République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
13/02/2026

DATE D'AFFICHAGE CONVOCATION
13/02/2026

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION PREFECTURE DES YVELINES
26/02/26

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 76

NOMBRE DE VOTANTS : 69

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 19 février 2026 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :
Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur François ANDRE, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Laurent BLANCQUART, Monsieur Bruno BOUSSARD, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE, Monsieur José CACHIN, Madame Chantal CARDELEC, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Gérard GIRARDON, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur Yann LAMOTHE, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur Gérard LEVY, Monsieur François LIET, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Véronique ROCHER.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :
Monsieur Benoit CORDIN, Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Monsieur Samuel TORRERO, Monsieur Brice VOIRIN.

Secrétaire de séance : Madame Joséphine KOLLSMANNBERGER

Pouvoirs :
Monsieur Olivier AFONSO à Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Rodolphe BARRY à Madame Corinne BASQUE, Madame Hélène DENIAU à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Valérie FERNANDEZ à Monsieur Laurent BLANCQUART, Madame Sandrine GRANDGAMBE à Monsieur Jamal HRAIBA, Monsieur Tristan JACQUES à Madame Florence COQUART, Madame Danielle MAJCHERCZYK à Monsieur François MORTON, Monsieur Ali RABEH à Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Laurence RENARD à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Christine RENAUT à Monsieur Didier FISCHER, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Eva ROUSSEL à Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Isabelle SATRE à Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER.

Etudes Urbaines et Urbanisme Reglementaire
OBJET : 4 - ***(2026-52)*** **- Saint Quentin-en-Yvelines - Modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Bilan de la mise à disposition du public et approbation du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines**

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 : 4 - *(2026-52)* - Saint Quentin-en-Yvelines - Modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Bilan de la mise à disposition du public et approbation du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines

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 L153-45 à L153-48 ;

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 ;

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'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux ;

VU la délibération n° 2018-42 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 27 juin 2019 portant approbation de la modification simplifiée n°1 dudit PLUi ;

VU la délibération n° 2020-013 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 5 mars 2020 portant approbation de la révision allégée dudit PLUi ;

VU la délibération n°2023-83 en date du 13 avril 2023, du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines portant prescription de l'élaboration du PLUi dans son périmètre les 12 communes membres de l'agglomération et tenant lieu de programme local de l'habitat intercommunal (PLUI-H) ;

VU la délibération n° 2023-102 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 13 avril 2023 portant approbation de la modification avec enquête publique dudit PLUi ;

VU la délibération n° 2023-254 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 28 septembre 2023 portant un avis favorable à la mise en œuvre d'une deuxième modification simplifiée dudit PLUi et fixation des modalités de mise à disposition du public dudit projet de modification simplifiée ;

VU la délibération n° 2024-137 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 27 juin 2024 formulant un avis favorable à la mise en œuvre d'une modification simplifiée n°3 du PLUi en application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme estimant qu'il est ainsi nécessaire d'intégrer au dossier de modification simplifiée n°3 une évaluation environnementale et fixant les objectifs et les modalités de mise à disposition du public dudit projet de modification simplifiée n°3 ;

VU la délibération n° 2024-313 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 18 décembre 2024 portant abrogation de la délibération du conseil communautaire n° 2023-254 en date du 28 septembre 2023 ;

VU la délibération n°2025-76 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 10 avril 2025 portant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (DPMECDU) avec le projet d'implantation du campus d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux ;

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.

VU les 10 mises à jour dudit PLUI opérées respectivement par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines de date des 11 juin 2018, 12 décembre 2018, 19 décembre 2018, 19 décembre 2018, 24 octobre 2019, 19 février 2020, 23 juillet 2020, 20 juin 2025 et 13 novembre 2025 ;

VU la délibération n° 2025-338 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 20 novembre 2025 portant approbation du bilan de la concertation et définition des modalités de la mise à la disposition du public relatives au projet de modification simplifiée n°3 du PLUi ;

VU la délibération n° 2025-411 du 18 décembre 2025 prenant acte du lancement de la modification du PLUi en vue de réajuster le tracé de la lisière d'inconstructibilité autour des grands massifs forestiers ;

VU la délibération n° 2026-51 du 19 février 2026 portant déclaration de l'intérêt général du projet d'aménagement du Mérantais et des modifications du PLUi en conséquence afin de permettre sa réalisation et approbation de la procédure de DPMECDU du PLUi avec le projet d'aménagement du Mérantais ;

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification simplifiée du (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant les communes d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, et Voisins-le-Bretonneux a été engagée par délibération le 27 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT que cette procédure comprend les modifications suivantes :

1. Modifier le zonage au bois de la Garenne sur la commune de Voisins-le-Bretonneux, afin d'y permettre l'implantation de petits commerces ;

2. Préciser que dans le cadre des obligations de planter en application du règlement écrit, la strate arbustive devra de préférence être composée d'essences persistantes et caduques sans ratio spécifique ;

3. Préciser que les data-center appartiennent à la destination entrepôt ;

4. Encourager les opérateurs de téléphonie à mutualiser les antennes déjà existantes pour éviter leur multiplication ;

5. Ajouter une prescription d'ilot commercial à préserver (L151-16 du Code de l'urbanisme) sur le parc d'activité du Pas-du-Lac Nord ;

6. Etendre le périmètre de préservation de l'activité commerciale à Guyancourt sur l'ilot de l'hôtel ibis et sur le secteur à l'angle de la rue Haussmann et l'avenue Léon Blum ;

7. Supprimer l'ER n°CA03 secteur ZAC Gare Bécannes à La Verrière et l'ER n°EL05 sur Elancourt ;

8. Préciser que l'aménagement de combles de plus de 25m² sont à prendre en compte dans le calcul des tranches pour le stationnement ;

9. Ajuster à la marge le zonage au sein d'unités foncières sur Montigny-le-Bretonneux pour davantage de cohérence avec la destination actuelle des bâtiments ;

10. Ne pas préciser au règlement de la zone agricole (A) le type de revêtement perméable attendu pour davantage de souplesse ;

11. Créer sur la partie Ouest de la ZA du Pas-du-Lac une zone autorisant la sous destination industrie, mais limitant la sous-destination entrepôts ;

12. Uniformiser la méthode de calcul du recul des constructions entre l'article 6 et le lexique du règlement écrit ;

13. Préciser la méthode de calcul du retrait des façades pour les carports d'une grande superficie ;

14. Préciser les règles d'instruction des attiques et le calcul de leur retrait par rapport aux façades ;

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.

15. Modifier le zonage (U) le long du corridor de l'ancienne emprise A12 afin de faciliter le développement économique ;

16. Modifier le zonage afin de permettre l'implantation de résidences étudiantes sur Trappes en lien avec l'école 3IS ;

17. Augmenter les hauteurs autorisées sur l'ilot Rousseau à Trappes afin d'y permettre du R+10 ;

18. Autoriser l'implantation de logements sur le secteur Langevin à Trappes ;

19. Modifier le zonage sur le secteur du petit Gibus à Trappes (juste derrière le collège Le village) en passant de UE (actuel) à UM pour y permettre le développement de logements ;

20. Modifier l'application du règlement au cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble (article 4 des Dispositions Générales) sur La Verrière ;

CONSIDÉRANT que compte tenu des caractéristiques de certaines de ces modifications, le conseil communautaire, dans sa délibération n° 2024-135 du 27 juin 2024 a décidé de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure, impliquant en conséquence :

- une phase de concertation auprès du public conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme,
- un avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) sur le dossier de modification simplifiée ;

CONSIDÉRANT que la phase de concertation s'est déroulée du 04 juin jusqu'au 05 octobre 2025. A noter que la période de concertation, initialement prévue sur 2 mois, a été prolongée de 2 mois afin de s'assurer que les modalités prévues soient bien respectées, et de permettre une information et une participation optimale du public. Un bilan favorable de cette concertation a été tiré en conseil communautaire le 20 novembre 2025. Le dossier de la modification simplifiée n°3 a été consolidé conformément aux réponses formulées dans le bilan de la concertation ;

CONSIDÉRANT que le dossier de modification simplifiée consolidé a par la suite été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) cités aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, en novembre 2025, conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que Saint-Quentin-en-Yvelines a reçu les retours suivants des PPA suite à leur notification :

- MRAe: aucun retour n'a été formulé dans le délai réglementaire de 3 mois.
- CCI des Yvelines : avis favorable sans recommandation ou réserve.
- Chambre d'agriculture des Yvelines : avis favorable sans recommandation ou réserve.
- SNCF Immobilier : avis favorable sans recommandation ou réserve.

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.

- Services de l'Etat (DDT 78) : avis favorable comprenant 2 recommandations :
  - La procédure gagnerait à ce que l'évolution n°9 - présentée dans la notice - soit accompagnée d'explications quant au bienfondé de celle-ci.
  - L'évolution n°15 – présentée dans la notice- relative à la modification du zonage d'une section de l'emprise de l'A12, a pour effet de diminuer de 25 % à 20 % le coefficient de pleine terre. Or, l'OAP trame verte et bleue repère une coulée verte dans ce secteur, pour laquelle s'applique l'orientation « assurer le maintien des corridors écologiques ». Aussi il est recommandé au minimum de conserver le coefficient de pleine terre à 25 %, afin de maintenir la fonctionnalité de la trame écologique repérée par le SDRIF-e et le PADD. Par ailleurs, il serait intéressant de sanctuariser cette coulée verte existante plutôt que de permettre son mitage.
- Département : avis favorable comprenant 3 recommandations :
  - Evolution n°5 : suggestion de réduire le périmètre d'îlot commercial à préserver dans un rayon proche des emprises commerciales déjà existantes, afin de mieux répondre à l'objectif initial visant à limiter les contraintes rencontrées par les commerces existants et afin de ne favoriser que de nouvelles implantations spatialement ciblées, contribuant à l'attractivité de la zone en répondant aux besoins des employés (restaurant, supérettes…)
  - Evolution n°18 : suggestion de ne pas cibler spécifiquement les produits BRS dans la notice de présentation, mais de maintenir un objectif de mixité sociale en laissant davantage de souplesse dans les produits qui pourraient être mobilisés.
  - Evolution n°19 : suggestion d'apporter quelques éléments complémentaires sur la programmation résidentielle projetée et demande de privilégier un branchement sur la voirie locale afin de ne pas surcharger la RD92.

CONSIDÉRANT que les autres PPA consultées n'ont pas fait de retour suite à leur notification ;

CONSIDÉRANT que le dossier consolidé a fait l'objet d'une mise à disposition du public conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que cette mise à disposition s'est tenue du 5 décembre 2025 au 16 janvier 2026 – la durée initiale a été prolongée de 12 jours compte tenu de la période de vacances - permettant de couvrir la période d'un mois minimum fixée par la procédure ;

CONSIDÉRANT que les modalités de mise à disposition fixées par la délibération n° 2025-338 en date du 20 novembre 2025 étaient les suivantes :

- La mise à disposition dans les mairies des 7 communes et à l'hôtel d'agglomération, d'un dossier papier présentant la modification simplifiée, ainsi que les éventuels retours des PPA, dont *la* MRAe suite à la notification de la procédure ;
- Ce dossier sera accompagné par un registre papier permettant au public de formuler des remarques et/ou avis sur les modifications prévues ;
- De mettre le dossier présentant la modification simplifiée en ligne sur le site internet de sqy
- De mettre à disposition une adresse mail spécifique à la procédure permettant au public de formuler des remarques et/ou avis sur les modifications prévues ;
- D'afficher au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute la durée de cette dernière, un avis informant le public des modalités de mise à disposition ainsi que les moyens de s'informer sur les modifications prévues ;
- De poster sur les réseaux sociaux de SQY au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant les 30 jours qui suivent son lancement, des informations sur les modalités de celle-ci.

CONSIDÉRANT que l'ensemble de ces modalités ont été respectées (cf. annexe Bilan de la mise à disposition) et ont permis une bonne information du public, qui a formulé au total **12** remarques :
- **12** sur l'adresse mail mise à disposition du public
- **0** sur les registres mis à la disposition du public aux mairies et à l'hôtel d'agglomération

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.

CONSIDÉRANT que les remarques portaient principalement sur les points suivants :

- Contestation de l'autorisation de commerce(s) d'une superficie de moins de 200m² sur le secteur du Bois de la Garenne (Voisins-le-Bretonneux) entrainée par la modification n°1 présentée dans la notice,
- Demandes de modifications du zonage sur l'avenue du Manet à Montigny-le-Bretonneux,
- Demandes d'informations quant à la manière de participer à la mise à disposition,
- Des remarques quant à la compatibilité entre les évolutions projetées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

CONSIDÉRANT enfin, qu'il convient de noter que le règlement écrit, modifié pour l'approbation, diffère de celui mis à la disposition du public, puisqu'il prend en compte l'arrêté de mise à jour en date du 13 novembre 2025. Cette mise à jour, formalise la mise en compatibilité du PLUi avec le décret n° 2022-458 en date du 30 mars 2022, portant mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet d'aménagement de la ligne 18 ;

CONSIDÉRANT l'avis favorable de la commission Aménagement et mobilités du 05 février 2026.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le bilan de la mise à disposition du public et entérine les réponses apportées aux différentes contributions mis en annexe de la présente délibération.

Article 2 : Modifie le dossier de modification simplifiée n°3 conformément aux réponses inscrites dans le bilan de la mise à disposition et au tableau de prise en compte des avis PPA, tous deux en annexe de la délibération.

Article 3 : Approuve la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi et des évolutions du PLUi en conséquence comme elles sont présentées dans le dossier en annexe.

Article 4 : 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 et d'une mention dans au moins un journal local diffusé dans le département.

Article 5 : Précise que la présente délibération sera exécutoire :

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

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.

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 la majorité par 68 voix pour , 1 voix contre (Monsieur AFONSO)

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le **26/02/26**

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.

SQY
Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bilan de la mise à disposition de la Modification simplifiée n°3 du PLUi

Modification simplifiée n°3 du PLUi

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 19/02/2026

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

Cadre général de la mise à disposition ____ *3*

1. La procédure de modification simplifiée du PLUi ____ 3
2. La mise à disposition du public ____ 4
3. Les modalités de mise à disposition ____ 5

Mise en œuvre des modalités de mise à disposition ____ *6*

1. La mise à disposition d'un dossier papier dans les 7 mairies et à l'hôtel d'agglomération __ 6
2. La mise à disposition du dossier en ligne sur le site de Saint-Quentin-en-Yvelines ____ 7
3. L'affichage de l'avis de mise à disposition dans les 7 communes et à l'hôtel d'agglomération 9
4. Les publications sur les réseaux sociaux ____ 11

Les remarques et avis du public dans le cadre de la mise à disposition ____ *12*

1. Les remarques portant sur des évolutions prévues dans le cadre de la procédure ____ 12
2. Les remarques portant sur le fonctionnement de la mise à disposition et les réponses apportées ____ 25

Annexes ____ *27*

Cadre général de la mise à disposition

1. La procédure de modification simplifiée du PLUi

Cette procédure permet de faire évoluer les différentes pièces du PLUi, dans les limites réglementaires fixées par les articles L153-45 et suivantes du Code de l'urbanisme.

> *Article L153-45 du Code de l'urbanisme*
>
> *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*
>
> *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
>
> *2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
>
> *3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
>
> *4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.*
>
> *Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

Cette procédure d'évolution d'un PLU(i) est la plus limitée parmi celles existantes au Code de l'urbanisme.
Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est par exemple pas possible de :

- Modifier le PADD
- Réduire une zone A ou N
- Réduire une protection édictée en raison de risque de nuisance, de qualité des sites, paysages ou milieux naturels
- Majorer de 20 % ou plus des possibilités de construire dans une zone
- Diminuer les possibilités de construire

La modification se voulant simplifiée, elle n'est pas soumise aux même contraintes procédurales que d'autres procédures d'évolution du document d'urbanisme.
Il est ainsi prévu une simple notification des Personnes Publiques Associées (PPA) suivie d'une mise à disposition du public du dossier de modification pendant une durée d'un mois.

A noter qu'étant donné le contenu des modifications, **le conseil communautaire à travers la délibération n°2024-137 en date du 27 juin 2024, a fait le choix de réaliser directement une évaluation environnementale et une concertation en conséquence dans le cadre de la procédure**, sans réaliser un « cas par cas » au préalable.

2. La mise à disposition du public

Conformément à l'article L153-7 du Code de l'urbanisme, « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées. »

Il appartient à l'organe délibérant compétent pour la modification simplifiée (ici la Communauté d'Agglomération) de fixer les modalités de cette mise à disposition.

Conformément à la procédure, le bilan de la mise à disposition est présenté devant l'organe délibérant de l'établissement public afin que ce dernier puisse délibérer sur ce bilan, avant d'adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

3. Les modalités de mise à disposition

Le Conseil Communautaire, dans sa délibération n°2025-338 en date du 20 novembre 2025, a fixé les modalités suivantes :

- La mise à disposition aux heures et jours habituels d'ouverture au public, dans les mairies des 7 communes et à l'hôtel d'agglomération, d'un dossier papier présentant la modification simplifiée, ainsi que les éventuels retours des PPA, dont la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), suite à la notification de la procédure ;
- Ce dossier sera accompagné par un registre papier permettant au public de formuler des remarques et/ou avis sur les modifications prévues ;
- Mettre le dossier présentant la modification simplifiée en ligne sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- Mettre à disposition une adresse mail spécifique à la procédure permettant au public de formuler des remarques et/ou avis sur les modifications prévues ;
- D'afficher au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute la durée de cette dernière, un avis informant le public des modalités de mise à disposition ainsi que les moyens de s'informer sur les modifications prévues ;
- De poster sur les réseaux sociaux de Saint-Quentin-en-Yvelines au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant les 30 jours qui suivent son lancement, des informations sur les modalités de celle-ci.

La durée de cette mise à disposition initialement fixée sur 31 jours entre le 5 décembre 2025 et le 4 janvier 2026, a finalement été prolongée de 12 jours pour se terminer le 16 janvier. Cette prolongation a permis d'étendre la durée de la mise à disposition à 43 jours, prenant ainsi en compte les vacances de fin d'année qui auraient pu complexifier la participation du public.

Cette mise à disposition s'est déroulée sur les 7 communes couvertes par le PLUi et à l'hôtel d'agglomération conformément à la délibération.

Mise en œuvre des modalités de mise à disposition

Les modalités de mise à disposition fixées par la délibération n°2025-338 ont bien été respectées et ont permis au public d'accéder aux informations relatives au projet de modification simplifiée n°3, tout en ayant la possibilité de formuler facilement un avis sur ce dernier.

1. La mise à disposition d'un dossier papier et d'un registre dans les 7 mairies et à l'hôtel d'agglomération

La délibération n°2025-338 prévoyait de mettre à disposition du public à l'hôtel d'agglomération et dans les mairies des 7 communes couvertes par le PLUi, un dossier présentant le projet de modification simplifiée consolidée suite à la concertation déjà menée, ainsi qu'un registre afin de recueillir les éventuels avis ou remarques formulées.

- Était mis à disposition du public en format papier aux heures d'ouverture des mairies et de l'hôtel d'agglomération un dossier composé des éléments suivants (cf annexe 1) :
    - Une notice consolidée présentant chacune des évolutions, leur justification, ainsi que le document d'urbanisme avant et après modification.
    - La délibération de prescription de la modification simplifiée, ainsi que le bilan de la concertation tiré lors du Conseil Communautaire du 20 novembre 2025 ;
    - L'évaluation environnementale des impacts des évolutions projetées dans le cadre de la procédure
    - Les pièces modifiées du PLUi
    - Les avis formulés par les PPA suite à leur notification, comprenant également l'absence d'avis formulé par la MRAe sur la procédure. Certains avis sont arrivés pendant la période de mise à disposition, ils ont été ajoutés au dossier le plus rapidement possible.

- Le dossier était complété par un registre papier permettant au public de formuler des remarques ou avis liés au dossier de modification (cf annexe 4).
  Aucune remarque ou avis n'ont été formulés dans les registres papiers à disposition du public.

2. La mise à disposition du dossier en ligne sur le site de Saint-Quentin-en-Yvelinest d'une adresse mail pour recevoir les contributions

Le dossier disponible en format physique aux mairies et à l'hôtel d'agglomération, l'était également en ligne sur le site de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Ce dernier se présentait dans la rubrique spécifique au PLUi et à ses évolutions. Les éléments disponibles en ligne étaient les mêmes que dans les dossiers papiers présentés plus haut. Tout comme pour les dossiers papiers, les avis des PPA arrivés pendant la mise à disposition ont été ajoutés dans les plus brefs délais.

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Après un période de concertation qui a permis d'affiner les évolutions prévues de son document d'urbanisme, Saint-Quentin-en-Yvelines lance la **mise à disposition du public de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**.

Du 5 décembre 2025 au 16 janvier 2026 inclus, chacun pourra consulter le dossier et faire part de ses remarques.

Le dossier peut être consulté :

- au siège de SQY et dans les mairies des communes couvertes par le PLUi,
- et en ligne sur le site de SQY.

Il est possible de formuler ses contributions via :

- les registres papiers disponibles à l'hôtel d'agglomération et aux mairies

Courriel : plui.ms3@sqy.fr

Découvrez les éléments du dossier

- 4.1. Règlement – Titre I à VI – modification-simplifiee – Mise a dispo
- 5.0.-Plan-de-zonage-agglo
- 5.2.-Plan-de-zonage-GU
- 5.5.-Plan-de-zonage-MB
- 5.6.-Plan-de-zonage-TR
- 5.7.-Plan-de-zonage-VB
- 2024-137 PLUi modification simplifiée 3
- AVIS MISE A DISPO – Panneaux A3
- Avis MRAe
- Bilan de la concetation MS3
- Evaluation environnementale MS3
- Avis SNCF
- Avis chambre d'agriculture
- Prolongation_AVIS MISE A DISPO
- Notice mise a dispo MS3
- Avis CCI
- Avis DDT

Figure 1 : Dossier mis en ligne sur le site internet de SQY

Les sites internet des différentes communes renvoient vers le site de Saint-Quentin-en-Yvelines pour tout renseignement sur le document d'urbanisme. Par ce biais, les habitants pouvaient accéder aux informations en ligne en passant également par le site d'une des 7 communes concernées par la procédure.

Le dossier en ligne comportait les mêmes éléments que ceux disponibles en version papier dans les communes et à l'hôtel d'agglomération.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme.

Celui-ci fixe les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité, que ce soit en termes de mobilité, d'économie, d'environnement et d'urbanisme.

Plus particulièrement, il réglemente l'utilisation des sols et définit la constructibilité des parcelles : des normes impératives à connaître en cas de construction.

UNE COMPÉTENCE SQY

Depuis la loi Grenelle II, les plans locaux d'urbanisme doivent être réalisés à l'échelle intercommunale. En charge de l'aménagement du territoire, Saint-Quentin-en-Yvelines a donc élaboré, en collaboration avec les communes, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur sept villes de son territoire :

Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

Celui-ci fixe les grandes orientations et les règles applicables en matière d'aménagement : des normes impératives à connaître en cas de construction.

L'élaboration a été approuvée le 23 février 2017 et opposable au 10 avril 2017.

La révision allégée a été approuvée le 5 mars 2020 et opposable au 25 mai 2020.

La modification a été approuvée le 13 avril 2023 et opposable le 3 juillet 2023.

Consulter le PLUi et retrouver l'ensemble des informations sur le site de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Figure 2 : Exemple du site internet d'Elancourt redirigeant vers celui de SQY pour toute information concernant le PLUi

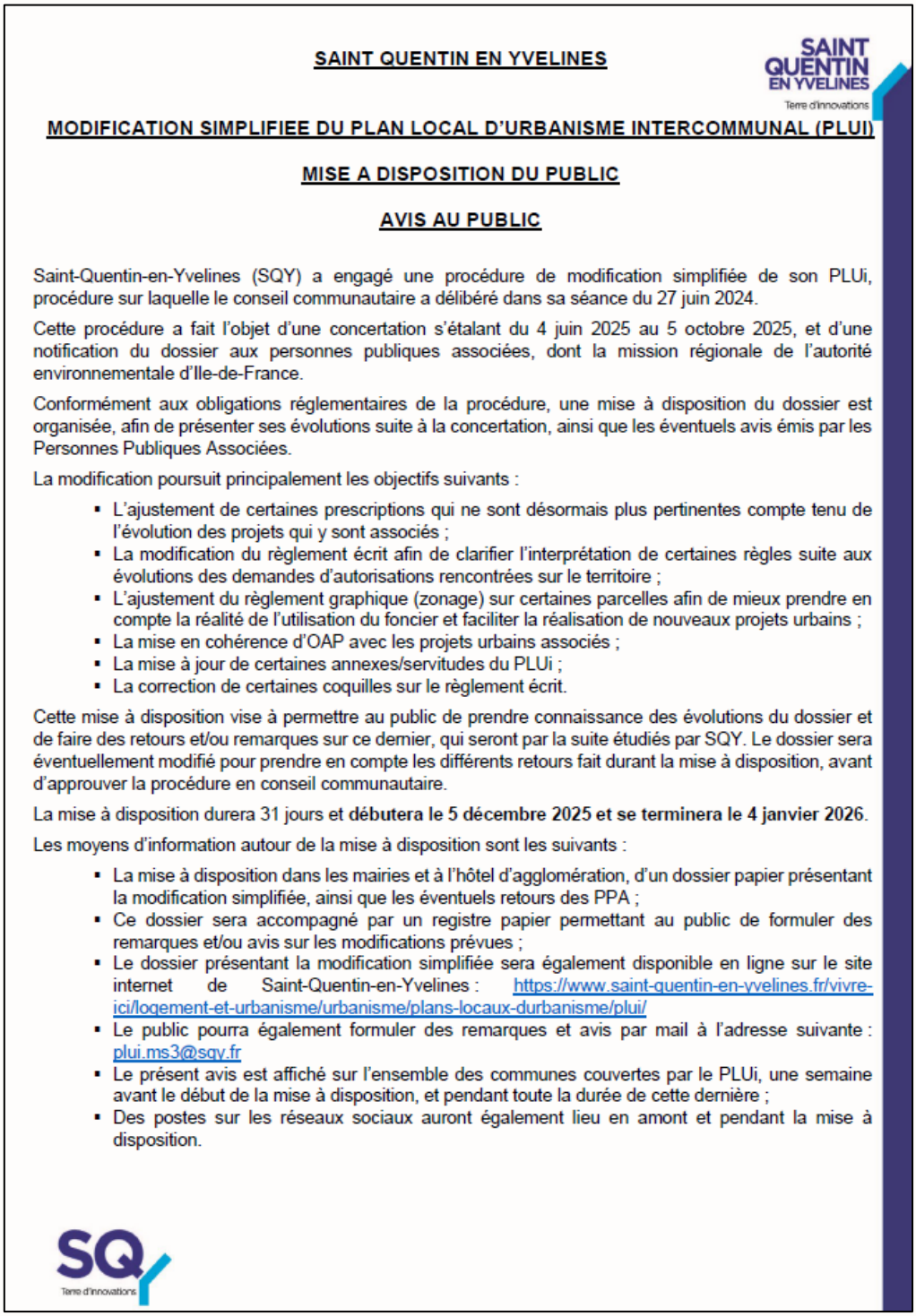
Le lien vers l'adresse mail spécifique (plui.ms3@sqy.fr) pour recevoir les contributions était bien visible sur la page de la modification simplifiée.

Ce sont au total **12 contributions** qui ont été reçues sur l'adresse mail en ligne, dont :

- 3 portant sur des questions quant aux modalités de mise à disposition. Ces contributions ont reçu une réponse par mail de la part des services de Saint-Quentin-en-Yvelines afin de leur permettre de participer le plus facilement possible.
- 9 (dont 4 identiques) portant sur des évolutions prévues ou à ajouter dans le cadre de la procédure.

3. L'affichage de l'avis de mise à disposition dans les 7 communes et à l'hôtel d'agglomération

Conformément aux modalités fixées dans la délibération n°2025-338, a été affiché un avis informant de la tenue de la mise à disposition et des modalités d'information et de participation. Cet avis a été affiché sur l'ensemble des 7 communes et à l'hôtel d'agglomération.



SAINT QUENTIN EN YVELINES

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

AVIS AU PUBLIC

Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLUi, procédure sur laquelle le conseil communautaire a délibéré dans sa séance du 27 juin 2024.

Cette procédure a fait l'objet d'une concertation s'étalant du 4 juin 2025 au 5 octobre 2025, et d'une notification du dossier aux personnes publiques associées, dont la mission régionale de l'autorité environnementale d'Ile-de-France.

Conformément aux obligations réglementaires de la procédure, une mise à disposition du dossier est organisée, afin de présenter ses évolutions suite à la concertation, ainsi que les éventuels avis émis par les Personnes Publiques Associées.

La modification poursuit principalement les objectifs suivants :

- L'ajustement de certaines prescriptions qui ne sont désormais plus pertinentes compte tenu de l'évolution des projets qui y sont associés ;
- La modification du règlement écrit afin de clarifier l'interprétation de certaines règles suite aux évolutions des demandes d'autorisations rencontrées sur le territoire ;
- L'ajustement du règlement graphique (zonage) sur certaines parcelles afin de mieux prendre en compte la réalité de l'utilisation du foncier et faciliter la réalisation de nouveaux projets urbains ;
- La mise en cohérence d'OAP avec les projets urbains associés ;
- La mise à jour de certaines annexes/servitudes du PLUi ;
- La correction de certaines coquilles sur le règlement écrit.

Cette mise à disposition vise à permettre au public de prendre connaissance des évolutions du dossier et de faire des retours et/ou remarques sur ce dernier, qui seront par la suite étudiés par SQY. Le dossier sera éventuellement modifié pour prendre en compte les différents retours fait durant la mise à disposition, avant d'approuver la procédure en conseil communautaire.

La mise à disposition durera 31 jours et **débutera le 5 décembre 2025 et se terminera le 4 janvier 2026**.

Les moyens d'information autour de la mise à disposition sont les suivants :

- La mise à disposition dans les mairies et à l'hôtel d'agglomération, d'un dossier papier présentant la modification simplifiée, ainsi que les éventuels retours des PPA ;
- Ce dossier sera accompagné par un registre papier permettant au public de formuler des remarques et/ou avis sur les modifications prévues ;
- Le dossier présentant la modification simplifiée sera également disponible en ligne sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines : https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/vivre-ici/logement-et-urbanisme/urbanisme/plans-locaux-durbanisme/plui/
- Le public pourra également formuler des remarques et avis par mail à l'adresse suivante : plui.ms3@sqy.fr
- Le présent avis est affiché sur l'ensemble des communes couvertes par le PLUi, une semaine avant le début de la mise à disposition, et pendant toute la durée de cette dernière ;
- Des postes sur les réseaux sociaux auront également lieu en amont et pendant la mise à disposition.

Figure 3 : Avis de mise à disposition

Cet avis a par la suite été remplacé par celui annonçant le prolongement de la mise à disposition jusqu'au 16 janvier 2026.

SAINT QUENTIN EN YVELINES

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

AVIS AU PUBLIC

Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLUi, procédure sur laquelle le conseil communautaire a délibéré dans sa séance du 27 juin 2024.

Cette procédure a fait l'objet d'une concertation s'étalant du 4 juin 2025 au 5 octobre 2025, et d'une notification du dossier aux personnes publiques associées, dont la mission régionale de l'autorité environnementale d'Ile-de-France.

Conformément aux obligations réglementaires de la procédure, une mise à disposition du dossier est organisée, afin de présenter ses évolutions suite à la concertation, ainsi que les éventuels avis émis par les Personnes Publiques Associées.

La modification poursuit principalement les objectifs suivants :

- L'ajustement de certaines prescriptions qui ne sont désormais plus pertinentes compte tenu de l'évolution des projets qui y sont associés ;
- La modification du règlement écrit afin de clarifier l'interprétation de certaines règles suite aux évolutions des demandes d'autorisations rencontrées sur le territoire ;
- L'ajustement du règlement graphique (zonage) sur certaines parcelles afin de mieux prendre en compte la réalité de l'utilisation du foncier et faciliter la réalisation de nouveaux projets urbains ;
- La mise en cohérence d'OAP avec les projets urbains associés ;
- La mise à jour de certaines annexes/servitudes du PLUi ;
- La correction de certaines coquilles sur le règlement écrit.

Cette mise à disposition vise à permettre au public de prendre connaissance des évolutions du dossier et de faire des retours et/ou remarques sur ce dernier, qui seront par la suite étudiés par SQY. Le dossier sera éventuellement modifié pour prendre en compte les différents retours fait durant la mise à disposition, avant d'approuver la procédure en conseil communautaire.

La mise à disposition durera 42 jours et **débutera le 5 décembre 2025 et se terminera le 16 janvier 2026**.

