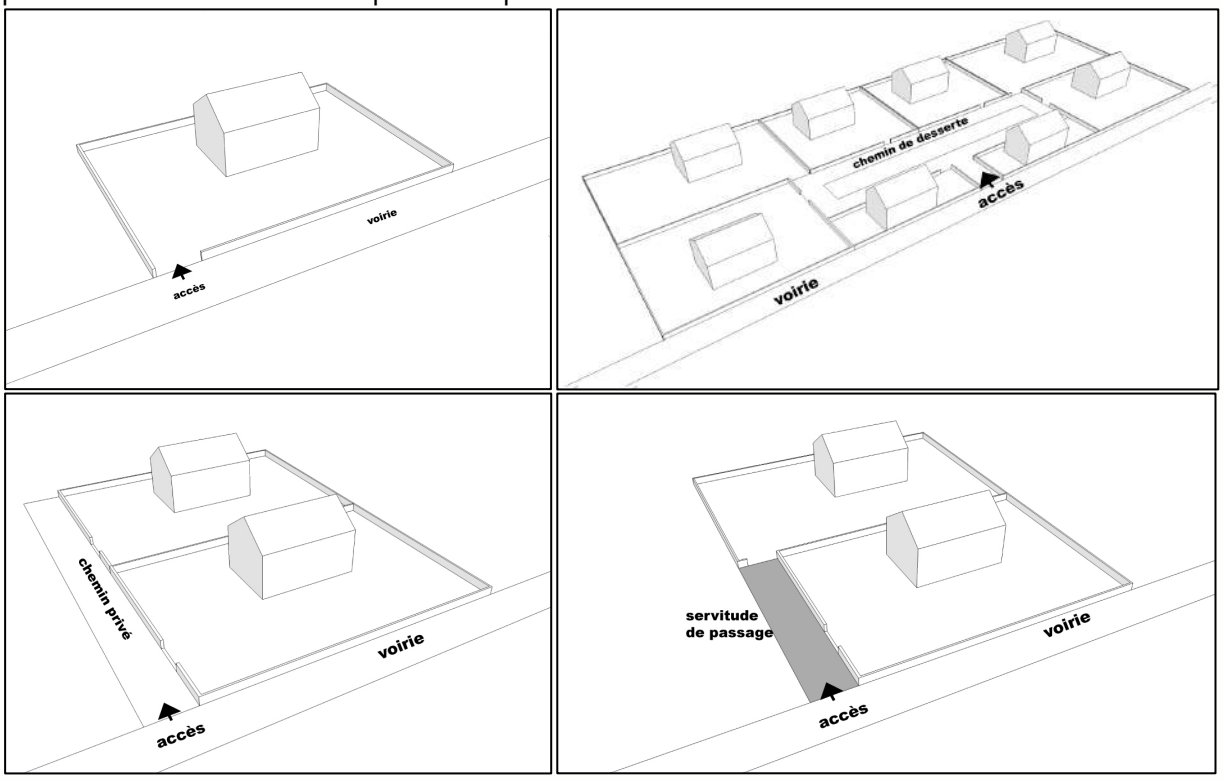
ARTICLE 2 - DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Abris de jardin*

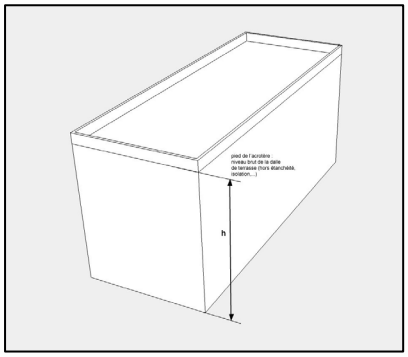
Les abris de jardins* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

Accès*

L'accès* correspond au seuil assurant le lien entre la voie* et le terrain* d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain* et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère* (cf. également Hauteur*)



Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère* est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.
La hauteur* des façades* des constructions* est mesurée au pied de l'acrotère*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère* ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur* de façade* autorisée.

Alignement*

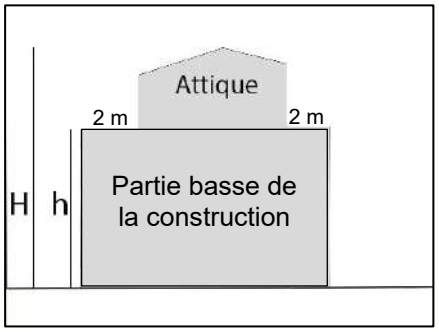
L'alignement* est la limite entre le terrain* et le domaine public.
Lorsque le terrain* est desservi par une voie* privée, la limite entre le terrain* et cette voie* tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.
Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.

Annexe*

Edifiée sur une même unité foncière*, l'annexe est une construction* dissociée ou non de la construction* principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin*, local vélo, piscine, etc.).

Les annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.

Attique* ou étage en attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades* de la partie basse de la construction.
Pour pouvoir être comptabilisé en comble ou attique (C) au sens de l'article 10 du présent règlement, le recul du plan de la façace de l'attique doit être supérieur à deux mètres par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction. Dans le cas contraire, il ne peut être imposé aucun recul par rapport à la façade principale.

Coefficient d'emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport entre l'emprise au sol* des constructions* (y compris les annexes*) et la surface du terrain*.

Coefficient d'espaces végétalisés* (cf. espaces végétalisés de pleine terre* et espaces végétalisés complémentaires*)

Correspond à un pourcentage minimum d'espaces végétalisés à réaliser sur les espaces libres du terrain*. Celui-ci est défini en fonction de l'indice en lettre minuscule porté dans le nom de la zone ou du secteur.

Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité d'espaces végétalisés de pleine terre* ;
- Soit conformément à la répartition précisée dans l'article 13 des dispositions particulières applicables aux zones urbaines et aux zones à urbanisées réglementées :
  - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

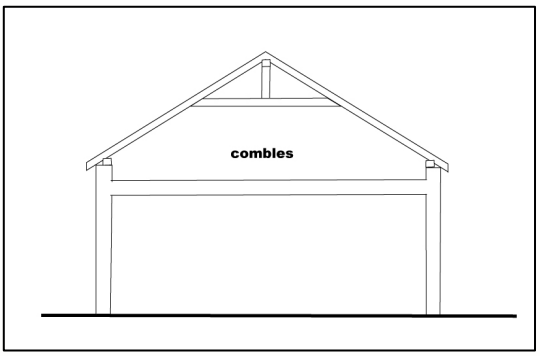
  Auquel s'ajoute,

  - Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces végétalisés complémentaires* (auquel s'applique un coefficient modérateur, défini dans le règlement de la zone, en fonction de la qualité des espaces végétalisés complémentaires*) qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre* pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain*.

Clôture*

Désigne tout type de construction* (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain* et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

Comble*



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction*

Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, édifié de manière temporaire ou non,comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

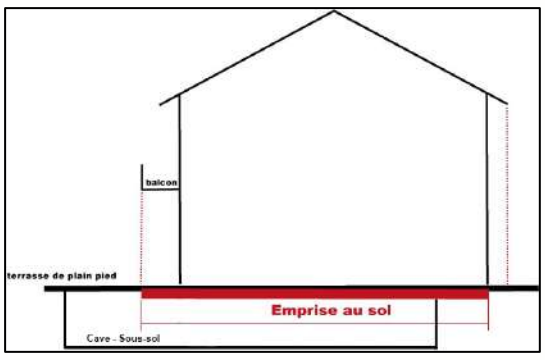
Construction* existante

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction* existante*.
Une construction* est régulièrement ou légalement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.

Dispositif de production d'énergie renouvelable*

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, …

Emprise au sol



L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.

- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant … qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

Emprise publique*

L'emprise publique* correspond à un espace public.
Le terrain* d'assiette d'une construction* peut ainsi jouxter, non seulement une voie* ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique*.
Constituent ainsi des emprises publiques* les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, …

Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre* les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, *etc*. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre*. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires*. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires*

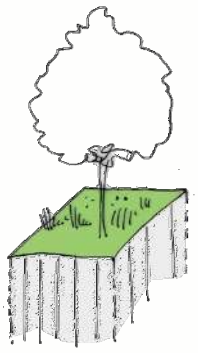
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	**1**	

Illustration Urban Eco

Espaces végétalisés complémentaires

Sont considérés comme espaces végétalisés complémentaires* les espaces suivants :

- Espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,8.
- Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,60 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm ou murs végétalisés Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2.

- Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisées peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,4, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ;
    - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.

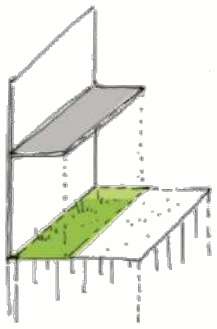
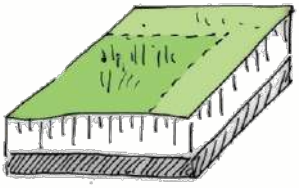
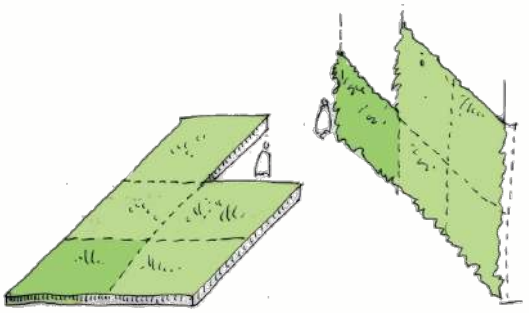
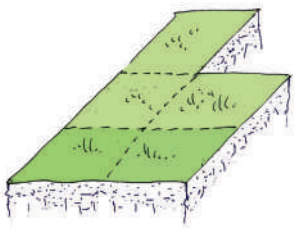
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;	**0,8** 1 m² est comptabilisé pour 0,8 m² d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	**0,6** 1 m² est comptabilisé pour 0,6 m² d'espace complémentaire	
Toitures ou murs végétalisés.	**0,2** 1 m² est comptabilisé pour 0,2 m² d'espace végétalisé complémentaire	
Les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux **perméables et végétalisées**, dans les cas suivant : - pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ; - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.	**0 ,4** 1 m² est comptabilisé pour 0,4 m² d'espace végétalisé complémentaire	

Illustration Urban Eco (en vert foncé la proportion comptabilisée au titre des espaces verts)

Extension*

L'extension* consiste en un agrandissement de la construction* existante*, l'extension* doit présenter un volume total inférieurs à celui de la construction* existante*. L'extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation* ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction* existante*.

Façade*

Une façade* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction*. On distingue la façade* principale (façade* sur rue), la façade* arrière et les façades* latérales le plus souvent appelées pignon, ainsi que les façades des atiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le calcul des distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades* hors saillies*.

Faitage*

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.
Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

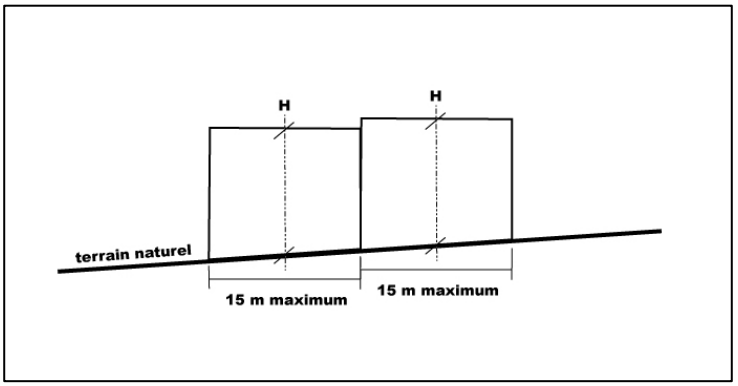
Gabarit

Le gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction* tous débords inclus. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*.

Hauteur*

Les hauteurs* maximales se mesurent :

- Pour les constructions* à l'alignement*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Pour les constructions* en recul*, à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Par ailleurs, pour les terrains* en pente, le linéaire de chaque façade* est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur* est mesurée au milieu de chaque section.



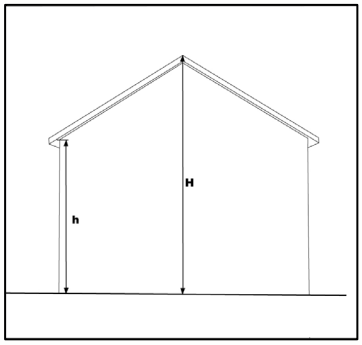
La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

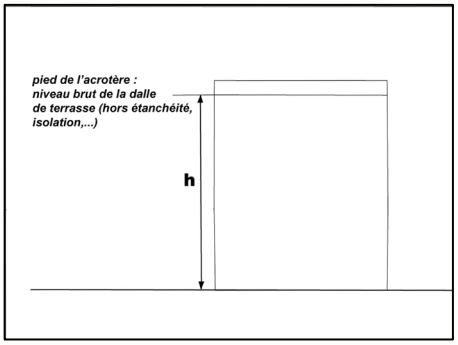
– *Une hauteur* maximale au point le plus haut de la construction** (H)

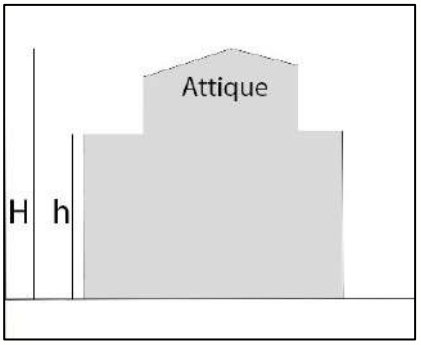
Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable*, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la

hauteur*. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- *Une hauteur* maximale de façade** (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses (hors attique).







Hébergement

Forme de logement temporaire qui vise à répondre à des problématiques spécifiques. L'hébergement recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, tels les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Installations classées pour la protection de l'environnement*

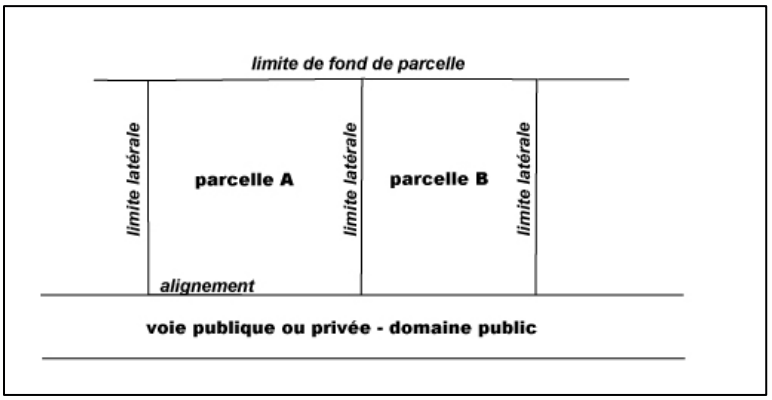
Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.
La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Limite séparative*

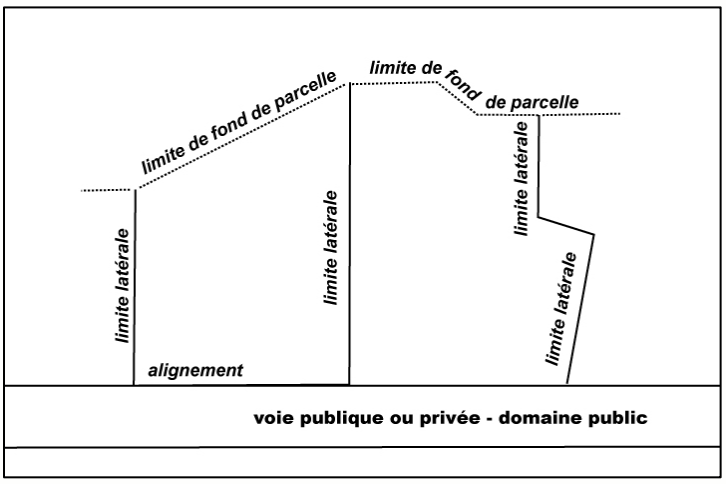
Les limites séparatives* désignent l'ensemble des limites d'un terrain*, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives* :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières* et qui joignent l'alignement*,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement*.



En se référant à un terrain* présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement* constituent les limites séparatives* latérales, la limite opposée à l'alignement* constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative* latérale tout côté de terrain* aboutissant à l'alignement*, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Local accessoire
Le local accessoire* fait soit partie intégrante d'une construction* principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction* principale.

Lucarne*
Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale, et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Module de plantation*
Un module de plantation* correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*.

NGF*

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Niveau*

Un niveau* est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment.

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux* au sens du présent règlement, ni les niveaux* partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux* en sous-sol.

Opération d'aménagement d'ensemble*

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble* les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis d'aménager.

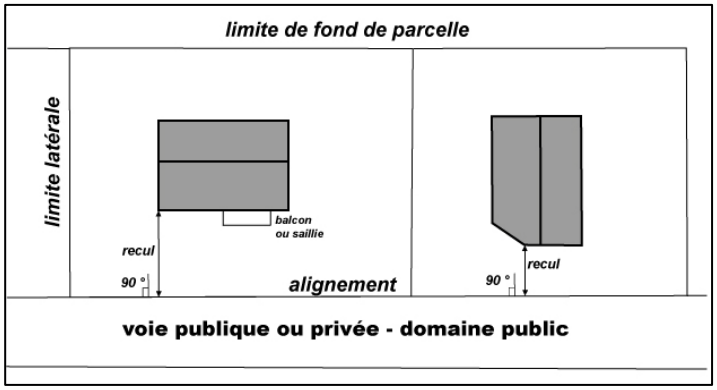
Ouverture*

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

Pente de toiture*

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

Recul* (par rapport à l'alignement*)



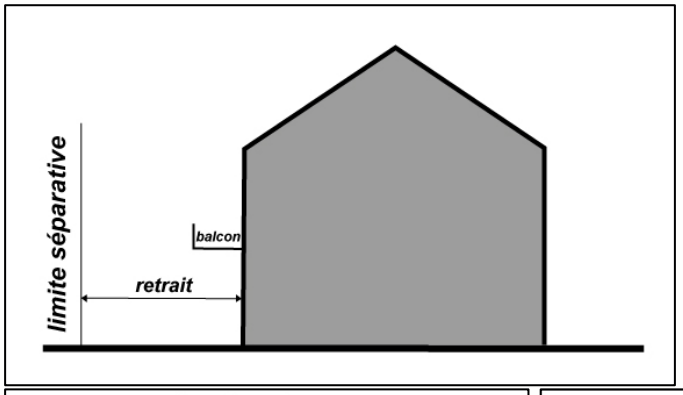
Le recul* est la distance séparant une construction* des emprises publiques* ou des voies* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique*, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction*.

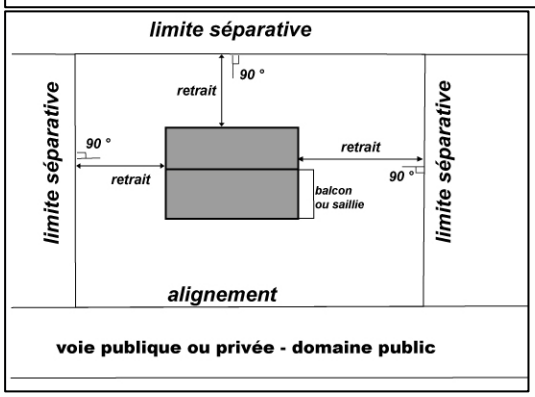
Réhabilitation*

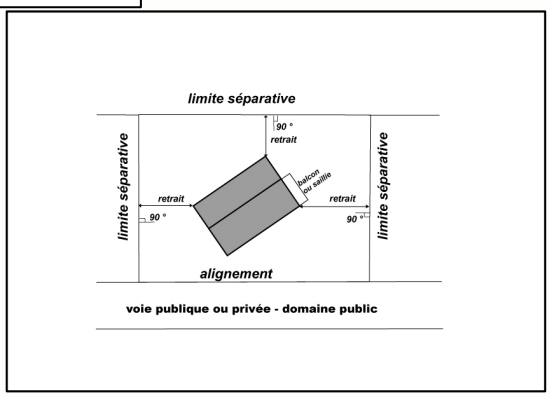
Correspond à une remise en état profond d'une construction* ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

Retrait* (par rapport aux limites séparatives*)

Le retrait* est la distance séparant la construction* d'une limite séparative*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative* relativement au plan des façades* (hors saillies*).







Saillie*

On appelle saillie* toute partie ou élément de construction* ponctuel qui dépasse le plan d'une façade* d'une construction* et non constitutive d'une surface de plancher* (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies*.

Sol naturel*

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction*. Le sol naturel* correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

STECAL*

Secteur de taille et de capacité limitées pouvant être délimité en zones agricole ou naturelle. A titre exceptionnel, ces derniers peuvent autoriser : des constructions*, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

Surélévation*

Le terme « surélévation* » d'une construction* signifie toute augmentation de la hauteur* de la construction*.

Surface de plancher*

La surface de plancher* est une unité de calcul des surfaces de construction* (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.
La surface de plancher* de la construction* est égale* à la somme des surfaces de plancher* de chaque niveau* clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher* d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher* des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher* des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher* affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

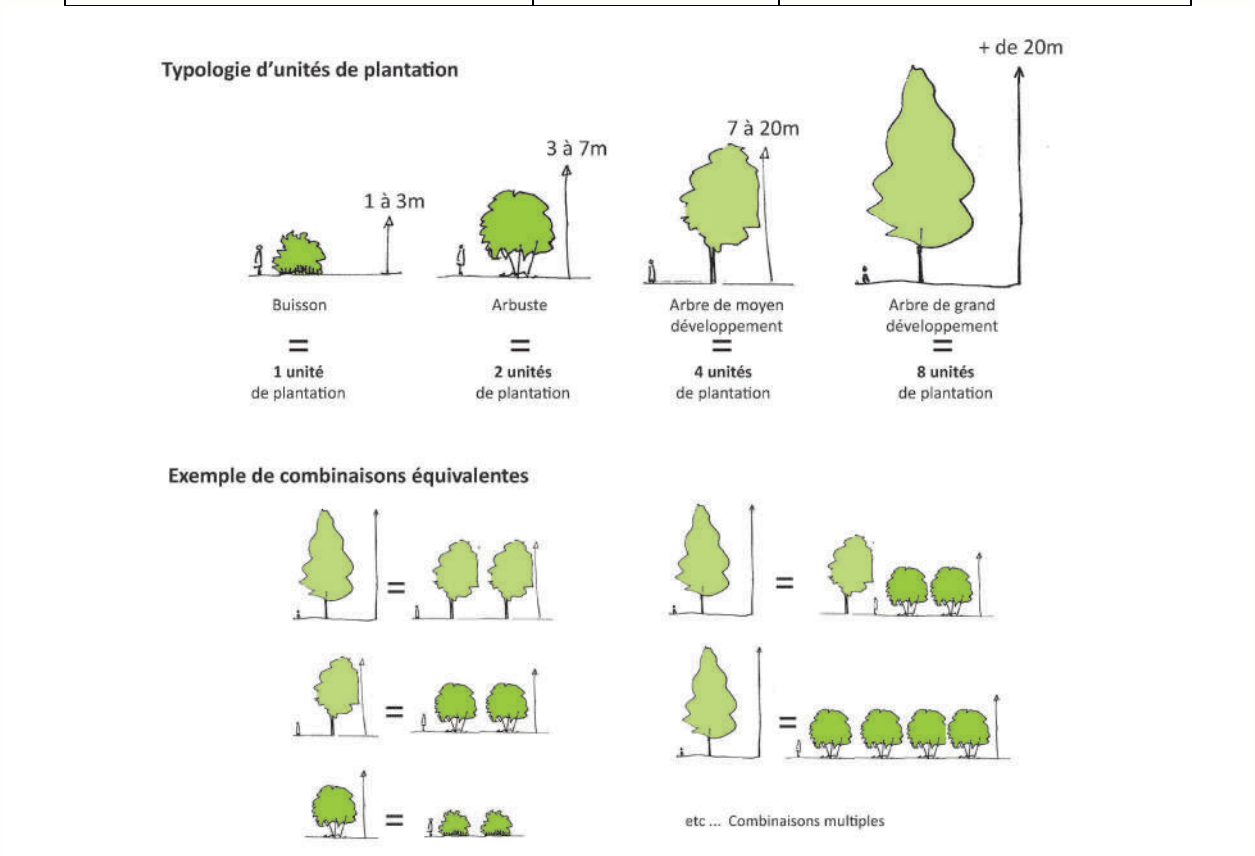
Terrain* ou unité foncière*

Un terrain* (ou unité foncière*) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Unité de plantation*

Le tableau ci-dessous défini la valeur des plans en unité de plantation* :

Plant	Taille à maturité	Valeur du plant en nombre d'unité de plantation*
1 arbre de grand développement	> 20 mètres	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 mètres	4
1 arbre de petit développement	3 à 7 mètres	2
1 petit arbuste	1 à 3 mètres	1



Source : Urban Eco

Véranda*

Une véranda est une construction légère, close et couverte, appliquée en saillie d'une construction.
Elle se compose généralement d'une structure en métal, bois ou matériau composite et de façades majoritairement en vitrage.