Les moyens d'information autour de la mise à disposition sont les suivants :

- La mise à disposition dans les mairies et à l'hôtel d'agglomération, d'un dossier papier présentant la modification simplifiée, ainsi que les éventuels retours des PPA ;
- Ce dossier sera accompagné par un registre papier permettant au public de formuler des remarques et/ou avis sur les modifications prévues ;
- Le dossier présentant la modification simplifiée sera également disponible en ligne sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines : https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/vivre-ici/logement-et-urbanisme/urbanisme/plans-locaux-durbanisme/plui/
- Le public pourra également formuler des remarques et avis par mail à l'adresse suivante : plui.ms3@sqy.fr
- Le présent avis est affiché sur l'ensemble des communes couvertes par le PLUi, une semaine avant le début de la mise à disposition, et pendant toute la durée de cette dernière ;
- Des postes sur les réseaux sociaux auront également lieu en amont et pendant la mise à disposition.

La durée de la mise à disposition a été prolongée jusqu'au 16 janvier 2026, vous pouvez consulter le dossier et effectuer des remarques jusqu'à cette date

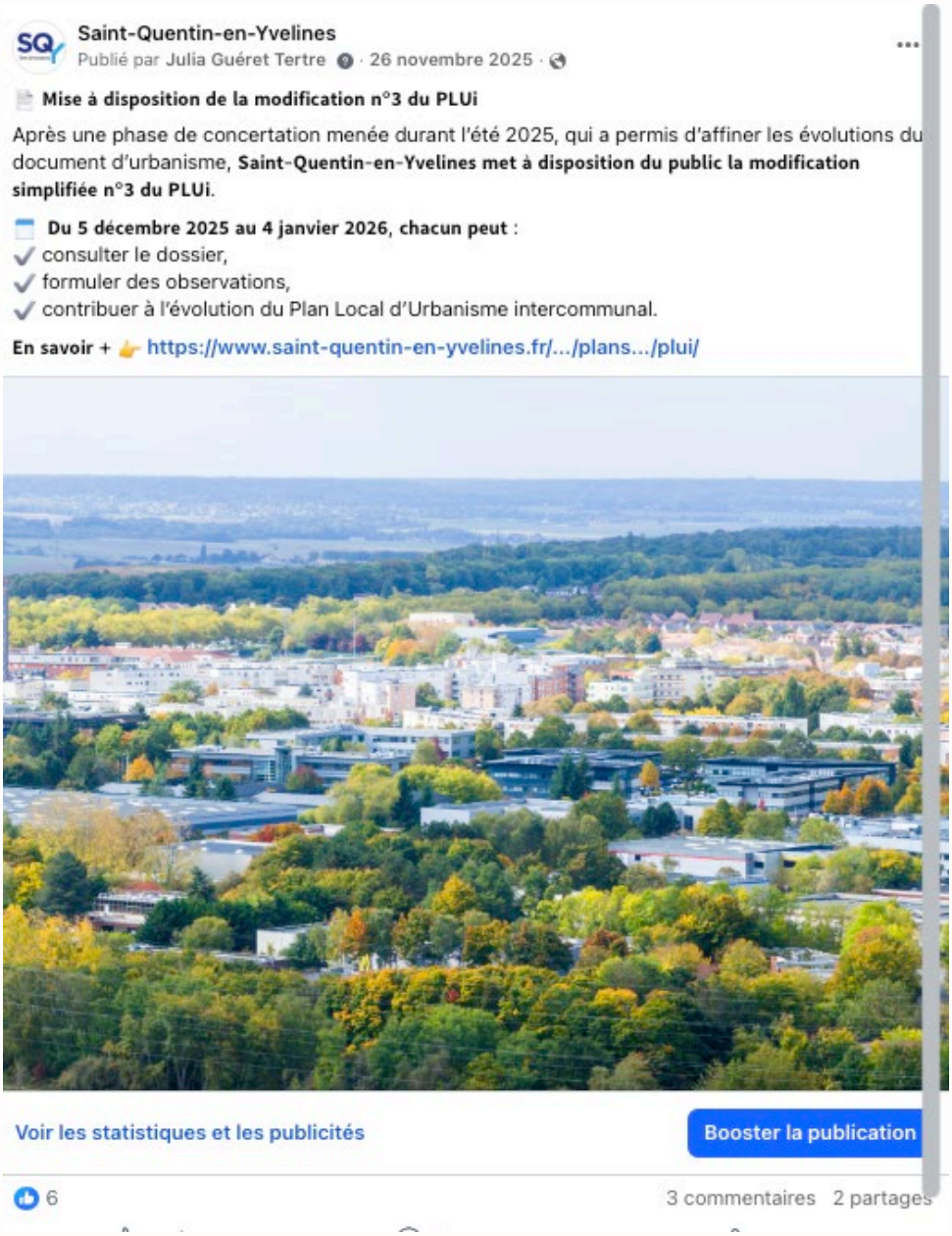
Figure 4 : Avis de mise à disposition annonçant la prolongation et les nouvelles dates de la mise à disposition

4. Les publications sur les réseaux sociaux

Afin de relayer la mise à disposition et de permettre au public de participer facilement, plusieurs posts sur les réseaux sociaux (facebook et X) ont été réalisés à différents moment de la mise à disposition :

- 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
- Au milieu de la mise à disposition ;
- 5 jours avant la fin de la mise à disposition.

Ces posts ont permis d'apporter de la visibilité sur la période de mise à disposition. Cette mesure a été complétée par la mise en avant de ladite mise à disposition sur le site de SQY, en première page, juste avant le début de celle-ci.



Les remarques et avis du public dans le cadre de la mise à disposition

Au total, durant la période de la mise à disposition, **12** remarques et avis ont été formulées par le public, exclusivement sur l'adresse en ligne.

1. Les remarques portant sur des évolutions prévues dans le cadre de la procédure

La remarque n°4 regroupe 4 contributions identiques, portant le nombre de contributions sur des évolutions à 9.

Remarque n°1 reçue le 4 décembre 2025 sur l'adresse mail :

Cette contribution, très complète, est ici coupée en plusieurs parties afin de faciliter la compréhension des réponses de SQY aux différentes thématiques abordées. Le contenu de la contribution n'a pas été modifié.

Histoire du quartier

Le Plan de l'église est une zone pavillonnaire avec son histoire, l'école a été construite en premier avec les résidences pavillonnaires qui sont venues se construire autour. Les unes après les autres, Jean Claude Bernard leur a donné un nom, Château Village, les Oréades et la Rotonde, et d'autres architectes, comme Carlo Maria Natale, pour les Nids de Port Royal, classé ensemble urbain remarquable (Article L.151-19 du code de l'urbanisme), Architecte Bouchez/Morax pour les Maisons du Manet, classé ensemble Urbain remarquable (Article L.151-19 du code de l'urbanisme), Les Allées Parisiennes Architecte Cerria/Coupel

Nous avons eu la chance de rencontrer Jean Claude Bernard qui nous a de plus fait un enregistrement de la création du quartier, son histoire, mais surtout l'histoire de cette école. Cet architecte très connu, a créé le quartier de la Haie-aux-Moines dans le nouveau Créteil, d'une station de ski à Val d'Isère, un ensemble de logements la Daille, qui obtiendra le label « Architecture Contemporaine remarquable », et la Ville de Paris lui a confié la rénovation du Quartier de l'Horloge, inauguré par Jacques Chirac. Il a reçu le premier Grand Prix de Rome.

Dossier pour label et protection du patrimoine

Avec l'aide des Archives de Paris, l'architecte Jean Claude Bernard, nous avons constitué plusieurs dossiers transmis à :
-La Drac, et les bâtiments de France qui se sont déplacés pour nous confirmer que l'école est très intéressante du point de vue architecturale car elle représente les libertés formelles et constructives permises par les établissements publics d'aménagement des villes nouvelles en IDF, à contre-courant des modèles standardisés imposés par l'état partout ailleurs. On y retrouve la convergence entre recherches architecturales et innovations pédagogiques de l'époque (espace généreux, priorité aux espaces de rencontre, classes doublées d'un atelier pour la modularité des fonctions, etc.). Cette école peut mériter un label d'Architecture contemporaine remarquable.

-La conservatrice du Patrimoine de la Région IDF, qui confirme que l'école du Bois de la Garenne entre tout à fait dans les critères pour obtenir le label du Patrimoine d'intérêt régional, et qui est compatible avec celui de l'architecture contemporaine remarquable du ministère de la Culture.
-L'association Docomomo, qui a mis sur son site internet l'école du Bois de la Garenne, pour l'urgence de sa protection suite à un groupe de travail pour la valorisation et la protection de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages du XXe siècle.
L'association, Sites et Monuments, qui a mis sur son internet l'école du Bois de la Garenne, et qui défend le patrimoine naturel et bâti.
- Le directeur du Musée de la Ville de ST Quentin en Yvelines, Frédéric Debussche qui a visité l'école et ne comprend pas pourquoi la détruire vu son état, et surtout son histoire et son architecture

Nous sommes soutenus, par les Archives de Paris, Marcos Carvalho-Canto, chargé d'études documentaires, Responsable des restaurations Département des collections, Centre d'archives contemporaine, et l'architecte Jean Claude Bernard qui nous expliqué lors d'un interview filmé et disponible sur YouTube, l'histoire de la création de cette école avec tous les détails.

Réponse de SQY :

Il est important de rappeler que la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi vise uniquement à faire évoluer les destinations autorisées sur ce secteur, en autorisant les commerces à condition qu'ils présentent une superficie de 200m² maximum. Le reste des règles sur l'emprise au sol, les espaces de pleine terre, l'aspect architectural ou les protections existantes ne sont pas modifiées. Les remarques portant sur les détails opérationnels du projet sont donc hors du champ du PLUi.
La préservation des espaces naturels et agricoles est aujourd'hui une priorité sur Saint-Quentin-en-Yvelines, afin de répondre aux besoins de logements sur le territoire, les projets en renouvellement urbain sont privilégiés au détriment de ceux en extension. Les réflexions sur la réutilisation de fonciers déjà urbanisés, ayant perdu leur fonction première, s'inscrit dans une volonté de réduire l'étalement urbain. L'évolution du PLUi sur le bois de la Garenne vise ainsi à permettre de répondre aux exigences en matière de renouvellement urbain et de besoins de logements qui sont fixés dans les documents supracommunaux tel que le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France écologique (SDRIF-e) ou le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
L'école du bois de la Garenne, ne répond aujourd'hui plus aux exigences en matière de performance énergétique des nouveaux bâtiments ne garantissant ni un confort thermique, ni une consommation énergétique raisonnée. De plus, le bâtiment présente une configuration rendant son réemploi pour une destination autre que celle prévue initialement, quasi-impossible. L'utilisation efficiente du foncier dans le cadre d'un projet de réhabilitation du bâtiment est donc inenvisageable.
Il est important d'ajouter que l'école ne fait pas l'objet d'une protection officielle au titre des monuments historiques.

Environnement

Chêne, hêtre, châtaignier, charme... Une vingtaine d'essences poussent dans les forêts du Parc naturel de la Vallée de Chevreuse. Le territoire, boisé à 46 %, compte 15 000 hectares de forêts publiques domaniales. Toute l'année, elles sont arpentées par des forestiers de l'Office national des forêts (ONF), l'établissement public chargé de les gérer. « Ces forêts remplissent trois grandes fonctions, explique Michel Béal, directeur de l'agence territoriale Île-de-France Ouest de l'ONF. « Il s'agit de produire le bois dont la société a besoin pour le chauffage, la construction ou l'ameublement, d'assurer la protection des milieux et espèces, car la forêt abrite une extraordinaire biodiversité, et d'entretenir les massifs comme lieu de promenade et de loisirs. Notre travail, c'est de faire en sorte que ces trois grandes fonctions cohabitent. »

Le Bois de la Garenne, classé Espace Naturel sensible, appartient à la longue crête boisée du plateaux rocheux qui domine la Vallée de la Bièvre.
Aucun pavillon n'a de sous-sol, et beaucoup de maisons ont subi des renforcements des fondations, car le sol est très argileux, et souvent inondés. Beaucoup d'arbres viennent d'être planté par la ville de St Quentin en Yvelines, et beaucoup sont morts, car le sol ne peut pas accueillir n'importe quelle variété.

Nous avons pu approcher le fournisseur venu effectué un carottage du sol, et aux vues de « ses dires », les 15 mètres annoncés pour créer un sous-sol au futur bâtiment, va surement passer à plus de 30 mètres voir plus, sans compter qu'un riverain a vu lors de son passage le jour du carottage, une source d'eau possible ou une fuite d'eau à confirmer.

Il existe aussi, des espèces protégées au Plan de l'église, et tout particulièrement sur cette parcelle, ainsi qu'une niche de biodiversité.

Le futur projet, parle bien d'un sous-sol, en zone inondable, avec des espèces protégées, un bois qui est aussi protégé par Natura 2000.

Réponse de SQY :

La procédure de modification simplifiée du PLUi ne fait qu'ajouter la possibilité d'implanter des commerces d'une superficie maximale de 200m², sans modifier les zones naturelles, les EBC ou autre protection existante sur le secteur du bois de la Garenne. L'emprise au sol autorisée, hauteur ou espaces de pleine terre ne sont pas modifiés.
Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la procédure, cette dernière conclut à une absence d'impact sur l'environnement pour l'évolution prévue sur le secteur du bois de la Garenne.
Aucun document officiel ne classe le secteur du bois de la Garenne comme une zone inondable. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières évalue l'aléa de retrait gonflement des argiles comme moyen sur le secteur du bois de la Garenne.

FUTURS TRAVAUX – PROJET IMMOBILIER

120 logements sont prévus, avec un sous-sol pouvant accueillir 167 places de parking.

Il n'y aura pas assez de places de parking, même avec le parking de l'école (déjà existant), il est complet régulièrement le soir, et voir certains jours de la semaine vu qu'il existe à côté une maison de l'association, et un PUB (O Dan Paty). Il faudra trouver d'autres places de parking, ne serait-ce que pour les invités de ces futurs habitants, voir tous ces habitants qui n'auront pas une, mais surement 2 voitures même pour les retraités, confirmés dans toutes les résidences pavillonnaires existantes aujourd'hui, et ne pas venir stationner dans toutes les résidences privées et pavillonnaires autour.

La démolition, la future construction avec plus de 3 à 4 ans de travaux vont engendrer beaucoup de bruit pour le Bois de la garenne et les espèces protégées, certaines étant déjà sur le terrain de l'école. Une nuisance sonore pendant les travaux, et des risques de fissurer encore plus les maisons les plus proches. Rappelons que la ville de Voisins-le-Bretonneux a déjà demandé plusieurs fois la demande de catastrophe naturelle.

Rappelons qu'il n'y a aucun sous-sol, dans l'école, et que le futur projet sera beaucoup plus polluant que cette école, il est possible de retirer le goudron ou béton existants et y introduire des matériaux écologiques à la place, contrairement au futur projet.

Lors de la réunion du 25 janvier 2025, aucun carottage n'avait été fait, aucun dossier sur l'environnement n'a été effectué. Un pompier a posé la question sur l'évacuation des fumées si incendie d'un véhicule électrique, le dossier n'était pas fait, comme la création de prise pour recharger les voitures électriques. Risque de pollution, d'inondation du sous-sol.

La démolition de cette école qui peut être labellisée, sur un terrain où se trouve des espèces animales protégées, sans parler de la biodiversité, l'arrivée d'autant de nouveaux habitants sur cette zone, pas assez de stationnement pour les futurs arrivant, risque de bouchon, va plus que bousculer l'environnement.

Rappelons que ST Quentin en Yvelines a le label « Ville et Pays d'art et d'histoire » Cette reconnaissance souligne l'importance du patrimoine du XXe siècle souvent sous-estimé, avec seulement 4% de ses bâtiments répertoriés comme Monuments historiques. L'école du Bois de la garenne en fait partie, et il ne faut absolument pas la détruire, cette école est exceptionnelle.

Nous ne comprenons pas ce changement de PLUI, dans une zone Ultra résidentielle, avec des pavillons avec un ensemble urbain remarquable (Article L.151-19 du code de l'urbanisme) sur plusieurs résidences et une école qui peut obtenir 2 labels (le département et la région), label d'Architecture contemporaine remarquable et le label du Patrimoine d'intérêt régional

Nous possédons les plans complets de cette école, une vidéo de Jean Claude Bernard expliquant l'architecture du quartier et de l'école, nous avons aussi les photos des années 1970 et d'aujourd'hui. Ils sont disponibles sur simple demande.

Réponse de SQY :

La majorité des remarques ici portent sur la conception et la programmation du projet, qui sortent du champ limité de l'évolution du PLUi. Au stade de la modification simplifiée, l'étude environnementale a conclus que l'évolution sur le secteur du bois de la Garenne n'aura pas d'impact sur l'environnement.
Concernant le stationnement, le PLUi comprend déjà des règles en la matière. Le PLUi est encadré par le Plan de Déplacement d'Ile-de-France qui encadre le nombre de place de stationnement minimum que peut imposer un PLUi.
Un projet de renouvellement urbain sur le foncier de l'école est d'ailleurs en adéquation avec la loi climat et résilience, la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ou encore les objectifs fixés par le SDRIF-e à l'échelle régionale.

Remarque n°2 reçue le 15 décembre 2025 sur l'adresse mail :

Madame, Monsieur,

En conformité avec les engagements de la Mairie de Voisins le Bretonneux, je vous prie de bien vouloir corriger l'erreur d'évolution n°1 de zonage. En effet, il est mentionné p47, que cette évolution de la parcelle de la maison des Association était nécessaire car son évolution était bloquée par le classement du secteur.
Cette évolution de parcelle n'a pas été mentionnée dans les documents de consultation et cette évolution a depuis été à plusieurs reprise été contestée notamment sur le facebook de la mairie. Etant donné qu'il s'agit donc d'une fake news, merci de corriger ce document en accord avec les engagements de la mairie à ce sujet.
Dans le cas contraire, merci de confirmer pourquoi cette évolution est bloquée, qui demande ce changement pour cette parcelle et pourquoi ce sujet n'apparaissait pas précédemment.

Réponse de SQY :

Le changement de zone de la maison des associations n'entraine en rien son changement d'affectation, la destination équipement reste autorisée en zone UR qui a une vocation principalement résidentielle.
L'évolution n°1 s'inscrit uniquement en cohérence avec les réflexions sur le réemploi du foncier de l'école du bois de la Garenne et la régularisation des commerces existants sur l'avenue du plan de l'église.
Le zonage d'un PLUi suit une logique globale à l'échelle de secteurs et non parcelle par parcelle. La maison des associations se trouvant entre 2 secteurs concernés par la modification, elle est logiquement incluse dans la zone UR pour ne pas fragmenter cette dernière. Cela n'entraine aucunement sa mutation d'office qui n'est pas prévu même si le zonage évolue. Le projet sur l'ancien école du bois de la Garenne ne comprend pas la maison des associations dans son périmètre.

Remarque n°3 reçue le 19 décembre 2025 sur l'adresse mail :

Bonjour,
Ce mail qui sera sans doute sans effet pour vous informer que je suis absolument contre la modification du zonage du site du bois de La Garenne.
Je souhaite qu'il reste en zonage résidentiel stricte.
Cordialement

Réponse de SQY :

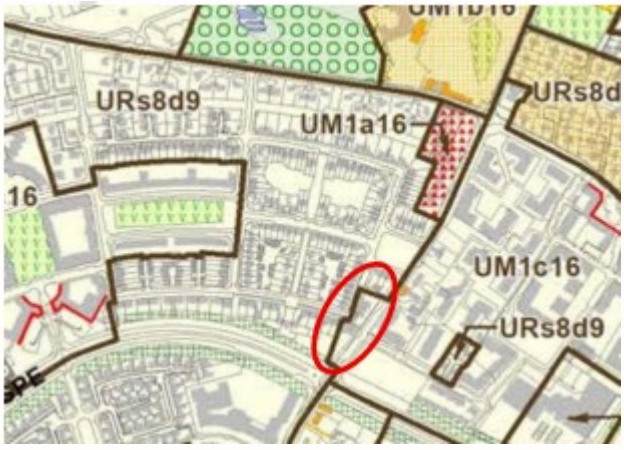
L'évolution n°1 s'inscrit en cohérence avec les réflexions sur le réemploi du foncier de l'école du bois de la Garenne, rester en résidentiel strict limite largement les possibilités de renouvellement urbain, par exemple, en zone URs un simple dépôt de pain n'est pas autorisé. De plus, l'évolution du zonage sur le bois de la Garenne profitera également aux commerces déjà présents sur l'avenue du plan de l'église qui ne peuvent envisager d'évolution en zone URs.

Remarque n°4 reçue le 14 janvier 2025 sur l'adresse mail :

Cette remarque a été reprise sans modification notable par 3 autres personnes entre le 14 et le 16 janvier. La remarque présentée ici reprend ces 4 contributions identiques.

Bonjour,

Je me permets de vous notifier une remarque dans le cadre de la mise à disposition du public du PLUi de la communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines et qui concerne le territoire de la commune de Montigny le Bretonneux et plus exactement le quartier du Manet.



Les deux parcelles entourées en rouge dans l'extrait cadastral repris ci-dessus (AY4 et AY5) relèvent de la zone UM1C16 du PLUi sont enclavées au sein de la zone URs8d9.

Or le classement de ces deux parcelles dans cette zone UM1c16 constitue une erreur manifeste d'appréciation puisque l'avenue du Manet qui sépare des deux

zones résidentielles, vient tracer, à l'exception de ces deux parcelles, une ligne de partage entre la zone URs8d9 dont le tissu est pavillonnaire et la zone UM1c16 dont le tissu est composé d'immeubles de logement collectifs.

Cet élément est parfaitement visible notamment sur les relevés du cadastre :

Extrait Cadastre décembre 2025

Le classement de ces deux parcelles AY4 et AY5 dans la zone UM1c16 relève donc d'une erreur manifeste d'appréciation puisqu'elles sont enclavées dans une zone composée uniquement de pavillons, constitués en plusieurs ASL permettant la gestion des parties communes.

Il convient donc de profiter de la révision de du PLUi pour établir une cohérence dans le partage entre les zones URs8d9 et UM1C16 et de rattacher les zones cadastrales AY4 et AY5 à la zone URs8d9 et ce afin de ne pas reporter dans la zone URs8d9 les nuisances autorisées et prévues pour la zone UM1c16, et de ne pas dénaturer l'identité et l'organisation urbaines du quartier par un projet d'immeubles de logement collectifs sur les parcelles AY4 et AY5.

Je vous saurai gré de me faire un retour quant à cette demande de modification

Cordialement

Réponse de SQY :

Les axes routiers ne font pas nécessairement partis des critères pour délimiter les zones d'un document d'urbanisme, il est avant tout recherché une cohérence par rapport aux formes urbaines et à l'usage du sol. Les parcelles AY4 et AY5 sont en l'occurrence respectivement un garage appartenant à la destination commerce au PLUi (destination interdite en zone URs) et un immeuble de bureau (destination limitée en URs). L'accès de ces deux parcelles se fait d'ailleurs directement depuis l'avenue du Manet.

Leur classement en zone résidentielle stricte avec une hauteur limitée à 8 mètres semble donc incompatible avec leur usage actuel. Leur classement en zone UM1c16 ne relève ainsi pas d'une erreur manifeste et sera maintenu.

Remarque n°5 reçue le 14 janvier 2025 sur l'adresse mail :

Cette contribution, très complète, est ici coupée en plusieurs parties afin de faciliter la compréhension des réponses de SQY aux différentes thématiques abordées. Le contenu de la contribution n'a pas été modifié.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je souhaite formuler une contribution à l'enquête publique relative à la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) concernant le secteur du Bois de la Garenne à Voisins-le-Bretonneux.

Au regard des éléments portés à la connaissance du public, tant sur le fond que sur la procédure, il apparaît que cette modification soulève des difficultés substantielles de nature à remettre en cause sa légalité, sa cohérence et son opportunité.

En conséquence, la présente contribution tend explicitement à demander que cette modification ne soit pas approuvée en l'état.

1. Une modification de zonage disproportionnée et insuffisamment justifiée

La modification soumise à enquête vise le reclassement d'un secteur actuellement classé en zone Urbanisée Résidentielle stricte (URs) vers un zonage Urbanisée Résidentielle (UR), afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier d'environ 116 logements comportant des commerces en rez-de-chaussée.

Or, conformément aux principes gouvernant l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, une telle modification doit répondre à un objectif d'intérêt général clairement démontré et être strictement proportionnée à cet objectif.

En l'espèce, le périmètre reclassé excède manifestement ce qui serait nécessaire à la réalisation du projet invoqué, notamment par l'inclusion de la parcelle accueillant la Maison des Associations.

Cet équipement public :
-remplit une mission d'intérêt général reconnue,
-constitue un élément structurant de la vie associative du quartier,
-a récemment bénéficié de travaux attestant de sa vocation durable.

Pourtant, le dossier de modification ne prévoit aucune mesure de protection réglementaire, ni classement spécifique, ni prescription garantissant explicitement le maintien de son affectation.

Dans ces conditions, l'intégration de cette parcelle dans un zonage plus permissif apparaît constitutive d'une fragilisation injustifiée d'un équipement public, susceptible de caractériser une erreur d'appréciation au regard des objectifs affichés.

Réponse de SQY :

La mise à disposition dans le cadre d'une modification simplifiée est à distinguer d'une enquête publique. La mise à disposition est prévue dans le cadre de l'article L153-7 du Code

de l'urbanisme, elle est organisée par l'autorité compétente pour approuver la procédure et non par un commissaire enquêteur.
L'évolution du zonage évoquée sur le secteur du bois de la Garenne vise à :

- Avoir une réglementation qui permette éventuellement l'implantation d'un petit commerce comme un dépôt de pain par exemple.
- Autoriser les commerces existant au niveau de l'avenue du plan de l'église à pouvoir évoluer en autorisant la destination commerce, aujourd'hui interdite empêchant toute demande d'autorisation d'urbanisme en lien avec cette destination.

Le périmètre concerné se cantonne à ces deux justifications. La maison des associations se trouvant entre ces deux périmètres, elle a logiquement été incluse ne zone UR afin de garder une cohérence globale et ne pas faire un zonage parcelle par parcelle. La zone UR permet les mêmes destinations en matière d'équipement, la modification est donc sans impact pour la maison des associations. Cette dernière est d'ailleurs en dehors du périmètre du projet prévu sur l'ancienne école du bois de la Garenne.
Le projet sur l'école du bois de la Garenne permet de répondre aux objectifs supra-communaux de création de logements tout en privilégiant le renouvellement urbain plutôt que l'extension. Le projet s'inscrit dans une démarche d'intérêt général et répond aux objectifs régionaux fixés sur SQY. Aucune Personne Publique Associée (PPA) n'a relevé d'erreur d'appréciation ou de manquement à l'intérêt général dans le cadre de la notification du dossier de modification simplifiée.
L'évolution prévue entraine uniquement l'autorisation des commerces dans la limitation de 200m² maximum de surface de plancher, cette modification ne modifie aucunement le maintien d'une destination d'équipement qui reste autorisée en zone UR. Cette modification doit permettre au projet d'accueillir éventuellement un petit commerce comme un dépôt de pain, bloqué par un classement en URs.

2. Un argumentaire commercial en décalage avec la réalité économique locale

La municipalité justifie notamment la modification du zonage par la nécessité de permettre l'implantation de commerces en pied d'immeuble.

Or, cet argument appelle de sérieuses réserves au regard de la situation commerciale existante dans le secteur immédiat.

Les commerces situés à très faible distance du périmètre concerné, et d'ailleurs explicitement mentionnés dans les éléments du dossier, souffrent depuis plusieurs années d'un manque d'attractivité avéré, dont les manifestations les plus visibles sont :
-la vacance persistante de plusieurs locaux commerciaux,
-la fermeture, il y a plusieurs années, d'une pharmacie, sans réimplantation depuis lors.

Ces éléments factuels, connus des habitants, ne sont ni analysés ni même mentionnés dans le dossier soumis à enquête.

En l'absence de toute étude démontrant un besoin commercial réel, une capacité de marché suffisante ou une complémentarité avec l'offre existante, la création de nouveaux commerces apparaît déconnectée des réalités économiques locales et ne peut, en l'état, constituer une justification sérieuse à une évolution aussi structurante du zonage.

Réponse de SQY :

La modification simplifiée vient juste permettre l'implantation raisonnée de petit(s) commerce(s) dans le cadre du projet. L'objectif ici est de permettre l'implantation d'un petit commerce comme un dépôt de pain qui profiterait aux habitants du projet, mais aussi du quartier de manière plus globale. Le changement de zonage n'entraine aucunement une obligation d'implanter un commerce.

3. Atteinte à la sincérité de l'enquête publique : modification de la notice explicative en cours de procédure

Je souhaite attirer avec la plus grande insistance votre attention sur un point de procédure majeur.

La notice explicative, document central et le plus couramment consulté par les participants à l'enquête publique, a été modifiée sans aucune information ni alerte du public dans la matinée du 12 décembre, alors que l'enquête était en cours.

Cette modification a porté sur des éléments substantiels de compréhension du projet, notamment l'intégration graphique et explicative des commerces existants, utilisés pour justifier la modification du zonage.

Aucune mention de mise à jour, aucun avis au public, aucune traçabilité claire n'ont accompagné cette modification.

Il en résulte que :
- les contributions déposées entre le 4 décembre et la matinée du 12 décembre reposent sur un dossier différent de celui consultable ultérieurement,
-l'égalité d'accès à l'information entre les participants n'a pas été assurée,
-la sincérité de l'enquête publique est objectivement altérée.

Afin d'établir ce point de manière factuelle, sont joints à la présente :
-les deux versions successives de la notice explicative,
-des photographies prises le 12 décembre sur le point d'information situé en mairie de Voisins-le-Bretonneux, attestant des documents effectivement mis à disposition du public à cette date.

Ce dysfonctionnement procédural ne peut être regardé comme mineur dès lors qu'il concerne le document clé de compréhension du projet pour le public.

Réponse de SQY :

Lors de la première semaine, figuraient au dossier en ligne, la notice présentée dans le cadre de la concertation et celle consolidée suite au bilan de la concertation. Les deux notices devaient permettre au public d'observer les évolutions faites sur le dossier suite à la concertation réalisée durant l'été. Ce chevauchement des deux notices portait davantage à confusion, d'autant que le bilan de la concertation, qui faisait également partie du dossier, présentait déjà les contributions prises en compte dans le cadre de la notice consolidée. La première version de la notice qui datait de la concertation a ainsi été retirée après la première semaine de la mise à disposition afin de faciliter l'information du public.
La notice consolidée est restée accessible du début à la fin de la mise à disposition sur le site internet et dans les dossiers papiers disponibles en mairie et à l'hôtel d'agglomération. Les premières pages des notices indiquaient d'ailleurs la version de la notice (concertation et mise à disposition).
Le public pouvait donc bien accéder à l'ensemble des informations concernant la modification simplifiée, durant l'entièreté de la période de la mise à disposition.

4. Conclusion : une modification qui ne peut être approuvée en l'état

Au regard :
-du caractère disproportionné du périmètre reclassé,
-de la fragilisation injustifiée d'un équipement public d'intérêt général,
-de l'absence de démonstration sérieuse du besoin commercial invoqué,
-et des atteintes portées à la sincérité et à la transparence de l'enquête publique,

Il apparaît que la modification simplifiée du PLUi soumise à enquête ne présente pas, en l'état, les garanties juridiques et opérationnelles nécessaires.

En conséquence, je sollicite respectueusement que vous concluiez à ***la non-approbation de cette modification, ou à tout le moins à l'émission de réserves substantielles portant tant sur la procédure que sur le fond du dossier.***

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations, et de l'indépendance de votre analyse, essentielle à la qualité du processus démocratique et à la sécurité juridique des décisions à venir.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée

Réponse de SQY :

La mise à disposition n'étant pas une enquête publique, il n'y a pas de rapport de commissaire enquêteur.
La modification du PLUi ne concerne que l'évolution du droit des sols et non le détail opérationnel du projet.

Remarque n°6 reçue le 16 janvier 2025 sur l'adresse mail :

Cette contribution, très complète, est ici coupée en plusieurs partie afin de faciliter la compréhension des réponses de SQY aux différentes thématiques abordées. La contribution n'a pas été modifiée.

L'association Sens Civique a pris connaissance du dossier mis à la disposition du public.
Le projet comporte 20 propositions de modification. 8 propositions sont des précisions apportées à certaines dispositions réglementaires générales et 12 propositions concernent des modifications localisées, dont l'une, la modification N°1, à Voisins le Bretonneux.

Parmi ces propositions deux retiennent plus particulièrement notre attention :
Modification N°1 - Modifier le zonage au bois de la Garenne sur la commune de Voisins-le-Bretonneux, afin d'y permettre l'implantation de petits commerces.
Le secteur concerné englobe l'ancienne école du Bois de la Garenne, la Maison des associations et les constructions entourant le rond-point du Plan de l'Eglise dans sa partie sud (Résidence de la Rotonde).
Le classement actuel est le suivant :
-L'ancienne école et la Maison des associations sont englobées dans la zone résidentielle classée URs2e9.