Voie*

Ce terme englobe toute voie*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : *Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

*3.1. Accès**

3.1.1 Les accès* doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

*3.2. Voies**

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 Les voies* nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

4.1.1 La Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a transféré à deux syndicats mixtes intercommunaux la compétence eau potable sur le territoire de Saint-Quentin en Yvelines : AQUAVESC et SIRYAE.

Tout projet d'alimentation en eau potable doit respecter le schéma de distribution d'eau potable tel que décrit à l'article L2224-7-1 du CGCT qui a pour objet de déterminer les zones desservies par le réseau d'eau potable pour lesquelles une obligation de desserte s'applique (cf. cartographies en annexe du PLUi). Celui-ci arrête la zone desservie au réseau de distribution existant. En cas de demande de raccordement dans une zone non desservie, l'extension de réseau est alors à la charge du pétitionnaire. Des refus de raccordements sont néanmoins possibles dans la zone desservie, s'ils sont justifiés (construction illégale…).

4.1.2 Toute construction* à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

4.1.3 Toute construction* nouvelle à usage autre que d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique) ;

4.1.4 Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) ;

4.1.5 Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou similaires pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

4.2. Assainissement

4.2.1 Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ;

4.2.2 Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette).

Eaux usées

4.2.3 Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe conformément au zonage définissant les zones d'assainissement collectif et non collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.22 annexé au présent PLUi.

4.2.4 Le raccordement des eaux usées devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4.2.5 Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

4.2.6 Les opérations de construction* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4.2.7 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4.2.8 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble* doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

Eaux pluviales

4.2.9 Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire ;

4.2.10 En cas de nécessité de raccordement au réseau public des eaux pluviales, celui-ci est soumis à autorisation. Une demande de branchement devra être adressée au service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette dernière pourra refuser tout branchement aux réseaux d'eaux pluviales pour toute opération de construction* pouvant générer des débits susceptibles de provoquer une saturation des réseaux ou de la station d'épuration.

Particulièrement, les opérations de construction* anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.)

4.2.11 Les modalités techniques et administratives de raccordement des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

4.2.12 Conformément aux dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales (annexe N° 7.23 du PLUi) pour l'ensemble de la parcelle concernée par le projet.

4.2.13 En cas d'une impossibilité d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi,, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre à minima l'objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24H). Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eau pluviale, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau public des eaux pluviales conformément aux prescriptions en terme de débit limite et de pluie de référence du zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi, cet excédent est soumis à des limitations avant rejet.

4.2.14 Dans le cas où les eaux pluviales rejoignent directement le milieu naturel, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette).

4.2.15 La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près d'où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) par la mise en place de dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevages associées : revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnements, cheminements..), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible et gravitaire de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

Une note de dimensionnement relatifs aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

4.2.16 Pour toute opération de construction*, les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Domanialité des réseaux d'assainissement

4.2.17 Les collecteurs d'assainissement publics traversant le domaine privé doivent faire l'objet d'une inscription aux hypothèques et d'une servitude de passage signée entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et le propriétaire.

4.2.18 Les modalités d'accès aux ouvrages d'assainissement doivent être conformes aux modalités présentes dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

4.3. Réseaux divers

4.3.1 Pour toute construction* nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction* existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades* (technique « dissimulée ») ;

4.4 Gestion du stockage des déchets

4.4.1 Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés, en fonctions des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.

4.4.2 Dans les opérations d'aménagement la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt de permis de construire, il est conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service « Déchets » de SQY pour définir les modalités de stockage et de localisation pertinentes à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de déchets.

4.4.3 Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il est recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération et accessible de la voie publique.

4.4.4 Dans le cas où des locaux sont mis en place, ils doivent être aménagés en rez-de-chaussée des constructions.

4.4.5 Pour toute opération de plus de 5 logements collectifs, un local destiné au stockage des encombrants devra être adapté aux besoins et prévu en respectant les mêmes préconisations que pour les autres déchets.

4.4.6 Afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation à la collecte sur le terrain d'assiette de l'opération et accessibles depuis la voie devront être aménagées, en plus des locaux.

4.4.7 Pour toute opération de plus de 15 logements collectifs, il est recommandé d'intégrer un dispositif de compostage collectif préférentiellement installé en extérieur.

4.4.8 Dans le cas d'une opération mixte (habitat, commerces, entreprises, etc.), chaque entité doit disposer de ses propres locaux de stockage.

4.4.9 Dans l'objectif de limiter l'impact sur la circulation au moment de la collecte des déchets, les bornes d'apport volontaire et les aires de présentation à la collecte devront prioritairement être installées le long des voies les moins circulées.

ARTICLE 6 - ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 8 catégories :

1 - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L113.1° DU CODE DE L'URBANISME ;

Les terrains* boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1, R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

2 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER OU A CREER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

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 de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Par ailleurs, certains alignements d'arbres sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières **figurant au titre VII du présent règlement.**

3 - LES ARBRES REMARQUABLES EXISTANTS A PROTEGER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;

Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage.

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 de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Par ailleurs, certains arbres remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières **figurant au titre VII du présent règlement.**

4 - Les espaces paysagers a proteger, mettre en valeur ou a requalifier, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée. Ainsi, sont interdites toutes les constructions* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous :

1) 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 protégée du terrain*.

2) Des accès* et voies* peuvent y être aménagés.

Les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

5 - Les espaces paysagers modules et les fonds de parcelles a proteger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à préserver. Leur constructibilité est limitée. Ainsi, sont interdites toutes les constructions* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous :

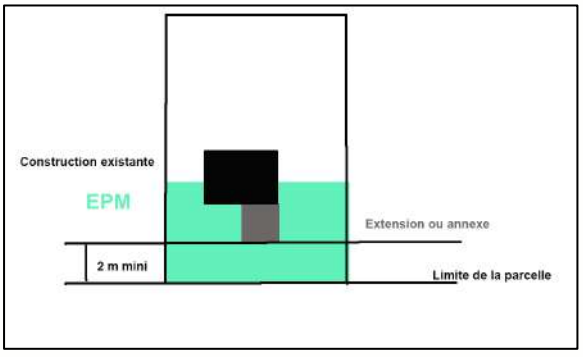
1) Les aménagements et constructions* de locaux techniques et de constructions* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers …) sont autorisés, à condition :

   - de préserver la dominante végétale de ces espaces,
   - de limiter l'emprise au sol des constructions* à **5 %** de la superficie protégée du terrain*.

2) Des accès* et voies* peuvent y être aménagés.

3) Les annexes et extensions de constructions* autorisées dans la zone concernée sont autorisées dans les espaces paysagers modulés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

   - que leur hauteur* soit limitée à 3 mètres,
   - qu'elles soient situées en retrait* minimum de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire impactée par l'espace paysager délimité,



   - qu'elles respectent des dispositions des autres articles du présent règlement.

4) Les clôtures devront conserver, quant elles pré-existent, l'aspect végétal du paysage type grillage doublé d'une haie végétale.

6 - Les jardins familiaux ou collectifs a proteger, mettre en valeur ou a creer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les secteurs repérés aux documents graphiques, comme jardins familiaux ou collectifs, sont à protéger, à valoriser ou à créer. Pour ce faire, 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, un local commun d'une surface de plancher* inférieure à 20 m² est également autorisé.

7 - Les mares a proteger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les mares existantes sur le territoire intercommunal ont été identifiées au zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions*.
Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.
Les constructions* nouvelles sont interdites dans un rayon de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de l'entité.

8 - Zones humides a preserver soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

On entend par zone humide 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.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), la destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.
Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires.

Les zones humides identifiées sont recensées sur le plan de zonage. La cartographie présentée n'a pas de caractère exhaustif. Des zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 peuvent exister sans pour autant être repérées sur cette carte.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Les prescriptions opposables sont définies dans chaque règlement du SAGE où la zone humide se situe. Aussi, dans les espaces ainsi identifiés, les prescriptions sont :

d'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ;

de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur.

ARTICLE 7 - ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- **les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur** soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **les ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur**, soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **les murs remarquables à protéger,** soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **les œuvres d'art remarquables** à protéger ou à mettre en valeur soumises aux dispositions des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux réalisés sur les constructions* identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre VII du présent règlement.
Ainsi, lorsque les prescriptions spécifiques présentes au titre VII les y autorisent, les différentes mesures à prendre en compte dans le cadre du présent règlement sont :

Démolition

- La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc…) ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* 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.

Réhabilitation*

- Tout projet de réhabilitation* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction*.

Modification des volumes, façades*

- Toute modification éventuelle apportée en termes de volumétrie générale et de modification de façade* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction* d'origine.

Surélévation*

- Tout projet de surélévation* du bâtiment d'origine peut être refusé s'il entraine des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement* bâti, volumétrie générale…) et/ou de volumétrie et de composition de façades* de la construction* d'origine.
- Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction* ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades* et toitures de la construction* d'origine.
- Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions* avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

ARTICLE 8 - PERIMETRE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Dans les périmètres identifiés au sein du règlement graphique au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions* ou installations supérieures à 50 m^2 de surface de plancher* sont interdites. Toutefois, 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 présent règlement 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*.

La servitude est fixée pour une durée de 5 ans à compter de l'instauration des périmètres.

ARTICLE 9 - ELEMENTS RELATIFS AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Les secteurs de mixité sociale sont les secteurs identifiés au document graphique et dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme
Ce présent article ne s'applique pas aux constructions* destinées à l'hébergement des publics spécifiques.
Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition de répondre aux répartitions définie selon les communes dans les paragraphes suivants.
Le calcul se fait par tranche entière entamée.
La programmation et répartition de la typologie par taille de logements devront être préalablement étudiées avec les services de la ville et de l'agglomération pour correspondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logements.

Pour la commune de Guyancourt :

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble* entraînant la réalisation d'au moins 50 logements comporte au moins :

- 50 % de la surface de plancher* de l'opération destinée aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État ;
- et 25 % de la surface de plancher* de l'opération destinée aux logements en accession aidée à la propriété.

Pour la commune de Magny-les-Hameaux :

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble* entraînant la réalisation d'au moins 14 logements et/ou de plus de 800m² de surface de plancher comporte au moins 30% du nombre de logements et/ou de la Surface de Plancher* destinée aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État ;

Pour la commune de Voisins-le-Bretonneux :

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble* entraînant la réalisation :

- d'au moins 3 logements comporte au moins 33 % du nombre de logements destinées aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État sur le secteur Centre-Ville ;
- d'au moins 4 logements comporte au moins 25 % du nombre de logements destinées aux logements locatifs financés par un prêt agréé parl'État sur le secteur de la rue Jean Bart ;

ARTICLE 10 - AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

ÉLEMENTS RELATIFS A LA PRESERVATION ET AU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies*, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire ou surfacique, 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.

Le changement de destination en logement des locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies* repérées aux documents graphiques par figuré linéaire est strictement interdit.

Dans les secteurs A et Ai les commerces ne sont autorisés uniquement dans les îlots délimités pour la diversité commerciale.

RECULS* D'ALIGNEMENT*

Toute nouvelle construction*, sauf dispositif technique nécessaire au fonctionnement des infrastructures, est interdite dans les marges de recul* figurées sur les plans de zonages. La distance de recul* est indiquée en mètres sur le plan.

BANDES CONSTRUCTIBLES

Les constructions* ne pourront être implantées que sur une profondeur de 25 m mesurée parallèlement à la limite de l'alignement*, conformément à la marge fixée par le document graphique.
Au-delà de la bande de 25 m, seront autorisées, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les extensions* accolées aux constructions* existantes et les annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m^2 de surface.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS* EXISTANTES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans toutes les zones du PLUi :

- aux constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées.
- aux travaux d'isolation thermique des constructions* existantes au 1er janvier 2013 (date d'entrée en application de la RT2012) et régulièrement autorisées.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

6.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 6, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un recul* par rapport à l'alignement* égal à celui de la construction* existante.

6.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

6.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

6.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

6.2.2 La distance de recul* peut être réduite de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

6.2.3 Le non-respect de la distance de recul* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

7.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 7 afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un retrait* par rapport à la limite séparative* égal à celui de la construction* existante.

7.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7 de la zone d'implantation de la construction* concernée dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

7.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

7.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

7.2.2 La distance de retrait* peut être réduite de 0,50 mètre et le non-respect de la distance de retrait* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

8.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 8, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, la distance entre les constructions* sur un même terrain* doit être égale à distance existante entre les constructions* déjà implantées sur le terrain*.

8.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* ou partie de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 8 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

8.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

8.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

8.2.2 La distance de retrait* peut être réduite de 0,50 mètre et le non-respect de la distance de retrait* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

9.1.1 Les constructions* existante peuvent évoluer sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.

9.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* ou partie de constructions* existantes dont l'emprise au sol excède les dispositions de l'article 9 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

9.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

9.2.2 Le non-respect de l'emprise au sol autorisé peut être aggravé pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de 0,50 mètre de la constructions* existantes.

ARTICLE 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article*

10.1.1 Les dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction* concernée ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration, d'isolation et de mise aux normes des constructions* existantes ne respectant pas les règles définies par cet article.

10.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes, non implantées conformément aux dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

10.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

10.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieure des toitures sont autorisés.

10.2.2 La hauteur* peut être augmentée de 0,50 mètre et le non-respect de la hauteur* plafond peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

13.1.1 Les constructions* existante peuvent évoluer sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.

13.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* ou partie de constructions* existantes qui ne respectent pas le pourcentage d'espace vert exigé dans l'article 9 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

13.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

13.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

13.2.2 Le non-respect du pourcentage d'espace vert exigé peut être aggravé pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de 0,50 mètre des constructions* existantes.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré **en dehors des voies* publiques et des emprises publiques* ;**

12.1.2 En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le terrain* d'assiette de l'opération ou sur un terrain* situé dans l'environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante,
- Soit en obtenant une concession dont la pérenité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, …) pour les équipements et les CINASPIC.

12.1.3 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction* nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension* de plus de 25 m² générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la surface de plancher existante
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

12.1.4 En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

12.1.5 En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions* sont soumises aux dispositions du présent article.
- Pour les constructions* existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de place supérieur à la règle exigée.

12.1.6 Modalité de calcul des places de stationnement : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* (SdP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m² de surface de plancher*, est de 2 places.

12.1.7 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions* ou des annexes*. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé permettant de réaliser ces stationnements au R-1 du bâtiment sous réserve de présenter, dans une note explicative à joindre au permis de construire, les dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique indispensable pour un usage quotidien des cycles. Le stationnement des cycles non motorisés est interdit en dessous du niveau R-1.
Les locaux vélos devront disposer d'au moins 1,5 m² par place de stationnement exigée. Si la surface du local dévolu au stationnement est inférieure, un note jointe au permis de construire, devra détailler les dispositifs mis en place pour assurer le stationnement aisé du nombre de vélos requis.
Pour les CINASPIC, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnement pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.
Pour les bureaux et commerces de moins de 200 m², en cas d'impossibilité technique de réaliser les stationnements cycles non motorisés requis, ceux-ci peuvent être reportés sur l'espace public sous réserve de son organisation en accord avec le gestionnaire de l'espace public.

12.1.8 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :

- les places commandées sont tolérées si les places fonctionnent ensemble et sont destinées à un seul logement ;
- les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules ; se reporter a l'annexe n°8 du présent règlement.

12.1.9 Des adaptations des règles de stationnement peuvent être précisées dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

12.1.10 Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions* sont les suivantes :

Destination	Norme de **stationnement des véhicules** exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de **stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares** (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des véhicules à deux-roues motorisés**	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des cycles non motorisés**
Habitation	**1 place par tranche de 60 m² de SdP, avec un minimum d'une place par logement.**	**1 place par logement**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 700 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m² de SdP**
Habitation Logement locatif financé par un prêt agréé par l'Etat	**1 place par logement**	**0,5 place par logement**	/	**Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m² de SdP**
Habitat spécifique : résidence services non-hôtelière, foyer-logement, résidences étudiantes	**1 place pour 3 unité d'hébergement**	**1 place pour 4 unité d'hébergement**	**1 place pour 20 unité d'hébergement**	**1 place pour 3 unité d'hébergement**
Hébergement hôtelier	**1 place pour 3 chambres**	**1 place pour 4 chambres**	**1 place pour 20 chambres**	**5 places pour les hôtels de plus de 20 chambres**
Bureaux	**1 place par tranche de 50 m² de SdP.**	**1 place par tranche de 70 m² de SdP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 100 m² de SdP**

Destination	Norme de **stationnement des véhicules** exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de **stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares** (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des véhicules à deux-roues motorisés**	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des cycles non motorisés**
Commerces	**1 place par tranche de 60 m² de SdP de surface de vente.** Les commerces de moins de 200 m² peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	**1 place par tranche de 60 m² de SdP de surface de vente.** Les commerces de moins de 200 m² peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
Commerces des secteurs spécifiques identifiés au document graphique	**En plus des règles énoncées ci-dessus, les places de stationnement des commerces de plus de 200 m² seront obligatoirement réalisées en sous-sol.**			
Artisanat	**1 place par tranche de 60 m² de SdP**	**1 place par tranche de 75 m² de SdP.**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
	Au-delà de 1000 m² de SdP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.			
Industrie	**1 place par tranche de 60 m² de SdP**	**1 place par tranche de 75 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
	Au-delà de 1000 m² de SdP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.			

Destination	Norme de **stationnement des véhicules** exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de **stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares** (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des véhicules à deux-roues motorisés**	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des cycles non motorisés**
Entrepôt	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de SdP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 130 m² de SdP	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
	Les constructions de plus de 1000 m² de SdP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.			
Services publics ou d'intérêt collectif	**1 place par tranche de 50 m² de SdP**	**1 place par tranche de 50 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP,**	**2 places par tranche de 100 m² de SdP**
	Les constructions* dont les destinations et fréquentations justifient un nombre de places différent peuvent déroger à la règle. En ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une note particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.. En cohérence avec les orientations du PDUIF. - Concernant les écoles primaires, a minima 1 place de stationnement pour les deux roues non motorisée devra être réalisée pour 8 à 12 élèves. - Concernant les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, a minima 1 place de stationnement pour les deux roues non motorisée devra être réalisée pour 3 à 5 élèves.			
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou valoriser au titre des articles L.151.19 et L151.23, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs. Notamment :

- Aux constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public gérés par Ile de France Mobilités et du Grand Paris.
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :
  - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
  - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
  - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux* (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).
- A l'installation de pilônes nécessaires aux fonctionnements des télécommunications sous réserve que leur hauteur soit limitée à 30 mètres.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments, les nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale, de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public. et qui créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE ET À URBANISER REGLEMENTEES

Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « 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 » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

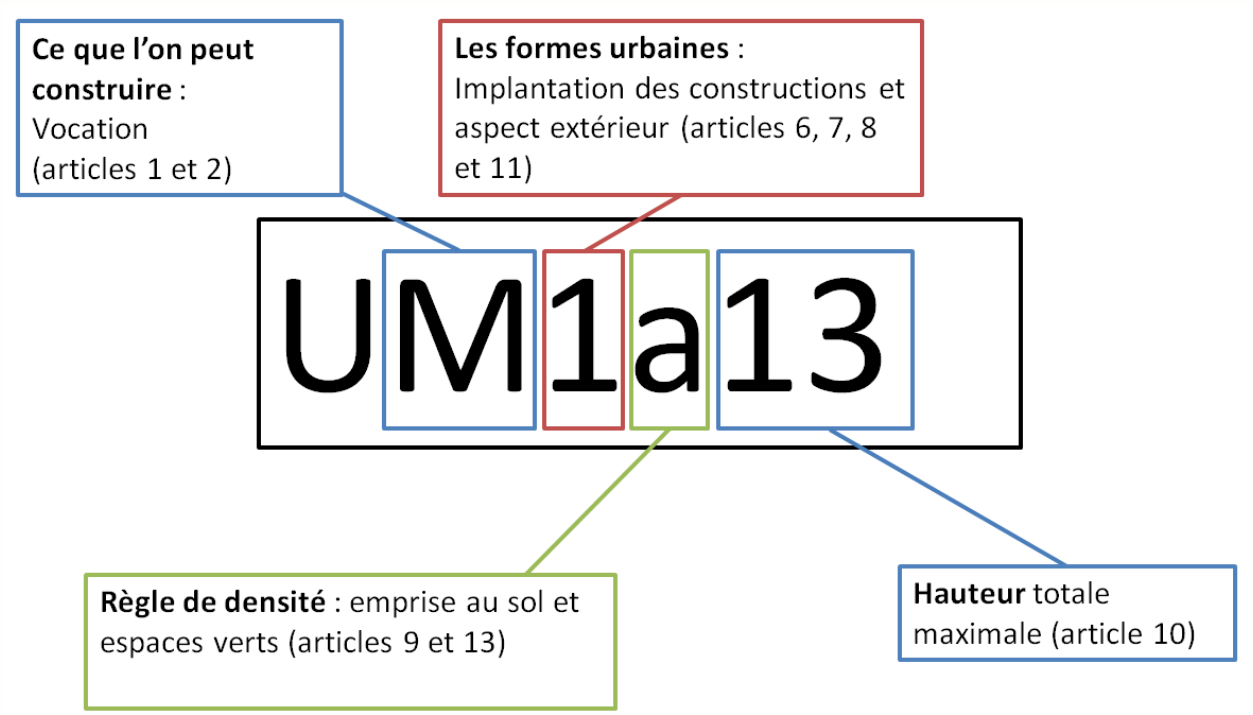
Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

- les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence des « réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; ces secteurs sont réglementés selon la même nomenclature que les zone U du PLUi dans le titre III du présent règlement ; Ainsi, par exemple, le secteur AUM1d13 sera réglementé comme un secteur UM1d13.
- si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ; ces secteurs sont réglementés au Titre IV du présent règlement : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE

Le règlement des zones U et AU réglementées est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les **dispositions communes applicables à toutes les zones.**

ARTICLE U 0 - FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICES

La zone urbaine et la zone à urbaniser de Saint Quentin en Yvelines sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :



Ainsi, le règlement précise pour chacun des articles et au-delà des règles qui s'appliquent dans toutes les zones U et AU, les règles qui s'appliquent à l'indice du secteur concerné.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU

1.1.1 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

1.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension* à l'exception de celles autorisées en U 2.1 ;

1.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;

1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.5 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux autorisés à l'article U 2 ;

1.1.6 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites en secteur M

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur M, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ;

1.2.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.2 ;

1.2.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension* ;

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs R et Rs

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur R et Rs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.3.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension* ;

1.3.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ;

1.3.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3 ;

1.3.4 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de bureaux, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3 ;

1.3.5 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de commerces, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3. ;

1.4. Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs A, Ai et As

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur A, Ai et As, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.4.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitat, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.4. ;

1.4.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.4.3 En dehors des îlots délimités pour la diversité commerciale, les constructions* à usage de commerces, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article U 2.4.