-Les constructions du rond-point du Plan de l'Eglise sont englobées dans le secteur de la Rotonde classé URs2c9.

Le nouveau classement proposé est UR2e9.
Ce classement UR (au lieu de URs) permet (Extrait du règlement du PLUi) :
*-**« 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 ; »*
(Dans le secteur URs, seuls les équipements publics, les hébergements hôteliers, les bureaux dans certaines limites et les habitations sont autorisées.)
-Pour le secteur de l'ancienne école et de la Maison des associations, les règles d'emprise au sol et de hauteur ne sont pas modifiées.
*-Pour les constructions qui bordent le rond-point, la modification permet de reconnaître le caractère commercial existant et lui donne une possibilité d'évoluer, **mais les critères d'emprise au sol sont modifiés puisque le coefficient « c », devient « e ». Dans la mesure où les constructions existantes ne semblent pas disposer de grands terrains, on peut se demander si elles seront en mesure de respecter ce nouveau critère. (Et en principe une révision simplifiée du PLUI ne peut pas diminuer les possibilités de construire).***
Note :
-« c » : L'emprise au sol des constructions est inférieure à 60 % de la surface du terrain.
-« e » : L'emprise au sol des constructions est inférieure à 40 % de la surface du terrain.

La vocation commerciale du secteur :
Comme l'on fait remarquer les personnes qui se sont exprimées lors de la consultation publique, nous nous interrogeons sur la vocation commerciale de ce secteur.
Sans remettre en cause la proposition de modification du PLUi, il faut s'assurer que les implantations éventuelles de locaux commerciaux ne soient pas des boutiques vides. Et si des locaux ne trouvaient pas preneur, il faut qu'ils soient facilement reconvertibles en logements.

Réponse de SQY :

L'élargissement de la zone UR suite à la concertation, entraine en effet un changement d'indice au zonage qui se traduit par une réduction de l'emprise au sol autorisée. Ce changement correspond en effet à une réduction des possibilités de construire, impossible en procédure de modification simplifiée, comme le fait justement remarquer la contribution.

Le zonage sera donc modifié pour revoir l'emprise au sol autorisée afin de ne pas entrainer de réduction des droits de construire.

La procédure vise uniquement à permettre l'implantation de petits commerces comme un dépôt de pain; bloqué par un classement URs. Il n'est pas prévu une implantation importante de nouveaux commerces dans le cadre du projet, mais uniquement de service de proximité qui profiterait aux nouveaux habitants dans le cadre du projet, mais également à l'ensemble

du secteur. La modification vient simplement permettre ce cas de figure sans pour autant le rendre obligatoire.

L'association Sens Civique a son siège à Voisins le Bretonneux, mais elle est aussi « saint-quentinoise » et s'intéresse aux projets proposés sur tout le territoire. Dans la liste des modifications proposées, l'une retient plus particulièrement notre attention :
Modification N°17 - Augmenter les hauteurs autorisées sur l'ilot Rousseau à Trappes afin d'y permettre du R+10
Sans remettre en cause les intentions de l'agglomération et de la commune de réaliser sur cet îlot un signal fort qui marque le centre de Trappes, le fait de passer d'un classement UM4c16 à UM4c37 est une modification importante. Cette modification ne devrait-elle pas relever d'une procédure de révision avec enquête publique, (dans le même esprit que celle qui a été conduite pour la révision du PLUi sur la ZA du Mérantais), plutôt que d'une modification simplifiée du PLUi ?

La notion de majoration des droits de construire qui peuvent justifier le recours à une procédure de modification avec enquête publique s'appréhende à l'échelle de la zone entière. L'augmentation de la hauteur très ponctuelle dans le cadre de modification n°17 n'entraine pas une majoration au global supérieure à 20 % au sein de la zone UM, qui nécessiterait de changer de procédure, conformément à l'article L143-41 du Code de l'urbanisme.

2. Les remarques portant sur le fonctionnement de la mise à disposition et les réponses apportées

S'ajoutent aux contributions présentées plus haut, les questions suivantes qui portaient sur le fonctionnement de la mise à disposition, qui ont fait l'objet d'une réponse par les services de SQY afin de renseigner les participants.

Bonjour,

Sur la page relative à la modification du PLUI il est indiqué qu'un lien d'accès au registre pour y donner nos observations:
"sera mis en ligne". Nous sommes le 13 décembre or nous ne pouvons notre avis que jusqu'au 4 janvier.
Quand ce registre sera-t-il disponible en ligne?
Merci pour votre réponse.
Cordialement,

Réponse de SQY apportée par mail :

Merci pour votre retour qui pointe une erreur sur notre site.
Il n'y a pas de registre en ligne, il y a à la place l'adresse mail suivante sur laquelle vous pouvez formuler vos remarques : plui.ms3@sqy.fr
L'erreur a été corrigée sur le site internet de SQY.

Bonjour,

Pourriez-vous me confirmer svp la date de fin de la consultation du PLUi ? D'après le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines (https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/vivre-ici/logement-et-urbanisme/urbanisme/plans-locaux-durbanisme/plui/),
il est indiquée une date de fin au 16 janvier et d'autres sources indiquent le 6.

D'autre part, n'y a t-il pas de site internet où il est possible de poster ses remarques et de voir les autres commentaires (comme on peut le voir généralement dans les consultations publiques) ?

Merci,

Réponse de SQY apportée par mail :

La durée de mise à disposition a été prolongée jusqu'au 16 janvier 2026. Vous pouvez participer et consulter le dossier jusqu'à cette date.
La mise à disposition diffère d'une enquête publique (procédure plus lourde), il n'y a ici pas de registre commun.
Vous pouvez en revanche transmettre votre contribution à cette adresse mail.

Bonjour,

Pouvez vous m'indiquer les jours et heures d'ouverture au public de l'hôtel d'agglomération pour consulter les registres papiers ?
Le PLU Intercommunal (PLUI)

Réponse de SQY apportée par mail :

L'hôtel d'agglomération est ouvert du lundi au vendredi de :

8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h15 (fermeture à 16h15 le vendredi).

Vous pouvez également participer en envoyant votre contribution à l'adresse mail suivante : plui.ms3@sqy.fr

1. Annexe 1 : Posts sur les réseaux sociaux

Stats :

POSTS (X & Facebook)
Impressions : 5981
Couverture : 3627
Interactions : 309
Nombre de posts : 4 posts

PAGE // PLUI
Vues : 2091
Sessions : 1501

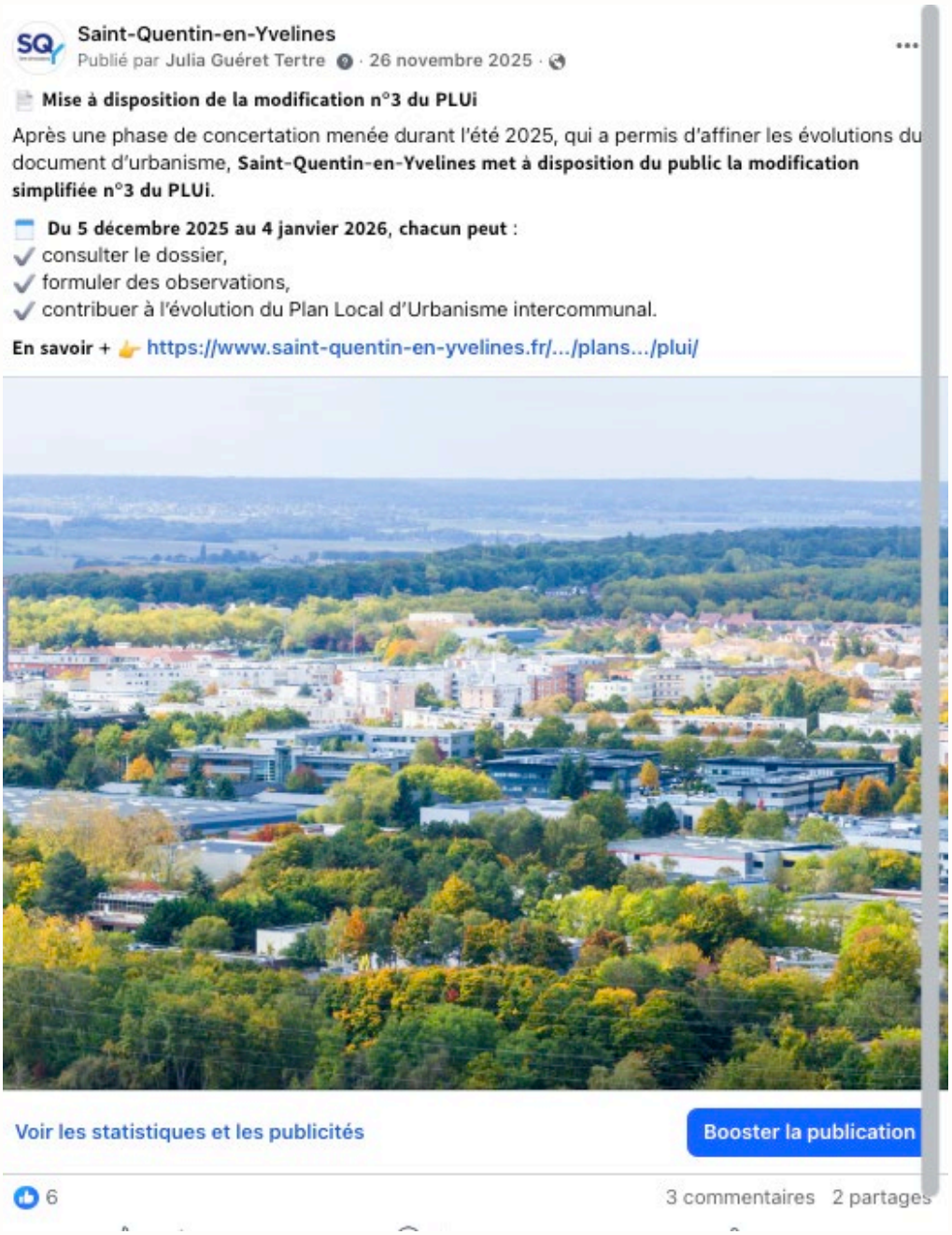


Figure 5 : Post facebook de l'agglomération

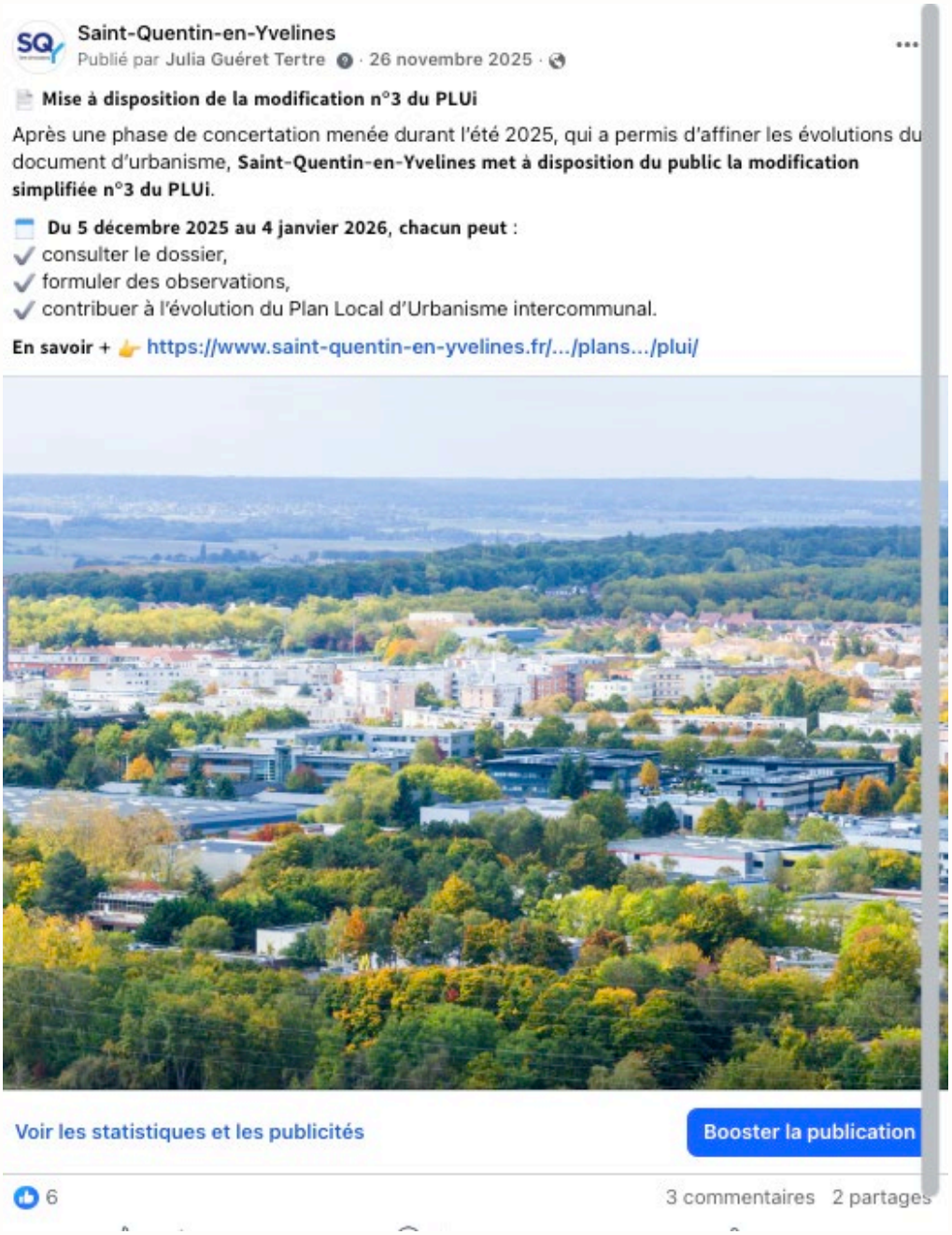


Figure 6 : Post facebook de l'agglomération

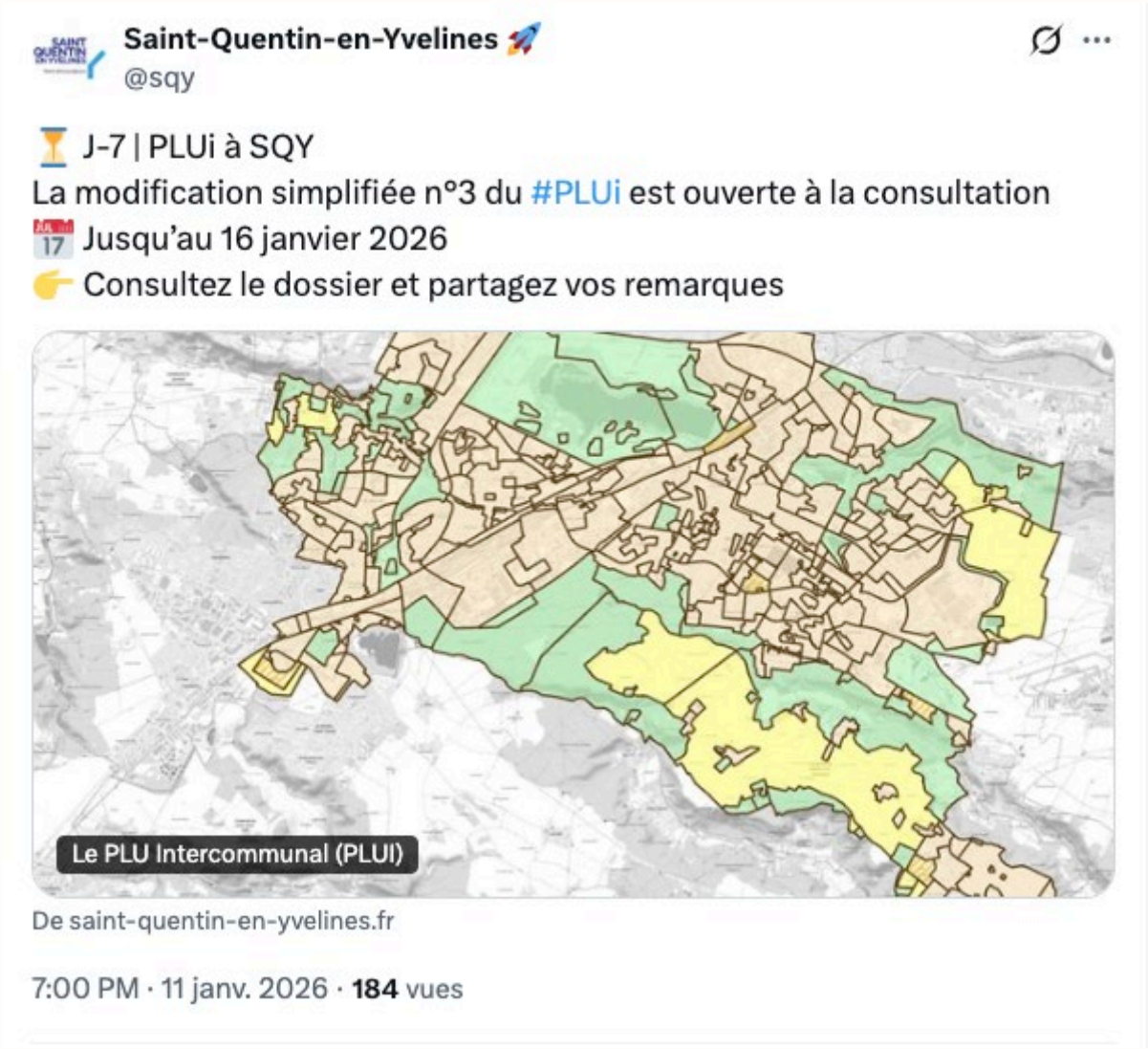


Figure 7 : Post sur X de l'agglomération

2. Annexe 2 : Le dossier papier mis à disposition

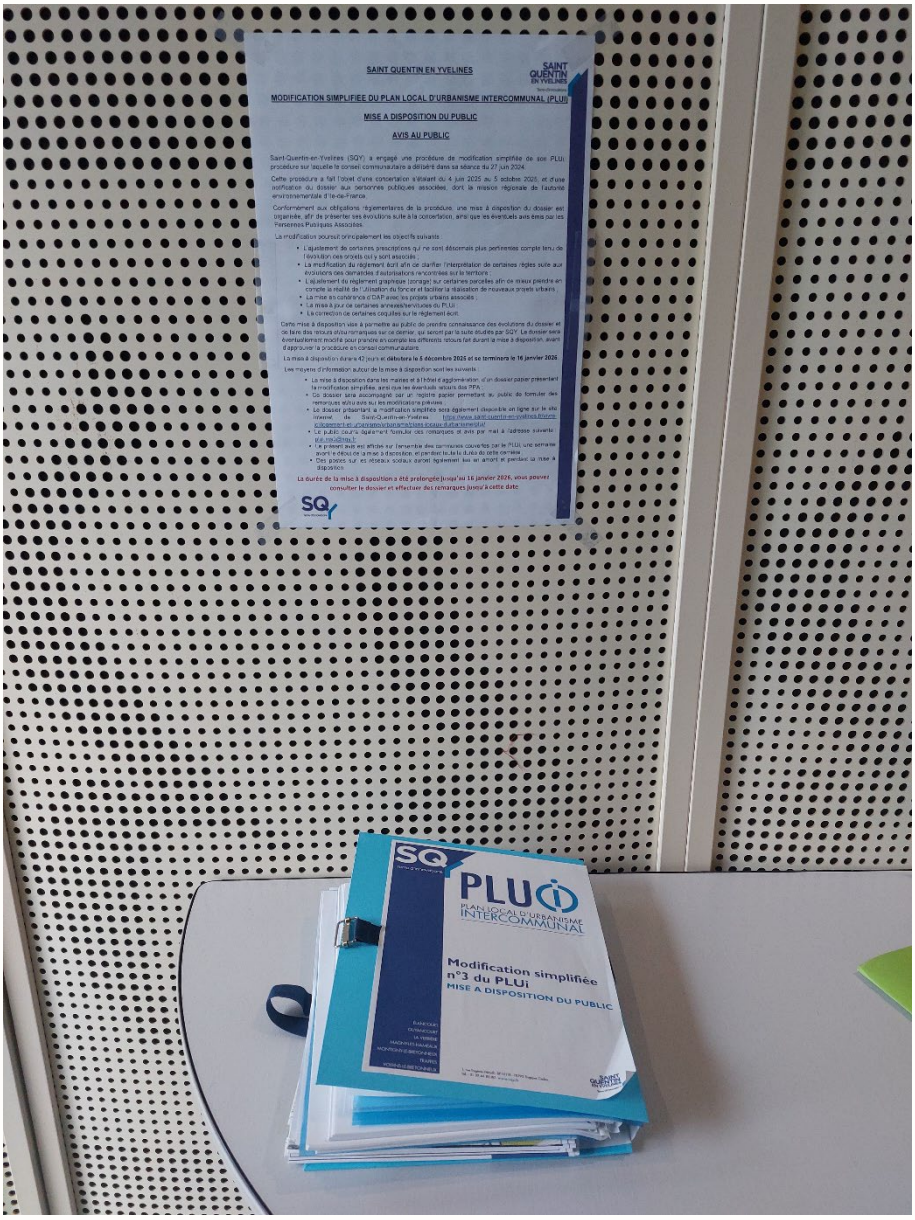
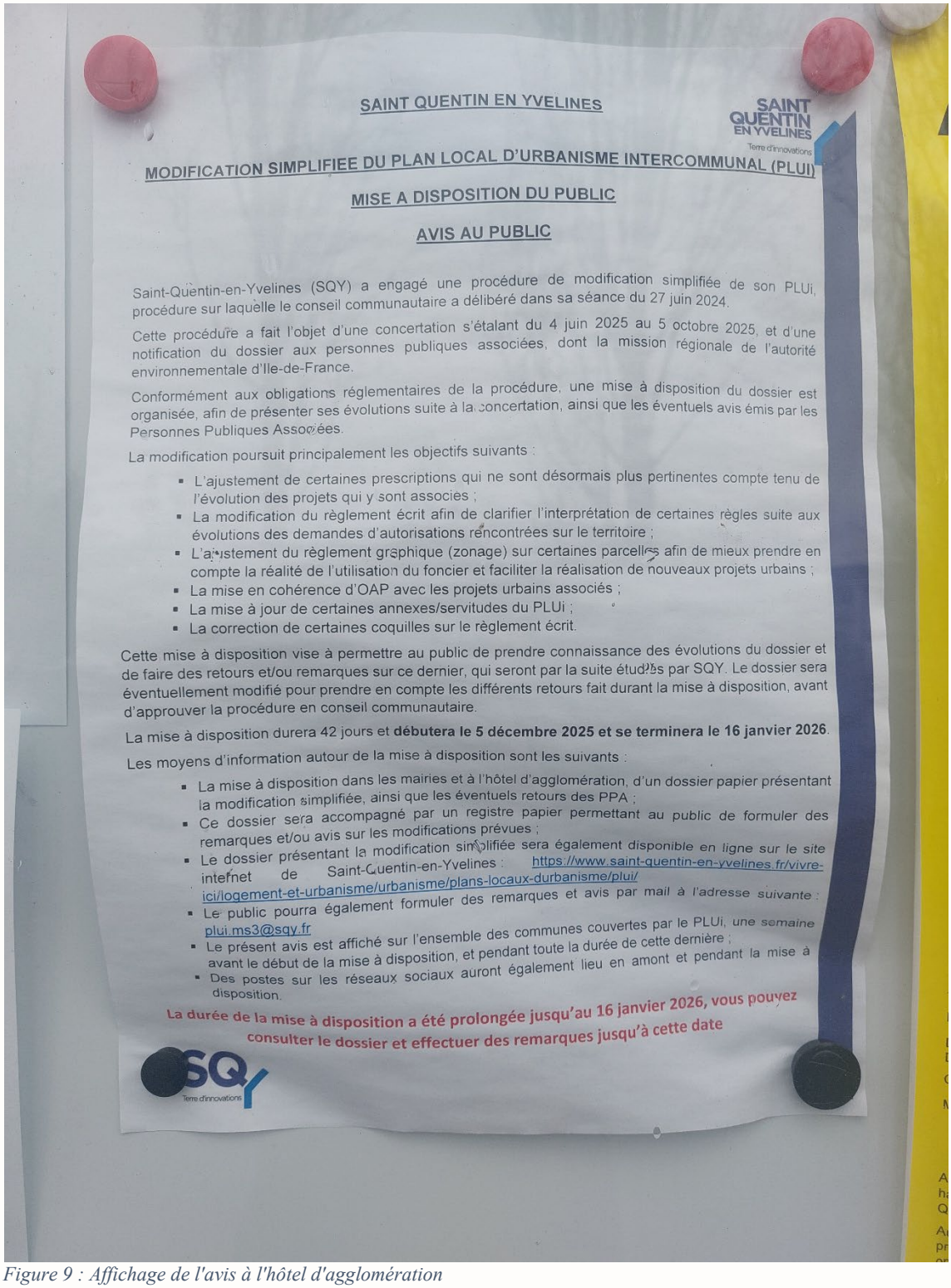


Figure 8 : Mise à disposition du dossier papier à l'hôtel d'agglomération

3. Annexe 3 : L'affichage de l'avis de mise à disposition



SAINT QUENTIN EN YVELINES

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

AVIS AU PUBLIC

Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLUi, procédure sur laquelle le conseil communautaire a délibéré dans sa séance du 27 juin 2024.

Cette procédure a fait l'objet d'une concertation s'étalant du 4 juin 2025 au 5 octobre 2025, et d'une notification du dossier aux personnes publiques associées, dont la mission régionale de l'autorité environnementale d'Ile-de-France.

Conformément aux obligations réglementaires de la procédure, une mise à disposition du dossier est organisée, afin de présenter ses évolutions suite à la concertation, ainsi que les éventuels avis émis par les Personnes Publiques Associées.

La modification poursuit principalement les objectifs suivants :

- L'ajustement de certaines prescriptions qui ne sont désormais plus pertinentes compte tenu de l'évolution des projets qui y sont associés ;
- La modification du règlement écrit afin de clarifier l'interprétation de certaines règles suite aux évolutions des demandes d'autorisations rencontrées sur le territoire ;
- L'ajustement du règlement graphique (zonage) sur certaines parcelles afin de mieux prendre en compte la réalité de l'utilisation du foncier et faciliter la réalisation de nouveaux projets urbains ;
- La mise en cohérence d'OAP avec les projets urbains associés ;
- La mise à jour de certaines annexes/servitudes du PLUi ;
- La correction de certaines coquilles sur le règlement écrit.

Cette mise à disposition vise à permettre au public de prendre connaissance des évolutions du dossier et de faire des retours et/ou remarques sur ce dernier, qui seront par la suite étudiés par SQY. Le dossier sera éventuellement modifié pour prendre en compte les différents retours fait durant la mise à disposition, avant d'approuver la procédure en conseil communautaire.

La mise à disposition durera 42 jours et **débutera le 5 décembre 2025 et se terminera le 16 janvier 2026**.

Les moyens d'information autour de la mise à disposition sont les suivants :

- La mise à disposition dans les mairies et à l'hôtel d'agglomération, d'un dossier papier présentant la modification simplifiée, ainsi que les éventuels retours des PPA ;
- Ce dossier sera accompagné par un registre papier permettant au public de formuler des remarques et/ou avis sur les modifications prévues ;
- Le dossier présentant la modification simplifiée sera également disponible en ligne sur le site internet de Saint-Quentin-en-Yvelines : https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/vivre-ici/logement-et-urbanisme/urbanisme/plans-locaux-durbanisme/plui/
- Le public pourra également formuler des remarques et avis par mail à l'adresse suivante : plui.ms3@sqy.fr
- Le présent avis est affiché sur l'ensemble des communes couvertes par le PLUi, une semaine avant le début de la mise à disposition, et pendant toute la durée de cette dernière ;
- Des postes sur les réseaux sociaux auront également lieu en amont et pendant la mise à disposition.

La durée de la mise à disposition a été prolongée jusqu'au 16 janvier 2026, vous pouvez consulter le dossier et effectuer des remarques jusqu'à cette date

Figure 9 : Affichage de l'avis à l'hôtel d'agglomération

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

Modification simplifiée n°3 du PLUi
APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 19/02/2026

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 58
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*....98
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*....98
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*....98
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE....98
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL....99
ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*....99
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR....101
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT....103
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES....103

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	Secteurs de la ZAC Gare-Bécannes et du NPNRU du Bois de l'étang
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
La Verrière	Toute la commune sauf les secteurs de la ZAC Gare-Bécanes et du NPNRU du Bois de l'étang

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. Sont également considérés comme entrepôts, les locaux hébergeant les centres de données.
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.

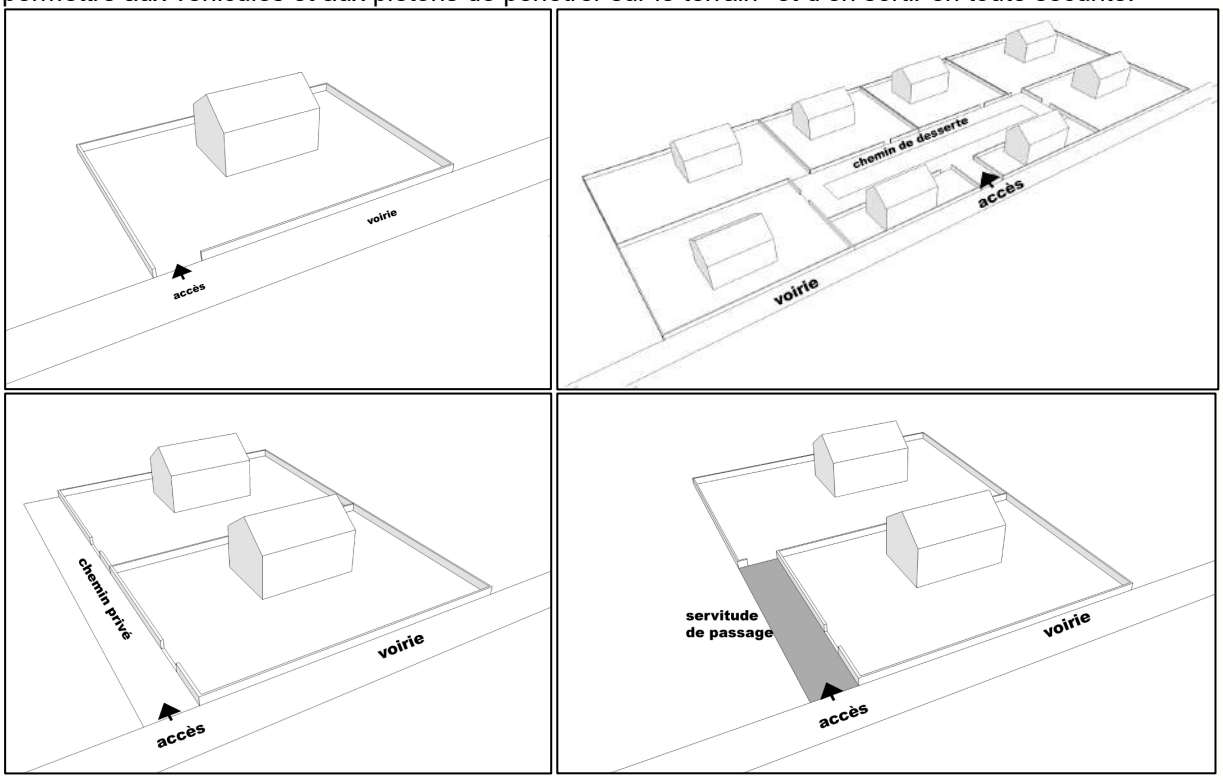
ARTICLE 2 - DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Abris de jardin*

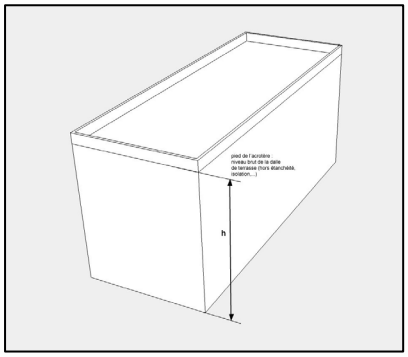
Les abris de jardins* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 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*

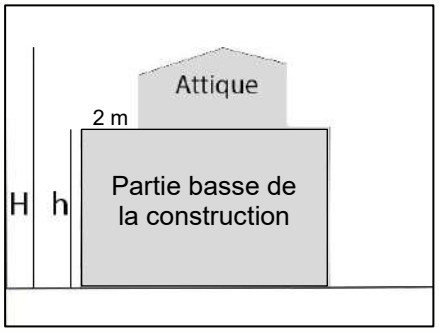
L'alignement* est la limite entre le terrain* et le domaine public.
Lorsque le terrain* est desservi par une voie* privée, la limite entre le terrain* et cette voie* tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.
Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue 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, sur au moins 2 façades.

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 ») ;

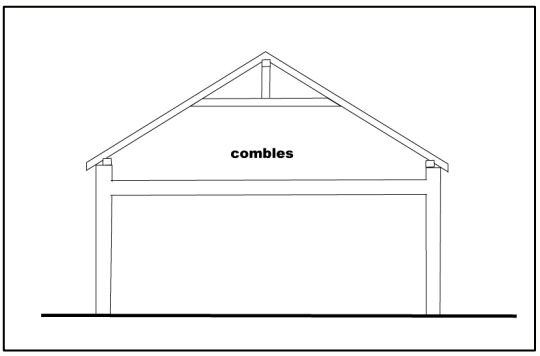
  Auquel s'ajoute,

  - 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.

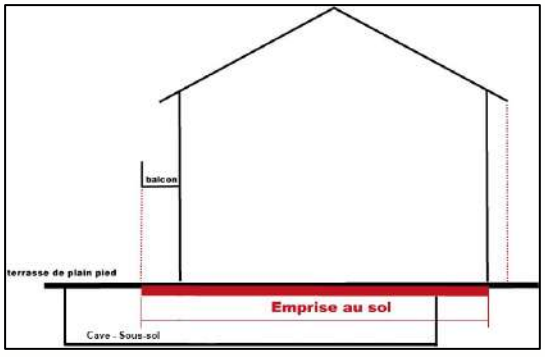
Construction* existante

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*

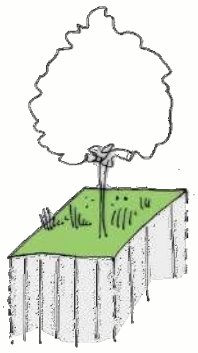
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	**1**	

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.

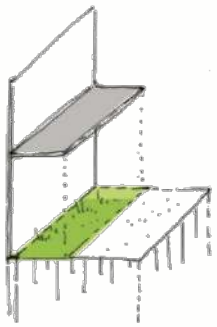
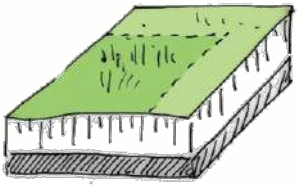
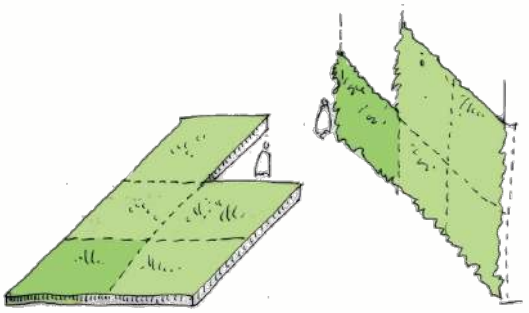
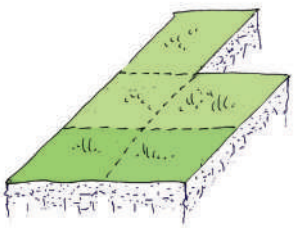
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;	**0,8** 1 m² est comptabilisé pour 0,8 m² d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur 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*.
Pour les auvents et les carports d'une hauteur et d'une superficie supérieure ou égale à 2,5 mètres et à 15m² d'emprise au sol, le calcul des distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* s'effectue à partir du point le plus proche de la construction, vis-à-vis de la limite en question.
Les règles de distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas pour les auvents et carports d'une superficie inférieure à 15m².

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.

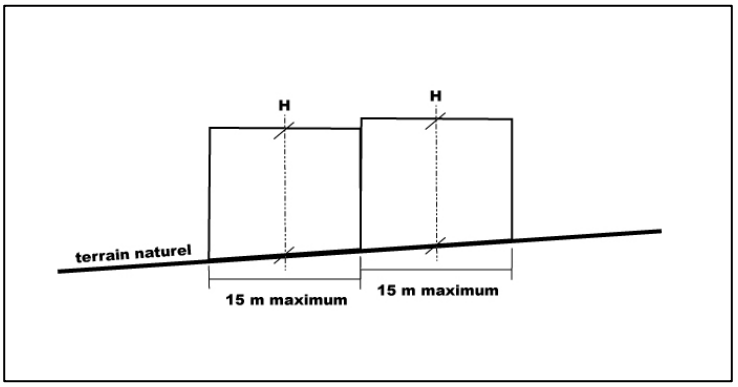
Gabarit

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.

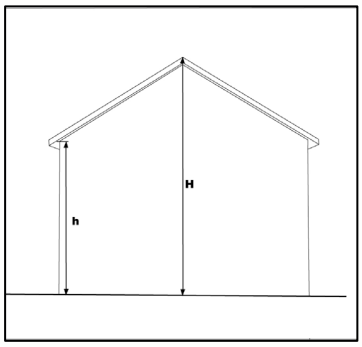


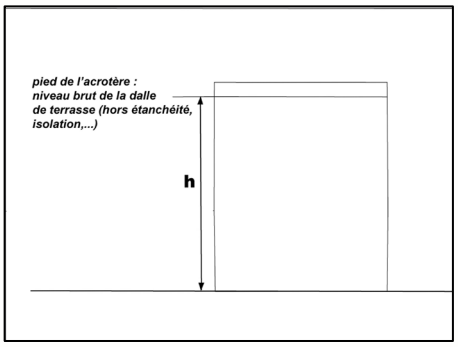
La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

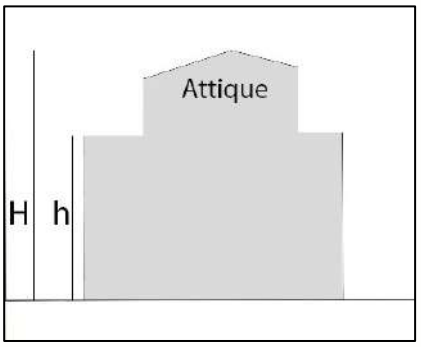
- *Une hauteur* maximale au point le plus haut de la construction** (H)

  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.

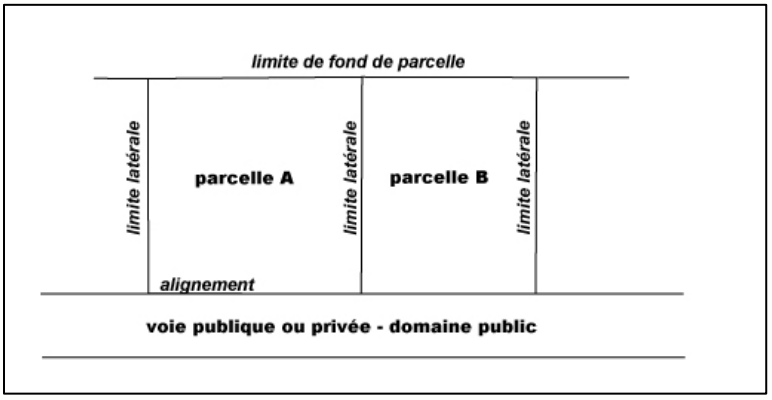
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

- 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*

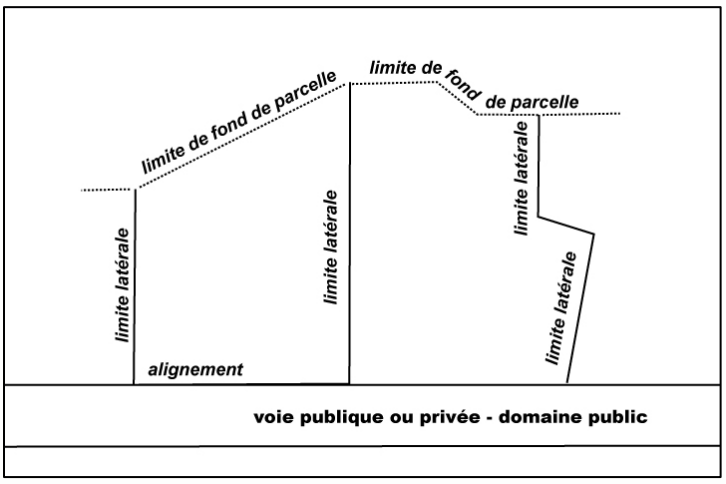
Les limites séparatives* désignent l'ensemble des limites d'un terrain*, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives* :

- 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.

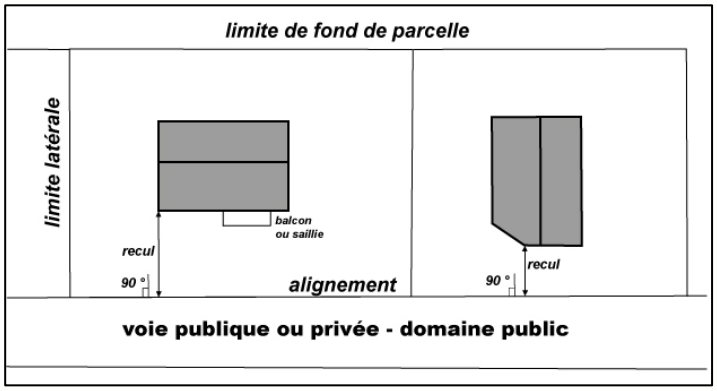
Ouverture*

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*)



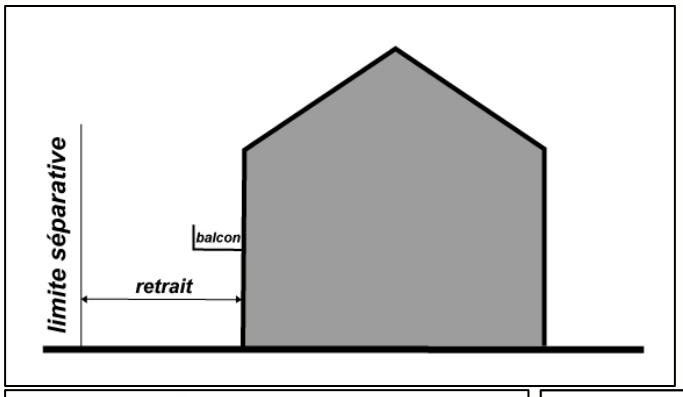
Le recul* est la distance séparant une construction* des emprises publiques* ou des voies* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique*, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé.

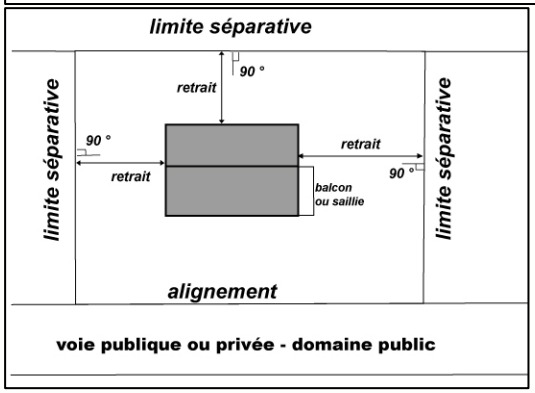
Réhabilitation*

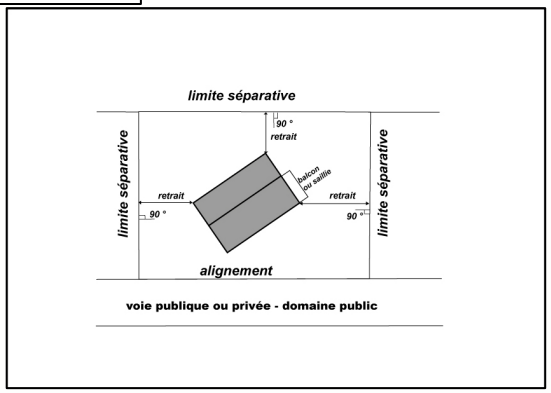
Correspond à une remise en état profond d'une construction* ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

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.

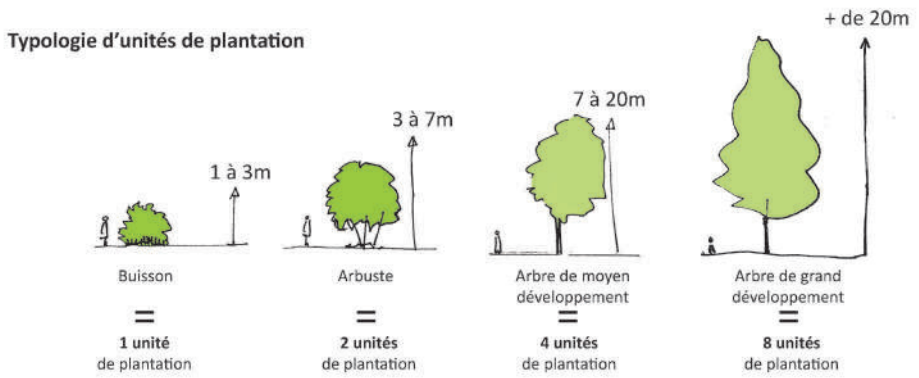
Terrain* ou unité foncière*

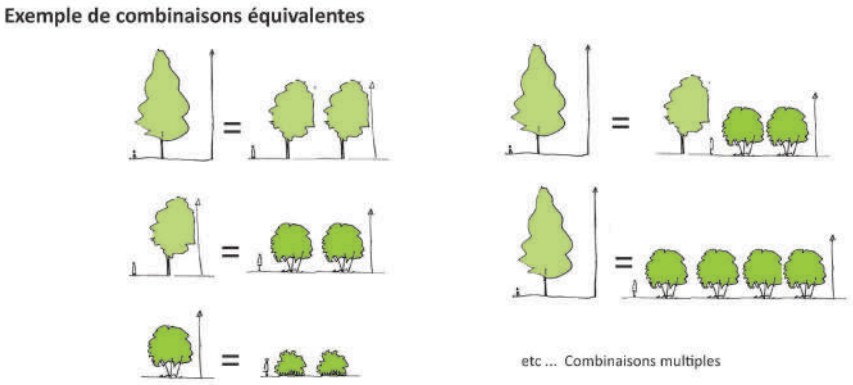
Un terrain* (ou unité foncière*) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

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 :

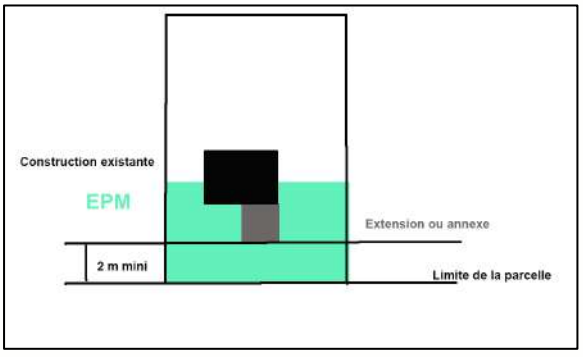
1) Les aménagements et constructions* de locaux techniques et de constructions* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers …) sont autorisés, à condition :

   - 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 m² 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 m² 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 m² 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. Les aménagements de combles générant de la surface habitable constituent une extension qui peut entrainer le passage à une nouvelle tranche en matière de stationnement.
- 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 pylônes nécessaires aux fonctionnements des télécommunications à condition que ces dernières respectent les critères cumulatifs suivants :
  - que leur hauteur soit limitée à 30 mètres ;
  - que l'implantation de telles installations se fasse préférentiellement de manière groupée afin de mutualiser ces dernières, dès lors qu'aucune contrainte technique ou de couverture du territoire, ne vient rendre impossible une telle mutualisation.

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).

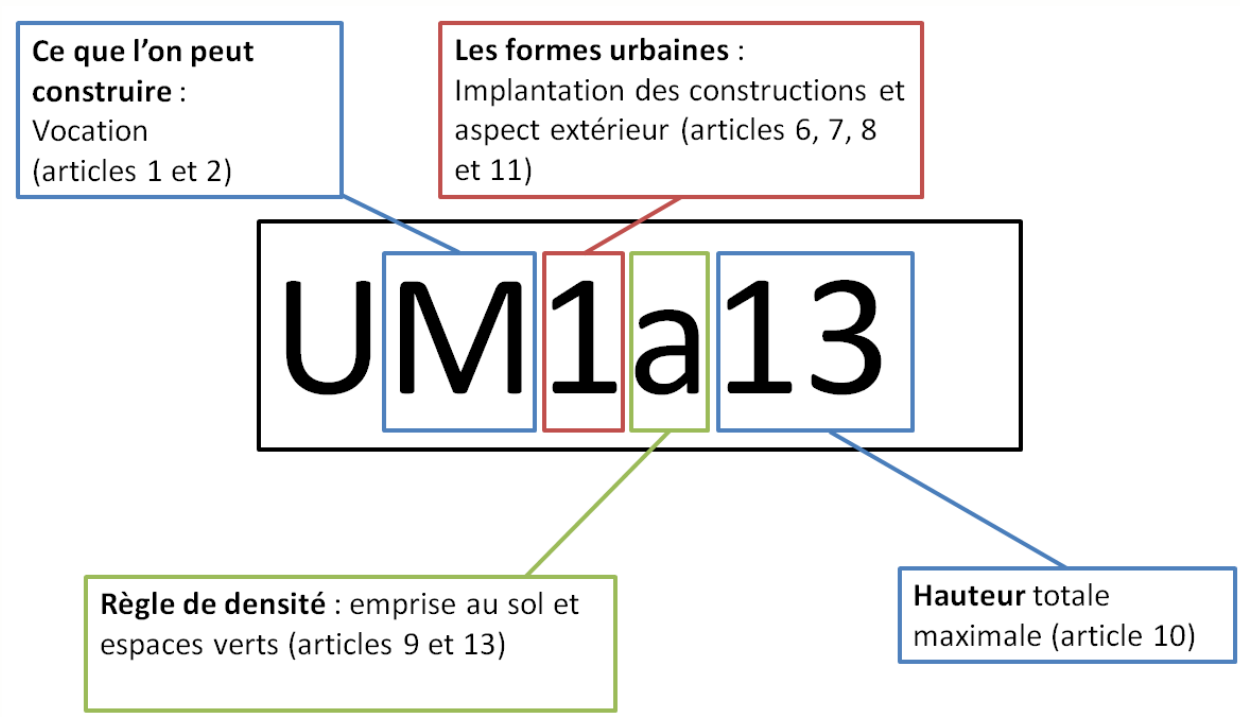
Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

- 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, As et Az

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

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

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

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 ou qu'elle s'insère dans une opération d'aménagement qui présente elle aussi un caractère d'intérêt général ayant fait l'objet 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, Ai et Az

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 au moins 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 ou dans une gare du réseau de transport public du Grand Paris.

  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, As et Az :

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 ;

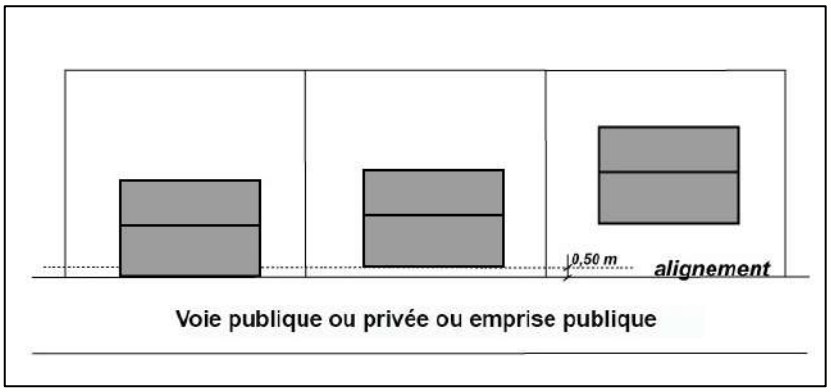
6.1.3 Les éventuelles saillies* et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

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 :

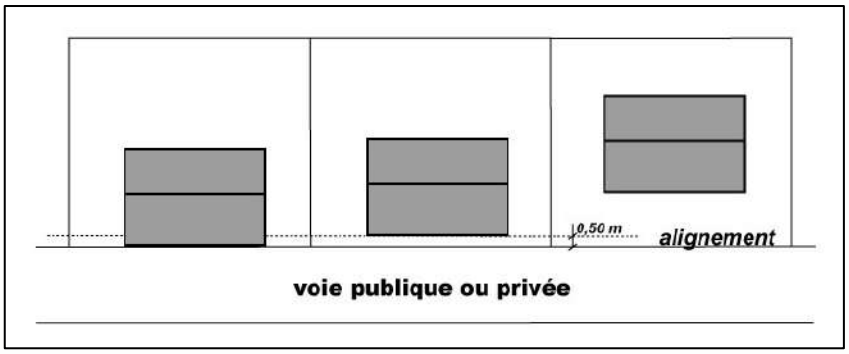
- Soit à l'alignement* ;
- Soit en recul* de 0,50 mètres minimum de l'alignement* des voies*.



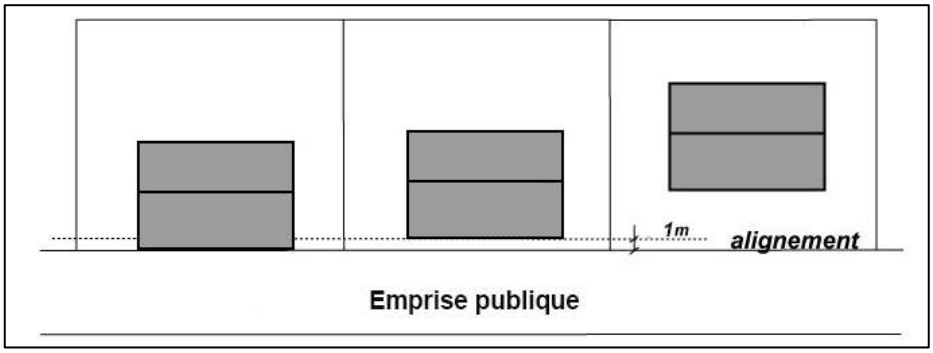
6.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 7 et 8

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*.

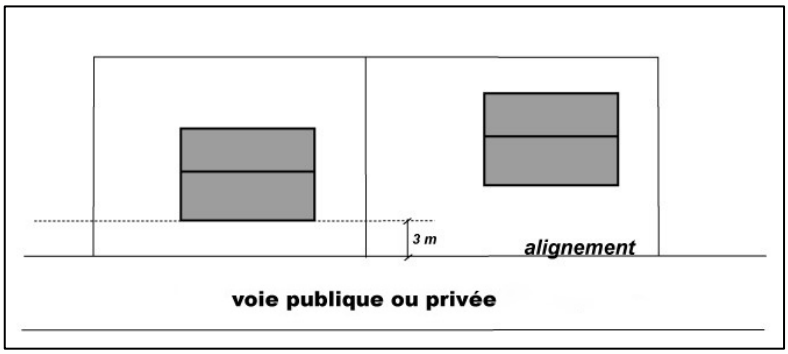


6.3.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté à l'alignement ou en recul* de 1 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;

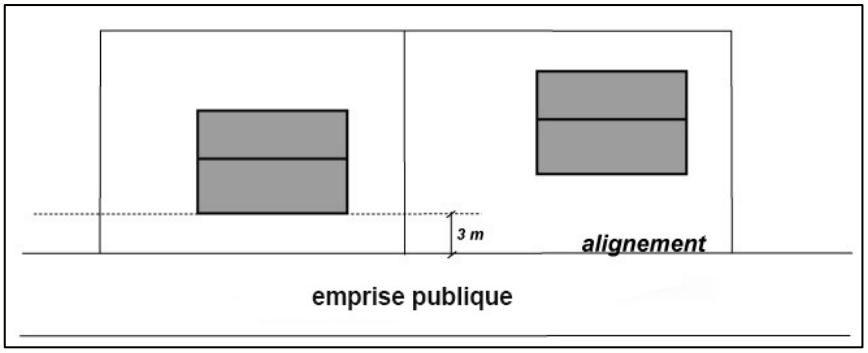


6.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 2

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* ;

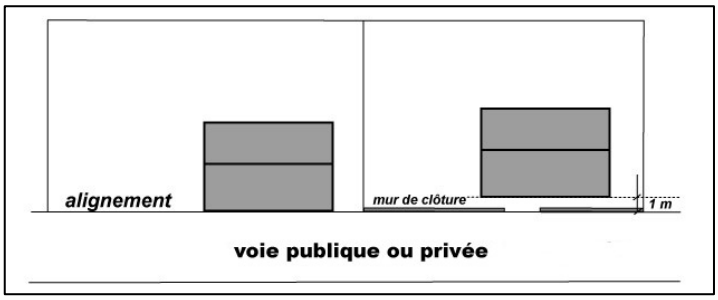


6.4.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



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

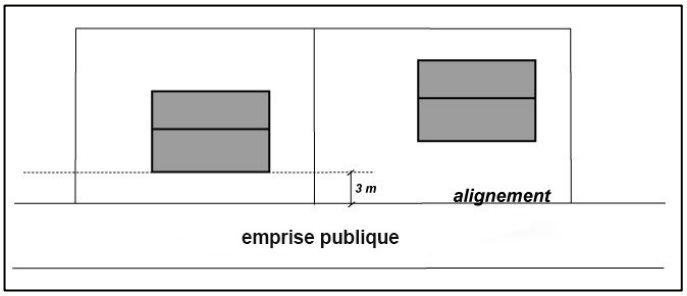
6.5.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté à l'alignement* des voies* ;



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

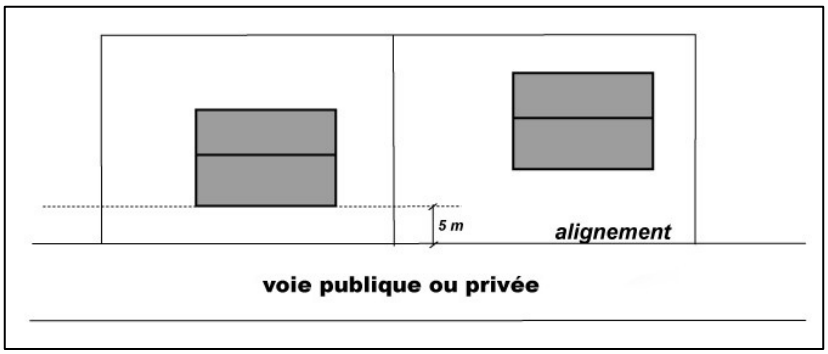
- Si un mur de clôture* tel que défini à l'article 11 est réalisé pour maintenir la continuité urbaine, dans ce cas, les constructions* peuvent s'implanter en recul* d'au moins 1 mètre ;
- Si la parcelle comporte un immeuble dont le traitement et l'agencement de l'entrée est rendu impossible ;
- Si la 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* ;

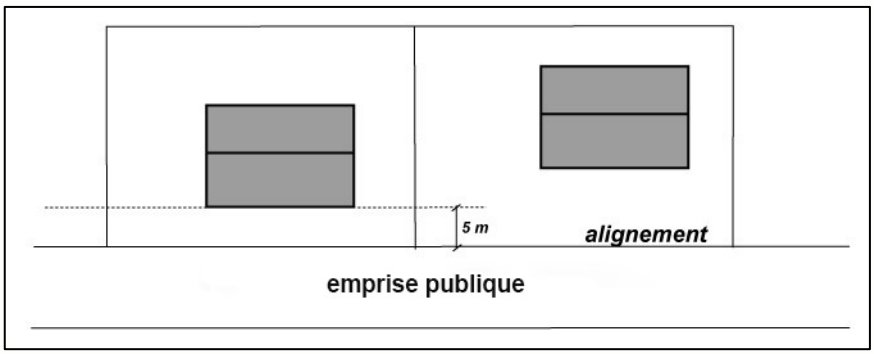


6.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 3 et 5

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.

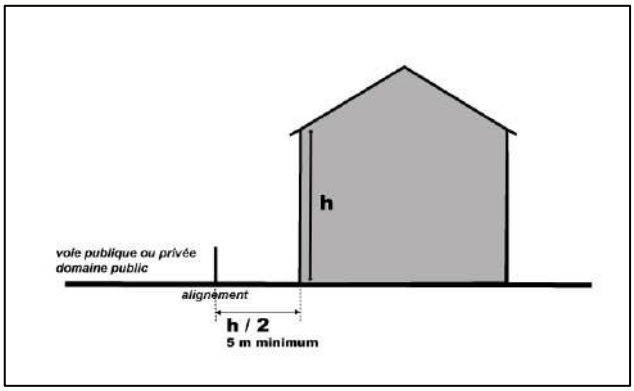


6.6.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de **5 mètres** minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



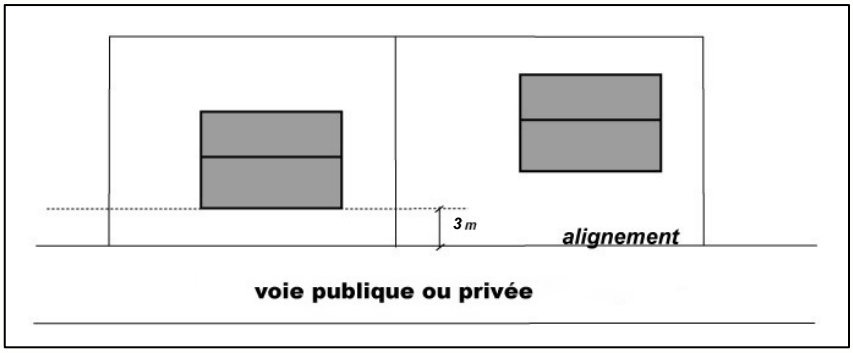
6.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6

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

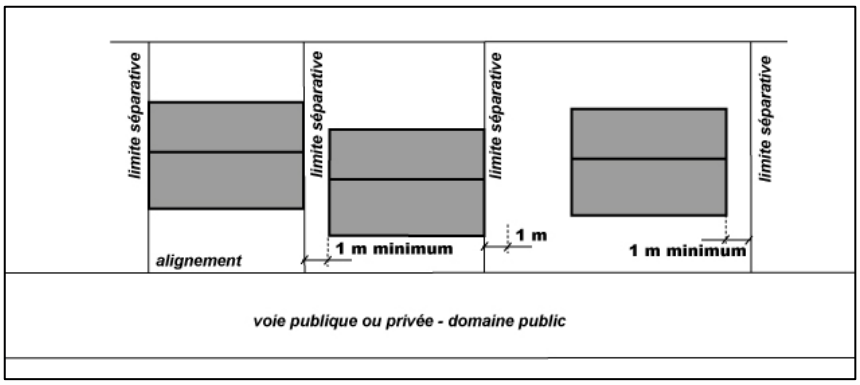
7.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface.

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.



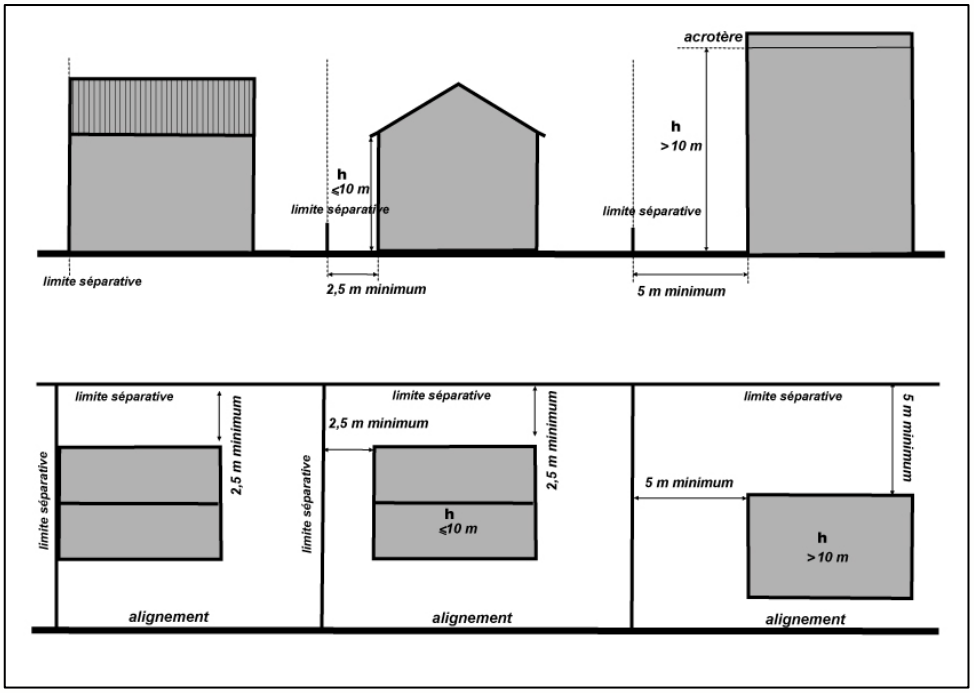
7.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 2, et 4.

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)*.