En sus des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1.4, sont interdites dans les secteurs A et As, à l'exclusion du secteur Ai:

1.4.4 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension* ;

1.4.5 Les constructions*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension* à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.4.

1.5. Occupations et utilisations du sol interdites en secteur E

1.5.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 2.5.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U et AU

2.1.1 La création, l'extension* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur **ou à condition qu'elle revête un caractère d'intérêt général démontré dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet**, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris ;

2.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension* à condition qu'ils respectent cumulativement les conditions suivantes :

- que par leur implantation, volumétrie, accès ils ne compromettent pas le fonctionnement urbain du secteur concerné ;
- que ceux-ci n'entrainent pas de limitations d'usages sur les destinations autorisées en zone U et ne créent pas de nouvelles nuisances.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur M

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise ;

2.2.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 800 m² et qu'elles ne présentent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat;

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs R et Rs

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.3.1 Les réhabilitations* de constructions*, installations et ouvrages existants à destination d'entrepôts, d'artisanat, de commerces régulièrement autorisés à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ;

2.3.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de bureaux, ainsi que l'extension* de ces dernières à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m² ;

En sus des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2.3, sont autorisés sous conditions dans le seul secteur R, à l'exclusion du secteur Rs :

2.3.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 200 m² ;

2.3.4 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de commerces, ainsi que leur extension*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 200 m² ;

2.4. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs A, As et Ai

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.4.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m² ;

2.4.2 Les constructions à usages de commerces, à condition qu'elles respectent l'une des conditions suivantes :

- A condition qu'elles constituent un local accessoire à une activité autorisée et que leurs surfaces soient limitées à 1/3 de la destination principale,

  ou

- A condition qu'elles soient à destination exclusive de restauration,

  ou

- A condition qu'elles soient situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale.

  Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux uniquement, les constructions et installations à usage de commerces situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale sont, en sus, limitées à une surface de vente de 400 m².

En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article U 2.4.1 et 2.4.2, sont admises sous conditions dans les seuls secteurs A et As :

2.4.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise ;

2.5. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur E

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.5.1 Les constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leur extension* à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.5.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m² ;

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Dispositions générales

6.1.1 Le présent article s'applique aux voies* existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article ;

6.1.2 Lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies*, Une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité ;

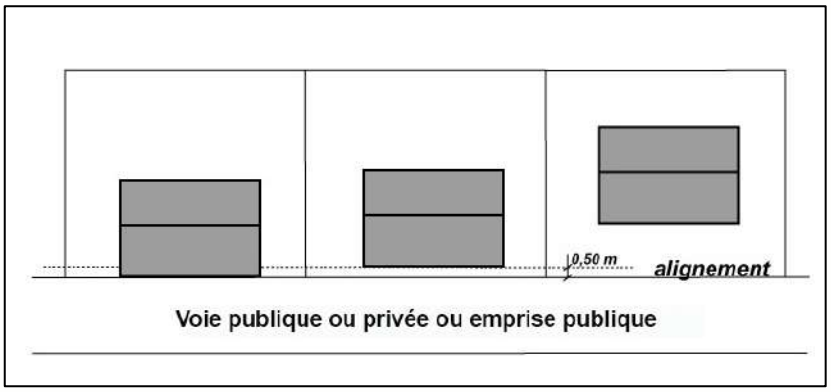
6.1.3 Les éventuelles saillies* et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

6.1.4 Pour la destination « habitation » des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements construits en rez-de-chaussée.

6.2. *Dispositions applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur*

6.2.1. Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* peut être implanté :

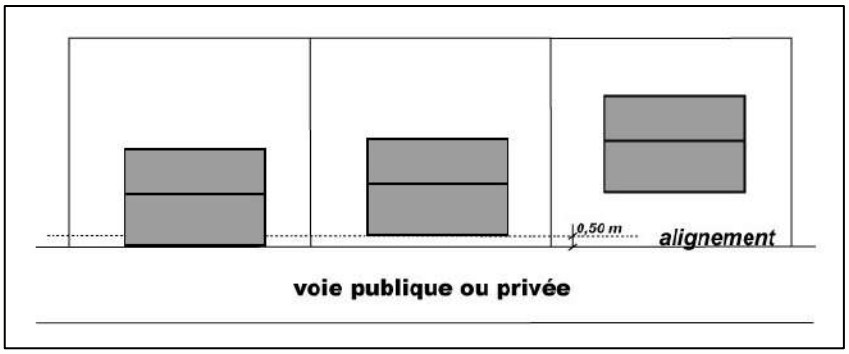
- Soit à l'alignement* ;
- Soit en recul* de 0,50 mètres minimum de l'alignement* des voies*.



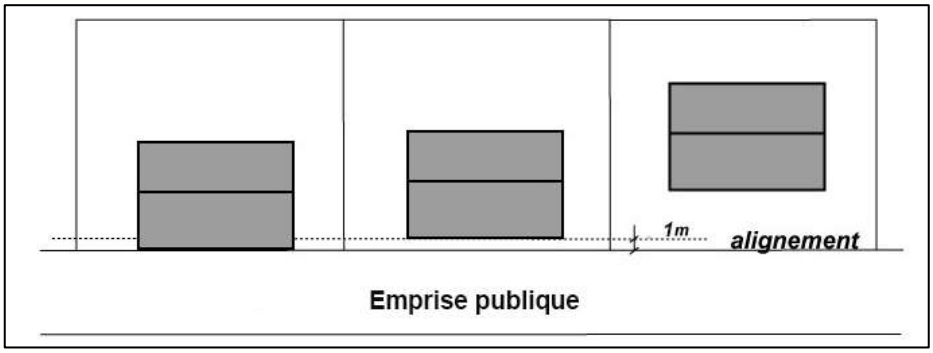
6.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 7 et 8

6.3.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* peut être implanté :

- Soit à l'alignement* des voies;
- Soit en recul* de 0,50 mètre minimum de l'alignement*.

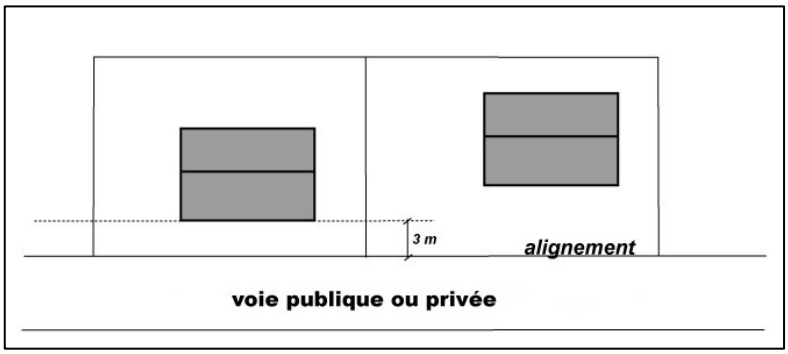


6.3.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté à l'alignement ou en recul* de 1 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;

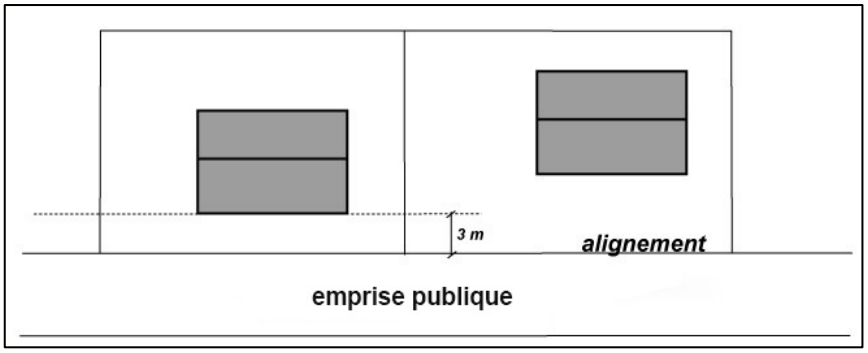


6.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 2

6.4.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des voies* ;

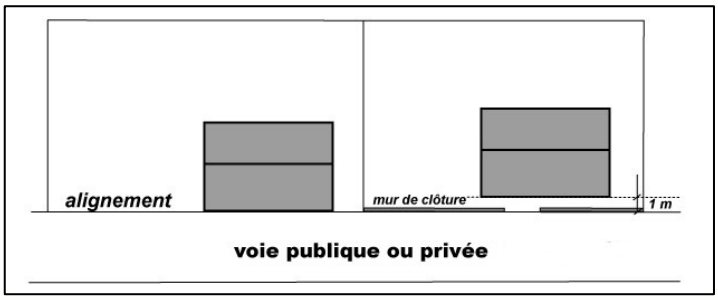


6.4.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



6.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 4

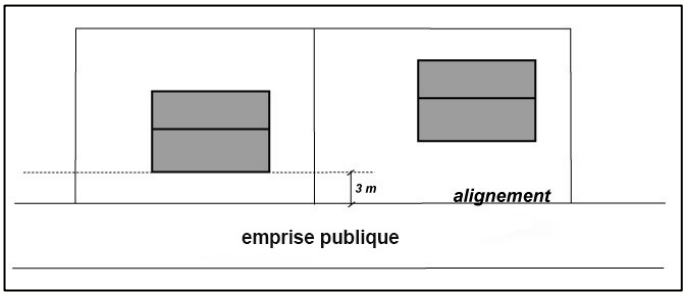
6.5.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté à l'alignement* des voies* ;



6.5.2 Toutefois, un recul* est admis dans les cas suivants :

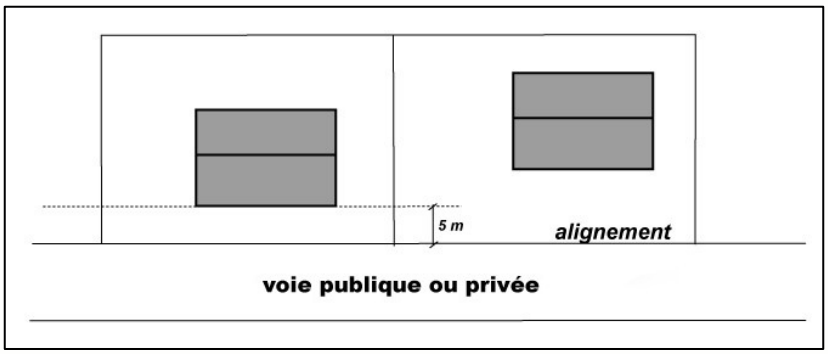
- Si un mur de clôture* tel que défini à l'article 11 est réalisé pour maintenir la continuité urbaine, dans ce cas, les constructions* peuvent s'implanter en recul* d'au moins 1 mètre ;
- Si la parcelle comporte un immeuble dont le traitement et l'agencement de l'entrée est rendu impossible ;
- Si la parcelle comporte un espace boisée classé au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ou un élément repéré et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, dont la localisation rend impossible une implantation des constructions* conforme à l'article 6.4.1.

6.5.3 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;

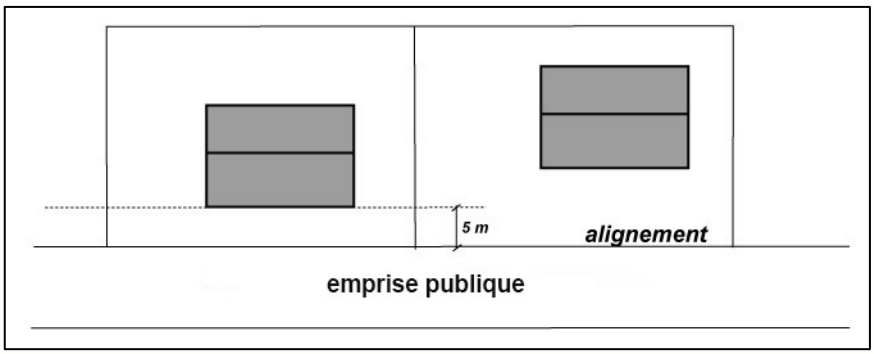


6.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 3 et 5

6.6.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 5 mètres minimum de l'alignement* des voies.

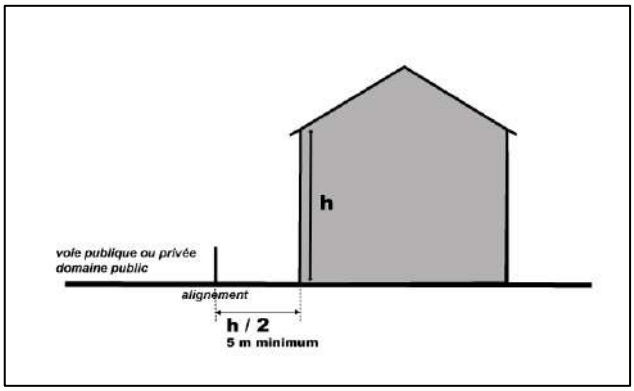


6.6.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de **5 mètres** minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



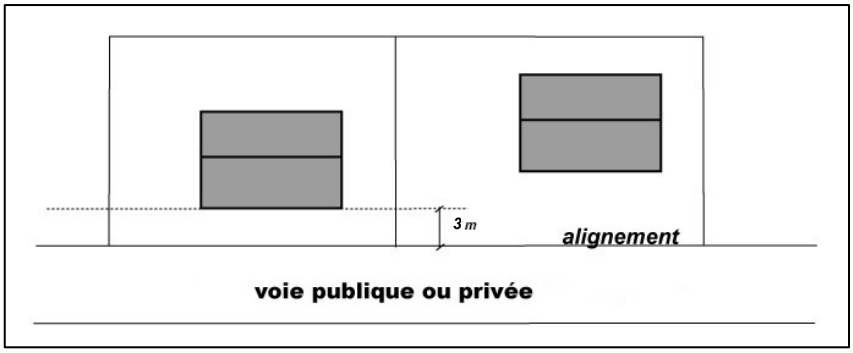
6.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6

6.7.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté avec un recul* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* (L= h/2) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement*.



6.8. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 9

6.8.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de **3 mètres** minimum de l'alignement* des voies* ;



ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Dispositions générales

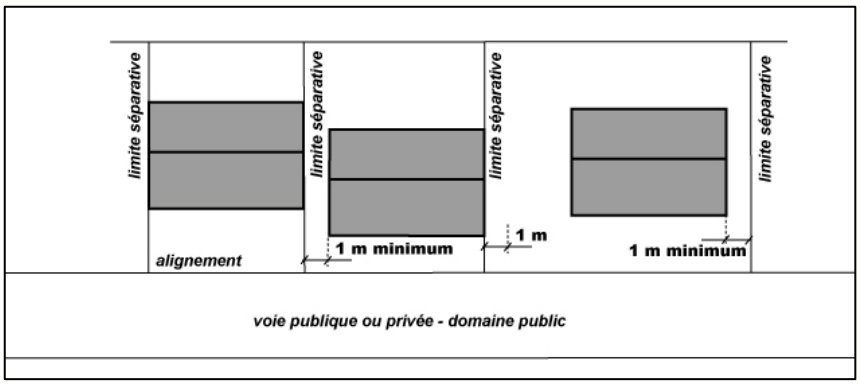
7.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface.

7.1.2 La distance est calculée de la limite séparative* au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

7.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur*

7.2.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait* d'1 mètre minimum.



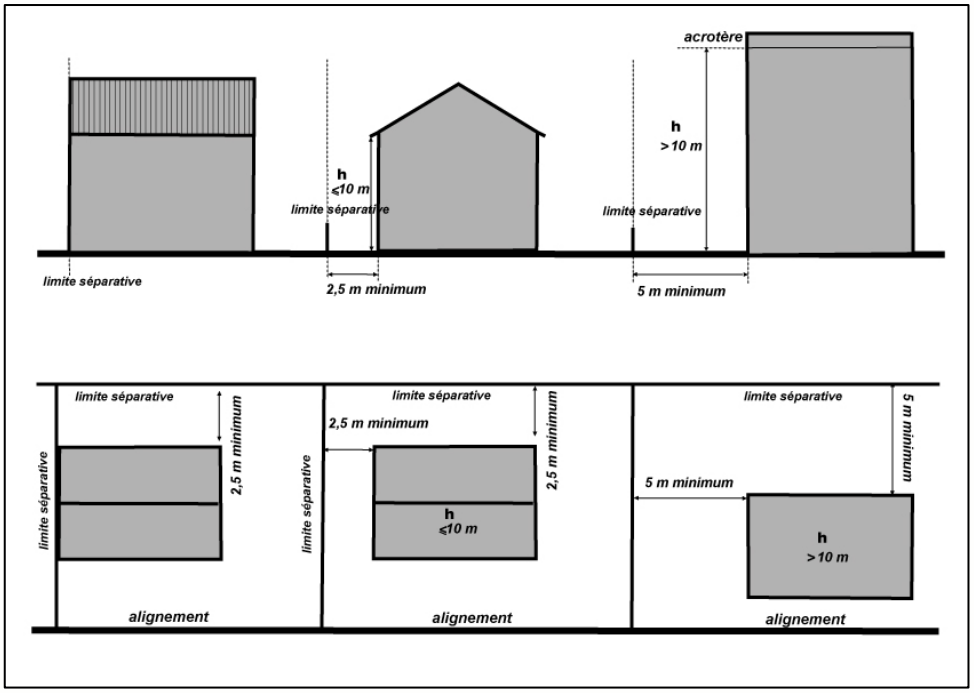
7.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 2, et 4.

7.3.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.3.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative* :

- Les constructions* dont la hauteur* de façade* est inférieure ou égale à 10 mètres doivent être implantées en retrait* de 2,50 mètres minimum des limite(s) séparative(s)* ;
- Les constructions* dont la hauteur* de façade* est supérieure à 10 mètres doivent être implantées en retrait* de 5 mètres minimum des limite(s) séparative(s)*.

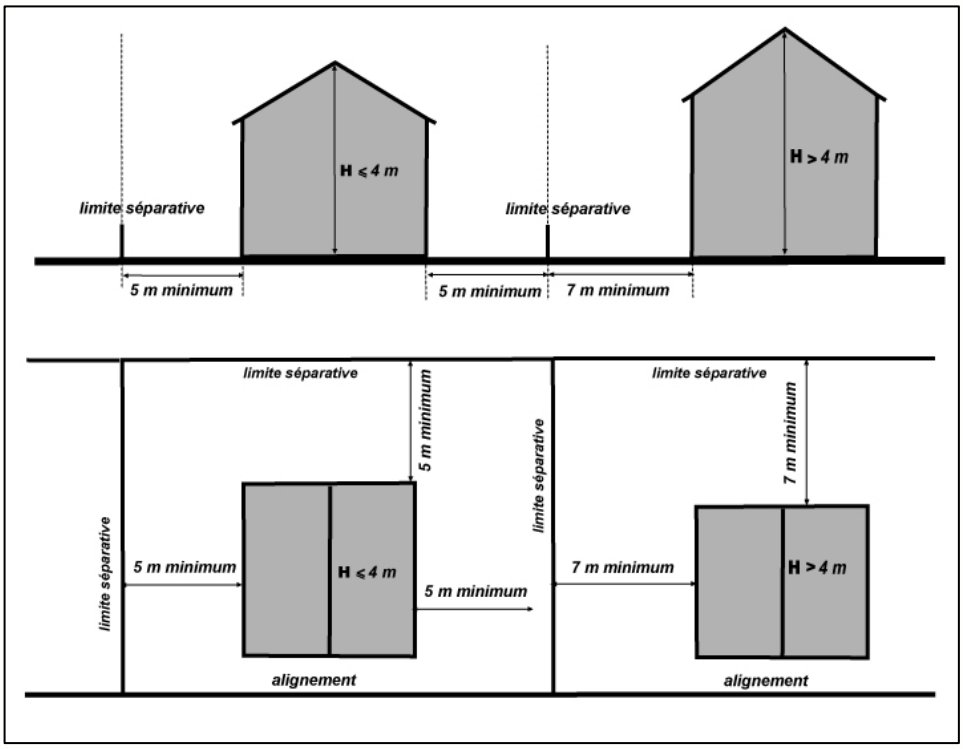


7.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3

7.4.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives* en respectant les dispositions suivantes :

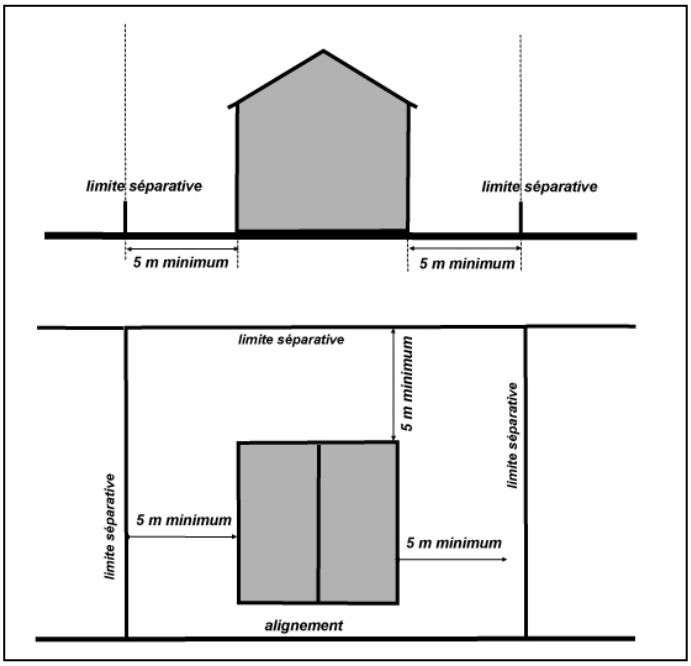
- Les constructions* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées en retrait* de 5 mètres minimum des limites séparatives* ;
- Les constructions* dont la hauteur* est supérieure à 4 mètres doivent être implantées en retrait* de 7 mètres minimum des limites séparatives*.

7.4.2 Le présent article ne s'applique pas aux auvents, préaux et aux extensions* des constructions* existantes inférieures à 25 m² d'emprise au sol * et dont la hauteur* totale est inférieure à 3 mètres.



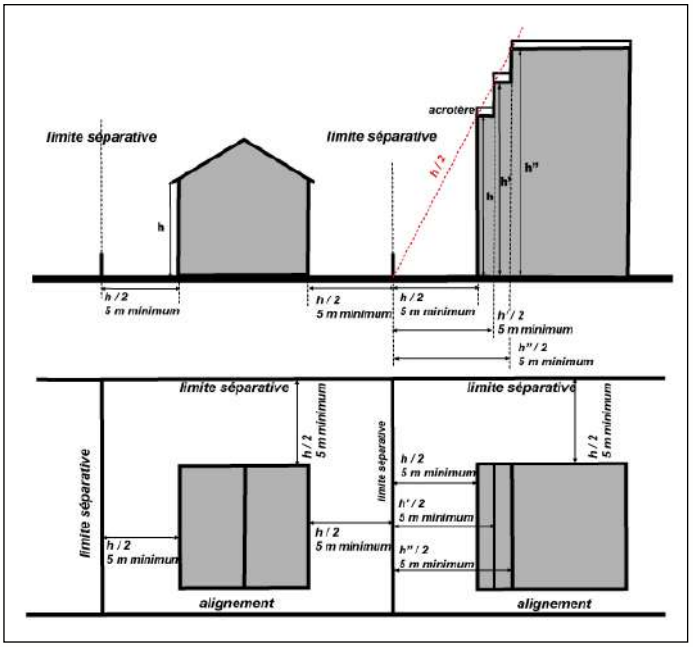
7.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 5

7.5.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives* en respectant un retrait* minimum de 5 mètres.



7.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6

7.6.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives*. Le plan des façades* des constructions* doit respecter un retrait* minimum égal à la moitié de la hauteur* de façade* (L=h/2) avec un minimum de 5 mètres.



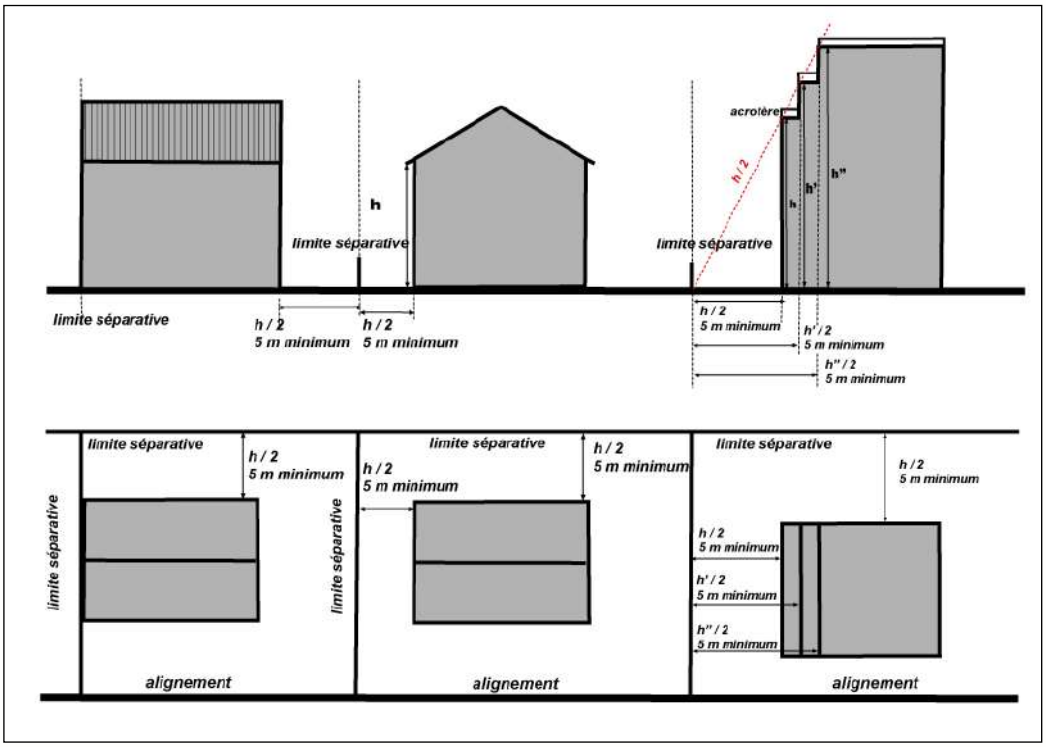
7.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 7

7.7.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.7.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limites séparatives* :

- Le plan des façades* des constructions* doit respecter un retrait* minimum égal à la moitié de la hauteur* de façade* (L=h/2) avec un minimum de 5 mètres.

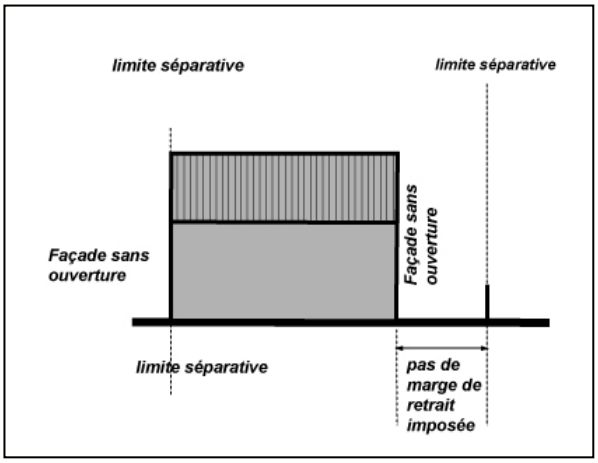


7.8. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 8

7.8.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

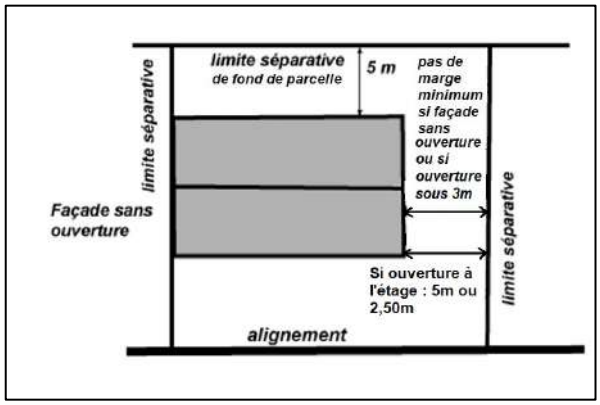
– Soit en limite(s) séparative(s)* si elles n'ont pas d'ouverture* ;

– Soit en retrait*.



7.8.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite(s) séparative(s)* :

Pour les constructions* comportant des ouvertures* en rez-de-chaussée, la distance de retrait* est de 5 m minimum par rapport à la limite séparative* de fond de parcelle. Il n'est fixé aucune distance de retrait* par rapport aux limites séparatives* latérales.



Les parties de façades* comportant des ouvertures* situées à une hauteur* supérieure à 3 mètres du sol naturel*, c'est-à-dire à l'étage des constructions*, doivent respecter un retrait* minimum de 5 mètres. Sur les limites séparatives latérales,cette distance peut être réduite à 2,5 mètres si aucune des dimensions de ces ouvertures* n'est supérieure à 50 cm.

7.9. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 9

7.9.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

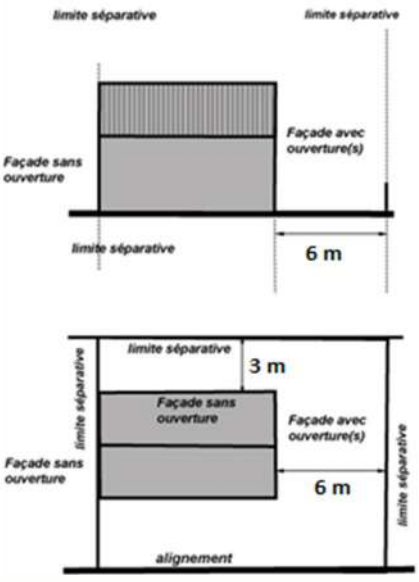
– Soit en limite(s) séparative(s)* si elles n'ont pas d'ouverture* ;

– Soit en retrait*.

7.9.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite(s) séparative(s)* :

– Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative* n'a pas d'ouverture*, les constructions* doivent s'implanter avec un retrait* minimum de 3 mètres.

– Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative* comporte une ou plusieurs ouvertures*, les constructions* doivent s'implanter avec un retrait* minimum de 6 mètres.



ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales

8.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1.2 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface.

8.1.3 La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

8.2. Dispositions aux secteurs régis par les indices 1, 2, 4, 5, 6 et 7

8.2.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

8.3 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3

8.3.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

8.4. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 9

8.4.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

8.5. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8

8.5.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

8.5.2 Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié, pour les parties de constructions* ne comportant pas d'ouverture* ou qui comporte une ouverture* dont aucune dimension n'excède 50 cm.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant.

Indices	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e»	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

9.2. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8

Dans les seuls secteurs régis par l'indice 8 et uniquement pour les constructions* existantes à destination d'habitation, les possibilités d'extension* au sol, par habitation, sont permises conformément au tableau ci-dessous. Les possibilités d'extension* sont définies par rapport à **l'emprise au sol indiquée dans le permis de construire initial**.

Superficie des terrains* compris entre 0 et 400 m²	**Extension* au sol dans le prolongement de la construction* existante**	**Abri de jardin*- abri à bois – construction* annexe***
0 - 200 m2	20 m²	6 m² maximum qui viennent en déduction des 20 m² autorisés
201 - 300 m2	20 m²	6 m²
301 - 400 m2	25 m²	6 m²

Superficie des terrains* compris entre 401 et +500 m²	**Extension* au sol limitée à**	**Superficie maximale autorisée pour une construction* annexe* venant en déduction de l'extension* autorisée**	**Abri de jardin* - abri à bois**
401 - 500 m2	35 m²	**15 m²**	6 m²
+ 500 m2	45 m²	**20m²**	6 m²

Pour les terrains* compris dans des copropriétés horizontales, chaque construction* à usage d'habitation peut bénéficier de 20 m² d'extension* par rapport au permis initial.

Pour les constructions* neuves et pour les autres destinations, les règles mentionnées en 9.1 s'appliquent.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 Dispositions générales

La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- U*Une hauteur* maximum au point le plus haut de la construction**U (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- U*Une hauteur* maximale de la façade*(h) hors attique* définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses
- A cette hauteur* maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux* maximum admis pour une hauteur* donnée :

Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux* maximum admis pour les constructions*	Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)
6	R ou R+C ou A	4
9	R+1 ou R+1+C ou A	7
13	R+2 ou R+2+C ou A	10
16	R+3 ou R+3+C ou A	13
19	R+4 ou R+4+C ou A	16
22	R+5 ou R+5+C ou A	19
25	R+6 ou R+6+C ou A	22
28	R+7 ou R+7+C ou A	25
31	R+8 ou R+8+C ou A	28
34	R+9 ou R+9+C ou A	31
37	R+10 ou R+10+C ou A	34
40	R+11 ou R+11+C ou A	37
43	R+12 ou R+12+C ou A	40

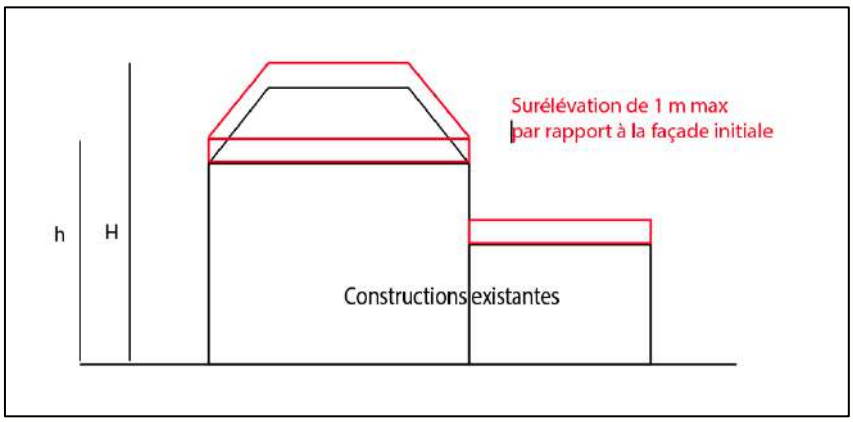
**Le « R »correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C ou A » au comble* ou à l'attique*.*

- Des précisions ou exceptions aux règles de hauteur peuvent être apportées ponctuellement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de permettre la réalisation de points hauts ou d'assurer un horizon compatible aux objectifs des projets portés par les OAP.

10.2 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8

- Pour les terrains* déjà bâtis à la date d'approbation du PLUi n'est autorisée qu'une seule surélévation* par rapport au permis de construire d'origine.
- Dans le cas d'une surélévation* sur tout ou partie de la construction*, la hauteur* de façade* ne peut pas être augmentée de plus d'un mètre par rapport à la construction* d'origine.
- La hauteur* des extensions* créant une emprise au sol ne peut pas être supérieure à 5 mètres.

- La hauteur* des annexes* accolées ou dissociées de la construction principale est limitée à 2,50 mètres.



10.3 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs A et Ai

Dans les secteurs dévolus à l'activité, des hauteurs plus importantes sont autorisées pour permettre la construction et la rénovation des cheminées et autres dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des activités industrielles et artisanales, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Tout projet ne s'intégrant pas dans son contexte urbain ou niant la structure paysagère et l'organisation du quartier dans lequel il se trouve pourra être refusé.

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc …) doivent être intégrés dans la construction*, un mur de clôture* ou être regroupés dans des locaux annexes bien intégrés à l'opération.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

11.1.5 Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis l'espace public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Sur les autres façades, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6 Les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

*11.2 Façades**

11.2.1 Les nouvelles constructions* doivent utiliser des matériaux de qualité et de préférence les matériaux déjà présents sur les édifices du quartier et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur les nuanciers présenté en annexe 1 du présent règlement ou en annexe 6 du présent règlement pour la commune de Montigny-le-Bretonneux ;

11.2.3 L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles* ne pourront abriter qu'un seul niveau* aménageable ;

11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

11.3.4 Les vérandas, auvents et marquises sont autorisés sans qu'aucune pente ne soit imposée.

11.3.5 **Pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 9** les toitures à pentes présenteront une inclinaison maximum de 40°.

11.3.6 **Pour les secteurs régis par l'indice 4,**

- les toitures à pentes présenteront une inclinaison de 45° maximum,
- la forme des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi seront conservées,
- lorsqu'elles existent, les petites tuiles plates seront conservées en couverture de toiture,
- pour les constructions* neuves, les matériaux utilisés en couverture pour les toitures à pentes devront préférentiellement avoir l'aspect de petites tuiles plates traditionnelles,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

11.3.7 **Pour les secteurs régis par l'indice 8,**

- les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les toitures à pentes présenteront une inclinaison maximum de 40°.
- Pour les aménagements de combles et surélévations : La pente de la toiture* d'origine sera conservée ou comprise entre 30° et 40°, toutefois, les lucarnes* sont autorisées. Le sens du faîtage de la toiture d'origine sera conservé.

  La lucarne doit être dimensionnée en fonction des ouvertures situées au niveau inférieur, Elle doit présenter des dimensions en cohérence avec la composition de la façade. Elle sera axée, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade

  L'encombrement total des lucarnes ne devra pas excéder plus du tiers de la longueur totale du pan de toiture



- Pour les extensions créant une emprise au sol :
  - Concernant les extensions en pignon :

    Les toitures seront à versants, la pente et le sens du faîtage de la toiture du bâtiment existant seront conservés.
  - Concernant les extensions en façade principale ou arrière :

    Les extensions comporteront un seul versant si elles conservent le sens du faîtage du bâtiment existant, en cas d'impossibilité manifeste
    - Présence d'une ouverture à l'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum sous l'ouverture

- absence d'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum à compter de l'égout du toit

Les extensions comporteront 2 versants si elles ne conservent pas le sens du faîtage du bâtiment existant, la pente de toiture sera identique à celle du bâtiment principal ou comprise entre 30° et 40 °

– Règles particulières concernant les extensions en façade principale, arrière ou pignon :

Un degré de pente et un sens de faitage différents sont autorisés pour des éléments de constructions ponctuels : véranda, marquise, auvent.

*11.4 Clôtures**

11. 4. 1 Dispositions générales pour toutes les clotures

11.4.1.1 Qualité des clotures :

Les clôtures participent à la composition du paysage. Identité visuelle de l'espace public elles doivent faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction et l'aménagement du terrain en tenant compte de son environnement : dimension, choix des matériaux, coloris, végétaux…

Tout projet ne présentant pas les composantes garantissant la qualité des paysages urbains et naturels pourra être refusé.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Pour toute installation de cloture, il est conseillé de se reporter au chapitre 3 relatif aux clôtures du guide de l'éco-jardin disponible en annexe 9 du présent règlement.

11.4.1.2 Des dérogations aux règles relatives aux clôtures pourront être accordées, aussi bien terme de hauteur que d'aspect :

- dans le cadre de projet global et en accord avec la commune concernée, pour assurer la protection par rapport aux axes structurants créateurs de nuisances,
- Pour la surélévation par un dispositif ajouré des clôtures existantes dont les murets existants ne permettraient pas de respecter la répartition un tier/deux tiers entre partie pleine et partie ajourée.
- pour les CINASPIC devant répondre aux obligations du plan Vigipirate,
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

11.4.1.3 Composition des clôtures

Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

Sont notamment interdits :

- La tôle,
- Le fil barbelé,
- Les parpaings non enduits.

Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présentée en annexe 1 et 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

11.4.1.4 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 1,80 m pour les secteurs régis par les indices 4, 8 et 9.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;

11.4.2 **En plus des dispositions générales, en limite des voies* publiques ou privées ou d'emprise publique les clôtures devront respecter les règles suivantes :**

Les matériaux et filtres visuels qui tendent à homogénéiser les paysages urbains et détériorent la qualité des espaces urbains sont à éviter. Les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les voies et espaces publics.

11.4.2.1 **Pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 les clôtures*** seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale. Les maçonneries devront être enduites ou harmonieuses avec la construction principale.
- d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ; les grillages doivent être rigides,
- d'une haie,
- en outre, en indice 9 uniquement, des murs pleins peuvent être tolérés s'ils présentent une parfaite intégration urbaine.

11.4.2.2 **Pour les secteurs régis par l'indice 4**, les clotures seront composées :

- par un mur ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 90 cm de clôture* en maçonneries enduites ou constituées de moellons de pierre meulière ou des mêmes matériaux que la construction*. Les murs bahut pourront être surmontés d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur.
- Les murs en pierre de pays identifiés au document graphique et au Titre VII du règlement devront être préservés conformément à l'Article 7 des dispositions communes du présent règlement.

11.4.7 **En plus des dispositions générales, en limite séparative***, les clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie.

11.5 Bâtiments annexes*

11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie* des balcons et des façades*.

11.6.2 De manière générale pour les logements groupés et/ ou collectifs, les systèmes d'antenne collective ou tous les autres systèmes de regroupement de dispositifs de réception devront être privilégiés afin de limiter les impacts visuels de ces dispositifs techniques ;

11.6.3 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction* ; il est ainsi préconisé de :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition,
- privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

Dans les périmètres délimité des abords des monuments historiques, ces préconisations deviennent obligatoires.

11.6.4 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.

ARTICLE U 12 -STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant, toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

13.2.1 Les terrains* doivent comprendre un pourcentage minimum d'espaces végétalisés défini en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau ci-après.

13.2.2 Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre* ;
- Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :
  - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

  Auquel s'ajoute,

  - Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces végétalisés complémentaires* qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre* pour obtenir le pourcentage total d'espaces végétalisés exigé sur le terrain*. Les espaces verts complémentaires sont définis dans le lexique et un coefficient modérateur leur est appliqué en fonction de leurs qualités

Indice	**Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain***		
	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Pourcentage **minimum** d'espaces végétalisés de pleine terre	Pourcentage **maximum** comptabilisable Espaces végétalisés complémentaires*
a	20%	0%	20%
b	25%	15%	10%
c	30%	20%	10%
d	40%	25%	15%
e	50%	25%	25%
f	60%	30%	30%

13.2.3 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs régis par l'indice 8

Dans les secteurs régis par l'indice 8, la répartition ci-dessus définie s'applique uniquement pour les terrains* nus.

Pour les terrains* déjà bâtis et pour les constructions à destination d'habitat, les espaces libres, non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront représenter au

minimum 20% de la superficie du terrain*. Ceux-ci seront à maintenir ou à réaliser en espaces végétalisés de pleine terre*.

13.2.4 Dispositions spécifiques applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs

Pour permettre l'évolution des établissements d'enseignement et des crèches existants à la date d'approbation du PLUi une dérogation peut être accordée sur la quantité d'espaces verts exigée, sans que celle-ci puisse être diminuée de plus d'un tiers des surfaces exigibles.

Obligation de planter :

13.2.4 Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre* ou complémentaires*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation* par tranche entamée de 20 m² ;

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m^2, il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m^2 / 10m^2). Ces unités de plantation* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement. Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((0*8) + (1*4) + (1*2) + (4*1))= 10).*

13.2.5 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement ;

13.2.6 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.7 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

13.2.8 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4.

13.2.9 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentées en annexe 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.10 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.11 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.
Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil. Il est conseillé de se reporter à la note présentant « Les distances de plantation d'arbres sur le domaine privé » présentée en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales relatives au coefficient d'occupation du sol

14.1.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toute construction* neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 Les constructions* nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction*.

16.2 Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Le règlement de la zone AU est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes formes de constructions et d'aménagement à l'exception de ceux soumis à condition en AU2

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils respectent au moins l'une des conditions suivantes :

- que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations admises dans le secteur,
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
- qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
  - pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Se référer à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Se référer à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

5.1 Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 Se référer à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

Obligation de planter :

13.2.1 Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre* ou complémentaires*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation* par tranche entamée de 20 m² ;

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m² / 20m²). Ces unités de plantation* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement. Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((08) + (1*4) + (1*2) + (4*1))= 10).*

13.2.2 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement ;

13.2.3 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.4 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

13.2.5 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 1 du présent règlement.

13.2.6 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentée en annexes 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.7 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.8 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil. Il est conseillé de se reporter à la note du CAUE 77 présentant « Les distances de plantation d'arbres sur le domaine privé » annexé au présent règlement.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales relatives au coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit des « secteurs de l'agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions* ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Le règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone A et tous ses secteurs

1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

1.1.2 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations non destinées aux exploitations agricoles sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions* régulièrement autorisée existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;

2.1.2 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

2.1.3 Le changement de destination des bâtiments anciennement à usage agricole, en particulier des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne répondent plus aux contraintes techniques de l'exploitation, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur d'une activité support à l'activité agricole.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en sus en zone A, à l'exclusion du secteur Ap

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.2.2 Les constructions* qui ont pour support l'activité agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristiques constituant un complément de l'exploitation, à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, qu'elles se situent sur la même unité foncière* et à moins de 40 mètres des bâtiments d'exploitation ;

2.2.3 Les constructions* et extension de construction à usage d'habitation à conditions qu'elles respectent cumulativement les conditions suivantes :

- qu'elles soient limitées à un total maximum de 200 m² de surface de plancher* dévolue au logement par unité d'exploitation,

- qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, l'exploitant en fera la démonstration,

- qu'elles soient regroupées (distance de moins de 40 m) avec les bâtiments d'exploitation qui requièrent leur présence,

- que leur intégration dans le grand paysage soit assurée.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Dispositions générales

6.1.1 Le présent article s'applique aux voies* existantes et à créer. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article ;

6.1.2 Les constructions* doivent s'implanter en respectant un recul* de 10 mètres à partir de l'alignement* des voies* départementales et de 6 mètres à partir de l'alignement* des autres voies* ;

6.1.3 Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions* annexes* d'une hauteur* totale inférieure à 3,50 mètres et les dispositifs techniques (type transformateur EDF).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Dispositions générales

7.1.1 La distance est calculée de la limite séparative* au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

7.1.2 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.1.3 Les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative*, doivent être implantées avec un retrait* minimal égal à la moitié de la hauteur* de la façade* (L=h/2) avec un minimum de 5 mètres ;

7.1.4 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* présentant une hauteur* totale inférieure ou égale à 3,50 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Dispositions générales

10.1 La hauteur* maximale des constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction* (H) ;

10.2 La hauteur* maximale des constructions* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des toitures terrasses (h) ;

10.3 Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc …) doivent être intégrés dans la construction* ou un mur de clôture*.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

11.1.5 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

*11.2 Façades**

11.2.1 Les nouvelles constructions* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier présenté en annexe 1 du présent règlement ;

11.2.3 L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles* ne pourront abriter qu'un seul niveau* aménageable ;

11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

*11.4 Clôtures**

11.4.1 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder **2 mètres.** Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

11.4.2 Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

11.4.3 Les clôtures* en limite des voies* publiques ou privées et emprises publiques*, seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, et doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale.
- d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie.