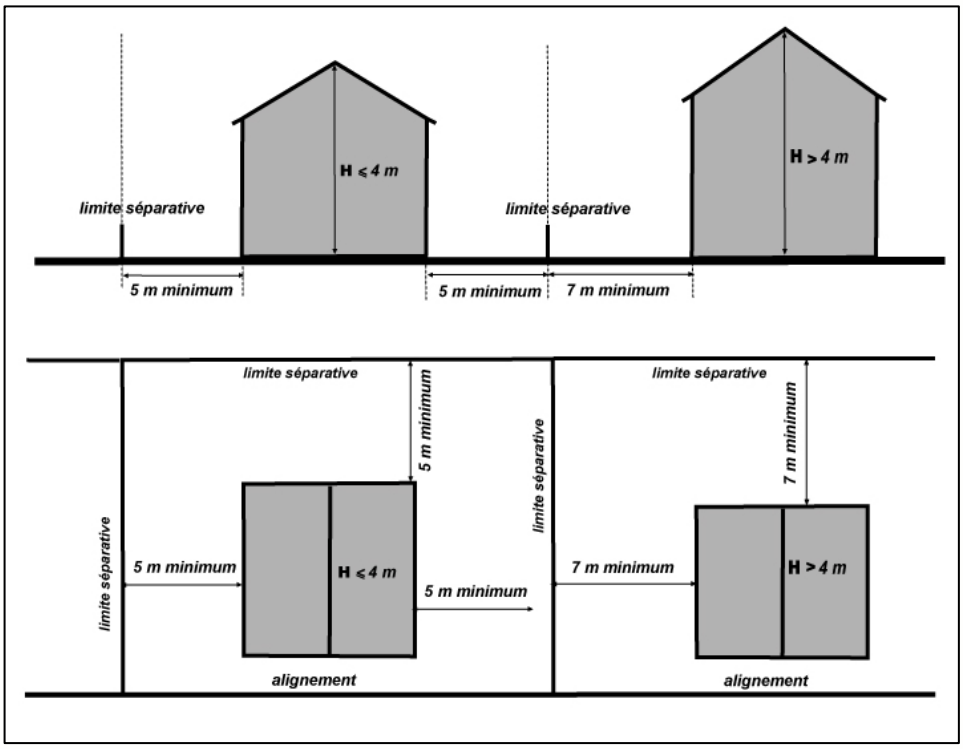


7.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3

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

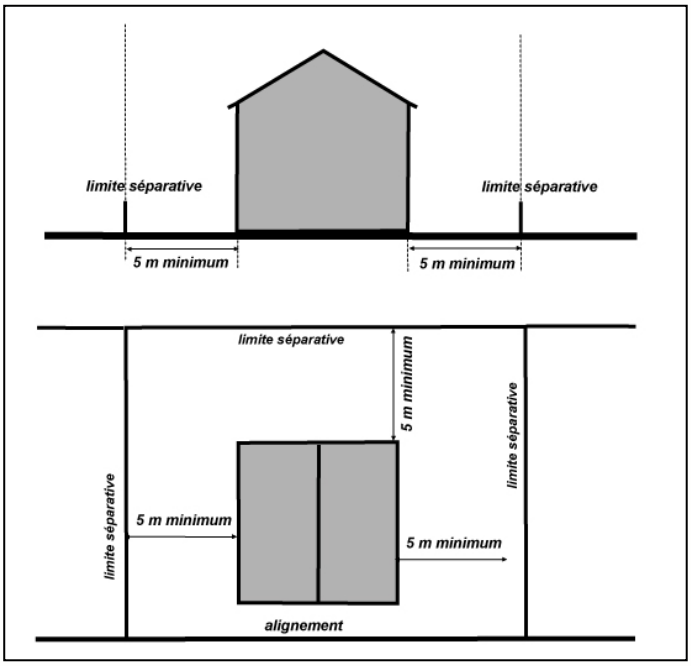
- Les constructions* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées en retrait* de 5 mètres minimum des limites séparatives* ;
- Les constructions* dont la hauteur* est supérieure à 4 mètres doivent être implantées en retrait* de 7 mètres minimum des limites séparatives*.

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.



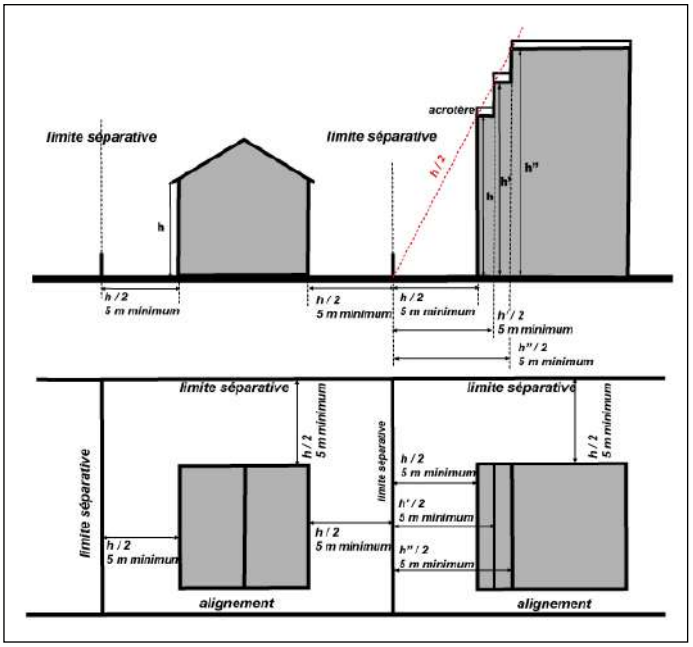
7.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 5

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.



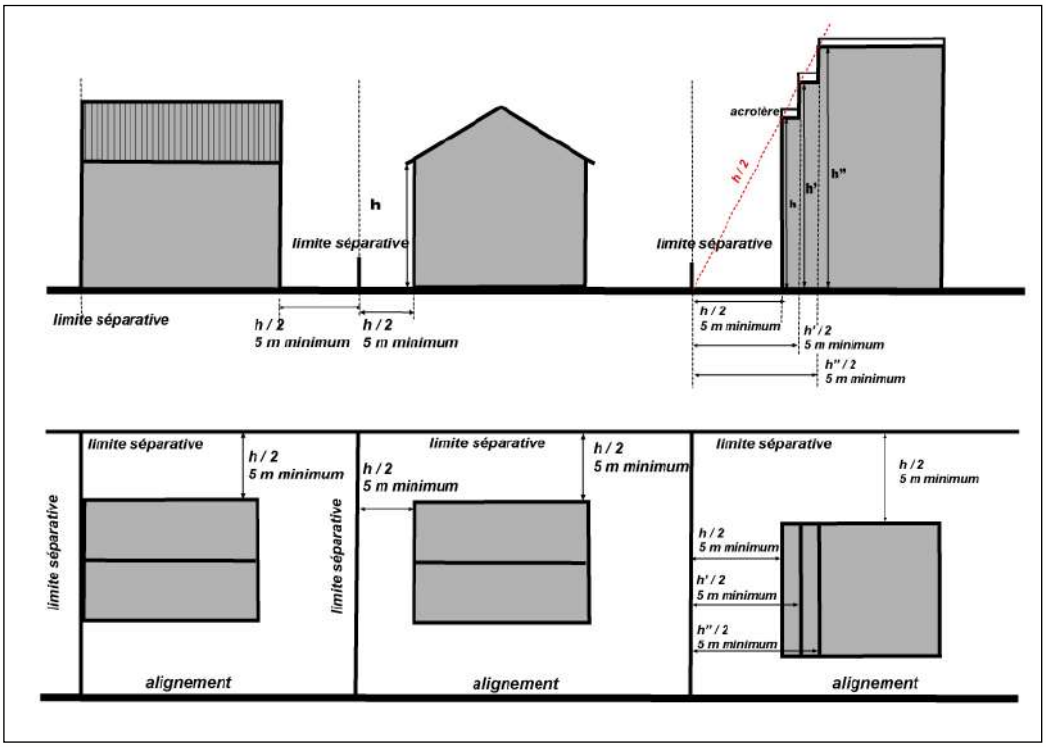
7.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 7

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.

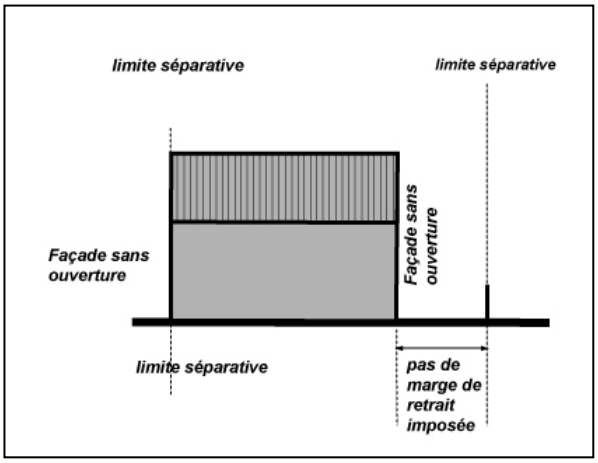


7.8. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 8

7.8.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

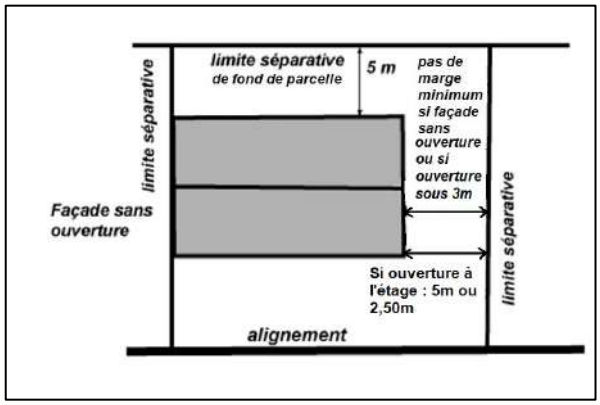
– Soit en limite(s) séparative(s)* si elles n'ont pas d'ouverture* ;

– 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 :

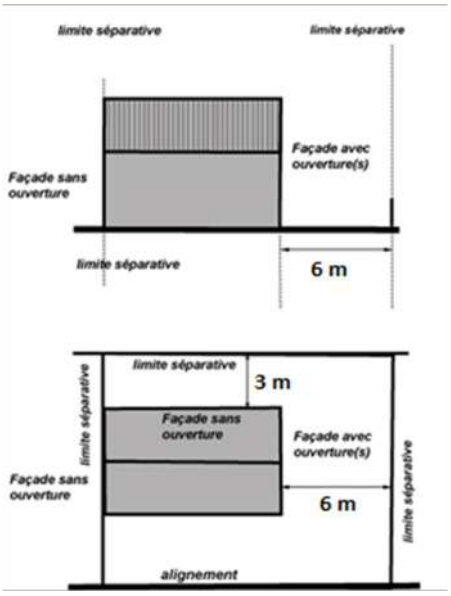
– Soit en limite(s) séparative(s)* si elles n'ont pas d'ouverture* ;

– 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*

Pour les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

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 :

- *Une hauteur* maximum au point le plus haut de la construction**U (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- *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

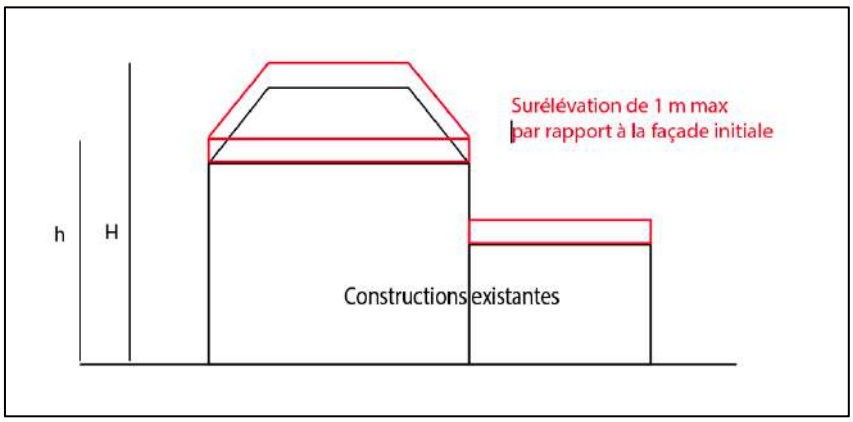
**Le « R »correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C ou A » au comble* ou à l'attique*.*

- 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, Ai et Az

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 mix d'essences persistantes et 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.

13.2.12 Les règles de l'article U 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qui feront néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

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.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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 mix d'essences persistantes et 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, 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 mix d'essences persistantes et 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 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 ;

2.1.7 Les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris à condition de garantir leur bonne insertion dans le site.

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 Réseau de transport public du Grand Paris	Dans la limite d'une extension maximale de 2000 m² de surface de plancher* Pour le réseau de transport public du Grand Paris, à condition de garantir sa bonne insertion dans le site
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.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeMH08	Magny	Mérantais (ferme du Mérantais)	Hébergement associé à un CINASPIC, commerces, hébergement hôtelier, CINASPIC	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. Les destinations autorisées sont les suivantes : • Habitation à condition de correspondre à de l'hébergement et d'être directement liée à des constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) existantes ou faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager. • Hébergement hôtelier à condition que les constructions soient liées aux activités présentes dans le périmètre de l'OAP du Mérantais et justifié dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme • Les commerces à condition que les constructions soient liées aux activités présentes dans le périmètre de l'OAP du Mérantais et justifié dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme • Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
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.
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.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
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 m² 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
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

Numéro Ne	Commune	Localisation	Hauteur maximale autorisée
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 mix d'essences persistantes et de 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.

SQ

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Évaluation environnementale

Modification simplifiée n°3 du PLUi

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 19/02/2026

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

I. Résumé non technique 4
A. Contexte 4
B. Éléments de méthode 4
C. Présentation de la modification simplifiée n° 3 5
D. Enjeux, évolution au fil de l'eau et incidences du projet de modification simplifiée 6
E. Mesures et procédure de suivi 8
II. La démarche d'évaluation environnementale 9
A. Approche générale de l'évaluation 9
B. Autoévaluation de la modification simplifiée n° 3 11
III. Analyse de l'état initial de l'environnement 16
A. Localisation des périmètres concernés par la modification simplifiée n° 3 16
B. État des lieux de ces périmètres 18
IV. Incidences prévisibles de la modification simplifiée n° 3 sur l'environnement 45
A. Incidences de l'évolution des pièces du PLUi 45
B. Incidences prévisibles sur Natura 2000 56
C. Bilan, mesures et suivi 61
V. Articulation de la modification simplifiée n° 3 avec les documents-cadres 63
A. SDRIF et SDRIF-E 63
B. Documents cadre relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques 68
C. Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France 73
D. Plan de déplacement urbain de la région Île-de-France 76
E. PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines 76

Tables des illustrations

Tableaux

Tableau 1. Codification des thématiques environnementales 14
Tableau 2. Codification des niveaux d'effet sur l'environnement 15
Tableau 3. Évolution des secteurs fonctionnels au sein de la zone urbaine 54
Tableau 4. Évolution des secteurs morphologiques au sein de la zone urbaine 54
Tableau 5. Évolution des secteurs de densité au sol au sein de la zone urbaine 54
Tableau 6. Évolution des secteurs de hauteur au sein de la zone urbaine 54
Tableau 7. Évolution des prescriptions graphiques 56
Tableau 8. Présence dans les périmètres visés par la MS3 des espèces éligibles à la directive « Oiseaux » de la ZPS FR1112011 58
Tableau 9. Présence dans les périmètres visés par la MS3 des espèces éligibles à la directive « Oiseaux » de la ZPS FR1110025 59
Tableau 10. Bilan des enjeux du périmètre de modification simplifiée n° 3 au regard de Natura 2000 60
Tableau 11. Indicateurs du PLUi de SQY mobilisés pour le suivi des effets de la MS3 62

Cartes

Carte 1. Localisation des périmètres concernés par la modification n° 3 et des zonages d'inventaire et de protection des milieux 16
Carte 2. Localisation des périmètres concernés par la modification n° 3 et du patrimoine bâti et paysager 17
Carte 3. Localisation des sites Natura 2000 et des secteurs concernés par la modification simplifiée n° 3 57
Carte 4. SAGE, zones humides et sites visés par la modification simplifiée n° 3 70

Figures

Figure 1. Vue aérienne de la résidence étudiante (Institut International de l'image et du son) 36
Figure 2. Entrée de la résidence étudiante (Google Street View, juillet 2024) 37
Figure 3. extrait du règlement de la zone U du PLUI en vigueur 49
Figure 4. Extrait des orientations graphiques de l'OAP « Trame verte et bleue » 51
Figure 6. Extrait des orientations écrites de l'OAP « trame verte et bleue » 60
Figure 6. Extrait des orientations graphiques de l'OAP « Trame verte et bleue » 61
Figure 7. Extrait de la carte de destination générale du SDRIF 64
Figure 8. Localisation des sites visés par la MS3 sur la carte n° 1 « Maîtriser le développement urbain » 66
Figure 9. Localisation des sites visés par la MS3 sur la carte n° 2 « Développer l'indépendance productive régionale » 67
Figure 10. Localisation des sites visés par la MS3 sur la carte n° 3 « Placer la nature au cœur du développement régional » 68
Figure 11. Localisation des sites visés par la MS3 et des composantes du SRCE d'Île-de-France 74
Figure 12. Localisation des sites visés par la MS3 et des objectifs du SRCE d'Île-de-France 75

I. Résumé non technique

A. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 23 février 2017. Il couvre 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.
Il a depuis fait l'objet :

- D'une modification simplifiée approuvée le 27 juin 2019
- D'une révision « allégée » approuvée le 5 mars 2020.
- D'une modification de croit commun, approuvée le 13 avril 2023 ;
- De plusieurs déclarations de projet emportant la mise en compatibilité pour différents projets (ligne 18 du métro, aménagements olympiques sur la colline d'Élancourt, nouveau campus du groupe Airbus à Montigny-le-Bretonneux).

Une autre déclaration de projet pour l'aménagement du secteur du Mérantais au nord-ouest de Magny-les-Hameaux lancée en février 2025 est toujours en cours.

Une seconde procédure de modification simplifiée avait été initiée en septembre 2023. Suite au cas par cas, l'autorité environnementale a soumis la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette obligation de réaliser une évaluation environnementale avait pour conséquence de rallonger de manière conséquente le calendrier, qui venait se superposer à celui de la prochaine modification du PLUi qui était programmée en 2024. Le choix a donc été fait d'abandonner cette seconde procédure de modification simplifiée pour la fusionner avec celle à venir qui fait l'objet de la présente notice.
De ce fait, Saint-Quentin-en-Yvelines a choisi de réaliser directement une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure, sans réaliser un cas par cas au préalable.

B. Éléments de méthode

1. Enjeux environnementaux auxquels la modification simplifiée doit répondre

En complément de l'état initial de l'environnement du PLUi, l'évaluation environnementale dresse et analyse l'état des lieux de l'environnement des périmètres concernés par la modification simplifiée n° 3. Cet état des lieux balaye l'ensemble des thèmes environnementaux : milieux physiques, gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets, des risques et nuisances et la santé environnementale.
L'analyse croisée de l'état initial de l'environnement, du diagnostic urbain et l'intégration des enjeux globaux permet d'établir les enjeux environnementaux auxquels la modification simplifiée n° 3 doit répondre.

2. Scénario au fil de l'eau

Le scénario tendanciel est basé sur la poursuite du PLUi en vigueur, modulée par les évolutions « externes » qui s'appliquent au territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (entrée en vigueur de la RE2020, évolution des documents cadres…).
Ce scénario est basé sur les perspectives de développement en matière de parc bâti, de populations et d'activités humaines… telles que les tendances récentes et les projets engagés permettent de l'envisager, et leurs effets potentiels sur l'environnement. Il prend également en compte l'incidence des politiques ou projets engagés en matière d'environnement et susceptibles de faire évoluer la situation du territoire.
En outre, le territoire subira au cours des prochaines années les effets du changement climatique global. Hormis dans une dimension d'adaptation, les évolutions du PLUi n'ont pas d'influence sur les conséquences des changements globaux.
Pour la modification simplifiée n° 3, les effets du scénario au fil de l'eau sont déduits de l'évaluation environnementale du PLUi en vigueur.

3. Incidences notables de la modification simplifiée sur l'environnement

L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 3 établit les incidences de l'aménagement futur du territoire, qui pourraient générer un accroissement des ressources naturelles mobilisées (énergie, eau potable, matériaux, etc.) et des émissions du territoire (gaz à effet de serre, eaux usées, polluants atmosphériques, déchets, *etc*.). Les effets temporaires, c'est-à-dire en phase chantier, ne relèvent pas du champ de l'urbanisme : ils ne sont donc pas analysés.

Le projet de modification simplifiée n° 3 fait l'objet d'une analyse document par document, permettant d'examiner systématiquement toutes les dispositions de la modification simplifiée n° 3 et d'envisager exhaustivement les incidences de chacune sur l'environnement. Cette analyse est conduite selon une grille à 6 niveaux, au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Niveau d'incidence	Positive	Positive à conforter	Mitigée	Risque d'incidence négative	Incidences négative	Sans incidence
Codification	+	(+)	±	⚠	−	∅

Tableau 2. Codification des niveaux d'effet sur l'environnement (rappel)

4. Incidences sur le réseau Natura 2000

L'état initial du site et de l'environnement du territoire et l'état des lieux du site Natura 2000 permettent d'établir les enjeux écologiques notables à prendre en compte au regard des habitats d'espèces et des espèces d'intérêt patrimonial présentes sur le territoire et à proximité.
Les incidences éventuelles de la modification simplifiée du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines sur le réseau Natura 2000 pourraient être de deux ordres :

- **Incidences directes :** urbanisation dans les sites, destruction d'habitats naturels et d'habitats d'espèces éligibles ;
- **Incidences indirectes :** atteinte à la fonctionnalité du site, remise en cause de continuités écologiques et de l'alimentation hydrique des milieux, atteinte indirecte aux espèces.

C. Présentation de la modification simplifiée n° 3

N°	Description	Secteurs concernés
Évolutions du règlement écrit		
2	Préciser que dans le cadre des obligations de planter en application du règlement écrit, la strate arbustive devra de préférence être composée d'essences persistantes et caduques, sans ratio spécifique	Zone U et AU (7 communes)
3	Préciser que les datacenters appartiennent à la destination entrepôt	7 communes
4	Encourager les opérateurs de téléphonie à mutualiser les antennes déjà existantes pour éviter leur multiplication	7 communes
8	Préciser que l'aménagement de combles de plus de 25 m² sont à prendre en compte dans le calcul des tranches pour le stationnement	7 communes
10	Ne pas préciser le type de revêtement perméable attendu pour davantage de souplesse	Zone A (7 communes)
12	Uniformiser la méthode de calcul du recul des constructions entre l'article 6 et le lexique du règlement écrit	Zones U (7 communes)
13	Préciser la méthode de calcul du retrait des façades pour les carports d'une grande superficie	Zones U (7 communes)
14	Préciser les règles d'instruction des attiques et le calcul de leur retrait par rapport aux façades	7 communes
20	Modifier l'application du règlement au cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble (article 4 des Dispositions Générales) sur La Verrière	Zone U à La Verrière
Évolutions du plan de zonage		
1	Permettre l'implantation de petits commerces	Bois de la Garenne à Voisins-le-Bretonneux
9	Améliorer la cohérence avec la destination actuelle des bâtiments	À Montigny-le-Bretonneux • Résidence Orion • Secteur des IV pavés (cimetière et parc des sports) • Place Claudel (immeuble 3F)
11	Créer un nouveau secteur autorisant l'industrie mais les entrepôts seulement sous condition pour éviter une vocation purement logistique	Partie Ouest du parc d'activité du Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux

N°	Description	Secteurs concernés
15	Faciliter le développement économique	Corridor de l'ancienne emprise A12 à Montigny-le-Bretonneux
16	Permettre l'implantation de résidences étudiantes en lien avec l'école 3IS	13 avenue d'Alembert (résidence 3IS) à Trappes
17	Augmenter les hauteurs autorisées afin de permettre du R+10	Îlot Rousseau à Trappes
18	Autoriser l'implantation de logements dans un secteur d'équipement	Secteur Langevin à Trappes
19	Créer un secteur mixte permettant de diversifier les destinations	Secteur du petit Gibus à Trappes (derrière le collège Le village)
Évolutions des prescriptions graphiques		
5	Ajouter une prescription d'ilot commercial à préserver (L151-16 du Code de l'urbanisme)	Parc d'activité du Pas du Lac Nord à Montigny-le-Bretonneux
6	Étendre le périmètre de préservation de l'activité commerciale	Îlot de l'hôtel IBIS à Guyancourt
		Secteur à l'angle de la rue Haussmann et l'avenue Léon Blum à Guyancourt
7	Supprimer les emplacements réservés acquis	ER n°CA03 à La Verrière (secteur ZAC Gare Bécannes)
		ER n°EL05 à Élancourt

Acteurs impliqués dans la modification simplifiée n° 3

Structure	Rôle
Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY)	• Collectivité compétente en termes d'urbanisme réglementaire • Élaboration du projet de MS3
Commune d'Élancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, La Verrières, Voisins-le-Bretonneux	• Communes couvertes par le PLUi en vigueur • Co-pilotage du projet de MS3
Urban-Éco	• Évaluation environnementale de la MS3

D. Enjeux, évolution au fil de l'eau et incidences du projet de modification simplifiée

1. Enjeux et perspectives

Outre les enjeux globaux (lutte contre le changement climatique et préservation des milieux et ressources naturels), chaque secteur présenté par la modification simplifiée n° 3 présente des enjeux particuliers :

N°	Secteurs concernés	Perspective d'évolution	Enjeux
1	Bois de la Garenne à Voisins-le-Bretonneux	Dégradation du bâti, risque de squat, consécutif à la désaffectation du groupe scolaire	Préserver les arbres existants
5	Parc d'activité du Pas du Lac Nord à Montigny-le-Bretonneux	Difficulté à pérenniser le commerce de proximité du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire	//
6	Îlot de l'hôtel IBIS à Guyancourt	Difficulté à pérenniser le commerce en pied d'immeuble du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire	//
	Secteur à l'angle de la rue Haussmann et l'avenue Léon Blum à Guyancourt	Difficulté à pérenniser le commerce en pied d'immeuble du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire	//
7	ER n°CA03 à La Verrière (secteur ZAC Gare Bécannes)	//	//
	ER n°EL05 à Élancourt	//	//

N°	Secteurs concernés	Perspective d'évolution	Enjeux
9	Résidence Orion à Montigny-le-Bretonneux	//	//
	Secteur des IV pavés (cimetière et parc des sports) à Montigny-le-Bretonneux	//	Maintenir la fonctionnalité de la liaison verte
	Place Claudel (immeuble 3F) à Montigny-le-Bretonneux	Difficulté faire évoluer le bâti du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire	//
11	Partie Ouest du parc d'activité du Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux	//	//
15	Corridor de l'ancienne emprise A12 à Montigny-le-Bretonneux	//	Maintenir la fonctionnalité de la liaison verte
16	13 av. d'Alembert (résidence 3IS) à Trappes	//	Préserver les résidents des nuisances liées aux activités environnantes. Requalifier les parkings (désimperméabilisation, plantations…)
17	Îlot Rousseau à Trappes	//	Préserver les futurs habitants et usagers des nuisances routières majeures de la RN10 Préserver les alignements d'arbres
18	Secteur Langevin à Trappes	Difficulté à entretenir les logements de fonction existants du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire	//
19	Secteur du petit Gibus à Trappes (derrière le collège Le village)	Dégradation du bâti, risque de squat, consécutif à la désaffectation du centre de loisir	Préserver les futurs habitants et usagers des nuisances routières de la RD912 Confirmer et le cas échéant délimiter les zones humides Préserver les arbres existants

2. Incidences de la modification simplifiée n° 3 sur l'environnement

Les évolutions envisagées sont globalement sans incidence sur l'environnement.
Ponctuelle, l'évolution envisagée des obligations de planter porte le risque de voir se développer de nouveau les plantations intégralement persistantes (p.ex. haies monospécifiques de Thuyas ou de Laurier-cerise).
Localement, l'évolution envisagée sur l'îlot Rousseau à Trappes (augmentation du nombre de niveaux autorisés de R+3+C à R+10+C) est susceptible d'exposer de nouveaux habitants aux pollutions et nuisances routières de la RN10, au niveau de la trémie d'entrée du futur plateau urbain.
Le projet de modification simplifiée du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est compatible avec les documents cadres soumis à évaluation environnementale avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte : SDRIF-E, SDAGE, SAGE et PGRI, PDUIF et PCAET.

3. Évaluation des incidences sur Natura 2000

Le territoire est concerné indirectement par 2 sites Natura 2000 :

- La ZPS FR1112011 « Forêt de Rambouillet et zones humides proches » ;
- La ZPS FR1110025 « Étang de Saint-Quentin »,

Au vu de ses caractéristiques, les secteurs concernés par la modification simplifiée ne présentent pas d'enjeux vis-à-vis du réseau Natura 2000. La modification simplifiée du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences sur le réseau Natura 2000.

E. Mesures et procédure de suivi

Une mesure a déjà été intégrée dans la modification simplifiée :

- Extension du secteur UE1e13 au droit de l'emprise A12 désormais rattachée au secteur UAs5c25 à Montigny-le-Bretonneux pour maintenir la fonctionnalité de la continuité écologique repérée par le SDRIF-E ;

Une autre est proposée :

- Élaboration d'une OAP ou d'un plan masse au sein de l'îlot Rousseau à Trappes, pour préserver les habitants et usagers sensibles du bruit de la RN10.

Le suivi à 6 ans des effets de la mise en œuvre de la modification simplifiée **n° 3** s'appuiera sur le jeu d'indicateurs définis pour le suivi du PLUi de SQY dans son ensemble.

II. La démarche d'évaluation environnementale

A. Approche générale de l'évaluation

1. Contexte réglementaire

L'évaluation de la modification simplifiée du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

Pour l'autoévaluation de la modification simplifiée n° 3, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) s'est fait accompagner par le bureau d'études Urban-Éco. L'autoévaluation de la modification simplifiée n° 3 est double :

- Démarche d'accompagnement de la modification simplifiée n° 3 tout au long de la procédure, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L. 110-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- Évaluation ex-ante, elle est formalisée par la rédaction du présent rapport d'évaluation environnementale.

Le degré de précision de l'évaluation environnementale du PLU est notamment cadré par l'article L. 104-5 du code de l'urbanisme :

> *« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. » ...*

… par l'article R. 104-19 du même code :

> *« Le rapport de présentation […] est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*
> *Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. » ...*

Le contenu de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est défini par l'article R. 104-18 du code de l'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme [] qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :		**Ces éléments figurent aux chapitres suivants :**
1°	*Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu…*	
	… et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;	V
2°	*Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*	**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**
3°	*Une analyse exposant :*	
a)	*Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;*	IV.A, § « Incidence »
b)	*Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*	IV.A.5
4°	*L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou na-*	IV.A, §« Alternatives »

	tional et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;	
5°	*La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*	IV.A § « Mesure »
6°	*La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*	IV.C
7°	*Un résumé non technique des éléments précédents…*	I
	… et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	II

2. L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- Rendre compte, auprès du grand public et des acteurs concernés, de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la modification simplifiée n° 3 du PLUi. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, INSEE, ADEME…), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE, la compilation des données sur la santé humaine…
- Montrer, par un avis d'expert, que les incidences du projet sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte lors de son élaboration. Cet avis d'expert met le projet en perspective au regard des risques pour l'environnement et la santé et des enjeux vision de développement durable du territoire étudié.
- Améliorer le projet en fonction de l'analyse des incidences sur l'environnement, dans un processus itératif, au cours de différentes instances et par différents moyens techniques et d'échanges.
- Justifier les choix de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La méthode suivie s'attache à une approche systémique impérative pour traiter de la complexité intrinsèque du territoire à devoir apporter une réponse locale et immédiate, dans un contexte régional, et sans entraver les développements futurs.

Aujourd'hui, l'étape « évitement » de la séquence ERC constitue l'étape déterminante et primordiale pour concevoir un projet de faible, voire d'absence d'impact environnemental, acceptable par la société civile. L'évitement peut être de plusieurs types : d'opportunité par une variante différente ; géographique par une solution déplacée ; technique par des modalités d'aménagement sans effet…. Cette posture intègre aussi les temps de la réduction et d'accompagnement déterminants des effets nuls sur l'homme et l'environnement, voire de régénération de leurs lieux de vie. « Compenser » dans la dynamique d'un document déterminant la règle et ses mesures d'application présente, à nos yeux, un risque fort de ne pas arrêter les évolutions catastrophiques actuels sur les sols, l'air, l'eau, la faune, la flore…
Ainsi, des alternatives aux premiers scénarios de modification simplifiée n° 3 ont été analysées SQY et les communes concernées, avant d'être éventuellement écartées avec une évolution progressive aux termes d'itérations successives. C'est à la fin de ce processus que l'évaluation a été formalisée, pour mettre en évidence l'effet des choix retenus. Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat de la dynamique de ce projet.
Des éventuelles compensations sont des plus difficiles à concevoir à l'échelle du périmètre restreint concerné par la mise à compatibilité.

Références méthodologiques

- Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. CGDD, novembre 2019.
- Évaluer, dialoguer, préserver. Incidences des plans, projets et manifestations sur les sites Natura 2000. MEDDE. 8 p.