11.4.4 En limite séparative*, les clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

11.4.5 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présentée en annexe 1 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

*11.5 Bâtiments annexes**

11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie* des balcons et des façades*.

11.6.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction* ;

11.6.3 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones

12.2 Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, devra être privilégié.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

Obligation de planter :

13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement ;

13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.3 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.

13.2.4 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4 du présent règlement.

13.2.5 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentée en annexe 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.6 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.7 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du code de l'urbanisme).

Le règlement de la zone N est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans tous les secteurs Ne et Nh (STECAL)*

1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

1.1.2 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions* et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

2.1.2 Les travaux d'extension* des bâtiments d'habitation existants à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi;

2.1.3 Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site ;

2.1.4 Les constructions*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.1.5 Dans les secteurs repérés aux documents graphiques, comme jardins familiaux, les constructions* liées aux activités de jardinage et maraîchage à condition que leur surface de plancher* soit inférieure à 5 m² et leur hauteur* totale soit inférieure à 3 m, un local commun à condition que sa surface de plancher* soit inférieure à 20 m² est également autorisée.

2.1.6 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :

2.2.1 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions* accessoires nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En sus des conditions ci-dessus le tableau ci-après précise la localisation et la destination de chacun des secteurs Ne ainsi que les conditions spécifiques pour chacun d'eux.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeEL01	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs et locaux accessoires	Dans la limite de 8000 m² de surface de plancher* (SdP)
NeEL02	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs	Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol *
Ne EL03	Élancourt	Villedieu	Équipement culturel et locaux accessoires, dont le restaurant existant	Pas de conditions supplémentaires
NeEL04	Élancourt	Fondation Méquignon	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeEL05	Élancourt	Ouest du secteur des IV Arbres	Bassin sec et locaux technique	Pas de conditions supplémentaires
NeGU01	Guyancourt	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
NeGU02	Guyancourt	Ouest du secteur de la Petite Minière	Équipements sportifs, Cimetière et Jardins familiaux	Pas de conditions supplémentaires
NeGU03	Guyancourt	Commanderie	Bassin en eaux – espace sportif de plein air	Pas de conditions supplémentaires
NeGU04	Guyancourt	Entrée est Bois de la Grille	Parcours sportif	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 20m² par bâtiment existant
NeMH01	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoires	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH02	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoire	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH04	Magny	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une extension maximale de 2000 m² de surface de plancher*
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	Zone de pêche	Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m² d'emprise au sol*
NeMH06	Magny	Croix du Bois	Équipement de loisirs et culturel	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 30 % par rapport aux surfaces de plancher* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeMH07	Magny	Mérantais	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	Centre nautique et locaux accessoires dont le restaurant existant	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
Ne MB04	Montigny	Sud commune et sud-est du Manet	Équipements de loisirs, Équipement de rassemblement et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeMB05	Montigny	Ile de Loisirs	Pêche	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeTR01	Trappes	Ile de Loisirs	Golf et parc de stationnement	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR02	Trappes	Ile de Loisirs	Locaux techniques et équipements de formation aux métiers liés à l'environnement et au développement durable	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR03	Trappes	Ile de Loisirs	Piscine à vague et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol** existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	Centre équestre, espace location de vélo et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol*existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR05	Trappes	Ile de Loisirs	Pataugeoire et locaux accessoires	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 150m² d'emprise au sol*.
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements d'accueil collectifs et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR07	Trappes	Ile de Loisirs	Espace barbecue et stationnement	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m-d'emprise au sol*.
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements sportifs : École de voile et accrobranche et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 10 % par rapport aux emprises au sol*existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR09	Trappes	Circuit Beltoise	Équipements sportifs précaires	Pas de constructibilité supplémentaire accordée, entretien des constructions* et installations existantes

2.2.2 Les logements 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.

2.3 Occupation et utilisations du sol admises sous conditions dans les secteurs Nh (STECAL) :*

2.3.1 Pour le secteur NhEL01

Sont autorisées les constructions* à usage d'habitation et d'activités liées à la vocation de la zone, 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 900 m² de surface de plancher*.

2.3.2 Pour le secteur NhMB02

Sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans la limite de 9500 m² de surface de plancher* :

- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions* accessoires nécessaires à leur fonctionnement,
- les constructions* et installations liées à l'activité du camping (commerces, activités, mobil home, sanitaire, …) de l'Ile de Loisirs. Il s'agit de rénover le camping existant et lui permettre d'accueillir entre 300 et 400 emplacements.

- Les constructions* à destination d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher* de 90 m², à condition qu'elles caractérisent une fonction de gardiennage, accessoire et directement nécessaire à l'activité du terrain de camping.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Dispositions applicables dans les secteurs N, Ne et Nh

6.1.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté avec un recul* au moins égal à la hauteur* des bâtiments par rapport à l'alignement* des voies* avec un minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales, de 15 mètres par rapport à l'avenue des Garennes et de 6 mètres par rapport aux autres voies* ;

6.1.2 Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions* annexes* dont la hauteur* totale est inférieure à 3,50 mètres sous réserve de ne pas générer de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Dispositions générales

7.1.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.1.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative*, elles doivent respecter :

- un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s)* ;

7.1.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* présentant une hauteur* totale inférieure ou égale à 2,50 mètres et une emprise au sol inférieure à 15 m².

7.1.4 Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que les transformateurs.

7.2. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh

7.2.1 Les constructions* doivent être implantées à un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s)* ou de la limite du secteur Ne ou Nh.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales applicables aux secteurs N, Ne et Nh

8.1.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une marge de retrait* au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute, avec un minimum de 5 m.

8.1.2 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* et aux abris des jardins familiaux.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1 Les extensions* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 20 m^2 de la surface de plancher* totale (dans la limite d'une seule extension* possible) ;

9.1.2 L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris de jardin* ne peut excéder 10 m² de surface, à raison d'un abri maximum par jardin.

9.2. Dispositions applicables à la zone N à l'exclusion des secteurs Ne et Nh

9.2.1 L'emprise au sol maximale des constructions* ne peut excéder 10% de l'unité foncière* dans laquelle elle se situe ;

9.3. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh à l'exclusion de la zone N

9.3.1 L'emprise au sol maximale des constructions* ne peut excéder 15% de l'emprise délimitée par le secteur Ne ou Nh dans laquelle l'emprise foncière se situe.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Dispositions générales applicable dans les secteurs N et Ne

10.1 La hauteur* maximale des constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction* ;

10.2 La hauteur* maximale des façades* des constructions* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres ;

10.3 Les hauteurs* pour l'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et locaux accessoires est définie par sous-secteur Ne selon le tableau ci-après :

Numéro Ne	Commune	Localisation	Hauteur maximale autorisée
NeEL01	Élancourt	Colline	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres

Numéro Ne	Commune	Localisation	Hauteur maximale autorisée
NeEL02	Élancourt	Colline	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
Ne EL03	Élancourt	Villedieu	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeEL04	Élancourt	Fondation Méquignon	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeEL05	Élancourt	Ouest du secteur des IV Arbres	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeGU01	Guyancourt	Golf National	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeGU02	Guyancourt	Ouest du secteur de la Petite Minière	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 10 mètres
NeGU03	Guyancourt	Commanderie	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeGU04	Guyancourt	Entrée est Bois de la Grille	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeMH01	Magny	Port Royal	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH02	Magny	Port Royal	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH04	Magny	Golf National	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 13 mètres
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 5 mètres
NeMH06	Magny	Croix du Bois	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH07	Magny	Mérantais	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB04	Montigny	Sud commune et sud-est du Manet	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB05	Montigny	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR01	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale (H) est limitée à 15 mètres
NeTR02	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR03	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR05	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale (H) est limitée à 3 mètres
NeTR07	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur

10.2. Dispositions applicables aux seuls secteurs Nh / STECAL :*

10.2.1 Pour le secteur NhEL01

La hauteur* maximale autorisée est de 9 mètres au point le plus haut de la construction* (H) et de 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des toits terrasses (h).

10.2.2 Pour le secteur NhMB02

La hauteur* maximale des nouvelles constructions* ne pourra pas dépasser la hauteur* des bâtiments existants dans le secteur à la date d'approbation du présent PLUi.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc …) doivent être intégrés dans la construction* ou un mur de clôture*.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

11.1.5 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

*11.2 Façades**

11.2.1 Les nouvelles constructions* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier présenté en annexe 1 du présent règlement ;

11.2.3 L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.2.5 Les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides sur au moins 25 % de leur surface

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles* ne pourront abriter qu'un seul niveau* aménageable ;

11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

11.3.4 Les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides sur au moins 25 % de leur surface.

*11.4 Clôtures**

11.4.1 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder **2 mètres.** Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

11.4.2 Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

11.4.3 Les clôtures* en limite des voies* publiques ou privées et emprises publiques* seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, et doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale.
- d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie.

11.4.4 En limite séparative*, les clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

11.4.5 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présenté en annexe 2 et 4 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

*11.5 Bâtiments annexes**

11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s)* de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie* des balcons et des façades*.

11.6.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction* ;

11.6.3 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones ;

12.2 Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, devra être privilégié.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant, toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

Obligation de planter :

13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation* pour une place de stationnement ;

13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.3 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

13.2.4 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4 du présent règlement.

13.2.5 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présenté en annexe 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.6 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.7 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U et AU

2.1.1 La création, l'extension* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur **ou à condition qu'elle revête un caractère d'intérêt général démontré dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet**, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris ;

2.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension* à condition qu'ils respectent cumulativement les conditions suivantes :

- que par leur implantation, volumétrie, accès ils ne compromettent pas le fonctionnement urbain du secteur concerné ;
- que ceux-ci n'entrainent pas de limitations d'usages sur les destinations autorisées en zone U et ne créent pas de nouvelles nuisances.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur M

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise ;

2.2.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 800 m² et qu'elles ne présentent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat;

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs R et Rs

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.3.1 Les réhabilitations* de constructions*, installations et ouvrages existants à destination d'entrepôts, d'artisanat, de commerces régulièrement autorisés à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ;

2.3.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de bureaux, ainsi que l'extension* de ces dernières à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m² ;

En sus des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2.3, sont autorisés sous conditions dans le seul secteur R, à l'exclusion du secteur Rs :

AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines, sur la commune de Montigny-le-Bretonneux (78)

Auto-évaluation de la demande d'examen au cas par cas

Rapport

DN - FGM

17/07/2024



AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines, sur la commune de Montigny-le-Bretonneux (78)

Auto-évaluation de la demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	17/07/20244	01	D. NEUBAUER 	F. GONDARD-MARY 	F. GONDARD-MARY 
Rapport	17/07/2024	02	D. NEUBAUER 	F. GONDARD-MARY 	F. GONDARD-MARY 

Numéro de contrat / de rapport :	Rapport 1101077
Numéro d'affaire :	A59343
Domaine technique :	DR01

SOMMAIRE

1. CADRE DE L'AUTO-EVALUATION 4
2. Analyse des incidences environnementales du projet d'évolution du PLUi 5
2.1.1 Aspects écologiques (ZNIEFF, Natura 2000) 5
2.1.2 Consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers 6
2.1.3 Zones Humides 8
2.1.4 Eau Potable 10
2.1.5 Gestion des eaux pluviales 11
2.1.6 Gestion de l'assainissement en eaux usées 12
2.1.7 Paysage et patrimoine 12
2.1.8 Risques naturels, Nuisances et Pollutions 13
3. Auto-évaluation 17

FIGURES

Figure 1 : Positionnement des ZNIEFF vis-à-vis du site étudié 5
Figure 2 : Espaces paysagers à enjeu du PLUi 6
Figure 3 : Imagerie satellite du site (emprise en rouge) en 2010 - source : géoportail 7
Figure 4 : Imagerie satellite du site (emprise en rouge) en 2021 - source : géoportail 7
Figure 5 : Extrait du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines sur les parcelles concernées 8
Figure 6 : Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (DRIEAT) 9
Figure 7 : Identification du réseau d'eau potable sur le secteur étudié (source PLUi) 10
Figure 8 : Localisation du Fort de Saint Cyr 12
Figure 9 : Exposition au retrait-gonflement des argiles 13
Figure 10 : zones sensibles aux remontées de nappe 14
Figure 11 : Inscription au sein des secteurs affectés par le bruit routier 15
Figure 12 : Emissions de polluants atmosphériques des secteurs d'activités sur la commune de Montigny-le-Bretonneux 16

1. CADRE DE L'AUTO-EVALUATION

La présente note constitue une annexe à la demande d'examen au cas par cas de la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines (78). Les réflexions sont associées à l'ancienne parcelle BMW, située sur la commune de Montigny-le-Bretonneux au niveau des rues Ampère, Isaac Newton, Niépce et Vieil Etang.

Les articles R.104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ainsi que le présent formulaire ont pour objet de transposer la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En effet, la Directive précise que le processus d'évaluation environnementale est réalisé systématiquement pour certains types de documents ou dans le cadre d'un examen au cas par cas qui permet de déterminer si le plan ou programme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement à l'aide des critères pertinents fixés à l'annexe II, pour d'autres. Elle indique que les effets notables probables sur l'environnement doivent être envisagés « …y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs » Annexe I, f) de la Directive 2001/42/CE. Elle précise que pour les effets notables probables sur l'environnement, il « faudrait inclure ici les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à longs termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.

La directive est interprétée à la lumière du principe de précaution, qui est l'un des fondements de la politique de protection d'un niveau élevé poursuivie par l'Union européenne dans le domaine de l'environnement. Un projet de plan ou programme est considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement lorsque, en raison de sa nature, s'il risque de transformer de **façon substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau**, indépendamment de ses dimensions.

La présente Auto-Evaluation constitue, au titre de l'exigence réglementaire :

- Un argumentaire de la bonne prise en compte de l'environnement dans le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que,
- Un document prescriptif en lien avec la future acquisition du site.

Pour sa rédaction, la notice explicative de la procédure de demande d'examen au cas par cas a été suivie.

Dans le document sont traitées les thématiques environnementales qui pourraient être impactées par la topologie de projet, qui consiste principalement à modifier la destination des parcelles pour y permettre notamment des activités industrielles.

En effet, le site est aujourd'hui pressenti pour l'accueil des activités de Recherche & Développement dans le secteur de l'aéronautique.

2. Analyse des incidences environnementales du projet d'évolution du PLUi

2.1.1 Aspects écologiques (ZNIEFF, Natura 2000)

Le projet d'évolution du PLUi s'inscrit en dehors des entités à enjeux écologiques usuelles, c'est à dire :

- NATURA 2000 : Il est à noter que la zone NATURA 2000 la plus proche concerne la rive Ouest de l'étang de Saint-Quentin en Yvelines, sur la commune de Montigny-le-Bretonneux. Il s'agit d'une ZSP (Zone de Protection Spéciale) concernant la protection des oiseaux particulièrement. Cette dernière se situe à plus de 2km du site du projet.

- ZNIEFF de type I et II :
  - ZNIEFF de type 1 de l'étang de Saint-Quentin,
  - ZNIEFF de type 2 Forêt de Bois d'Arcy,
  - ZNIEFF de type 2 Forêt Domaniale de Versailles.

Par ailleurs, le secteur de la modification ne comporte aucune réserve de biotope.

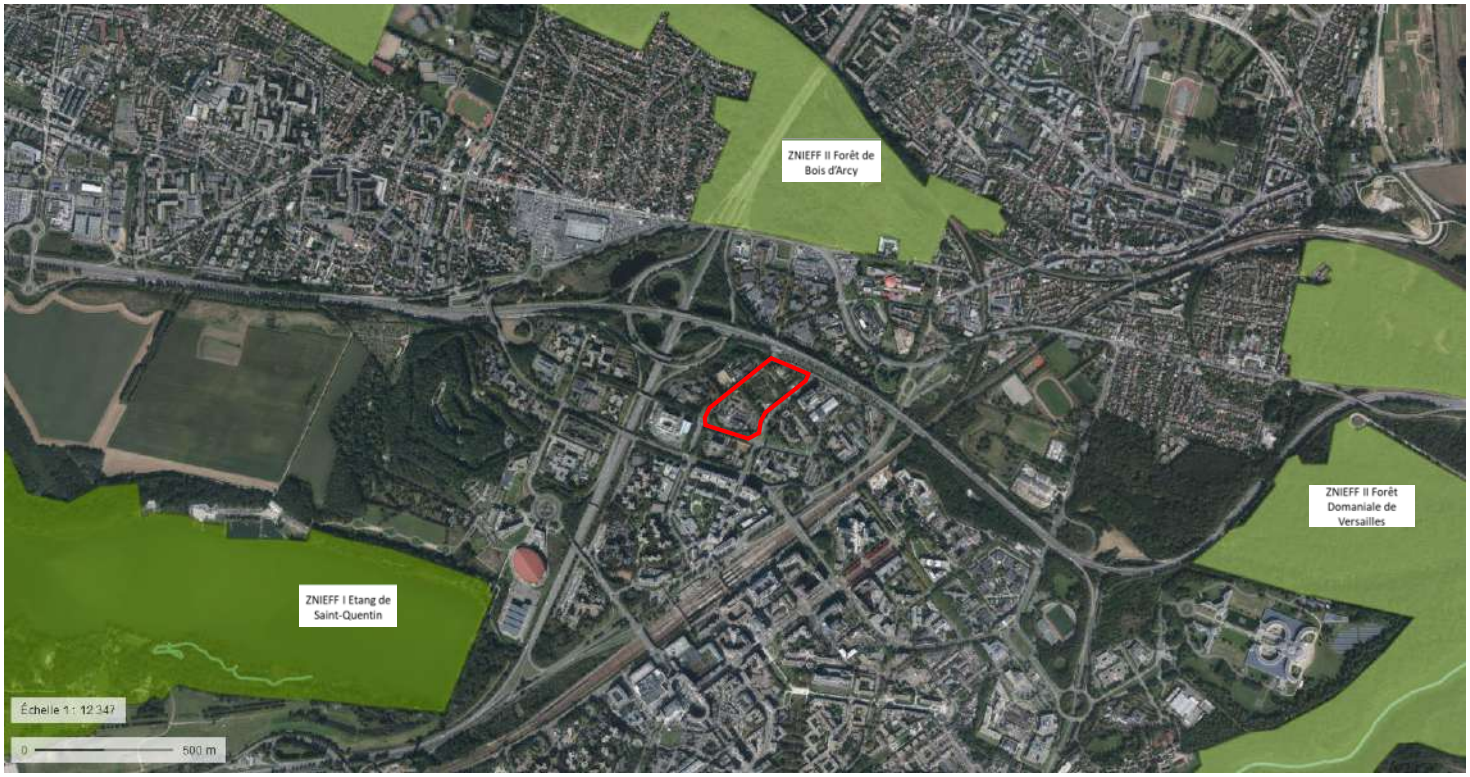


Figure 1 : Positionnement des ZNIEFF vis-à-vis du site étudié

En l'état, **la mise en compatibilité du PLUi n'impacte pas les ensembles précités**, ni même les relations écologiques que ces ensembles peuvent avoir entre eux.

Le PLUi comprend des protections complémentaires à l'échelle du site (éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme). Ces protections seront conservées, le porteur de projet devra donc veiller à préserver les éléments naturels identifiés.

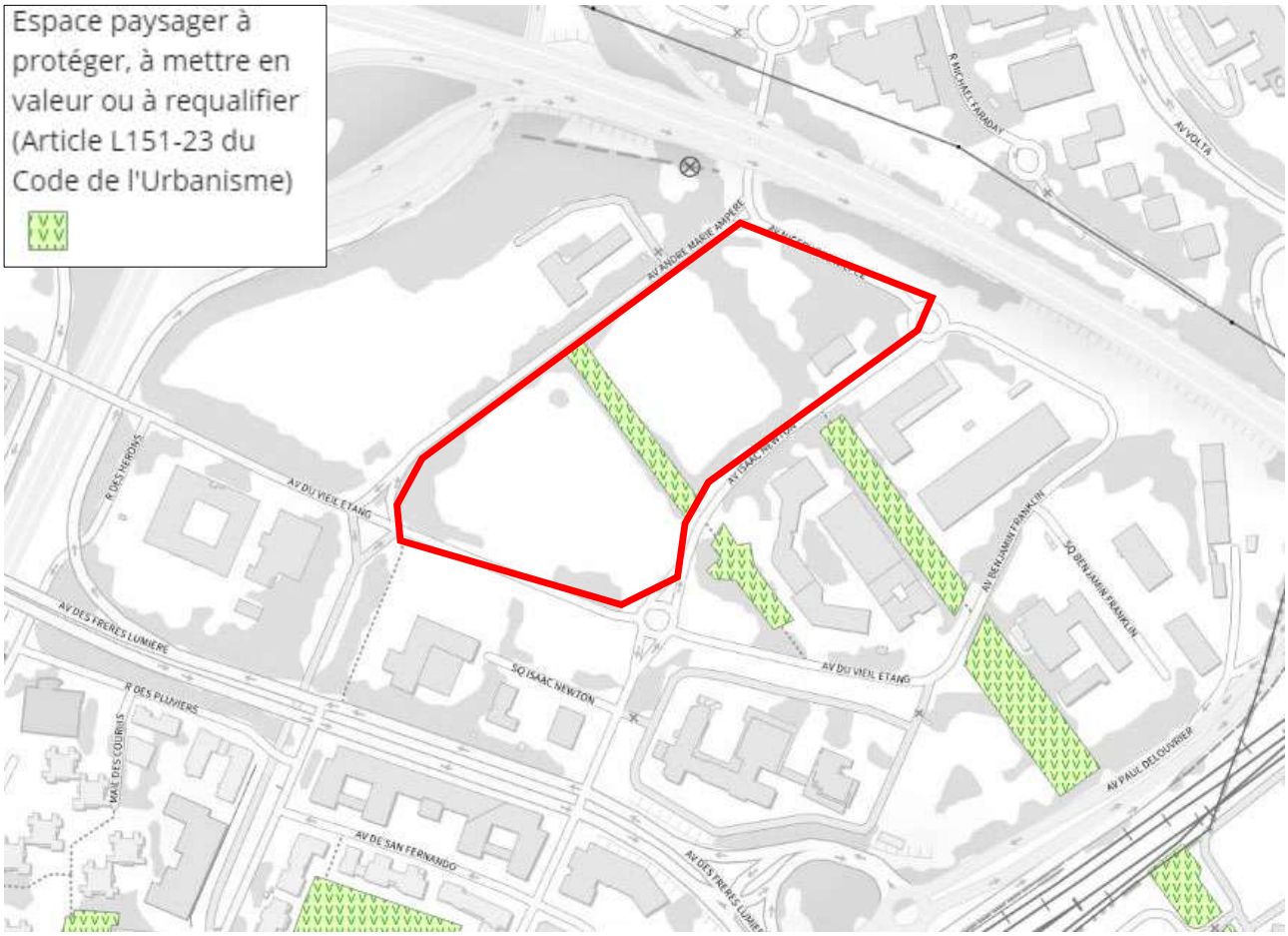


Figure 2 : Espaces paysagers à enjeu du PLUi

Il sera toutefois nécessaire au stade du dépôt de Permis de Construire que l'acquéreur fournisse les éléments d'inventaires écologiques permettant de déterminer si des enjeux locaux existent (présence d'espèces protégées), ainsi que, le cas échéances les mesures mises en œuvre pour Eviter-Réduire-Compenser les impacts occasionnés par le futur projet.

2.1.2 Consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le projet d'évolution du PLUi concerne des parcelles du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, spécifiquement sur la commune de Montigny, destinées aux activités économiques, hors industrie. Les parcelles sont soit construites soit en cours de mutation suivant le numéro cadastral.

Le site bien qu'aujourd'hui en friche, a toujours connu une vocation de zone d'activité. Les imageries satellites montrent que le site était construit il y a quelques années. L'état actuel de ce dernier résulte de la démolition de ces bâtiments sans qu'un nouveau projet s'implante dans l'immédiat. Le site est donc marqué par cette occupation historique de bâtiments à vocation d'activités économiques.

L'ancienne activité économique n'a pas entrainé de pollution du site.



Figure 3 : Imagerie satellite du site (emprise en rouge) en 2010 - source : géoportail



Figure 4 : Imagerie satellite du site (emprise en rouge) en 2021 - source : géoportail

Le projet d'évolution du PLUi permettra l'implantation d'activités à destination industrielle.



Figure 5 : Extrait du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines sur les parcelles concernées

En ce sens, il n'y aura pas de consommations d'espaces Naturels, agricoles ou forestiers, les sites étant construits et dans une zone destinée à la pérennisation des activités.

De manière générale, **l'évolution du PLUi n'a pas d'effet sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**.

2.1.3 Zones Humides

Suivant les données de la DRIEAT, les parcelles en lien avec l'évolution du PLUi font l'objet d'une enveloppe d'alerte de Zones Humides pour laquelle la probabilité apparait forte (en l'absence d'inventaires Zones Humides faits *in-situ*).

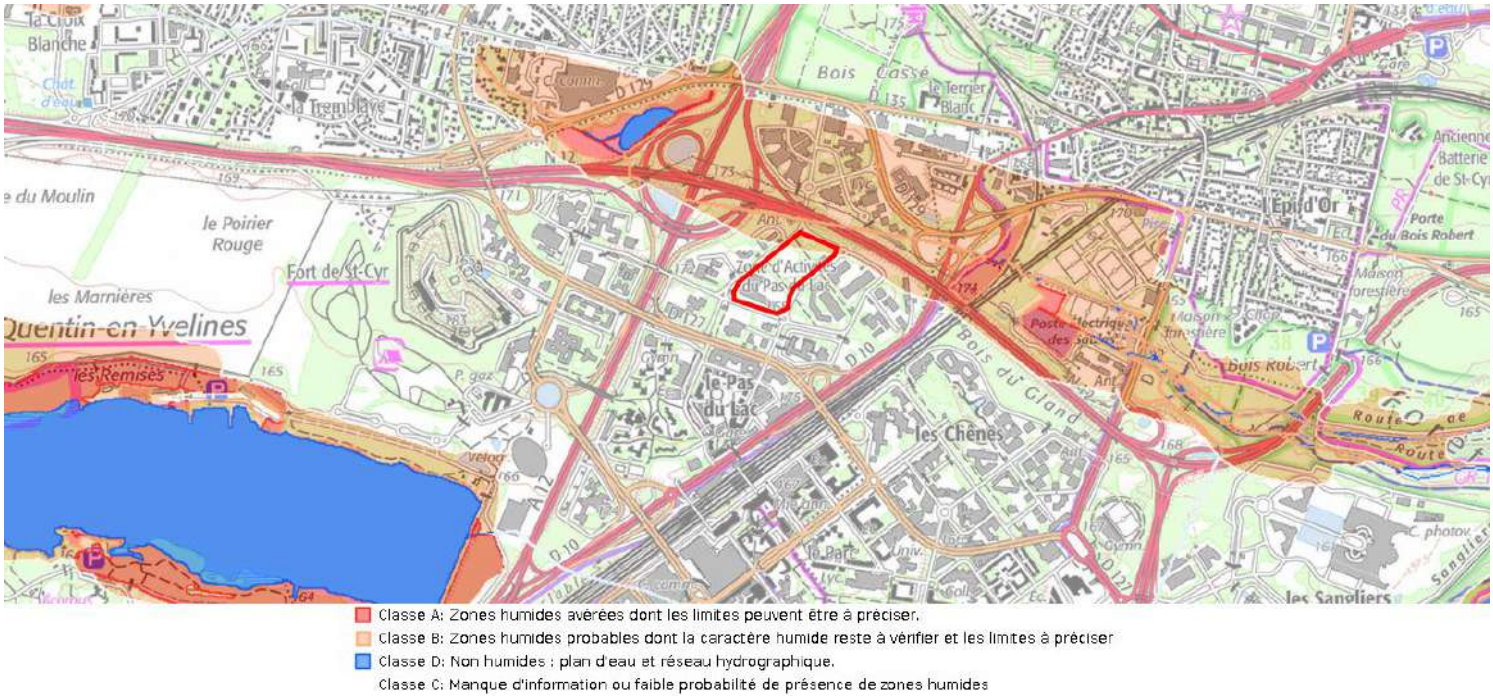


Figure 6 : Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (DRIEAT)

Aussi, si le projet de modification n'engendre pas d'impact immédiat, des études spécifiques visant à délimiter les potentielles zones humides seront nécessaires au stade du dépôt du permis de construire pour éviter en conséquence les incidences sur ces milieux s'ils s'étendent jusqu'au site.

L'impact dépendra de deux facteurs principaux :

- La présence avérée de Zones Humides sur le site,
- Les caractéristiques du projet que portera le futur acquéreur.

Afin de limiter l'impact, il sera prévu, au moment du dépôt de Permis du futur acquéreur, de présenter une démarche adaptée en lien avec la réglementation pour :

- Délimiter les potentielles Zones Humides sur site, suivant les deux critères de la méthodologie en vigueur, à savoir :
  - Critère pédologique (présence de terrains contenant des traces d'oxydo-réduction,
  - Critères végétation (présence de plantes typiques de Zones Humides).
- Si l'existence est avérée, Définir la fonctionnalité de la Zones Humides et estimer sa valeur patrimoniale.
- Mettre en œuvre la séquence ERC et définition des seuils de compensation de la Zone Humide impactée.
  A ce jour, le SAGE de la Bièvre en vigueur sur le territoire concerné, prescrit :
  - La compensation à hauteur de 150 à 250% de la surface impactée, suivant l'inscription ou non de ladite zone humide dans le SAGE de la Bièvre
  - La mise en œuvre d'une fonctionnalité équivalente de la Zone Humide impactée,
  - La mise en œuvre de la pérennité et le suivi des mesures de compensations de la Zone Humide créée,
  - La réalisation des travaux de compensation de la Zone Humide impactée en amont de la réalisation des travaux d'un projet.

A ce stade, **il convient donc de prescrire la réalisation par le futur acquéreur des études de définition de Zones Humides ainsi que la mise en œuvre, si l'existence est avérée et l'impact confirmé, du génie écologique nécessaire à la compensation des superficies concernées.**

Par ailleurs, le futur acquéreur entreprendra les dossiers réglementaires nécessaires (rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau) en amont de la réalisation de son projet.

2.1.4 Eau Potable

Les parcelles sujettes à l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines ne se situent pas au sein d'un périmètre immédiat, rapproché ou éloigné d'un captage en eau potable (AEP).

Par ailleurs, le site étudié est desservi par un réseau d'eau potable :

- De transit/approvisionnement d'un diamètre supérieur à 200mm et inférieur à 600mm au niveau de l'avenue Ampère,
- De desserte sur les autres voiries bordant le site, d'un diamètre inférieur ou égal à 200m.

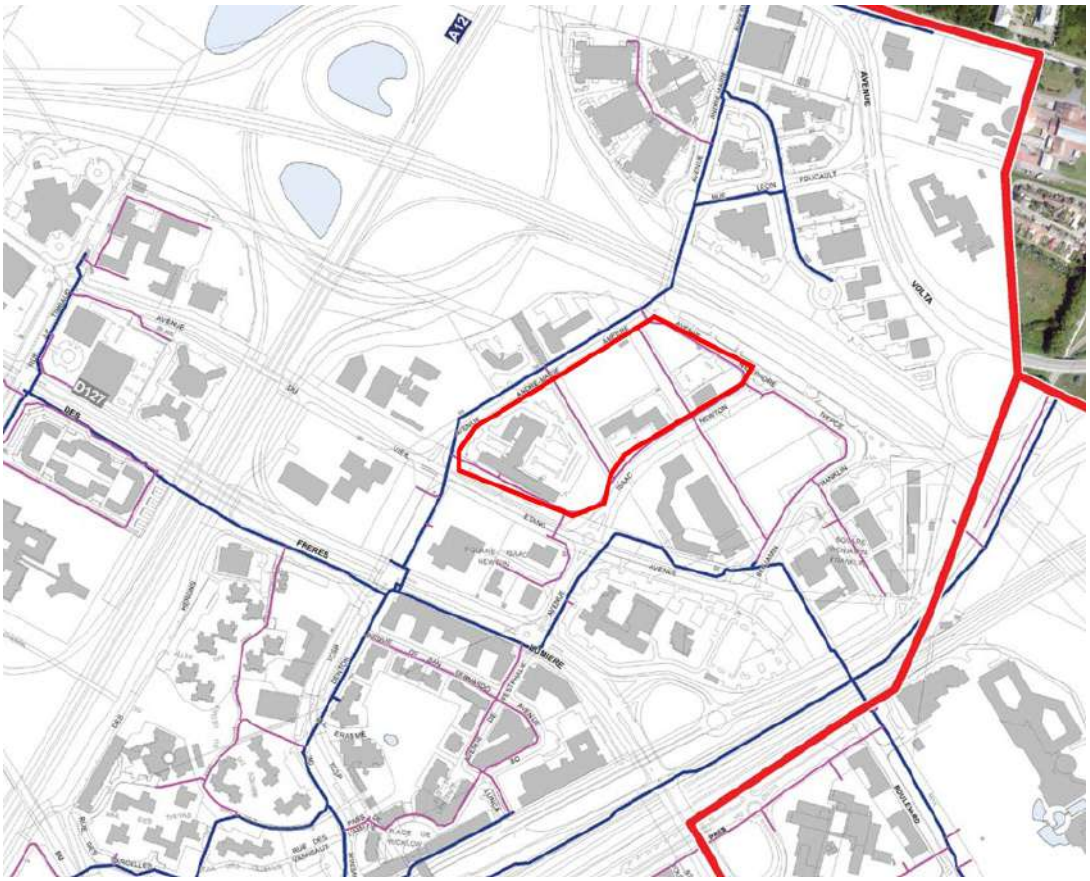


Figure 7 : Identification du réseau d'eau potable sur le secteur étudié (source PLUi)

A ce stade, il n'est pas possible d'évaluer la consommation future du projet qui sera développé par le futur acquéreur.

En tout état de cause, il sera prescrit au futur acquéreur de travailler en transparence avec la Mairie de Montigny-le-Bretonneux et le gestionnaire de réseaux afin qu'au moment du dépôt de permis, les besoins de consommation en eau potable soient identifiés : eau de consommation, eau incendie…

La démarche permettra de s'assurer des volumes et débits suffisants à la bonne gestion du site.

De manière générale, **l'évolution du PLUi n'a pas d'effet sur la ressource en eau potable ni sur sa consommation.**

2.1.5 Gestion des eaux pluviales

Les parcelles concernées par l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines font l'objet d'une gestion encadrée par le Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (règlement + cartographies).

L'évolution du PLUi au travers de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n'a pas d'incidence sur le règlement du schéma d'assainissement pluvial.

Aussi, concernant la gestion des eaux pluviales, les préconisations du PLUi resteront en vigueur, ainsi que les règles et doctrines d'usage à savoir :

- Respect des objectifs de qualité des cours d'eau du territoire, retranscrits au travers du SAGE de la BIEVRE,
- Respect des réglementations nationales en termes de gestion des eaux pluviales (quantité et qualité) et respect notamment de la réglementation Loi sur l'eau,
- Respect du règlement d'assainissement et prise en compte des prescriptions des services de la CASQY complétant le règlement d'assainissement. Il est a noté que sur le secteur concerné, le règlement d'assainissement demande une gestion *a minima* de 43 mm en 4h, avec un débit de rejet maximum de 30l/s/ha
- Respects des doctrines locales.

A cet effet, il sera demandé au futur acquéreur de rencontrer la DDT 78 (police de l'Eau) en amont des travaux du permis de construire et ainsi de présenter à leur service les paramètres de gestion des eaux pluviales (rubrique 2.5.1.0. de la nomenclature loi sur l'Eau).

De manière générale, il est d'usage que chaque propriétaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle, suivant un évènement de pluie prescrit par les services de la DDT 78 (pluie de référence, durée de pluie…) .

Le rejet au réseau sera uniquement accordé en surverse des évènements supérieurs à l'évènement de référence retenu.

De manière générale, **l'évolution du PLUi n'a pas d'effet sur la gestion des eaux pluviales au niveau de Montigny-le-Bretonneux.**

Les paramètres de gestion seront finement étudiés par le futur acquéreur lors de la phase permis de construire et en lien avec les services de la DDT 78.

Aux vues de la superficie de la parcelle (supérieure à 1 ha), un dossier Loi sur l'Eau en régime de Déclaration est prescrit.

2.1.6 Gestion de l'assainissement en eaux usées

Les parcelles sujettes à l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines font l'objet d'une gestion encadrée par le Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (règlement + cartographies).

L'évolution du PLUi au travers de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n'a pas d'incidence sur le règlement du schéma d'assainissement des eaux usées.

Le site est bordé d'un réseau permettant la connexion du projet du futur acquéreur.

De manière générale, **l'évolution du PLUi n'a pas d'effet sur les installations de gestion des eaux usées (réseaux et station de traitement).**

A noter que les dimensions du projet n'étant pas encore connues, le futur acquéreur fera les demandes de raccordement nécessaires aux gestionnaires du réseau récepteur afin de connaitre les conditions de rejets applicables et les redevances associées.

2.1.7 Paysage et patrimoine

Les parcelles concernées à l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines s'inscrivent en dehors de tout périmètre de protection de Monuments Historiques.

Le Monument Historique le plus proche est le Fort de Saint Cyr, à l'ouest de l'A12, distant d'environ 600m des parcelles étudiées.

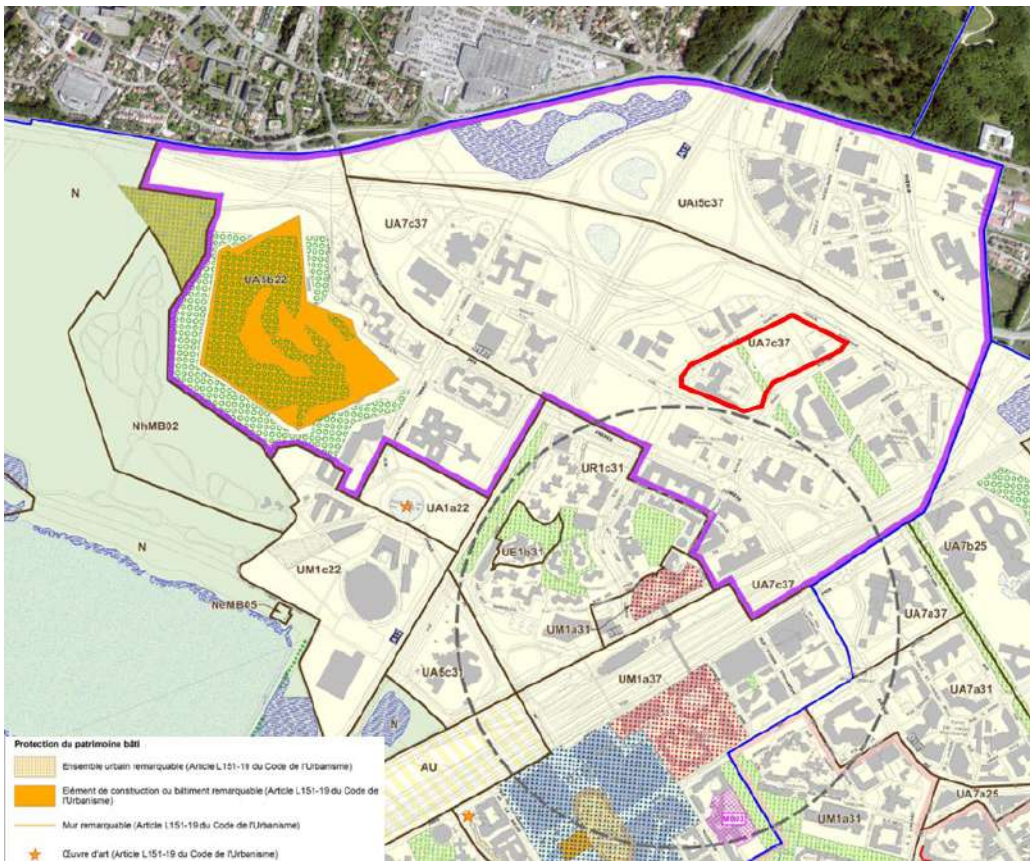


Figure 8 : Localisation du Fort de Saint Cyr

La mutation permettant d'autoriser la réalisation d'activités industrielles n'impacte pas directement le patrimoine bâtis et paysager du secteur.

Toutefois, lors de la conception de son futur projet, l'acquéreur se rapprochera de l'ABF afin de définir les prescriptions éventuelles à intégrer à son projet, notamment si une co-visibilité des deux ouvrages est avérée.

2.1.8 Risques naturels, Nuisances et Pollutions

◗ Risques

Le projet d'évolution du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines s'inscrit dans des zones à risques, à savoir :

- Zone d'aléa fort de Retrait-gonflement des argiles
- Zone possiblement sujette aux débordements de nappes et zone potentielle d'inondation de cave,



Figure 9 : Exposition au retrait-gonflement des argiles



Figure 10 : zones sensibles aux remontées de nappe

L'évolution du PLUi ne modifie pas les risques associés au secteur étudié. Toutefois, lors de la réalisation des études de Permis de Construire, le futur acquéreur prendra en compte les contraintes mentionnées afin de les intégrer à ses enjeux de conceptions.

Au regard des contraintes, il sera prescrit au futur acquéreur :

- La réalisation de missions géotechniques permettant le dimensionnement des fondations en fonction des enjeux de retrait-gonflement des argiles
- La réalisation d'une reconnaissance de nappe (mise en œuvre de piézomètres), notamment en cas de mise en œuvre d'infrastructures.
  A cet effet, et en cas de présence avérée d'eau de nappe dans les horizons proches du sol, le futur acquéreur mettra en œuvre les protections nécessaires contre les entrées d'eau dans les infrastructures (cuvelage adéquate ou équivalent).

◗ Nuisances

Acoustique

Le projet d'évolution du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines s'inscrit au sein d'un secteur concerné par le bruit des infrastructures routières de la N12 et de l'A12.

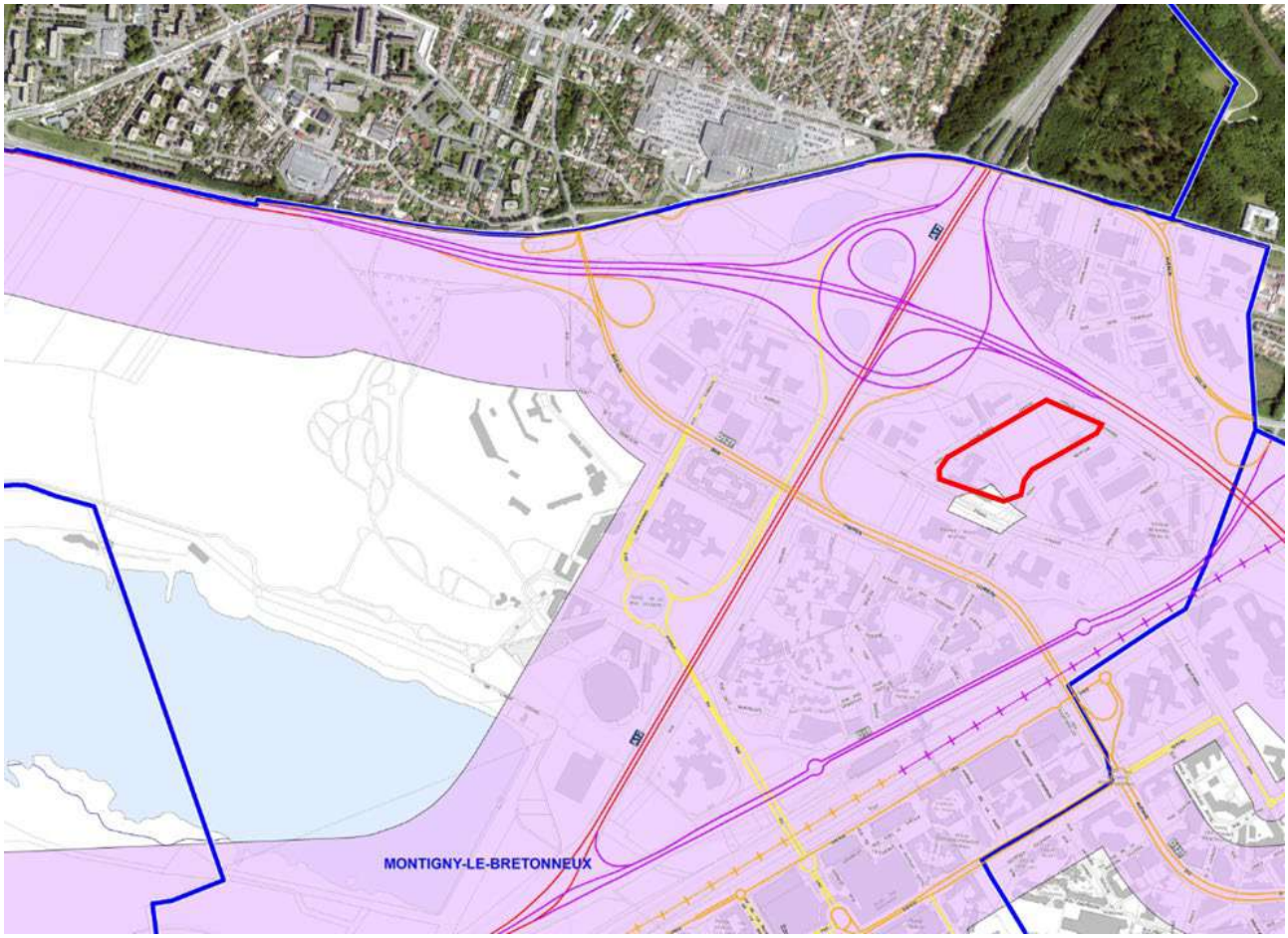


Figure 11 : Inscription au sein des secteurs affectés par le bruit routier

L'évolution du PLUi ne modifie pas directement les générations de bruits issues des infrastructures routières du secteur, et notamment de la N12 et de l'A12.

Toutefois, en fonction du projet qui sera développé par le futur acquéreur, des générations de trafics seront occasionnées, contribuant elles-mêmes à la génération de nuisances sonores. Ces dernières resteront limitées, les seuls voisins du site étant des entreprises de la zone d'activité.

Il sera prescrit au futur acquéreur d'étudier :

- Les mesures efficaces d'isolation des bâtiments des travailleurs les plus exposés, suivant les réglementations en vigueur. A cet effet, le futur acquéreur réalisera des mesures de bruits sur le site afin de dimensionner les isolations nécessaires permettant l'atténuation de la nuisance perçue,
- Les répercussions éventuelles des trafics générés sur les trafics déjà existants, et ainsi d'estimer si des mesures de protection phonique sont nécessaires vis-à-vis d'éventuels avoisinants.