B. Autoévaluation de la modification simplifiée n° 3

1. Méthode mise en œuvre

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

a) État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique, cartographique et de terrain permet de dégager les principales caractéristiques du territoire, et d'identifier ses tendances d'évolution et ses enjeux des périmètres visés par la modification simplifiée n° 3.

(i) Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives et dans la proportion relative aux caractéristiques spécifiques du territoire d'étude.
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Détermination pour chaque thème des tendances d'évolution, en fonction des caractéristiques et de la dynamique du territoire.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (cf. ci-dessous). Les sources, dates, périodes d'inventaires sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi indiquées.

(ii) Identification des enjeux

La préservation de l'environnement et des populations nécessite une vision systémique transversale. En effet, les différentes thématiques environnementales interagissent entre elles pour produire des effets sur la ville et les populations, de manières positives ou négatives :

- paysage et biodiversité
- biodiversité et eau
- énergie et santé
- végétation et climat urbain
- déplacements et santé
- …

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse le territoire d'application du plan.

b) Processus d'élaboration de la modification simplifiée n° 3

L'élaboration d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les dispositions retenues sont le résultat de nombreux échanges et font suite à l'exploration de différentes solutions alternatives, analysées et étudiées par toutes les parties prenantes à la modification simplifiée n° 3 du PLUi. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

Le rapport d'évaluation s'attache à présenter au fur et à mesure de l'analyse des dispositions du PLU mis en compatibilité, les solutions alternatives finalement écartées et les mesures d'évitement, de réduction, et le cas échéant de compensation, intégrées au corps même du PLU. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long termes.

c) Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'objet du PLU est de déterminer l'affectation des sols, les règles d'aménagement et de construction sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ses dispositions encadrent notamment ce qui est autorisé pour les constructions nouvelles ou les interventions sur les constructions existantes.

- Dans le cas d'un effet positif, l'effet sera évalué au minimum de ce qui est exigé ;
- Dans le cas d'un effet négatif, l'effet sera évalué au pire de ce qui est autorisé.

Ainsi, l'évaluation globale de la modification simplifiée n° 3 est volontairement pessimiste.

Toutes les constructions, et la plupart des aménagements, ont un effet permanent et difficilement réversible sur l'environnement, avec une aire d'impact plus ou moins étendue. Certains travaux peuvent avoir des effets indirects.

Les effets temporaires, c'est-à-dire en phase chantier, ne relèvent pas du champ de l'urbanisme : ils ne sont donc pas analysés.

Dans son guide méthodologique, le CGDD présente différentes approches possibles pour restituer les incidences de choix retenus et des mesures en faveur de l'environnement. Il a été fait le choix d'une analyse de la modification simplifiée n° 3 évolution par évolution, permettant d'examiner systématiquement l'ensemble des dispositions de la modification simplifiée n° 3 et d'envisager exhaustivement les effets de chacune sur l'environnement.

- L'évaluation de chaque composante du PLU est conduite selon une grille à 6 niveaux, au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications des choix du PLU. Chaque document est donc analysé pour ses incidences propres pour déboucher sur une analyse globale des incidences de l'ensemble du PLU sur l'environnement conformément à l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme.

Une synthèse conclut l'analyse de chaque document, restituant son évaluation sous l'approche thématique. À cette fin, un tableau récapitulatif didactique des effets de la modification simplifiée n° 3 sur chaque domaine et thème de l'environnement est dressé à la fin de l'évaluation de chaque pièce.
Au fil de l'analyse de chaque document, les alternatives envisagées et, le cas échéant, les mesures mises en œuvre lors de l'élaboration même de la modification simplifiée n° 3 pour éviter, réduire ou compenser de potentiels effets négatifs sont présentés.
Enfin, une synthèse générale des effets de l'ensemble des pièces de la modification simplifiée n° 3, selon une approche thématique, conclut l'évaluation de la modification simplifiée n° 3. Elle permet de mettre en évidence les thématiques pour lesquelles les composantes de la modification simplifiée n° 3 s'équilibrent entre elles.
Cette synthèse thématique des effets de la modification simplifiée n° 3 sur l'environnement permet :

- De dégager les thématiques pour lesquelles des incidences résiduelles imposent la mise en place de mesures spécifiques ;
- De définir des indicateurs pertinents pour assurer un suivi efficace des effets de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

(i) Interaction de facteurs

L'évaluation des incidences de la modification simplifiée n° 3 sur l'environnement englobe les intérêts protégés visés au 3°, a) de l'article R. 104-18 du code de l'urbanisme, qu'il convient d'articuler entre eux.
Par exemple, toute disposition favorable aux déplacements alternatifs (modes doux et transports en commun) induit à terme une réduction des consommations d'énergie, une réduction des émissions de gaz à effet de serre et une réduction des pollutions et nuisances routières.
Par ailleurs, des objectifs et impératifs économiques ou sociaux peuvent conduire à arbitrer ponctuellement ou temporairement en défaveur de certaines thématiques environnementales. Par exemple, la rareté du foncier disponible peut conduire à densifier des secteurs qui subissent des contraintes environnementales fortes ou la préservation du patrimoine architectural et paysager peut limiter la capacité à améliorer la performation énergétique du bâti.
L'analyse des incidences s'attache à souligner ces interactions entre thèmes, pour chacune des dispositions évaluées.

(ii) Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome est consacré à l'analyse des incidences de la modification simplifiée n° 3 sur le réseau Natura 2000, à proximité de Saint-Quentin-en-Yvelines. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation de ces sites, ainsi que sur celles recensées depuis et mentionnées au DOCOB. Les effets directs et indirects de chaque composante sont expertisés et une conclusion spécifique est rédigée.
À la fin du processus d'élaboration de la modification simplifiée n° 3, les effets directs et indirects doivent être limités au maximum et les éventuels effets résiduels doivent être compensés, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

d) Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses incidences sur l'environnement. C'est donc dans le processus même d'élaboration de la modification simplifiée n° 3 que les « mesures » sont les plus importantes : le choix entre les différentes options est réalisé de la manière la plus opportune possible et après comparaison de solutions alternatives.
Les mesures d'évitement et de réduction des incidences intégrées de ce fait, sont mentionnées, lors de l'analyse des dispositions de la modification simplifiée n° 3 ainsi que les solutions alternatives envisagées. À l'issue de son élaboration, la modification simplifiée n° 3 dans son ensemble ne devrait pas avoir d'effets négatifs notables directs ou indirects sur l'environnement.

Il peut néanmoins comporter des incidences ponctuelles ou limitées sur certaines thématiques. Ces incidences sont identifiées formellement dans le rapport d'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SCOT…), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux. Des mesures complémentaires de réduction doivent alors être définies.
Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles la modification simplifiée n° 3 n'a que peu de moyens d'actions ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant des échanges entre opérateur et collectivité.

Si des incidences négatives majeures n'ont pu être évitées ou suffisamment limitées et que les solutions alternatives possibles ne sont pas plus favorables, il faut alors prévoir des mesures de compensation proportionnées, adaptées au projet et réalisables. Les mesures proposées sont toujours « sur-mesure ». Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal, ce qui oblige à une réflexion de projets à des échelles supérieures à la parcelle. La définition d'un échéancier de mise en œuvre, dépendant de l'éventuelle réalisation de travaux autorisés par la modification simplifiée n° 3, est dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.

e) Suivi de la mise en œuvre du plan

Pour assurer le suivi du PLU à 6 ans prévu par l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, des indicateurs de 3 types sont proposés :

- Les indicateurs d'état : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Par exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol…
- Les indicateurs de pression : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Par exemple : évolution démographique, consommation d'eau potable ou de matériaux, production de déchets…
- Les indicateurs de réponse : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Par exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement…

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies avec un pas de temps adapté à chaque thématique puisque les effets des règles d'urbanisme influencent plus ou moins rapidement l'environnement. L'indicateur doit permettre d'évaluer si des changements sont en cours, de comprendre les raisons du processus de changement, afin d'aider le décideur à corriger le plan et ainsi limiter ou accompagner ce changement.
Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part, du type de données et d'autre part, de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur, mais doit être suffisante pour identifier rapidement d'éventuelles dérives en cours. Il s'agit donc le plus souvent des indicateurs de moyen plus que de résultat.

f) Résumé non technique

Le résumé doit être fidèle au rapport d'évaluation, proposant une synthèse de chaque partie, pour en retirer les informations les plus importantes au regard des enjeux environnementaux. Il n'apporte pas de nouveaux éléments et n'oriente pas le lecteur. Mais il précise les limites et les méthodes de production de l'évaluation environnementale.

2. Grilles d'analyse

a) Thèmes considérés

Les incidences sont analysées au regard des domaines et thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme. Chaque domaine ou thème est assorti d'un « code » pour permettre une lecture plus fluide de l'évaluation.

Famille de thèmes		Thèmes	
Climat	Lutte contre le changement climatique	GES	Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
		Énergie	Maîtrise de l'énergie
		ENR	Développement des énergies renouvelables
		Adaptation	Adaptation du territoire au changement
Ressources	Préservation des ressources naturelles	Sol	Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain, Préservation de la fonctionnalité des sols
		Eau	Préservation de la ressource en eau
		Matériaux	Économie de matériaux non renouvelables
Biodiversité	Biodiversité et écosystèmes	Biodiversité patrimoniale	Préservation de la biodiversité patrimoniale
		Biodiversité ordinaire	Préservation de la biodiversité ordinaire
		Trames écologiques	Préservation et renforcement des trames écologiques
Paysages	Paysages et patrimoine	Paysages naturels	Préservation des paysages naturels
		Paysages urbains	Préservation des paysages urbains
		Patrimoine architectural	Préservation du patrimoine architectural
Santé	Santé environnementale des populations	Risques naturels	Prévention des risques naturels
		Risques technologique	Prévention des risques technologiques
		Pollution	Lutte contre les pollutions de l'eau, de l'air et du sol
		Nuisances	Prévention des nuisances (bruit, odeurs…)
		Déchets	Réduction des déchets

Tableau 1. Codification des thématiques environnementales

b) Mode de notation

(i) Les 6 niveaux d'incidence

Les incidences sont analysées selon une échelle à 6 niveaux, permettant de sensibiliser, alerter ou rassurer sur les effets environnementaux de telle ou telle disposition. Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur faisant ressortir clairement l'information.

- Incidence positive. La disposition (orientation d'une OAP, rédaction d'une règle, prescription graphique…) porte des incidences clairement positives sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- Incidence négative. La disposition a des incidences clairement négatives sur un ou plusieurs thèmes environnementaux. Les raisons sont précisées : la disposition peut être consécutive à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement d'une activité ou la croissance de la population. Ce niveau d'incidence nécessite la mise en œuvre de mesures selon la séquence éviter, réduire compenser (ERC).
- Sans incidence. La disposition n'entraine aucune incidence sur l'environnement. Elle est le plus souvent destinée à répondre de manière spécifique à un enjeu non environnemental, sans avoir d'incidence notable sur les thèmes environnementaux
- Incidence positive à conforter. La disposition produit des incidences positives mais limitées sur un thème. Ce caractère limité peut être dû à une intensité ou une étendue géographique restreintes. Des mesures

ERC peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets et assurer une incidence conséquente de la modification simplifiée n° 3 sur le thème considéré

- Risque d'incidence négative La disposition a une incidence sur un thème environnemental difficile à prévoir ou connue de manière imprécise. La nature du risque est signalée pour suggérer des pistes d'évitement ou faire ressortir la nécessité de mener des études complémentaires permettant d'apprécier plus précisément le risque.
- Incidence mitigée. La disposition produit des effets antagonistes sur un thème de l'environnement, à la fois positifs et négatifs sans que ces effets s'annulent. Elle peut ainsi produire des effets positifs sur un espaces donné et négatif sur un autre, ou mobiliser positivement un levier d'action sur un thème et négativement un autre.

Niveau d'incidence	Positive	Positive à conforter	Mitigée	Risque d'incidence négative	Incidences négative	Sans incidence
Codification	+	(+)	±	⚠	−	∅

Tableau 2. Codification des niveaux d'effet sur l'environnement

(ii) Synthèse et pondération

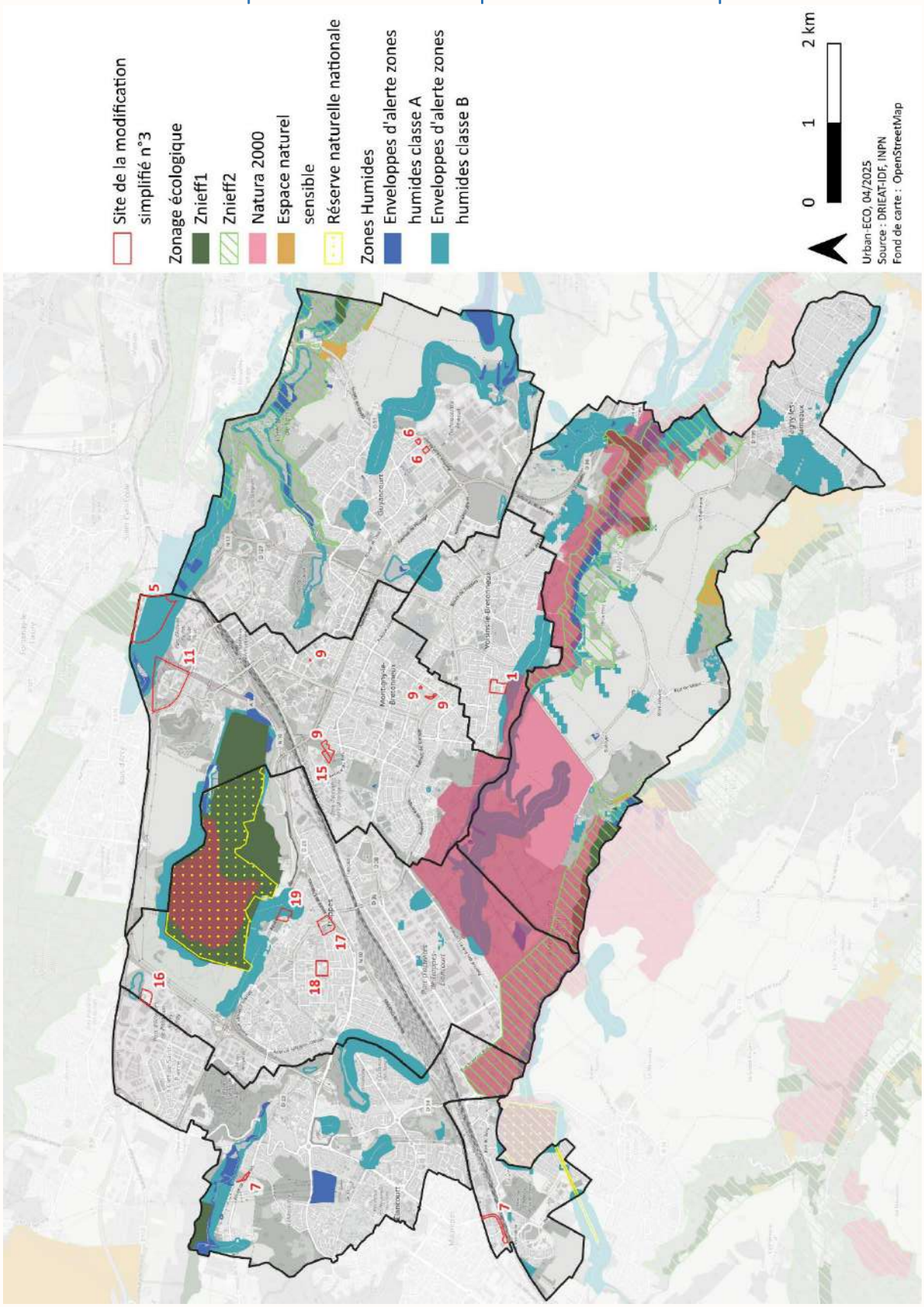
Les dispositions particulières de la modification simplifiée n° 3 induisent un effet sur les différents champs environnementaux :

- Soit de manière globale sur le périmètre de modification simplifiée n° 3 ;
- Soit de manière ponctuelle.

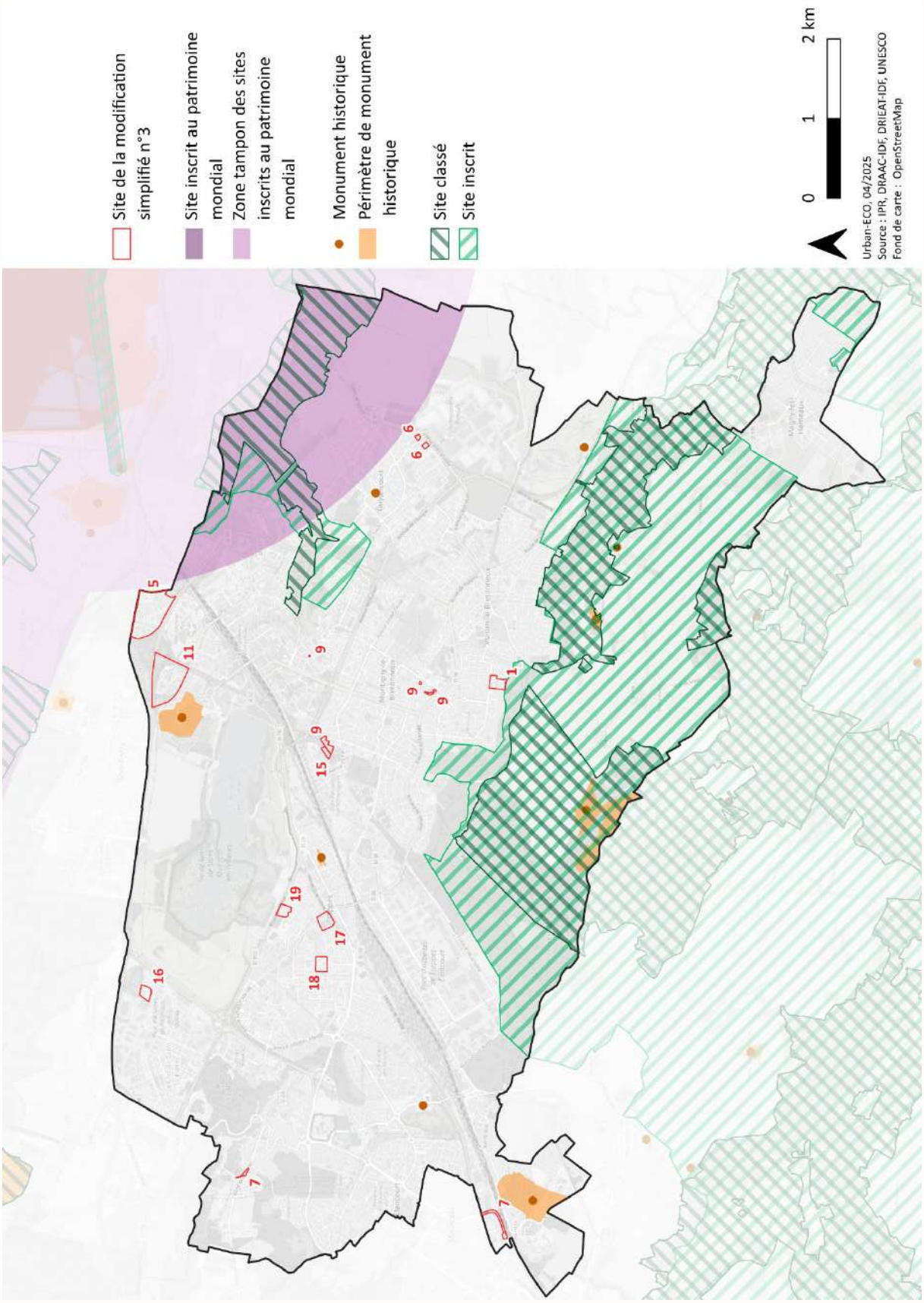
Pour évaluer l'effet cumulé d'une pièce de la modification simplifiée n° 3, il convient de combiner les évaluations thématiques globales et locales. Le principe est que l'effet global, modifiant de manière substantielle des paramètres environnementaux l'emporte sur un effet local ou particulier. Cependant, une évaluation locale ou particulière médiocre peut dégrader l'effet d'ensemble. La synthèse des effets reste à l'appréciation de l'expert évaluateur, qui juge du risque, puisqu'il ne s'agit pas la plupart du temps d'éléments calculés et mathématiques, mais d'effets objectivés.

III. Analyse de l'état initial de l'environnement

A. Localisation des périmètres concernés par la modification simplifiée n° 3



Carte 1. Localisation des périmètres concernés par la modification n° 3 et des zonages d'inventaire et de protection des milieux

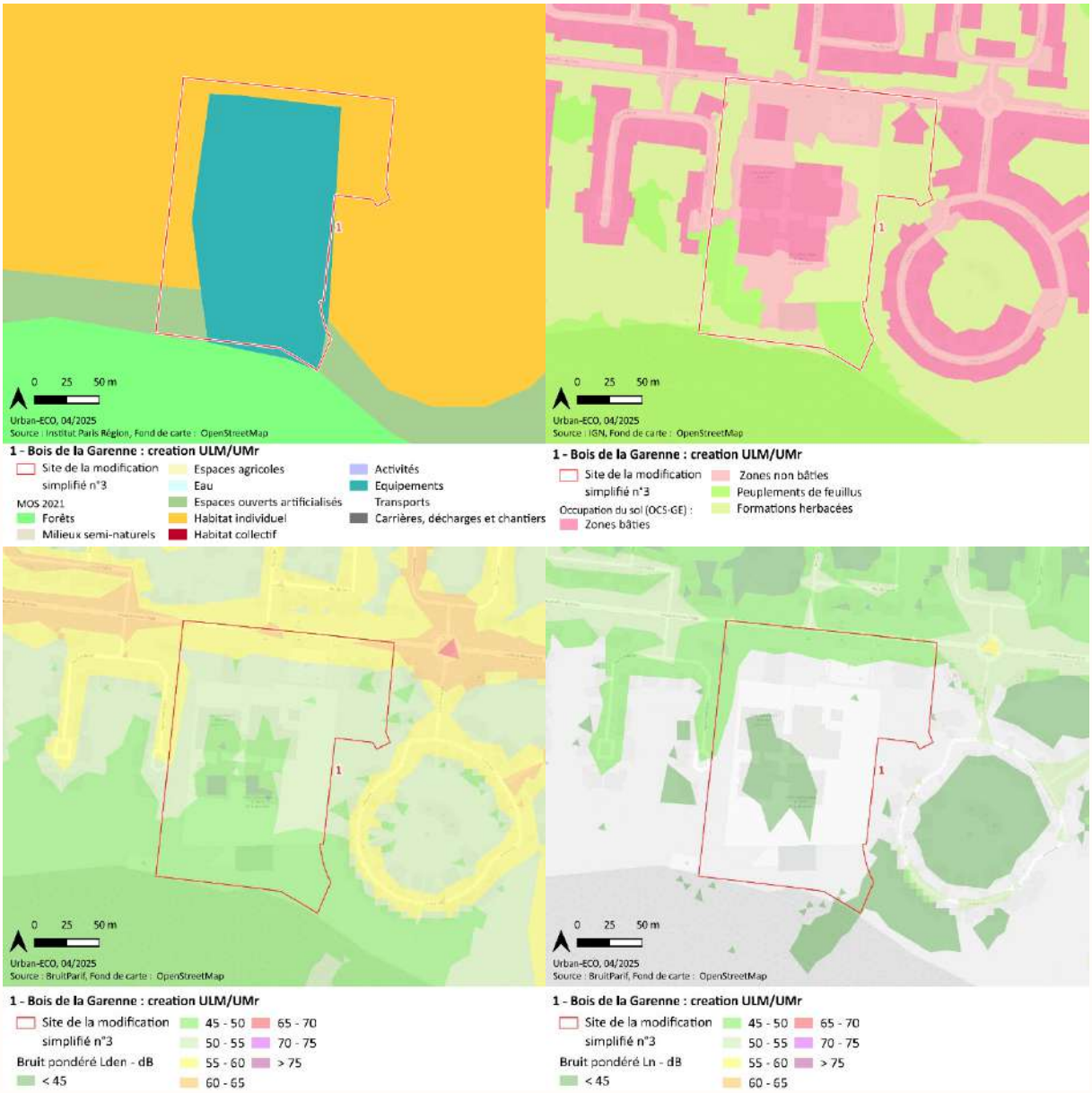


Carte 2. Localisation des périmètres concernés par la modification n° 3 et du patrimoine bâti et paysager

B. État des lieux de ces périmètres

1. Bois de la Garenne à Voisins-le-Bretonneux (évolution n° 1)

Thème	Description
Occupation du sol	Site d'équipement, dominé par les espaces bâtis et les sols minéraux, avec des marges accueillant des espaces arborés et herbacés.
Patrimoine	-
Zonages officiels	Site limitrophe de la ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches »
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Ambiance sonore modérée
ICU	Effet de rafraichissement à aléa faible
Perspectives d'évolution	Dégradation du bâti, risque de squat, consécutif à la désaffectation du groupe scolaire.
Enjeux	Préserver les arbres existants



2. Parc d'activité du Pas du Lac Nord à Montigny-le-Bretonneux (évolution n° 5)

Thème	Description
Occupation du sol	Site dominé par des activités accompagnées de deux poches d'équipement et de quelques espaces verts. Les sols sont très majoritairement artificialisés (bâtis ou minéraux)
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	Site inclus dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B. Le site urbanisé présente très majoritairement des sols anthropiques qui ne répondent pas à la définition des sols indicateurs de zones humides.
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	Présence d'un site CASIAS
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour et de nuit, dépassement de seuil localement (bruit routier)
ICU	Effet de rafraichissement à aléa faible de jour, aléa faible à moyen de nuit
Perspectives d'évolution	Difficulté à pérenniser le commerce de proximité du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire
Enjeux	-

5 - Pas du Lac Nord : creation ilot commercial

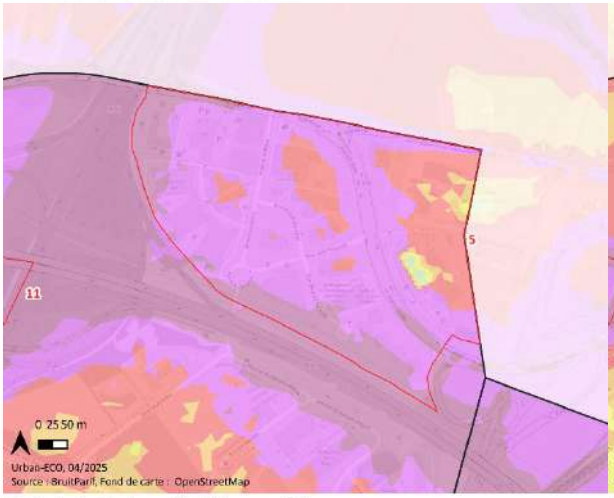
Site de la modification simplifié n°3

MOS 2021
- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

5 - Pas du Lac Nord : creation ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

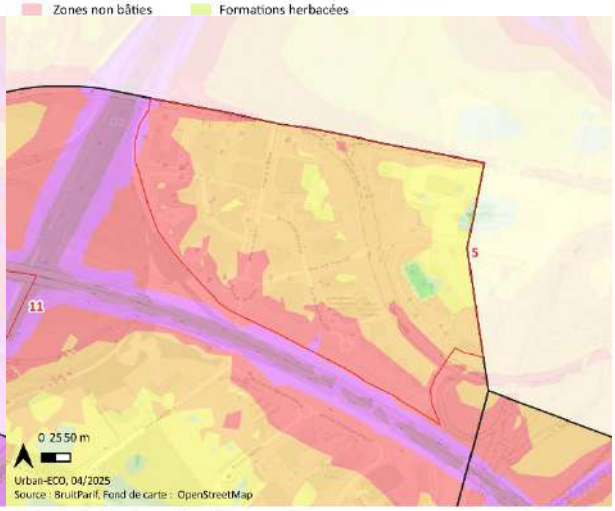
Occupation du sol (OCS-GE) :
- Zones bâties
- Zones non bâties
- Zones à matériaux minéraux
- Surfaces d'eau
- Peuplements de feuillus
- Formations arbustives et sous-arbrisseaux
- Formations herbacées



5 - Pas du Lac Nord : creation ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Lden - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75



5 - Pas du Lac Nord : creation ilot commercial

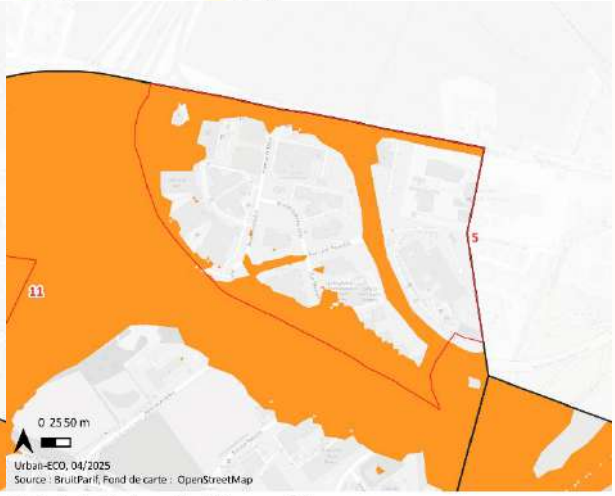
Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Ln - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75

5 - Pas du Lac Nord : creation ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

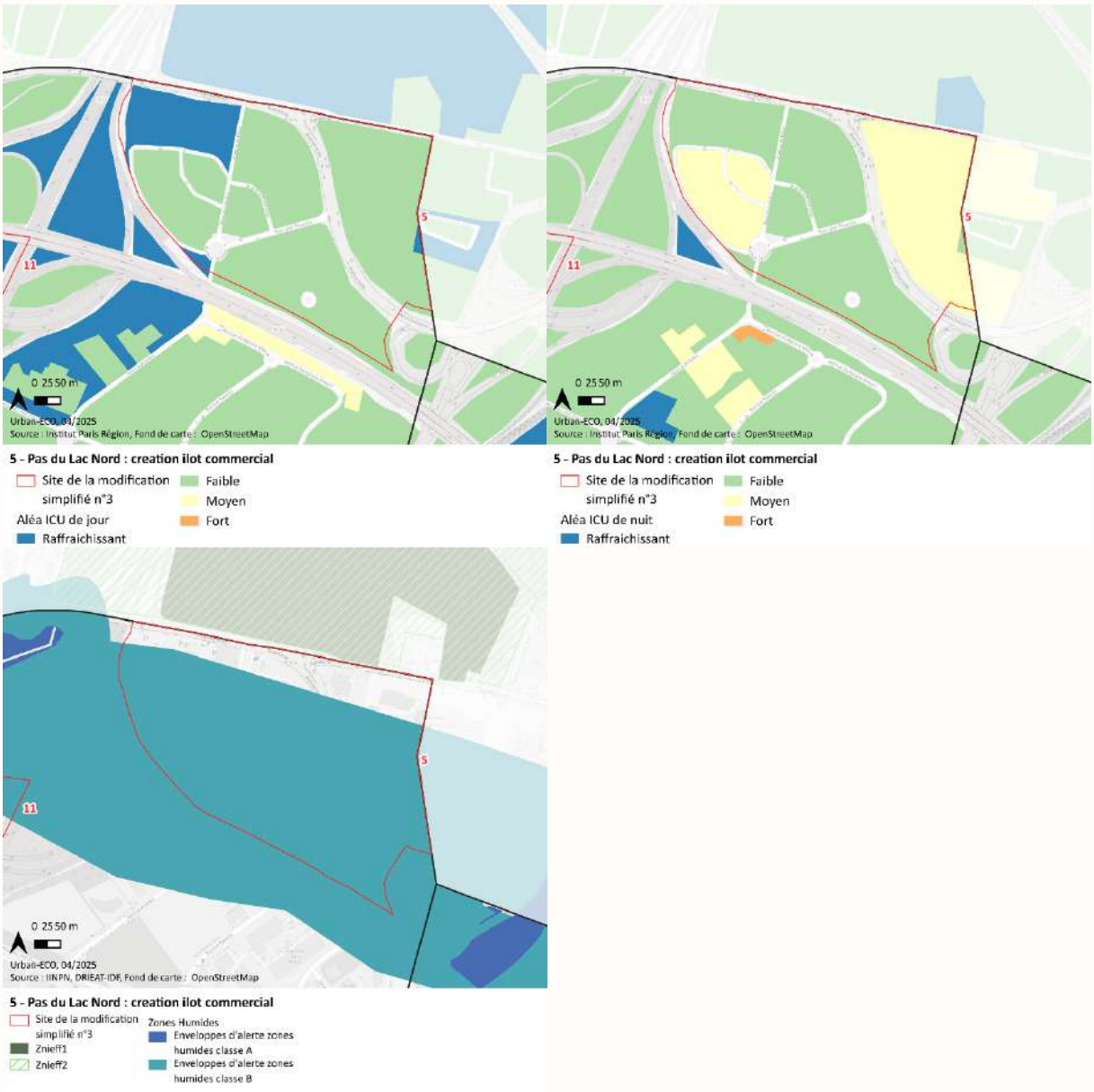
Zone de dépassement de seuil Lden



5 - Pas du Lac Nord : creation ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