Qualité de l'Air

Par ailleurs, la commune de Montigny-le-Bretonneux s'inscrit :

- Dans le périmètre du SRCAE de la région Ile-de-France,

- Dans le territoire du PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui dresse le bilan des contributions de polluants atmosphériques à l'échelle de Montigny-le-Bretonneux

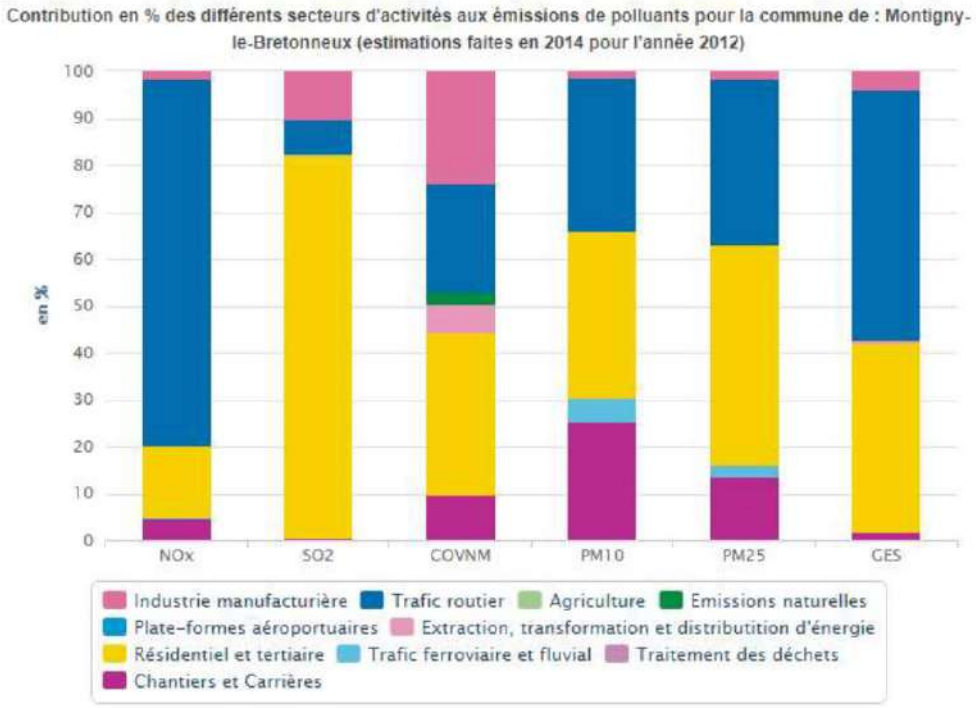


Figure 12 : Emissions de polluants atmosphériques des secteurs d'activités sur la commune de Montigny-le-Bretonneux

L'évolution du PLUi ne semble pas avoir un impact significatif sur la qualité de l'Air, pour les raisons suivantes :

- Les parcelles concernées ne représentent qu'une fraction infime du territoire de Saint-Quentin en Yvelines,
- Les futurs usages viendront en remplacement des usages existants, générant des trafics et donc émissions.

Par ailleurs, aux vues de l'évolution de l'usage du site, la réalisation d'établissements accueillant des personnes sensibles ne sera pas possible.

◗ Risques industriels et pollutions

Risques industriels

L'évolution du PLUi, et notamment la modification de destinations des parcelles considérées vers un usage industriel, **entrainera l'apparition de possibles activités soumises à la réglementation ICPE**.

Le règlement sera d'ailleurs modifié **uniquement pour les terrains concernés par le projet** afin d'y permettre l'implantation d'ICPE, tout en conservant les conditions de compatibilité avec l'habitat environnant et l'absence de nuisance pour le voisinage comme il est actuellement prévu au règlement. De cette manière l'évolution permet la réalisation du projet (ICPE soumis à déclaration sous 3 rubriques) tout en conservant des règles qui permettent de limiter au maximum leur impact sur l'environnement et les terrains voisins.

Les installations soumises à ICPE feront l'objet d'une démarche auprès de l'administration compétente. Les ICPE seront donc mise en œuvre en respect des prescriptions de l'arrêté ministériel les concernant.

Pollution des sols

Les parcelles concernées par l'évolution du PLUi accueillent :

- Des bâtiments existants,
- Des bâtiments qui ont déjà fait l'objet d'une déconstruction.

Aussi, le futur acquéreur mettra en œuvre les études de pollutions des sols nécessaires, suivant la méthodologie en vigueur.

Il devra justifier à cet égard auprès des autorités compétentes de l'absence de risque sanitaire au sein des locaux pour les usages futurs (EQRS).

3. Auto-évaluation

L'évolution du PLUi au niveau des parcelles concernées par la demande d'examen au cas par cas **ne semble pas avoir d'incidence significative sur l'Environnement**.

Des prescriptions seront faites au futur acquéreur (retranscrite dans la présente note) afin de garantir le réaménagement des parcelles suivantes :

- La recherche du moindre impact,
- La mise en œuvre d'une séquence ERC lorsque des impacts n'auraient pu être évités.

Aussi, la CASQY estime que la Déclaration de Projet emportant Mise en compatibilité du PLU de Saint-Quentin-en-Yvelines ne nécessite pas la réalisation d'une Evaluation Environnementale au titre du Code de l'Environnement.

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (78) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2024-080
du 18/09/2024

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 18 septembre 2024, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023 et du 5 juillet 2024 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé le 23 février 2017 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 19 juillet 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur,

Considérant que la mise en compatibilité du PLUi de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a pour objectif la mise en œuvre d'un projet, porté par la société Airbus Defence and Space, d'implantation d'une activité de production d'équipements électroniques et de recherche et développement associés sur un terrain d'une emprise de 42 726 m² situé dans la zone d'activité du Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux le long de la route nationale (RN)12 et que ce projet comprend également la construction de surfaces de bureaux, de laboratoires et de plateformes logistiques, de surfaces techniques, d'espaces de stockage et d'un parking silo ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLUi prévoit la modification du règlement graphique en reclassant le secteur concerné par le projet de zone UA en zone UAi afin d'y autoriser l'installation d'ouvrages à destination d'industries et d'entrepôts, dans la continuité de la zone UAi déjà existante au nord de la RN12 ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLUi autorise l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) afin de permettre la présence de batteries, de fluides frigorigènes et de groupes électrogènes dans l'aire du projet ;

Considérant que le projet de création du nouveau campus industriel d'Airbus à Montigny-le-Bretonneux fait suite à la fermeture programmée du site de production d'Élancourt, dont la nature et l'importance stratégique des activités ainsi que le maintien des 2 500 emplois sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines justifient, d'après le dossier, le caractère d'intérêt général de ce projet ;

Considérant que le projet s'implante dans le périmètre d'une zone d'activité, sur un terrain anciennement bâti et dont l'ensemble des bâtiments ont été démolis entre 2010 et 2023, qu'il n'entraîne pas la consommation d'espaces agricoles, naturelles ou forestiers et qu'il se situe en dehors et éloigné de toute zone d'habitat ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLUi porte sur un secteur fortement exposé à des pollutions et des nuisances sonores liées notamment à proximité de la RN 12, mais qu'il n'a pas vocation à accueillir de logements ou d'établissements accueillant du public et donc qu'il n'y aura pas d'augmentation de la population résidentielle dans cette zone ;

Considérant que les évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi sont d'ampleur et de portée modérées, et que les enjeux environnementaux sont identifiés et devront, d'après le dossier, être pris en compte par le maître d'ouvrage, notamment le respect de la protection, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, d'une bande arbustive et de la haie traversant du nord-ouest vers le sud-est le terrain approximativement en son centre, ainsi que l'existence au nord du site d'une enveloppe d'alerte de classe B relative à la présence probable de zones humides, la localisation du site du projet en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et en zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, et la possibilité d'une pollution des sols susceptible de représenter un risque sanitaire pour les futurs usagers du site ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 19 juillet 2024 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Délibéré en séance le 18/09/2024
Siégeaient :
Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ,
Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement du Territoire

Direction Urbanisme et Prospective

Compte-rendu de l'examen conjoint : DPMECDU – campus Airbus – Montigny-le-Bretonneux

Vendredi le 29 novembre 2024 - 15h en visio-conférence

Personnes présentes :

Cyril GIOT – *Direction Urbanisme et Prospective SQY*
Jean CHANNAC - *Direction Urbanisme et Prospective SQY*
Narjiss BERRADA - *Direction du développement urbain SQY*
Thomas SIMONNEAU - *Direction générale adjointe au développement économique SQY*
Eric CHATAIN - *Direction Départementale des Territoires 78*
Anne-Marie DEMOULIN - *Mairie de Montigny-le-Bretonneux*
Philippe DRUAIS - *Mairie de Guyancourt*
Agathe TURPIN - *Mairie de Magny-les-Hameaux*
Yasmine KIARI - *Mairie de La Verrière*
Hugo HERY - *Mairie de La Verrière*
Elodie FURIC - *Mairie de Trappes*
Mohamed Hamid MBODJI - *Mairie de Trappes*
Tinhinane DERDAR CHEKROUN - *Airbus*
Thierry FONTENIT - *Airbus*
Aurélie BOUDIER - *Airbus*
Nicolas COOK – *Conseil régional ile de France*

Personnes excusées :

- *Ile de France Nature*
- *Commune de Plaisir*
- *SNCF Immobilier*
- *DRIEAT*
- *Conseil Départemental des Yvelines*
- *Ile de France Mobilité*

Personnes Publiques Associées invitées (PPA) :

CCI Versailles-Yvelines
CA Plateau de Saclay
Commune des Clayes-sous-Bois
DDT
Commune de La Verrière
Commune d'Elancourt
Sous Préfecture
Commune de Magny-les-Hameaux
Communes de Jouars-Pontchartrain
Syndicat Mixte d'Etudes, d'Urbanisme et d'Aménagement des Pays de Houdan – Montfort-l'Amaury
Commune de Villepreux
Commune de Guyancourt
Conseil Régional - Unité Aménagement Durable
Conseil Départemental des Yvelines
Préfecture des Yvelines
CA de Versailles Grand Parc
Commune de Coignières
Commune de Maurepas
DRIEE
Chambre Interdépartementale d'Agriculture Ile-de-France
CCI Paris Ile de France
Commune de Plaisir
Commune de Trappes
DRIEAT Ile-de-France
Commune de Montigny-le-Bretonneux
Ile de France Mobilités

Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse	*Communauté de Communes Coeur d'Yvelines*
Syndicat Mixte de l'Ile de Loisirs	*Communauté de Communes Gally-Mauldre*
Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires	*Commune de Voisins-le-Bretonneux*
ARS Délégation Territoriale des Yvelines	*UDAP – Yvelines*
Établissement public d'aménagement Paris-Saclay	*Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, Maison du Parc*
Syndicat Mixte d'Etudes, d'Urbanisme et d'Aménagement des Pays de Houdan – Montfort-l'Amaury	*Chambre des Métiers et l'Artisanat des Yvelines*
Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)	*DRIEETS - Unité Régionale*
EMRTIDF-CORTOME/DAS/BSI	*SNCF Immobilier*
SNCF Réseau Ile de France	*ENEDIS (ex-ERDF) Direction Territoriale des Yvelines*
COBAHMA	*SMAGER*
SIAMS	*SIAVB*
SIAHVY-CLE du SAGE	*SMBVB*
Ile de France Nature	

Compte rendu détaillé :

Cyril GIOT ouvre la séance et précise l'objet de la réunion. Il s'agit d'une réunion d'examen conjoint qui vaut consultation des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi permet d'adapter un document d'urbanisme pour le rendre compatible avec un projet d'intérêt général, en application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme. Cette procédure vise à démontrer l'intérêt général du projet tout en permettant l'évolution du document d'urbanisme.

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines initie cette procédure pour permettre l'installation du nouveau campus d'Airbus sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, projet présentant un intérêt général. Toutefois, deux points de blocage subsistent au PLUi actuel :

- Les destinations autorisées actuellement sur les terrains du projet.
- La possibilité d'implanter un ou des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sur le secteur.

S'en suit la présentation du dossier en développant les point suivants :

- Le projet de nouveau campus d'Airbus
- L'impact estimé du projet sur l'environnement
- Le caractère d'intérêt général du projet
- Les évolutions nécessaires du PLUi en conséquence
- La suite de la procédure

Le compte rendu de cet examen conjoint sera annexé au dossier de l'enquête publique, qui se tiendra du 9 au 23 décembre 2024.

Questions posées :

1. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a soulevé une question concernant la présence de gens du voyage sur une partie du terrain, observée sur des images satellites, et a demandé si ces derniers étaient propriétaires du terrain.
   Mr Cyril GIOT (SQY) a indiqué que l'utilisation du terrain par les gens du voyage n'était pas autorisée.
   Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a précisé qu'à l'achat du terrain, des gens du voyage étaient présents. Il a ajouté que des mesures avaient été prises pour sécuriser le site et éviter de futures intrusions. Le terrain ne fait plus actuellement l'objet d'une occupation de ce type.

2. **Mme Elodie FURIC (Trappes)** a interrogé sur le dépôt du permis par Airbus, prévu initialement pour mars, et sur l'éventuelle influence du plan social d'Airbus DS sur le projet de déménagement à Montigny-le-Bretonneux.
   Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a confirmé que, bien qu'Airbus DS procède à une rationalisation de ses activités, le projet reste maintenu et le dépôt du permis est prévu dès que possible, en 2025. Il a également précisé qu'il n'existe aucun lien direct entre le plan social et ce projet, qui n'est pas impacté et suit son cours.

3. **Mr Thomas SIMONNEAU (SQY)** a demandé des précisions sur la signification de la sous-destination « industrie » dans le cadre du projet.
   Mme Tinhinane DERDAR CHEKROUN (Airbus) a répondu qu'elle se réfère à la fabrication de petites cartes électroniques, justifiant ainsi la volonté d'intégrer cette sous-destination dans le PLUi.

4. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a soulevé une interrogation concernant le garage Renault situé en bordure nord-est du terrain. Il a remarqué que le garage apparaît tantôt inclus, tantôt exclu du périmètre du projet, et a questionné la pertinence d'étendre le zonage pour inclure le terrain du garage, dans le cas où celui-ci ne ferait pas partie du terrain d'Airbus.
   Mme Tinhinane DERDAR CHEKROUN (Airbus) a confirmé que le garage Renault ne fait pas partie du terrain d'Airbus, et que l'évolution du PLUi se concentrera uniquement sur le terrain du projet.
   Mr Cyril GIOT (SQY) a ajouté que les cartes du dossier seront corrigées avant l'approbation afin de faire apparaître le bon périmètre projet.

5. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a interrogé sur les conséquences des déplacements, notamment en termes de nuisances sonores et de pollution pour les riverains, dues à la circulation des voitures et des poids lourds. Il a également demandé si ces impacts avaient été quantifiés.
   Mme Tinhinane DERDAR CHEKROUN (Airbus) a répondu que plusieurs études sont prévues dans le cadre du projet, notamment une étude de trafic qui est en cours, portant sur la mobilité des salariés et la logistique. Elle a précisé que des échanges sont en cours avec les services de l'agglomération afin d'anticiper et de minimiser les nuisances potentielles. Elle a également souligné que, conformément aux recommandations du PLUi, les nuisances et pollutions seront prises en compte dans le projet.
   Mme Anne-Marie DEMOULIN (Montigny) a souligné que le projet bénéficie d'une proximité avec une gare (10 minutes à pied).

Mme Aurélie BOUDIER (Airbus) a précisé qu'Airbus encouragera ses salariés à utiliser les services de transport en commun, ce qui a motivé leur choix d'implantation près de la gare, afin de limiter l'accès en voiture au site.
Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a confirmé que le programme prévoit des places de stationnement conformes aux exigences du PLUi.

6. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a interrogé sur la nature de l'activité logistique sur le site, en particulier si elle impliquera l'utilisation de gros poids lourds ou juste de camionnettes.
   Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a confirmé que la logistique ne sera pas dominée par des poids lourds. Il a précisé que leur activité logistique ne concerne pas la manipulation de gros objets et que seuls de petits camions seront utilisés sur le site.

7. **Mme Agathe TURPIN (Magny-les-Hameaux)** a posé une question sur l'impact de l'enquête publique pour les autres communes de l'agglomération.
   Mr Cyril GIOT (SQY) a répondu que, puisque le projet est situé uniquement sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, l'enquête publique se déroulera à la mairie de Montigny et à l'hôtel d'agglomération. Il a précisé que l'affichage de l'enquête a déjà été effectué.

Le débat étant clos. Mr Cyril GIOT clôture la réunion à 15h45.

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE
Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 18 novembre 2024

Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
1 rue Eugène Hénaff
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX

N/ Réf. : 2024_ST_271_LM_LB

COURRIER ARRIVÉ
03 DEC. 2024
Saint-Quentin-en-Yvelines

Objet : Déclaration de projet – campus Airbus
Avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 7 novembre 2024, reçu à notre compagnie le 12 novembre 2024, vous m'avez notifié la procédure de déclaration de projet relative au projet de Campus Airbus.

Après avoir pris connaissance du dossier, je constate que ce projet prend la forme d'une opération de renouvellement urbain au sein de la zone d'activité du Pas du Lac de la commune de MONTIGNY-LE-BRETONNEUX.

Ce projet qui doit emporter mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal ne suscite pas de remarques particulières de notre part car il est sans incidence sur l'agriculture.

Par conséquent, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable et ne sera pas représentée à la réunion d'examen conjoint du 29 novembre prochain.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

Certified by yousign

[redacted]

De: avis - DRIEAT IF/SNP emis par [redacted] DRIEAT IF/SNP/DFFS <adelaide.duval.-.avis.snp.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 8 août 2024 15:53
À: ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr
Objet: Re: [Demande de contribution] - Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable - mise en compatibilité par déclaration de,projet du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines (78) sur la commune de Montigny-le-Bretonneux

Bonjour,

Nous avons fait collectivement (avec des représentants de chacun des trois départements du service une première analyse de l'examen au cas par cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines (78) sur la commune de Montigny-le-Bretonneux.

La commune abrite des sites inscrits et classés à proximité mais ils ne sont pas dans le périmètre du projet.

De même, il est noté la présence d'une zone N2000 et d'une réserve naturelle à environ 1km mais le projet n'a pas d'impact sur ces zones naturelles protégées.

Enfin, en termes d'espèces protégées, le site du conservatoire de botanique montre des prospections dans le secteur mais ne répertorie aucune flore protégée.
Quant à la faune, nous n'avons aucune information disponible ni sur GeoNat ni dans le dossier.
Cependant, les carte IGN montrent que la moitié de la parcelle est en maintenant en friche et que celle-ci est assez dense.
D'ailleurs, la figure 2 de l'auto-évaluation au cas par cas, indiquant les espaces paysagers à protéger, montre une toute petite bande d'espace vert bien plus petite que la réalité.
De plus, sachant que le site est enserré entre des gros axes routiers et en zone urbaine ; il représente un îlot de biodiversité.

Cependant, les enjeux sont limités car nous nous situons à l'échelle d'un lot (4ha) et non pas à l'échelle d'une ZI entière.

Aussi, nous estimons que cette MEC **n'a pas besoin de réaliser une évaluation environnementale** si et seulement si la commune s'assure que l'exploitant futur mette en place les actions suivantes de chantier vert :
- faire faire une reconnaissance faune flore par un écologue (éviter les zones avec le plus de biodiversité) ;
- mise en place de mesures d'évitement si l'écologue estime que c'est nécessaire et notamment les continuités boisées dans la parcelle pourraient être conservées, voire même à prolonger ;
- mise en place de mesures de réduction comme notamment le démarrage des travaux en septembre/octobre (à la fin de la période de reproduction de l'avifaune et des chiroptères et avant le début de l'hibernation des chiroptères) ;
- inclut des aménagements favorisant ces espèces anthropophiles et nicheuses comme par exemple la pose de gîtes, de nichoirs, et dès la conception du bâti des surfaces non lisses avec des éléments permettant l'installation comme infractuosités et rebords ;
- en termes d'éclairage, il sera nécessaire à ce que les lumières aient une longueur d'ondes de 600nm et qu'elles soient de couleur chaude. De même, leur nombre (le moins possible nécessaire à la sécurité des riverains) et leur orientation (le flux doit être orienté vers le bas) sont importants.

Nous restons disponibles en cas de question précise sur ce dossier, n'hésitez pas à revenir vers nous en cas de besoin.

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

- Décision du Tribunal Administratif de Versailles
n° E24000065/78 en date du 24 octobre 2024

- Arrêté communautaire du 14 novembre2024

B – CONCLUSIONS & AVIS

Enquête publique conduite en mairie de Montigny-le-Bretonneux

du 9 au 23 décembre 2024

MYDLARZ Henri Commissaire enquêteur
AUBOURG Patrick Suppléant

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 1
2 OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE 2
2.1 Contexte 2
2.2 Objet de l'enquête 2
2.2.1 Objectif de la procédure 2
2.2.2 Maître d'ouvrage 3
2.2.3 Cadre législatif et règlementaire 3
2.3 Composition du dossier d'enquête : 3
3 Déroulement de l'enquête 4
4 Analyse des observations et réponses du maître d'ouvrage 6
4.1 Avis de la MRAe 6
4.2 Avis des PPA 8
4.3 Bilan des observations recueillies 8
5 Conclusions du commissaire enquêteur 10
5.1 Sur le déroulement de l'enquête 10
5.2 Sur l'opportunité du projet 11
5.3 Sur l'intérêt général du projet 11
5.4 Sur le projet de dossier de mise en compatibilité 11
5.5 Sur l'autoévaluation et l'avis de la MRAe 12
5.6 Sur les installations ICPE 12
5.6.1 Régime des ICPE et consultation des habitants : 12
5.6.2 Importance des ICPE, capacités des équipements prévus 12
5.6.3 Autorisations environnementales et études d'impact détaillées et mise en œuvre de la procédure « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) 13
5.7 Sur le devenir des bâtiments actuels 13
5.8 Sur la mention de la présence à proximité d'habitations et d'un collège 13
5.9 Sur la Justification de la modification du règlement sur un chapitre qui concerne toutes les zones U et AU, et pas seulement la zone concernée par le projet. 13
5.10 Sur le développement des commerces de centre-ville ; 13
6 Avis du commissaire enquêteur 14

1 PREAMBULE

La présente enquête est diligentée par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui en est le maître d'ouvrage.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité permet d'adapter un document d'urbanisme en fonction d'un projet spécifique, dans les conditions fixées par l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

La direction de la société Airbus Défense, actuellement implantée sur les sites METAPOLE et SPACE dans la zone d'activité de la Clef de Saint Pierre à Elancourt, a décidé en 2022 son déménagement vers Montigny-le-Bretonneux à l'horizon 2027.

L'objectif de l'enquête est donc de permettre la réalisation du projet de nouveau campus d'Airbus sur la zone d'activité du Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux, à proximité de l'échangeur de la RN12 avec l'autoroute A12.

A cet effet, il est nécessaire de faire évoluer le PLUi sur les points suivants :

- Permettre la destination industrielle sur les terrains du projet par une modification du plan de zonage, les terrains passeraient de zone UA (zone d'activité) à UAi (zone d'activités industrielles) ;
- Modifier le règlement écrit afin de permettre l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sans avoir à démontrer que ces installations correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers du secteur.

2 OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE

2.1 CONTEXTE

Airbus Defence and Space (ADS) est l'une des trois divisions du groupe Airbus, spécialisée dans les avions militaires, les drones, les missiles, les lanceurs spatiaux et satellites artificiels. Elle est créée en 2014 par la fusion de plusieurs entités existantes.

ADS est actuellement implantée sur les sites METAPOLE et SPACE dans la zone d'activité de la Clef de Saint Pierre à Elancourt. Sa direction a décidé en 2022 son déménagement vers Saint Quentin en Yvelines à l'horizon 2027, ce choix étant motivé par **(i)** l'expiration des baux en 2027, **(ii)** Des normes environnementales de plus en plus exigeantes : les bâtiments ne répondent plus aux critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) aujourd'hui requis au niveau de la société.