Zone de dépassement de seuil Ln

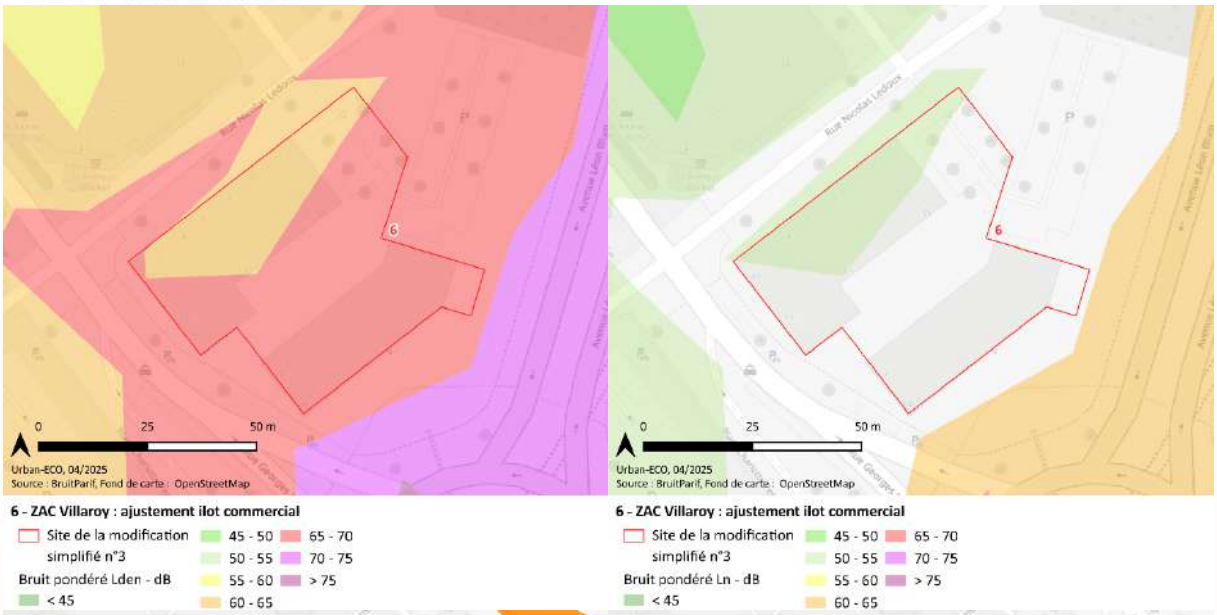


3. Îlot de l'hôtel IBIS à Guyancourt (évolution n° 6)

Thème	Description
Occupation du sol	Site en chantier lors de l'établissement du MOS. Il accueille désormais un vaste îlot bâti, et des marges d'espaces publics minéraux.
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS, sans dépassement de seuil (bruit routier)
ICU	
Perspectives d'évolution	Difficulté à pérenniser le commerce en pied d'immeuble du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire
Enjeux	-

6
0
25
50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : Institut Paris Région, Fond de carte : OpenStreetMap
6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial
Site de la modification simplifié n°3
MOS 2021
Forêts
Milieux semi-naturels
Espaces agricoles
Eau
Espaces ouverts artificialisés
Habitat individuel
Habitat collectif
Activités
Equipements
Transports
Carrières, décharges et chantiers

6
0
25
50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : IGN, Fond de carte : OpenStreetMap
6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial
Site de la modification simplifié n°3
Occupation du sol (OCS-GE) :
Zones bâties
Zones non bâties
Zones à matériaux minéraux
Peuplements de feuillus
Formations herbacées


6
0
25
50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial
Site de la modification simplifié n°3
Bruit pondéré Lden - dB
< 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75

6
0
25
50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial
Site de la modification simplifié n°3
Bruit pondéré Ln - dB
< 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75

6
0
25
50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial
Site de la modification simplifié n°3
Zone de dépassement de seuil Lden

6
0
25
50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial
Site de la modification simplifié n°3
Zone de dépassement de seuil Ln

4. Secteur à l'angle de la rue Haussmann et l'avenue Léon Blum à Guyancourt (évolution n° 6)

Thème	Description
Occupation du sol	Îlot d'habitat collectif entièrement bâti.
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS, sans dépassement de seuil (bruit routier)
ICU	Aléa faible de jour, effet de rafraichissement de nuit
Perspectives d'évolution	Difficulté à pérenniser le commerce en pied d'immeuble du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire
Enjeux	-

6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Lden - dB

< 45 | 45 - 50 | 50 - 55 | 55 - 60 | 60 - 65 | 65 - 70 | 70 - 75 | > 75

6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Ln - dB

< 45 | 45 - 50 | 50 - 55 | 55 - 60 | 60 - 65 | 65 - 70 | 70 - 75 | > 75

6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

Zone de dépassement de seuil Lden

6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

Zone de dépassement de seuil Ln

6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial

Site de la modification simplifié n°3

Aléa ICU de jour

Faible | Moyen | Fort | Raffraichissant

6 - ZAC Villaroy : ajustement ilot commercial

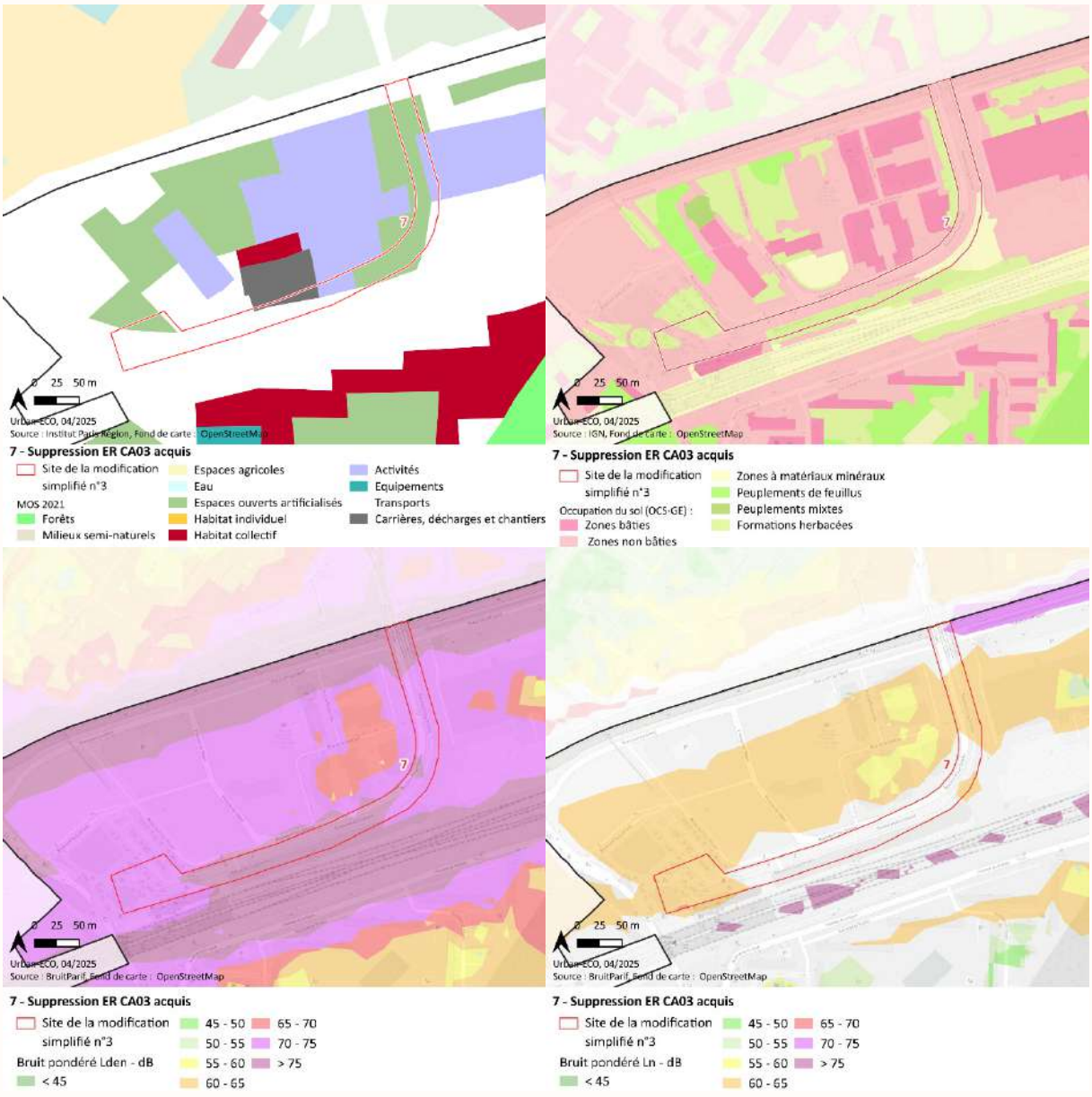
Site de la modification simplifié n°3

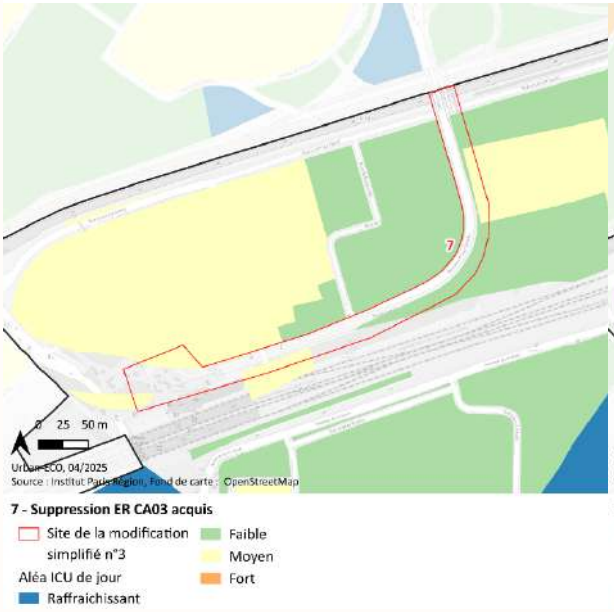
Aléa ICU de nuit

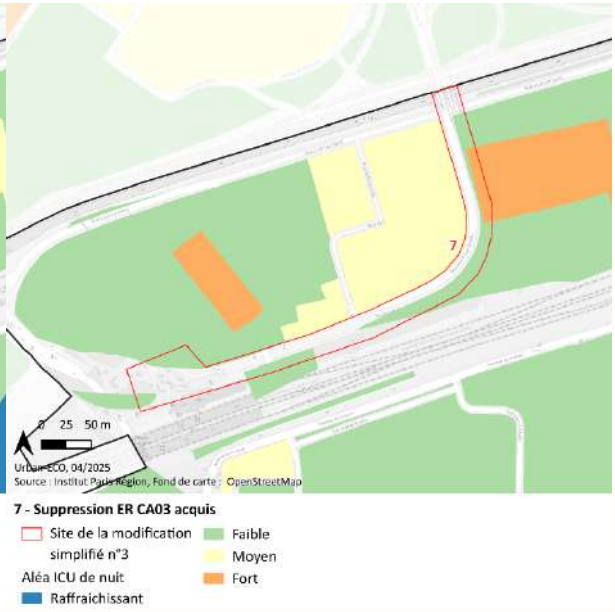
Faible | Moyen | Fort | Raffraichissant

5. ER n°CA03 à La Verrière (secteur ZAC Gare Bécannes (évolution n° 7)

Thème	Description
Occupation du sol	Voie de bus en site propre
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement de seuil de jour et de nuit (bruit routier et ferroviaire)
ICU	Aléa faible à moyen de jour et de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	-

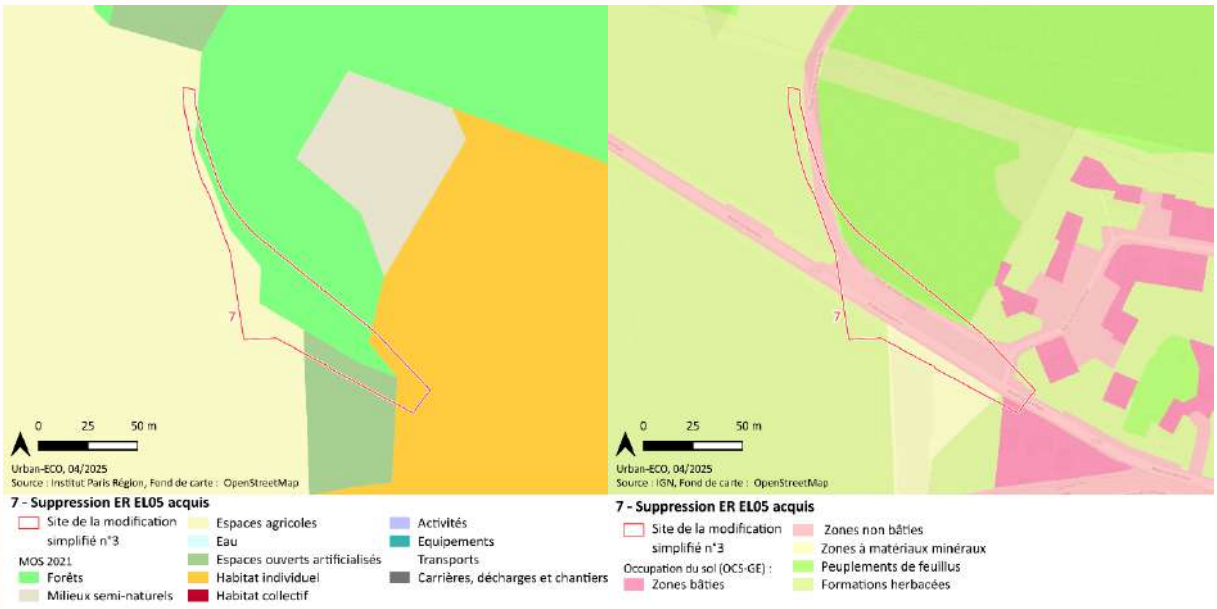




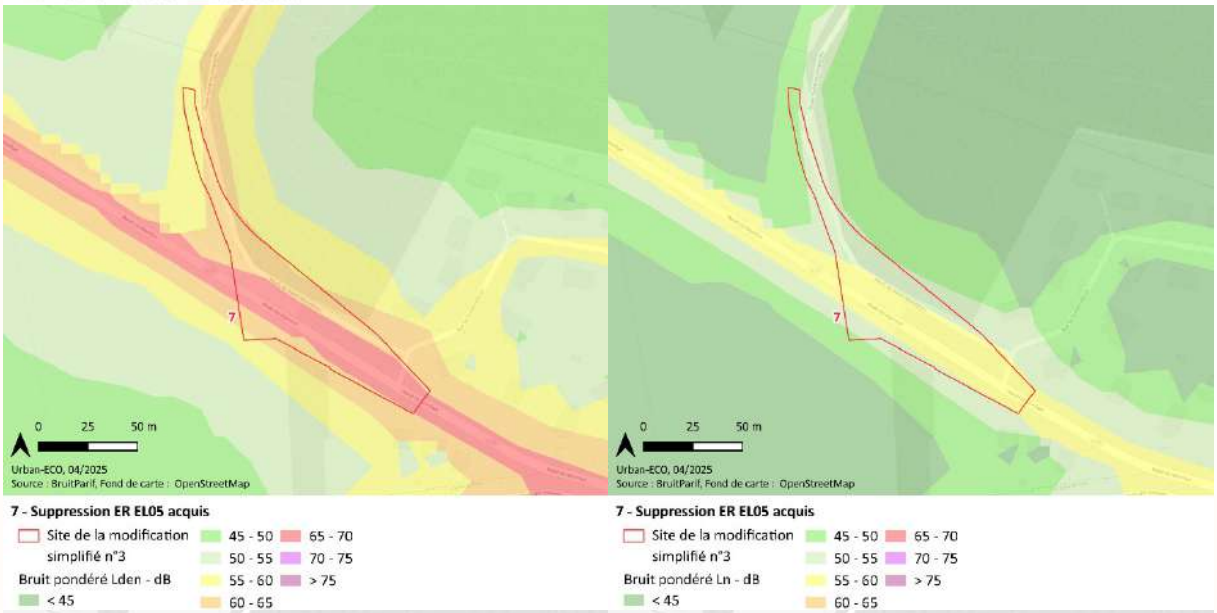


6. ER n°EL05 à Élancourt (évolution n° 7)

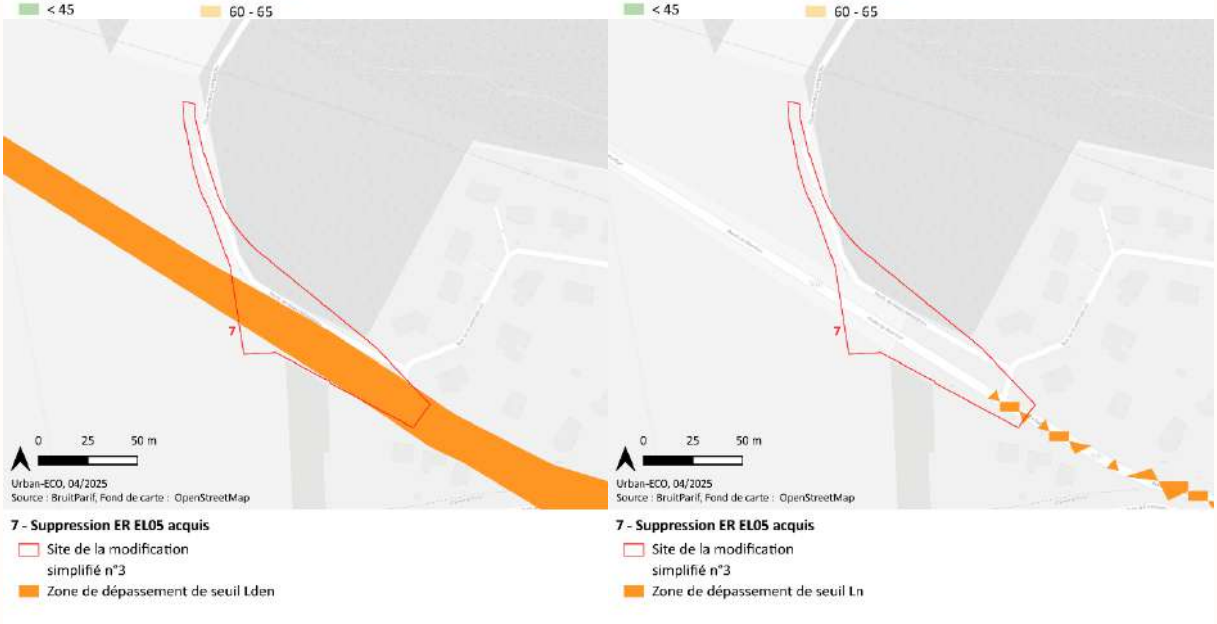
Thème	Description
Occupation du sol	Voie routière et espaces verts d'accompagnement.
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour et de nuit, dépassement de seuil localement (bruit routier)
ICU	Effet de rafraichissement à aléa faible de jour et de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	-


7
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : Institut Paris Région, Fond de carte : OpenStreetMap
7 - Suppression ER EL05 acquis
Site de la modification simplifié n°3
MOS 2021
Forêts
Milieux semi-naturels
Espaces agricoles
Eau
Espaces ouverts artificialisés
Habitat individuel
Habitat collectif
Activités
Equipements
Transports
Carrières, décharges et chantiers

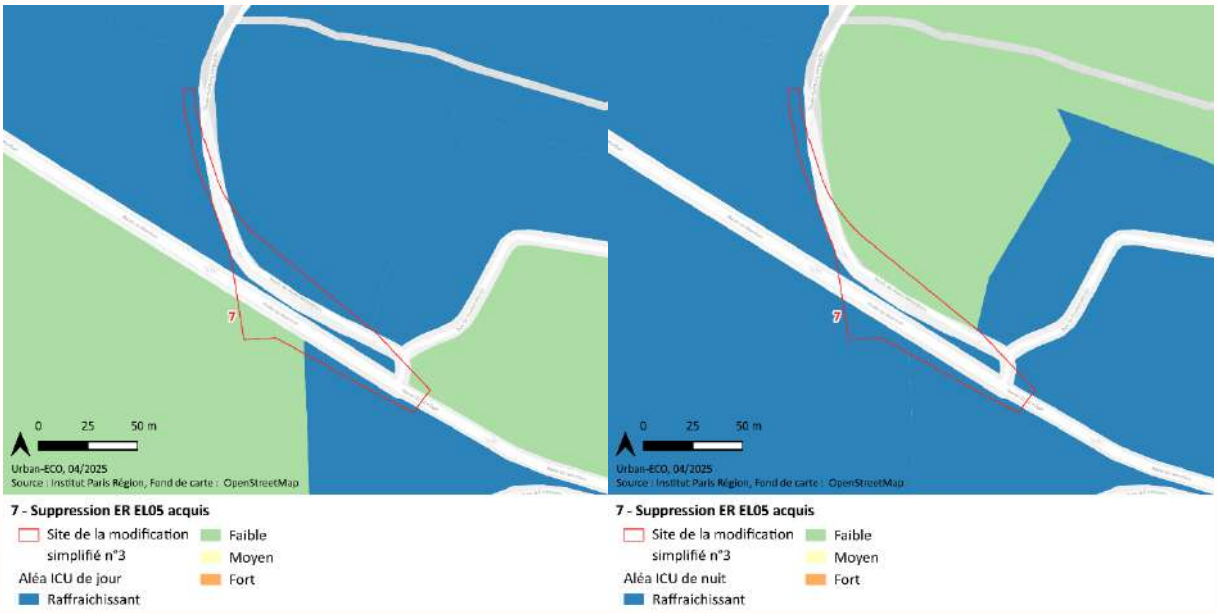
7
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : IGN, Fond de carte : OpenStreetMap
7 - Suppression ER EL05 acquis
Site de la modification simplifié n°3
Occupation du sol (OCS-GE) :
Zones bâties
Zones non bâties
Zones à matériaux minéraux
Peuplements de feuillus
Formations herbacées


7
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
7 - Suppression ER EL05 acquis
Site de la modification simplifié n°3
Bruit pondéré Lden - dB
< 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75

7
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
7 - Suppression ER EL05 acquis
Site de la modification simplifié n°3
Bruit pondéré Ln - dB
< 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75

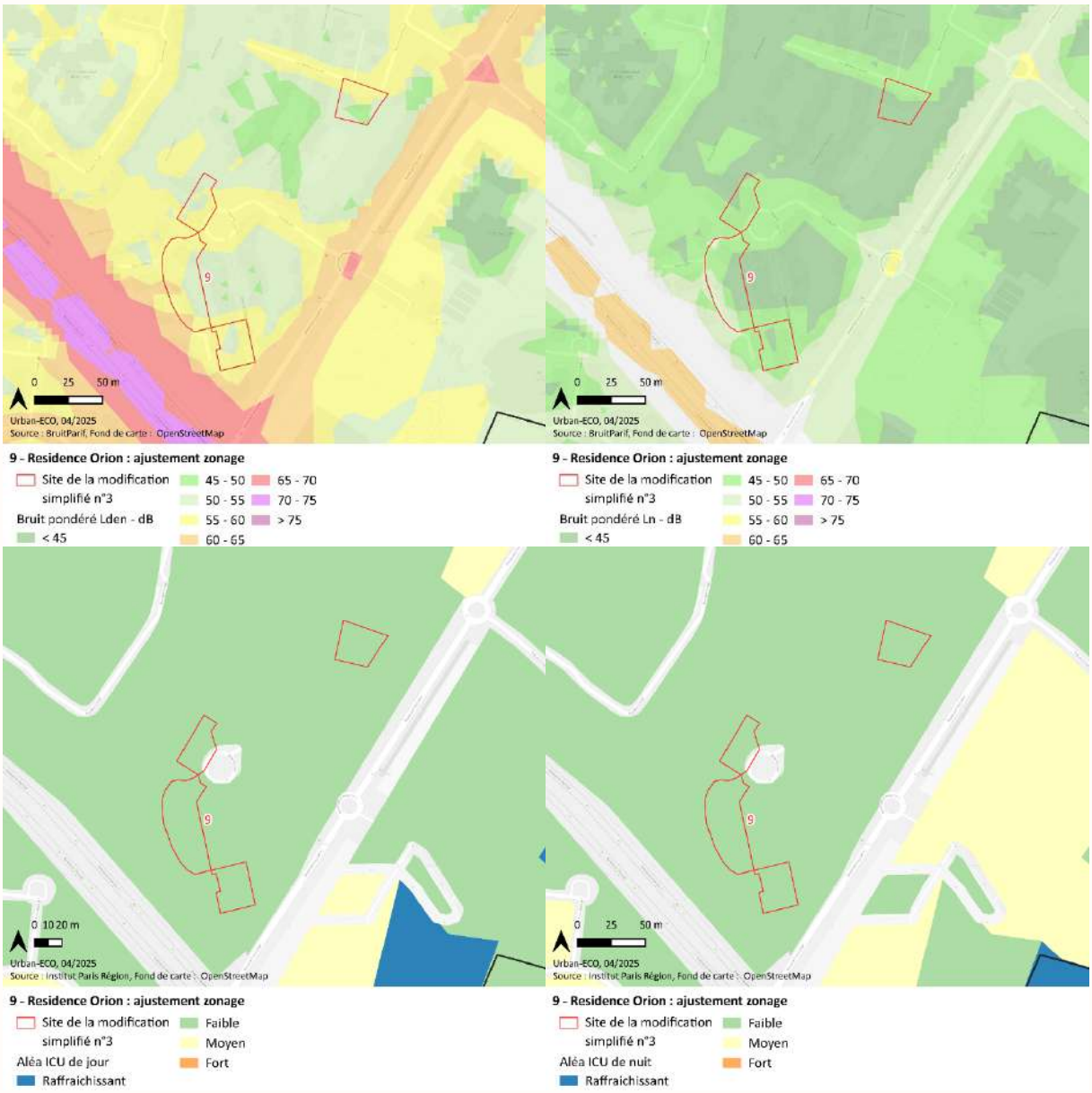

7
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
7 - Suppression ER EL05 acquis
Site de la modification simplifié n°3
Zone de dépassement de seuil Lden

7
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
7 - Suppression ER EL05 acquis
Site de la modification simplifié n°3
Zone de dépassement de seuil Ln



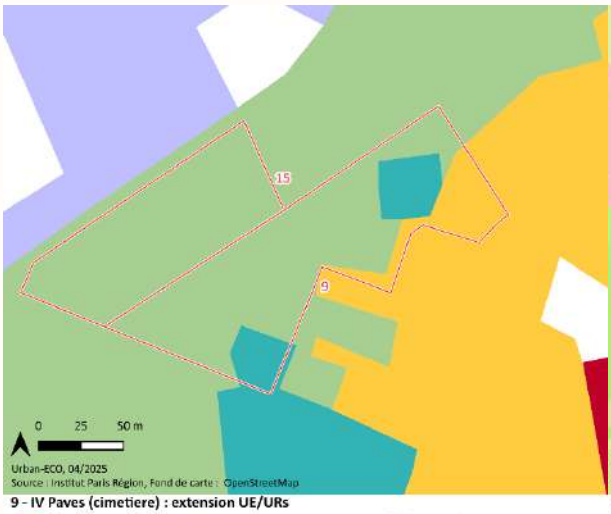
7. Résidence Orion à Montigny-le-Bretonneux (évolution n° 9)

Thème	Description
Occupation du sol	Îlots bâtis à la limite entre des espaces d'habitat individuel et des espaces d'habitat collectif.
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	-
ICU	Aléa faible de jour et de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	-



8. Secteur des IV pavés (cimetière et parc des sports) à Montigny-le-Bretonneux (évolution n° 9)

Thème	Description
Occupation du sol	Secteur d'équipement accueillant le cimetière et des équipements sportifs
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	Site longé par une liaison [verte] à renforcer du SDRIF-E
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour (bruit routier)
ICU	Effet de rafraichissement à aléa faible de jour, aléa faible de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	Maintenir la fonctionnalité de la liaison verte



9 - IV Paves (cimetiere) : extension UE/URs

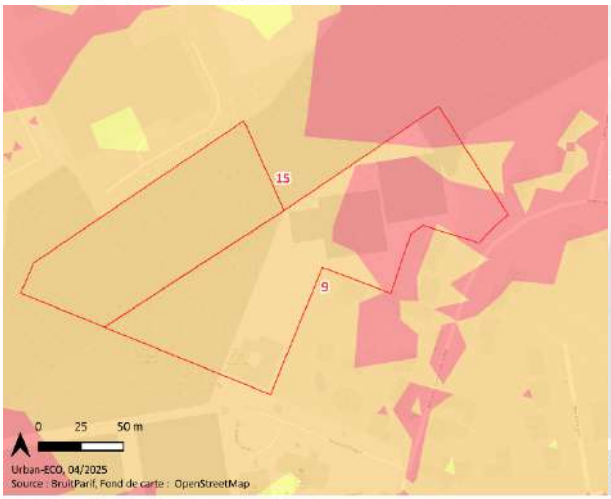
Site de la modification simplifié n°3

MOS 2021
- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

9 - IV Paves (cimetiere) : extension UE/URs

Site de la modification simplifié n°3

Occupation du sol (OCS-GE) :
- Zones bâties
- Zones non bâties
- Peuplements de feuillus
- Formations herbacées



9 - IV Paves (cimetiere) : extension UE/URs

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Lden - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75

9 - IV Paves (cimetiere) : extension UE/URs

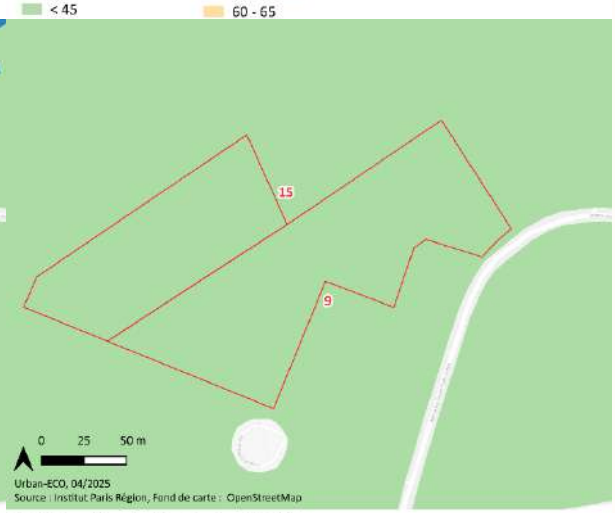
Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Ln - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75

9 - IV Paves (cimetiere) : extension UE/URs

Site de la modification simplifié n°3

Aléa ICU de jour
- Raffraichissant
- Faible
- Moyen
- Fort



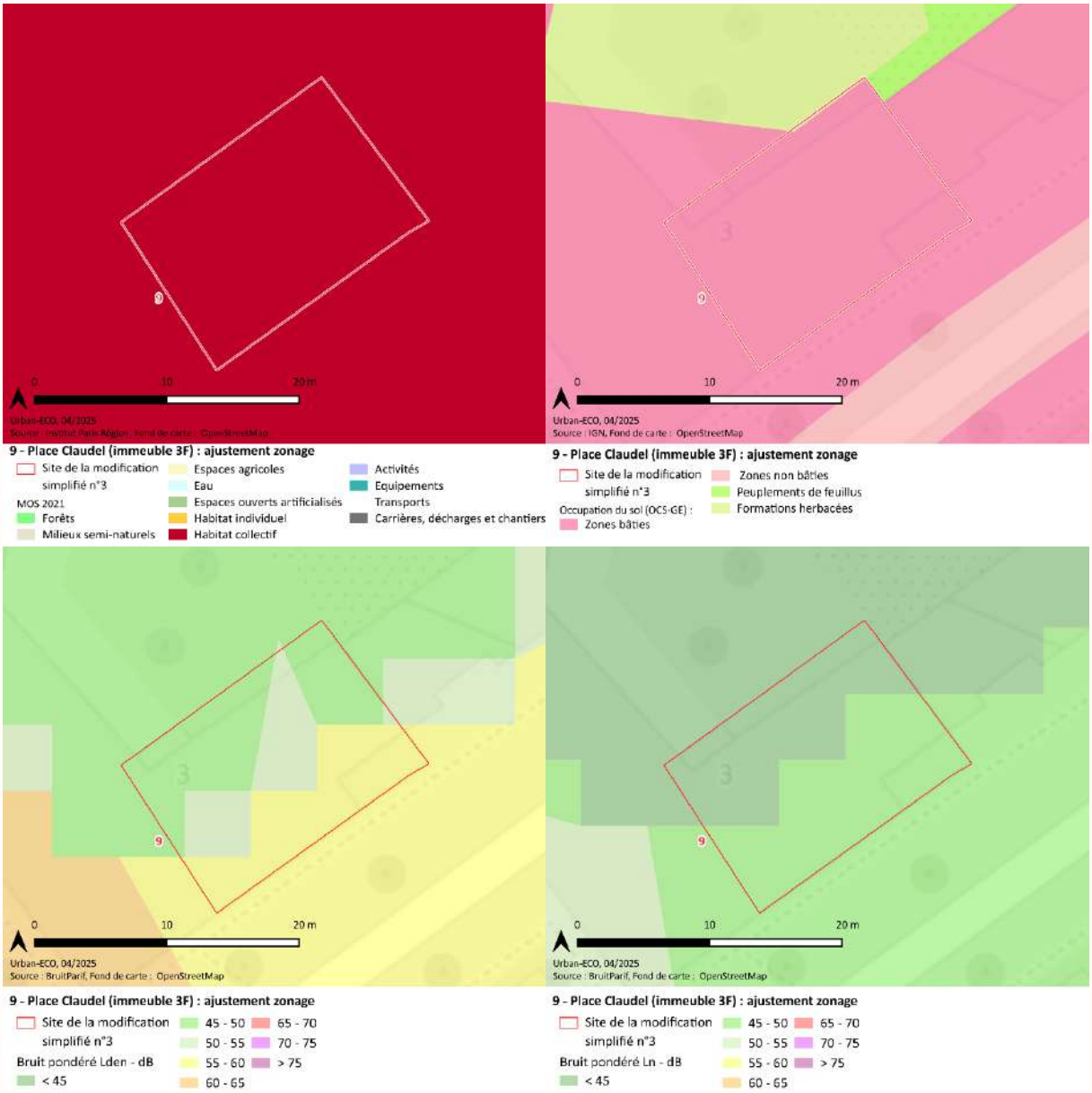
9 - IV Paves (cimetiere) : extension UE/URs