Le futur site retenu est situé dans la ZA du Pas-du-Lac à Montigny-le-Bretonneux sur un terrain de 4 ha, et présente de nombreux atouts :

- Proximité des transports en commun, facilité d'accès aux transports publics (ex : liaison directe depuis/vers Paris ou La Défense), à proximité de commerces, restaurants…
- Localisation facilitant l'attractivité notamment en matière de recrutement et située dans le même secteur géographique réduisant les impacts significatifs pour les 2500 salariés domiciliés dans le secteur actuel.
- Ce site regroupera des activités de production et de recherche sur des domaines clés de l'aéronautique et de défense nationale dans un environnements de travail adaptés à ses usages actuels et futurs afin de gagner en attractivité mais également d'atteindre des performances environnementales élevées.

2.2 OBJET DE L'ENQUETE

2.2.1 Objectif de la procédure

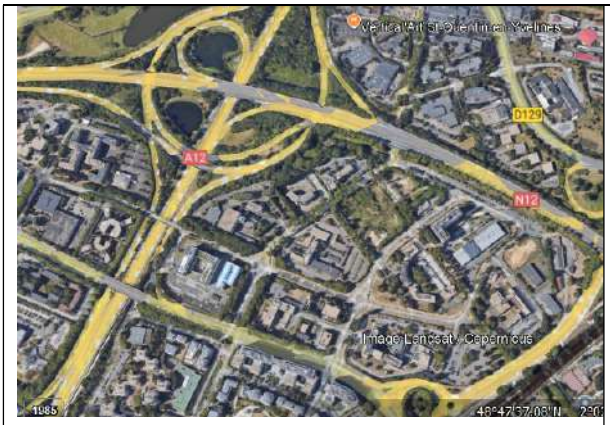
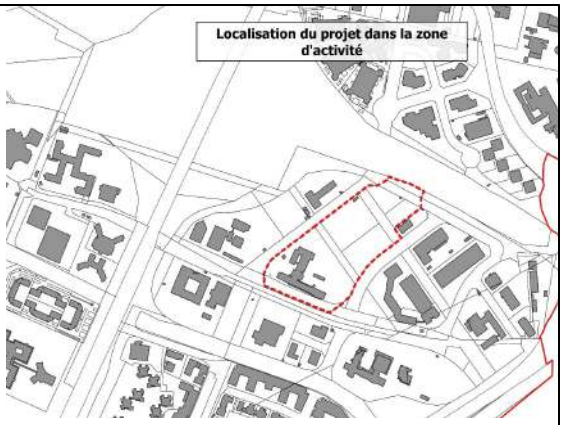
L'objectif de la procédure de déclaration de projet entrainant la mise en compatibilité du PLUi portée par Saint-Quentin-en-Yvelines permettra la réalisation du projet de nouveau campus d'Airbus dans la ZA du Pas-du-Lac à Montigny-le-Bretonneux.

Le motif d'intérêt général sur lequel se base la procédure, conformément à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, se justifie par les points suivants :

- Le projet d'implantation du nouveau campus d'Airbus relève du statut de Point d'Intérêt Vital (PIV) compte tenu de son rôle dans la production de pièces nécessaire dans des domaines clés comme l'aérospatial ou la défense nationale

- Le nouveau campus d'Airbus comprend une partie dédiée à la recherche et développement dans les secteurs clés des communications, de l'aérospatial et de la défense nationale.
- Suite à la fermeture du site existant sur Elancourt, l'implantation du nouveau campus sur la commune de Montigny-Ie-Bretonneux permettrait de maintenir près de 2500 emplois sur le territoire de Saint-Quentin-en- Yvelines.

Le calendrier prévisionnel prévoit la construction du site de mi-2025 à fin 2027 et le transferts des activités de fin 2027 à mi 2028.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>Vue Google earth ZAC du Pas du Lac</td>
<td>Localisation du site</td>
</tr>
</table>

2.2.2 Maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est le **maître d'ouvrage** du projet, dont le responsable est Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Président de la Communauté d'Agglomération. Le Projet est la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

2.2.3 Cadre législatif et règlementaire

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont issus notamment du Code de l'Urbanisme et en particulier des articles L. 151-1 et suivants, L. 152-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 151-1, R 152-1, R. 153-1 et suivants. Les articles L. 153-19 à L. 153-20 et R. 153-8 à R. 153-10 se rapportent particulièrement à l'enquête publique.

Les textes relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont issus notamment du Code de l 'Urbanisme et en particulier des articles L. 300-6 et suivants.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE :

Le dossier d'enquête comprenait :

- Les documents administratifs et de publicité
    - La décision de désignation du commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Versailles n° E24000065/78 en date du 24 octobre 2024 ;
    - L'arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines du 14 novembre 2024
    - L'avis d'enquête publique ;
    - Le certificat d'affichage du Maire ;
    - Les attestations de parutions dans la presse ;
- Le dossier soumis à l'enquête proprement dit :
    - La notice de présentation ;
    - 1. Notice justificative et démontrant le caractère d'intérêt général du projet ;
    - 2. Règlement écrit modifié ;
    - 2.1 Zoom modification règlement écrit ;
    - 3. Zonage modifié ;
    - 4. Décision MRAe cas par cas
    - 4.1 Auto évaluation du projet dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.
- Deux registres d'enquête pour le recueil des observations du public ;

Le dossier était complet et a permis d'apprécier les éléments du projet, la motivation et la mise en œuvre des modifications du PLUi objet de la présente enquête.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A la demande de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Patrick AUBOURG en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par décision n° E24000065/78 du 24 octobre 2024 pour procéder à l'enquête portant sur la procédure de déclaration de projet entrainant la mise en compatibilité du PLUi afin de permettre la réalisation du nouveau campus d'Airbus sur le territoire de Montigny-le-Bretonneux.

L'**enquête publique unique** a été organisée par l'arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 14 novembre 2024, et s'est déroulée du 9 au 23 décembre 2024 pour une durée de 15 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête du public a été complété en cours d'enquête conformément aux demandes du commissaire enquêteur.

L'enquête portait sur l'**intérêt général** de la déclaration de projet emportant la mise en comptabilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, et sur le **projet de dossier de mise en compatibilité du PLUi**.

La réalisation du nouveau campus d'Airbus sur le territoire de Montigny-le-Bretonneux nécessitait de faire évoluer le PLUi :

- Modification du plan de zonage pour passer de zone UA (zone d'activité) à zone UAi (zone d'activités industrielles) ;
- Modification du règlement écrit afin de permettre l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sans avoir à démontrer que ces installations correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers du secteur.

La **publicité de l'enquête** était assurée par un avis publié dans « Le Grand Parisien » et « Toutes les Nouvelles » du mercredi 20 novembre 2024, cet avis était aussi affiché en mairie de Montigny-le-Bretonneux et au siège de la communauté d'agglomération SQY ainsi que sur leurs sites internet ;

Le **dossier du projet** en version papier, consultable en version numérique, a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique en mairie de Montigny-le Bretonneux et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, siège de l'enquête, aux jours et heures habituelles d'ouverture.

Un **registre dématérialisé** a également été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête à l'adresse *https://www.registre-numerique.fr/plui-saint-quentin-en-yvelines*.

J'ai tenu trois **permanences** les mercredi 11 décembre de 17h à 20h et lundi 23 décembre de 14h00 à 17h00 en mairie de Montigny-le-Bretonneux, et le jeudi 19 décembre de 14h à 17h à la Communauté d'agglomération, avant l'une desquelles j'ai visité le site, situé dans la ZAC du Pas du Lac, à proximité de l'échangeur de la RN12 avec l'autoroute A12. N'ayant pas pu être présent à la permanence du 23 décembre, ce dont j'avais informé préalablement le maître d'ouvrage, j'ai consulté par téléphone la personne qui s'y était présentée, et qui a déposé l'observation n°3. Cet échange a permis aussi de commenter les autres observations précédemment déposées.

A l'issue de l'enquête les deux registres m'ont été adressés par voie postale. Trois observations ont été déposées sur le registre électronique.

Au cours de l'enquête je n'ai à signaler aucun événement particulier.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par voie électronique le 30 décembre 2024 et commenté en réunion téléphonique le 2 janvier 2025 avec le responsable de la

direction de l'urbanisme et de la prospective de la communauté d'agglomération SQY. La réponse au procès-verbal de synthèse a été apportée par courriel du 7 janvier 2024.

L'enquête a été organisée et s'est déroulée conformément à la règlementation et à l'arrêté communautaire, sans qu'il se produise d'événement particulier.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

4.1 AVIS DE LA MRAE

Après un examen cas par cas, la MRAe a rendu un avis conforme le 18 septembre 2024, concluant à l'**absence de nécessité d'une évaluation environnementale** du projet.

Cet avis prend en considération :

- La mise en œuvre du projet d'implantation d'une activité de production d'équipements électroniques et de recherche et développement sur un site de 42726 m^2 dans la ZAC du Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux, comprenant la construction de bureaux, de laboratoires, de plateforme logistique, de surfaces techniques, d'espaces de stockage et parking silo ;
- La mise en compatibilité du PLUi comprenant la modification du règlement graphique et du règlement,
- Le site, déjà fortement exposé à des pollutions et nuisances sonores dues à la proximité de la RN12, sans qu'il ait vocation à accueillir des logements ou des établissements publics,
- Les évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi sont d'ampleur limitée ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
- les conclusions de l'auto-évaluation produite par le Maître d'ouvrage

La MRAe identifie les **enjeux environnementaux** qui devront être pris en compte, notamment :

- Le respect de la protection, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, d'une bande arbustive et de la haie traversant du nord-ouest vers le sud-est le terrain approximativement en son centre,
- L'existence au nord du site d'une enveloppe d'alerte de classe B relative à la présence probable de zones humides,

- La localisation du site du projet en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et en zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe,
- La possibilité d'une pollution des sols susceptible de représenter un risque sanitaire pour les futurs usagers du site ;

Ces enjeux devront être pris en compte lors de l'élaboration du projet d'aménagement du site et des demandes de permis de construire et autorisations afférentes.

NOTA : Ces enjeux complètent les conclusions de l'auto-évaluation annexée à la demande d'examen au cas par cas, laquelle inventorie notamment les études et dossiers à produire aux stades des permis de construire et des dossiers ICPE (§ 3.1.3.1 du Rapport):

Domaines	Etudes à fournir par le porteur du projet
Aspects écologiques	- *éléments d'inventaires écologiques permettant de déterminer les enjeux locaux (espèces protégées), ainsi que les mesures ERC mises en œuvre*
Zones humides	- *réalisation des études de définition de Zones Humides,* - *mise en oeuvre, le cas échéant, du génie écologique nécessaire à la compensation des superficies concernées,* - dossiers réglementaires *(rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau)* à produire *en amont de la réalisation de son projet*
Eaux pluviales	- dossier Loi sur l'Eau en régime Déclaration
Eaux usées	- demande de raccordement aux gestionnaires du réseau récepteur afin de connaitre les conditions de rejets applicables et les redevances associées
Risques naturels, nuisances	- *mission géotechnique permettant le dimensionnement des fondations en fonction des enjeux de retrait-gonflement des argiles* - *reconnaissance de nappe, notamment en cas de mise en oeuvre d'infrastructures* - *le cas échéant, mise en œuvre de protections nécessaires contre les entrées d'eau dans les infrastructures (cuvelage adéquate ou équivalent)* - *mesures de bruits sur le site et mise en oeuvre des isolations nécessaires permettant l'atténuation de la nuisance perçue* - *étude des trafics générés afin d'estimer la nécessité de*

	protections phoniques
Risques industriels et Pollutions	- *les ICPE seront mises en œuvre en respect des prescriptions de l'arrêté ministériel les concernant* - *études de pollutions des sols* et justification de l'absence de risque sanitaire au sein des futurs locaux

4.2 AVIS DES PPA

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a organisé une réunion d'examen conjoint du projet par les services de l'état, les personnes publiques associées (PPA) et les Personnes Publiques consultées.

La communauté d'agglomération a répondu à toutes les questions posées, notamment sur les thèmes de l'occupation des terrains par les gens du voyage, du dépôt du permis de construire, de la sous-destination « industrie » du zonage du PLUi, des déplacements et de la logistique.

Par ailleurs il a été précisé que le plan social évoqué au cours de cette réunion est sans lien avec le projet.

4.3 BILAN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Pendant la durée de l'enquête, les documents du dossier ont été visualisés à 83 reprises, avec 79 téléchargement de documents, le registre numérique a été visité à 127 reprises par 90 visiteurs, trois contributions ont été déposées.

Aucune observation n'a été déposée sur les registres papier.

Les observations et les réponses du maître d'ouvrage figurent au § 3.3.3 du rapport d'enquête, ainsi que mes remarques.

Celles-ci portent principalement sur les cinq points suivants :

- Les installations ICPE :
    - Importance des ICPE, capacités des équipements prévus
    - Autorisations environnementales et études d'impact détaillées,
    - Consultation des habitants,
    - Mise en œuvre de la procédure « Eviter, Réduire, Compenser » ;
- Devenir des bâtiments actuels,
- Mention de la présence à proximité d'habitations et d'un collège,
- Justification de la modification du règlement sur un chapitre qui concerne toutes les zones U et AU, et pas seulement la zone concernée par le projet.

- Développement des commerces de centre-ville ;

Aucune observation ne porte sur l'intérêt général du projet.

La communauté d'agglomération a apporté des réponses détaillées à chacun des thèmes abordés dans les questions du public.

5 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur tient à souligner la qualité et la complétude des études et des documents du dossier, ainsi que des compléments apportés suite aux demandes des Services instructeurs et en réponse aux avis du CSRPN et de la MRAe.

Les analyses des documents soumis à l'enquête, des avis de l'autorité environnementale, des avis des différents services et personnes publiques associées formulés, des observations apportées par le public, ainsi que des réponses apportées par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines aux demandes de l'autorité environnementale et aux demandes de précisions du commissaire enquêteur, lui permettent de conclure sur cette enquête, laquelle porte d'une part sur l'intérêt général de la déclaration de projet, d'autre part sur le projet de dossier de mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines.

5.1 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 15 jours, il apparait :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites ;
- Le dossier d'enquête papier relatif au projet ainsi a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie concernée et au siège de la communauté d'agglomération ;
- Ce même dossier d'enquête était consultable en ligne sur les site internet de la mairie concernée et de la communauté d'agglomération ;
- Un registre dématérialisé permettait au public d'adresser ses observations par voie électronique ;
- Une adresse courriel dédiée à l'enquête permettait également d'adresser ses observations par voie électronique ;
- Un poste informatique mis en place en mairie et au siège de la communauté d'agglomération permettait de consulter le dossier d'enquête ;
- J'ai tenu trois permanences dont deux en mairie de Montigny-le-Bretonneux et une au siège de l'agglomération pour recevoir le public ;
- je n'ai pas jugé utile d'organiser une réunion publique ;
- Les termes de l'arrêté communautaire ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
- Aucun incident n'a affecté le bon déroulement de cette enquête ;
- Trois observations portant sur dix thèmes ont été recueillies au cours de cette enquête publique.

5.2 SUR L'OPPORTUNITE DU PROJET

La société Airbus est actuellement présente sur un site dont elle n'est pas propriétaire et dont le bail arrive à échéance en 2027. L'implantation sur un nouveau site répond à l'exigence de réalisation d'un nouveau campus dont les bâtiment seront conformes aux normes environnementales du groupe, visant les certifications BREEAM NC V6 et HQE BD 24 au niveau excellent et RT 2012 pour les bureaux et RT 2012-20% pour les autres bâtiments.

5.3 SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

La notice justifiant l'intérêt général du projet s'appuie notamment sur les arguments suivants :

- Les objectifs du règlement du PLUi ;
- Les informations sur le porteur du projet Airbus Defence and Space, qui souhaite quitter un site dont il n'est pas propriétaire pour aménager un nouveau campus disposant de bâtiments répondant aux normes environnementales actuelles ;
- La volonté des élus de SQY de conserver cet acteur-clé de son économie sur le territoire et y maintenir les 2500 emplois actuels ;
- le site se localise dans une zone d'activité déjà construite il y a quelques années ;

Le caractère d'intérêt général du projet est justifié en raison :

- Des domaines d'activités rencontrés sur le futur site dans la production de pièces spécifiques à la défense nationale, la société Airbus ayant été désignée Opérateur d'Importance Vitale par décret et développant une activité de pointe en matière de recherche et de développement de secteurs clés,
- De la préservation d'emplois et de la lutte contre le chômage à laquelle il contribue.

5.4 SUR LE PROJET DE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Les modifications apportées au PLUi visant à permettre l'implantation du campus Airbus dans la zone du Pas du Lac consistent à l'amendement du règlement écrit à l'article U2 §2.1 « « *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U et AU* ». Cet amendement permet la création d'installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elle revête un caractère d'intérêt général démontré dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet, ce à quoi répond la présente déclaration.

Le plan de zonage délimite à l'intérieur de la ZA du Pas du Lac zonée UA, une nouvelle zone UAi répondant à ce libellé et permettant l'installation du campus Airbus.

5.5 SUR L'AUTOEVALUATION ET L'AVIS DE LA MRAE

Une auto-évaluation des incidences notables du projet sur l'environnement a été réalisée par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et annexée à la demande d'examen au cas par cas de la déclaration de projet. Ses conclusions ont été reprises dans l'avis rendu par la MRAe.

La MRAe a identifié les enjeux environnementaux à prendre en compte :

- La protection d'une bande arbustive et de la haie traversant du nord-ouest vers le sud-est le terrain approximativement en son centre,
- L'existence au nord du site d'une enveloppe d'alerte de classe B relative à la présence probable de zones humides,
- La localisation du site du projet en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et en zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe,
- La possibilité d'une pollution des sols susceptible de représenter un risque sanitaire pour les futurs usagers du site.

5.6 SUR LES INSTALLATIONS ICPE

5.6.1 Régime des ICPE et consultation des habitants :

L'installation d'ICPE est soumise aux régimes de déclaration/ d'enregistrement/ d'autorisation. Une telle implantation reste donc contrôlée ; le règlement oblige le pétitionnaire à mettre en œuvre des mesures pour rendre compatible l'implantation d'une ICPE avec l'habitat environnant et sans impliquer de nouvelles nuisances pour le voisinage.

Le code de l'environnement prévoit qu'une enquête publique soit conduite pour les installations répondant aux régimes d'enregistrement et d'autorisation.

5.6.2 Importance des ICPE, capacités des équipements prévus

A la date de la présente enquête publique, le groupement Airbus n'a pas désigné le groupement d'architecte, et la localisation des différents bâtiments du campus, classés ICPE ou non, ne sont pas connus.

Ainsi les caractéristiques des ICPE (volume et nature des produits stockés, fluides frigorigènes, combustibles, puissances des groupes électrogènes) ne sont déterminés à ce stade. En tout état de cause cette implantation devra répondre aux règles visant à assurer la bonne intégration des ICPE lors de tout projet d'aménagement afin d'assurer un contrôle sur la qualité de ces derniers.

La communauté d'agglomération indique se rapprocher du groupe Airbus Defence and Space pour préciser ces éléments si possible.

5.6.3 Autorisations environnementales et études d'impact détaillées et mise en œuvre de la procédure « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC)

Airbus devra déposer un cas par cas à l'autorité environnementale, pour savoir si son projet de campus doit être soumis à évaluation environnementale (procédure différente du cas par cas réalisé dans le cadre du présent dossier, lequel porte uniquement sur les évolutions apportées au PLUi).

Compte tenu des caractéristiques du projet, Airbus ne sera pas exempté de prévoir des mesures ERC s'il s'avère que la construction du campus impacte l'environnement de manière négative.

5.7 SUR LE DEVENIR DES BATIMENTS ACTUELS

Ni la société Airbus ni la communauté urbaine ne sont propriétaire des terrains du site d'Elancourt qui accueille actuellement Airbus. Il appartiendra au propriétaire de trouver un nouveau locataire.

Cependant Dans le cadre de l'élaboration en cours de son PLUi-H, SQY mène une réflexion sur les capacités de densification de l'habitat, cette élaboration sera l'occasion de s'interroger sur le devenir des terrains du site d'Elancourt.

5.8 SUR LA MENTION DE LA PRESENCE A PROXIMITE D'HABITATIONS ET D'UN COLLEGE

La communauté d'agglomération complétera le dossier pour faire référence aux habitations et au collège Lycée Saint Exupéry proches du site.

5.9 SUR LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT SUR UN CHAPITRE QUI CONCERNE TOUTES LES ZONES U ET AU, ET PAS SEULEMENT LA ZONE CONCERNEE PAR LE PROJET.

La modification du règlement permet d'exempter de devoir démontrer que l'implantation d'une ICPE correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur. Cette exemption ne s'applique que dans le cadre du périmètre du projet, la règle restant opérationnelle pour toutes les zones U du PLUi.

5.10 SUR LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES DE CENTRE-VILLE ;

L'implantation du campus d'Airbus dans la ZA du Pas-du-Lac s'inscrit pleinement dans les objectifs affichés dans le PADD du PLUi.

La proximité de la gare RER et le nombre d'employés censés utiliser les transports en commun sont en effet un atout pour les activités commerciales du centre-ville.

6 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce qui précède et considérant que :

- L'enquête publique unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines portée par la communauté d'agglomération s'est déroulée dans les conditions conformes aux dispositions règlementaires en vigueur et à l'arrêté communautaire d'organisation de cette enquête ;
- Le Public a pu prendre connaissance de l'ensemble des éléments d'information utiles et s'est exprimé selon les modalités requises en la matière ;
- Le Maitre d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions exprimées tant par le Public que par la MRAe, les PPA et par le commissaire enquêteur.

Prenant acte que des réponses ont été apportées à toutes les requêtes du public y compris celles qui ne rentrent pas dans le cadre strict de la présente enquête**,**

Le commissaire enquêteur :

Prend en compte :

- Le caractère d'intérêt général du projet de nouvelle implantation d'un campus airbus à Montigny-le-Bretonneux est établi, s'agissant notamment d'un Projet d'Importance Vitale mis en œuvre par une Organisation d'Importance Vitale pour l'état, et associant la préservation d'emplois à la lutte contre le chômage ;
- Les modifications apportées au PLUi visant à permettre l'implantation du campus Airbus Defence and Space sur la ZA du Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux sont adaptées, et strictement circonscrites au périmètre du projet ;
- Le Public a pu prendre connaissance de l'ensemble des éléments d'information utiles à la compréhension du projet, et a pu s'exprimer selon les modalités requises dans la procédure d'enquête publique ;
- Les procédures de prise en compte des contraintes environnementales dans l'élaboration et la finalisation du projet seront abordées au cours des étapes ultérieures du projet.

Recommande :

- **Recommandation n°1** : Le maître d'ouvrage veillera à la prise en compte des enjeux environnementaux du site lors de la mise en œuvre du projet, concernant notamment :
  - La protection de la bande arbustive et de la haie traversant le terrain du nord-ouest vers le sud-est ;

- L'existence au nord du site d'une enveloppe d'alerte de classe B relative à la présence probable de zones humides,
- La localisation du site du projet en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et en zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe,
- La possibilité d'une pollution des sols susceptible de représenter un risque sanitaire pour les futurs usagers du site.

- **Recommandation n°2** : Le maître d'ouvrage complétera le dossier pour faire référence aux habitations et au collège et lycée Saint Exupéry situés à proximité du site, et se rapprochera du groupe Airbus pour obtenir des précisions sur les caractéristiques des ICPE et des aménagements du campus.

Emet un avis

FAVORABLE

assorti des deux recommandations ci-dessus

Fait à Milly la Forêt le 17 janvier 2025



Le commissaire enquêteur

Henri MYDLARZ