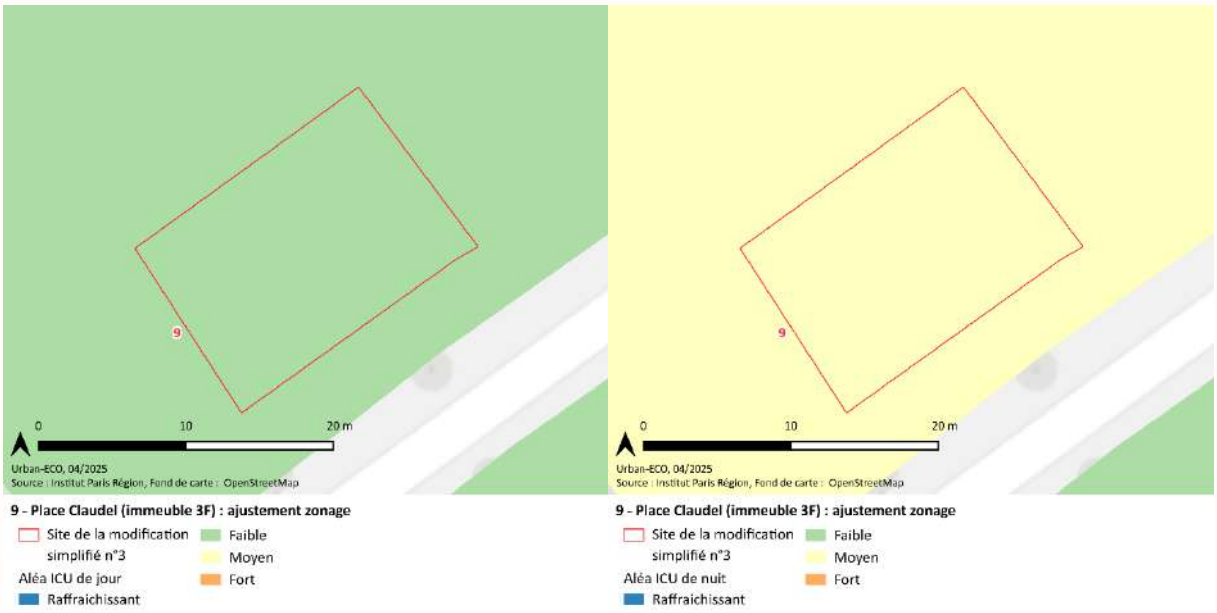
Site de la modification simplifié n°3

Aléa ICU de nuit
- Raffraichissant
- Faible
- Moyen
- Fort

9. Place Claudel (immeuble 3F) à Montigny-le-Bretonneux (évolution n° 9)

Thème	Description
Occupation du sol	Îlot bâti d'habitat collectif
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour et de nuit (bruit routier)
ICU	Aléa faible de jour, aléa moyen de nuit
Perspectives d'évolution	Difficulté faire évoluer le bâti du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire
Enjeux	-





10. Partie Ouest du parc d'activité du Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux (évolution n° 11)

Thème	Description
Occupation du sol	Site dominé par des activités accompagnées de quelques espaces verts. Les sols sont majoritairement artificialisés (bâtis ou minéraux), avec une présence d'espaces végétalisés arborés ou herbacés sur les marges et le long des voies
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	Extrémité nord du site (enclavée au sein de l'échangeur RN12/A12) inscrite dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B.
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	ICPE-E au centre du site
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour et de nuit, dépassement de seuil localement (bruit routier)
ICU	Effet de rafraichissement à aléa moyen de jour, aléa faible à fort de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	-

11 - ZA Pas du Lac : creation UAz/UA

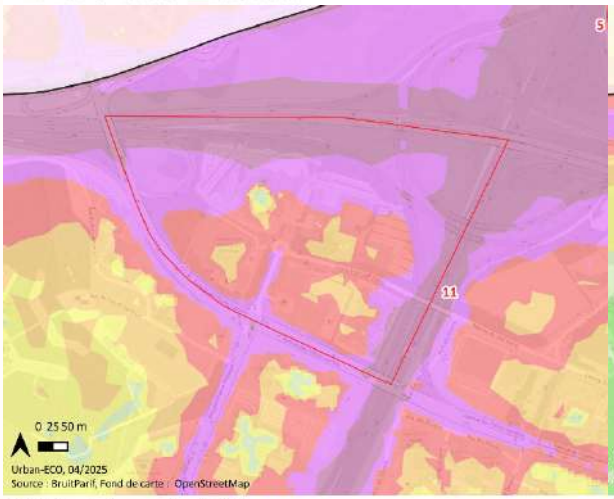
Site de la modification simplifié n°3

MOS 2021
- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

11 - ZA Pas du Lac : creation UAz/UA

Site de la modification simplifié n°3

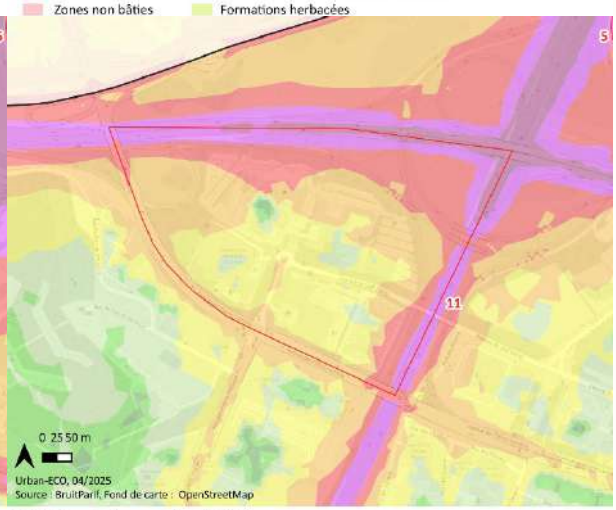
Occupation du sol (OCS-GE) :
- Zones bâties
- Zones non bâties
- Zones à matériaux minéraux
- Surfaces d'eau
- Peuplements de feuillus
- Formations arbustives et sous-arbrisseaux
- Formations herbacées



11 - ZA Pas du Lac : creation UAz/UA

Site de la modification simplifié n°3

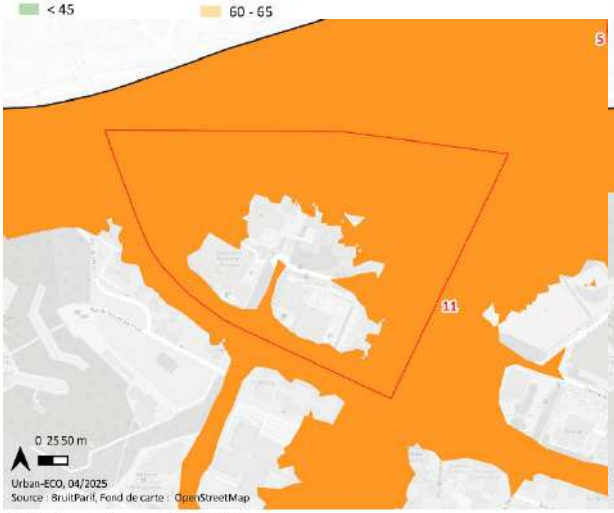
Bruit pondéré Lden - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75



11 - ZA Pas du Lac : creation UAz/UA

Site de la modification simplifié n°3

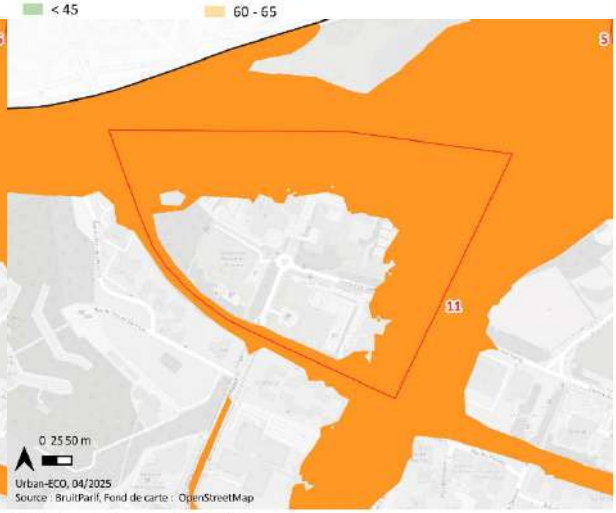
Bruit pondéré Ln - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75



11 - ZA Pas du Lac : creation UAz/UA

Site de la modification simplifié n°3

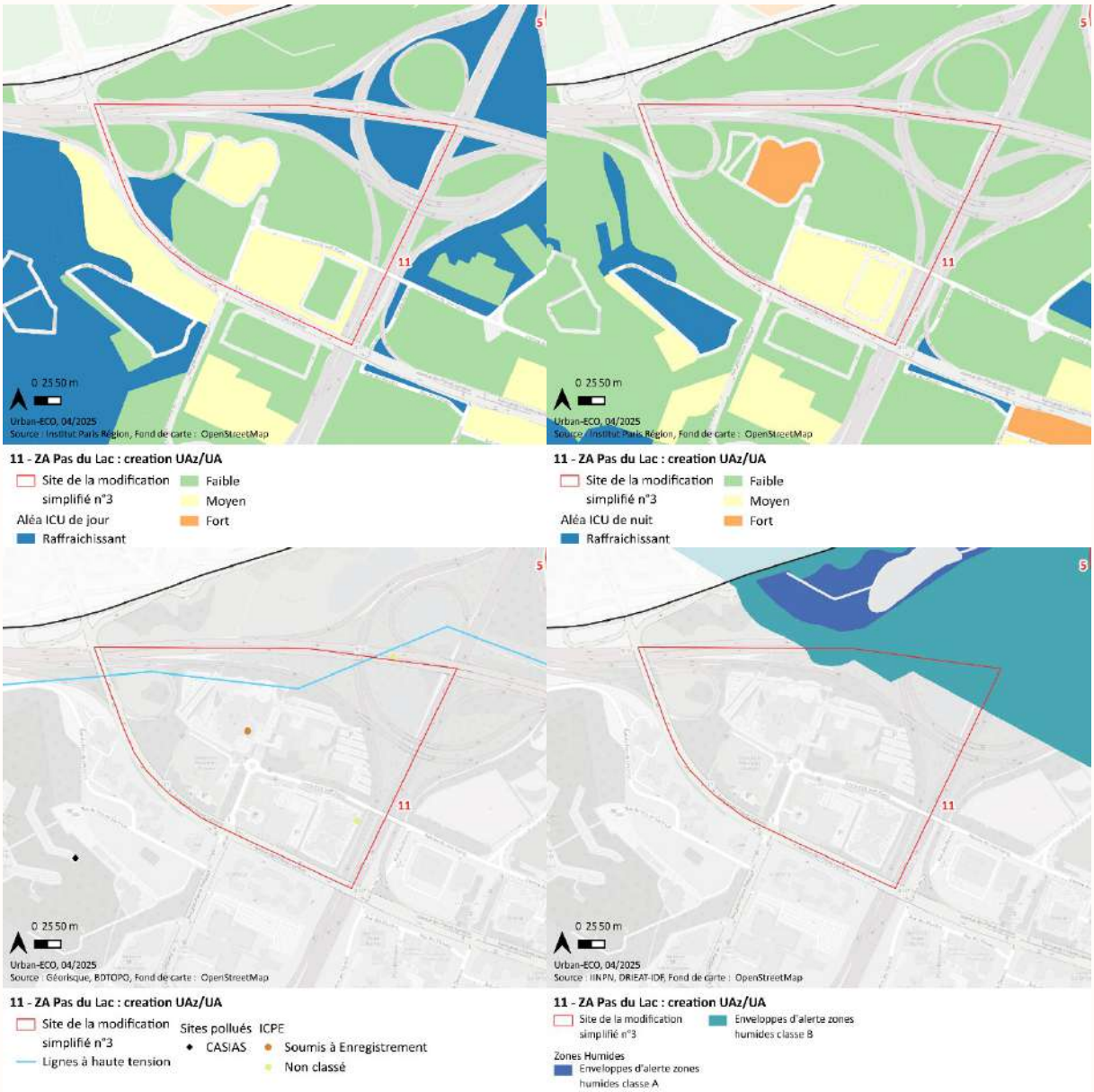
Zone de dépassement de seuil Lden



11 - ZA Pas du Lac : creation UAz/UA

Site de la modification simplifié n°3

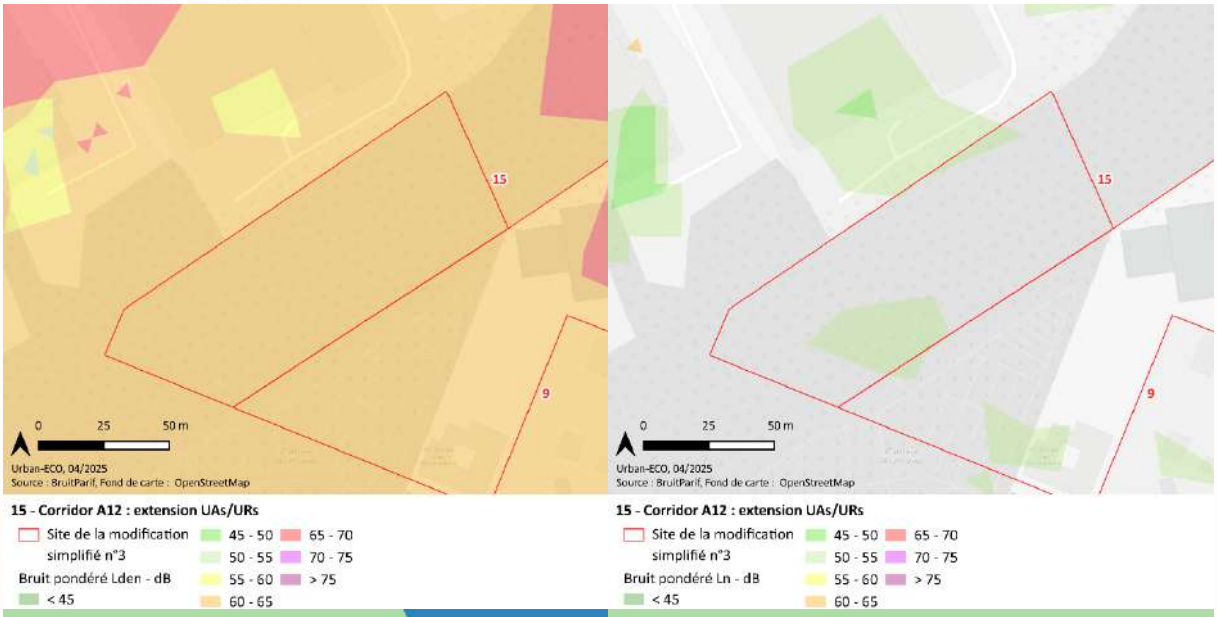
Zone de dépassement de seuil Ln

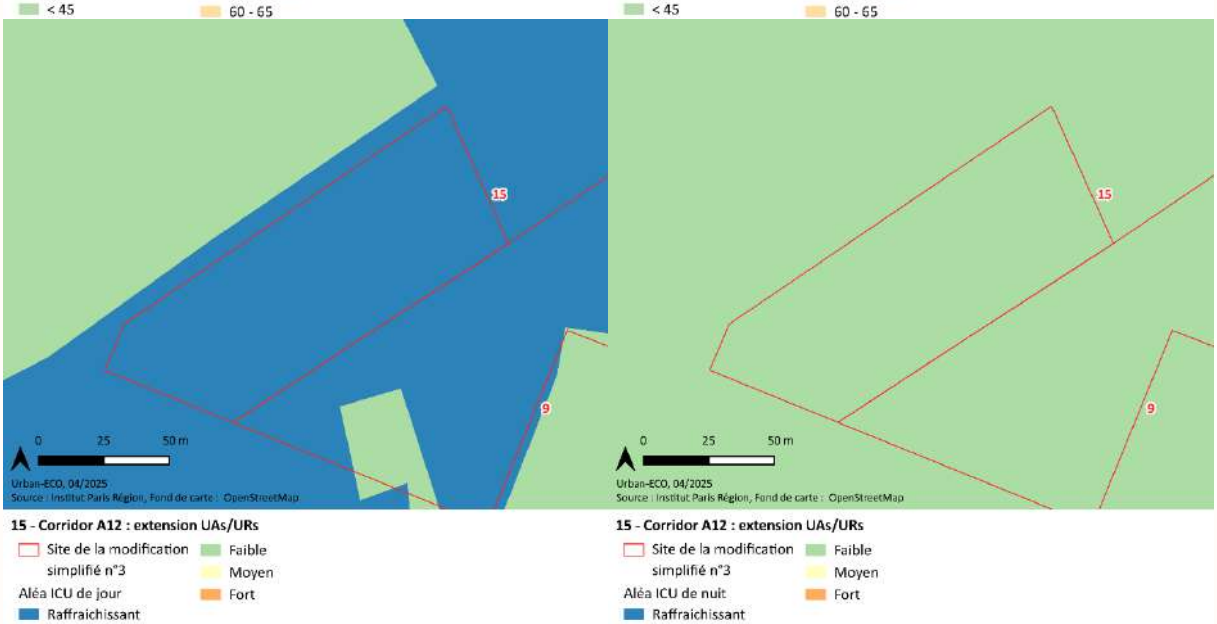


11. Corridor de l'ancienne emprise A12 à Montigny-le-Bretonneux (évolution n° 15)

Thème	Description
Occupation du sol	Espace vacant urbain accueillant un peuplement de feuillus
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	Site traversé par une liaison [verte] à renforcer du SDRIF-E
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour (bruit routier)
ICU	Effet de rafraichissement de jour, aléa faible de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	Maintenir la fonctionnalité de la liaison verte

15
9
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : Institut Paris Région, Fond de carte : OpenStreetMap
15 - Corridor A12 : extension UAs/URs
Site de la modification simplifié n°3
MOS 2021
Forêts
Milieux semi-naturels
Espaces agricoles
Eau
Espaces ouverts artificialisés
Habitat individuel
Habitat collectif
Activités
Equipements
Transports
Carrières, décharges et chantiers
Urban-ECO, 04/2025
Source : IGN, Fond de carte : OpenStreetMap
15 - Corridor A12 : extension UAs/URs
Site de la modification simplifié n°3
Occupation du sol (OCS-GE) :
Zones bâties
Zones non bâties
Peuplements de feuillus
Formations herbacées


15
9
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
15 - Corridor A12 : extension UAs/URs
Site de la modification simplifié n°3
Bruit pondéré Lden - dB
< 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75
Urban-ECO, 04/2025
Source : BruitParif, Fond de carte : OpenStreetMap
15 - Corridor A12 : extension UAs/URs
Site de la modification simplifié n°3
Bruit pondéré Ln - dB
< 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
> 75

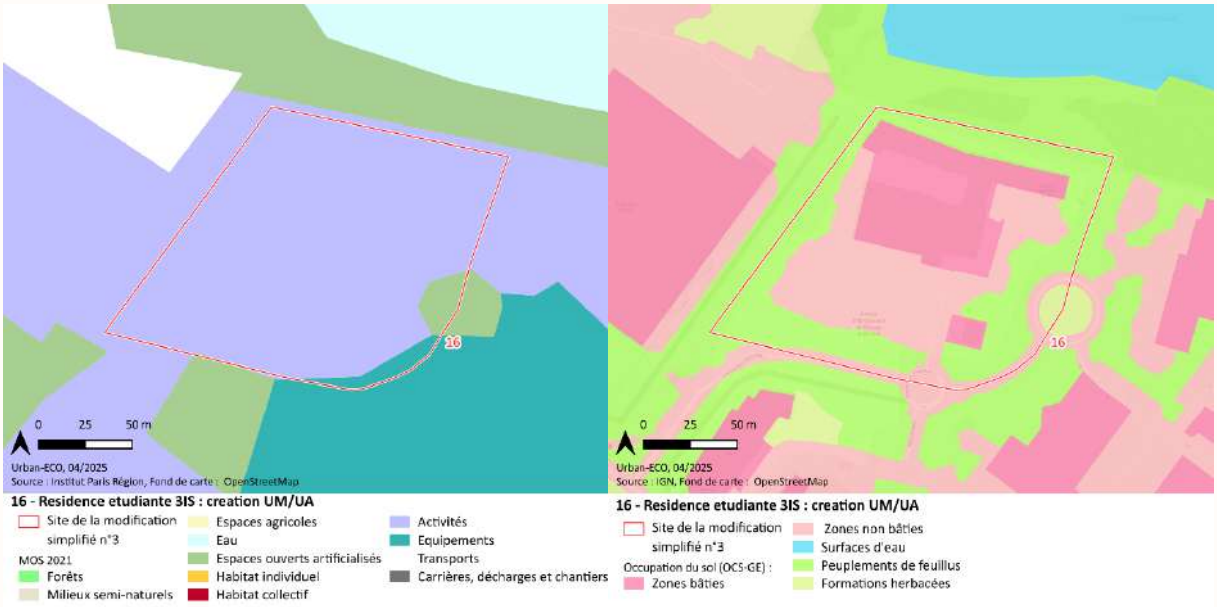

15
9
0 25 50 m
Urban-ECO, 04/2025
Source : Institut Paris Région, Fond de carte : OpenStreetMap
15 - Corridor A12 : extension UAs/URs
Site de la modification simplifié n°3
Aléa ICU de jour
Raffraichissant
Faible
Moyen
Fort
Urban-ECO, 04/2025
Source : Institut Paris Région, Fond de carte : OpenStreetMap
15 - Corridor A12 : extension UAs/URs
Site de la modification simplifié n°3
Aléa ICU de nuit
Raffraichissant
Faible
Moyen
Fort

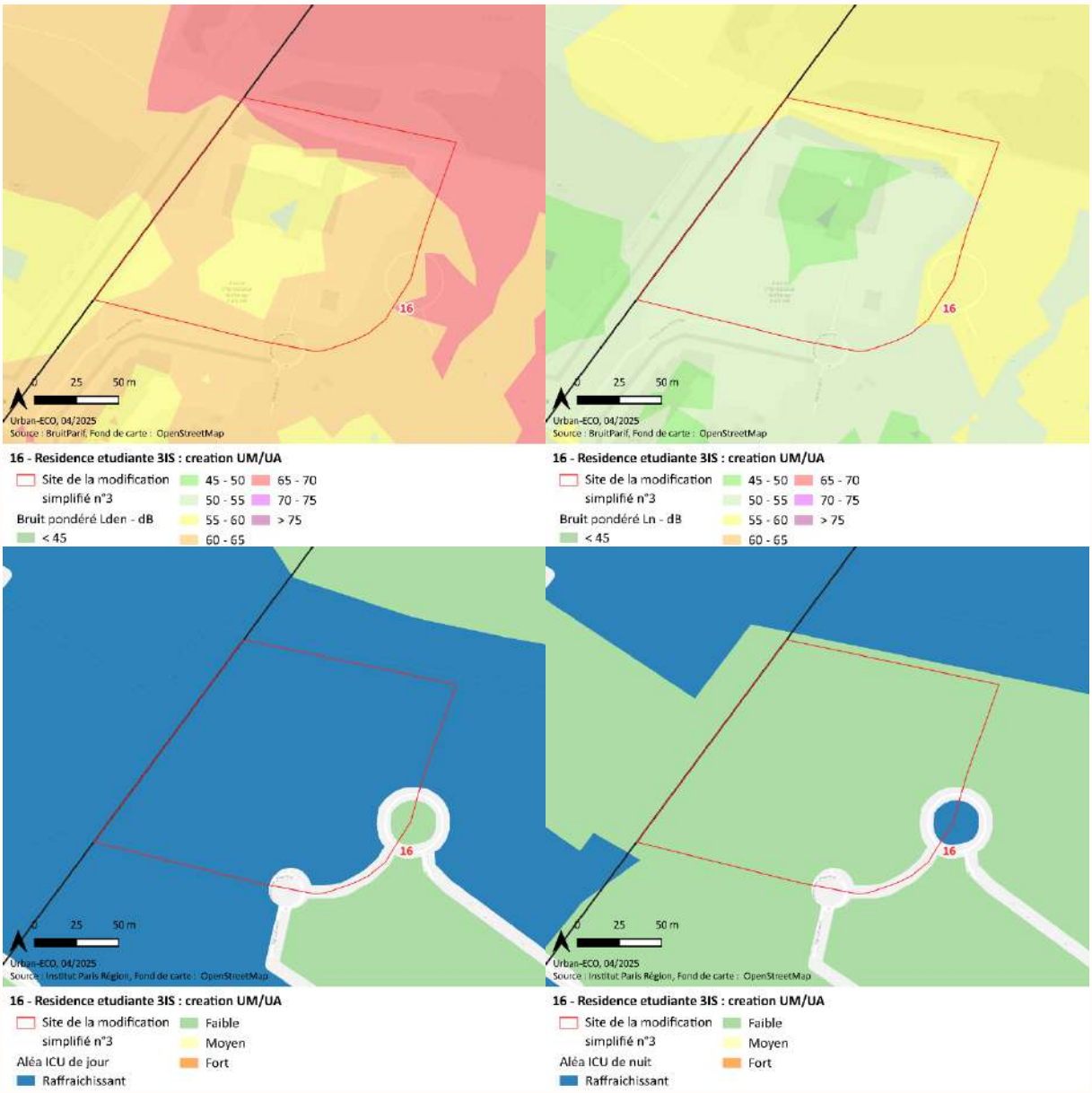
12. 13 av. d'Alembert (résidence 3IS) à Trappes (évolution n° 16)

Thème	Description
Occupation du sol	Le bâtiment d'activité préexistant a été reconverti résidence étudiante en 2017 – 2018. Site dominé par le bâti et de vastes espaces de stationnement, avec des marges végétalisées.
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS (bruit routier)
ICU	Effet de rafraichissement de jour, aléa faible de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	Préserver les résidents des nuisances liées aux activités environnantes. Requalifier les parkings (désimperméabilisation, plantations…)

Figure 1. Vue aérienne de la résidence étudiante (Institut International de l'image et du son)

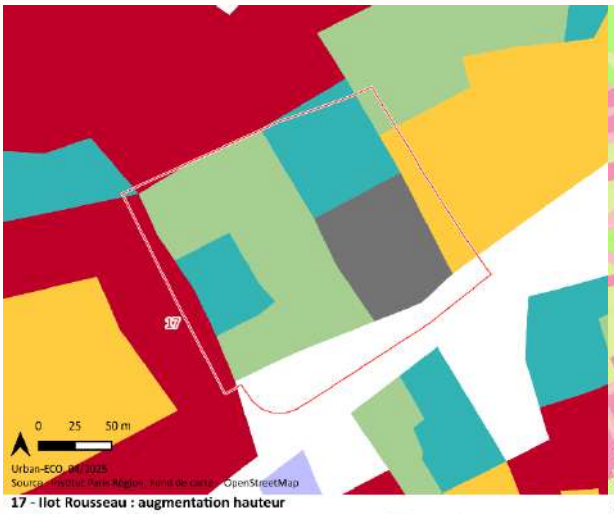
Figure 2. Entrée de la résidence étudiante (Google Street View, juillet 2024)





13. Îlot Rousseau à Trappes (évolution n° 17)

Thème	Description
Occupation du sol	Équipements sportifs (gymnase et terrains de sport), entouré et recoupé par des alignements d'arbres (tilleuls…)
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	Pollution de l'aire d'origine routière
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour et de nuit, dépassement de seuil localement (bruit routier)
ICU	Aléa faible de jour, effet de rafraichissement de nuit
Perspectives d'évolution	-
Enjeux	Préserver les futurs habitants et usagers des nuisances routières majeures de la RN10 Préserver les alignements d'arbres



17 - Ilot Rousseau : augmentation hauteur

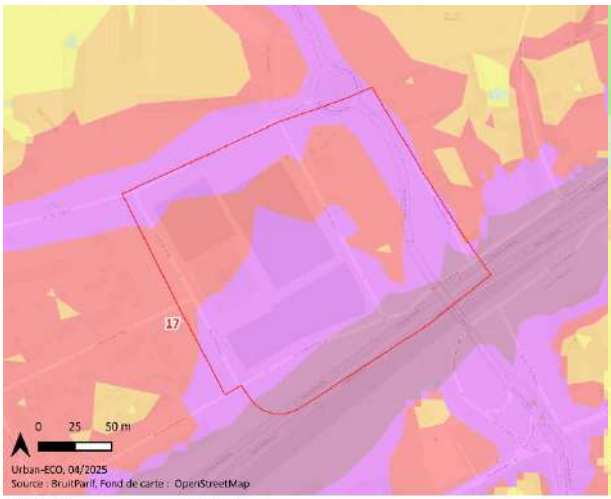
Site de la modification simplifié n°3

MOS 2021
- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

17 - Ilot Rousseau : augmentation hauteur

Site de la modification simplifié n°3

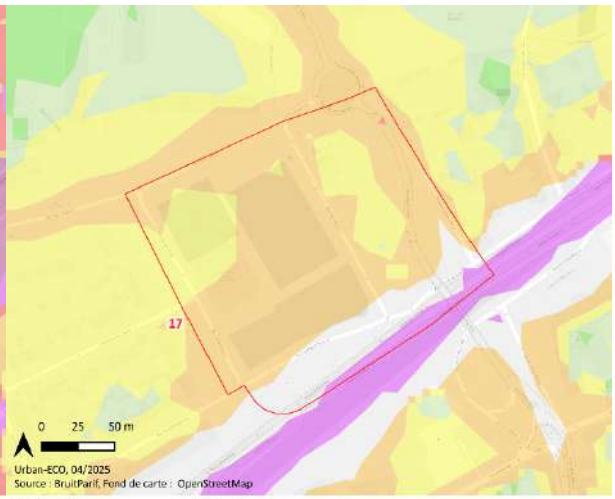
Occupation du sol (OCS-GE) :
- Zones bâties
- Zones non bâties
- Zones à matériaux minéraux
- Peuplements de feuillus
- Formations herbacées



17 - Ilot Rousseau : augmentation hauteur

Site de la modification simplifié n°3

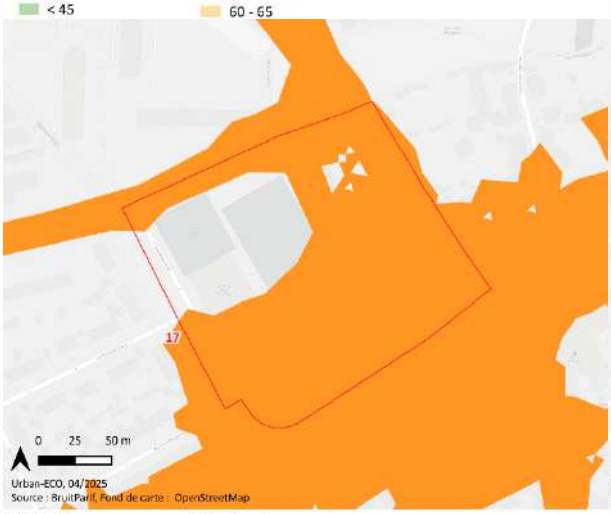
Bruit pondéré Lden - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75



17 - Ilot Rousseau : augmentation hauteur

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Ln - dB
- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- > 75



17 - Ilot Rousseau : augmentation hauteur

Site de la modification simplifié n°3

Zone de dépassement de seuil Lden

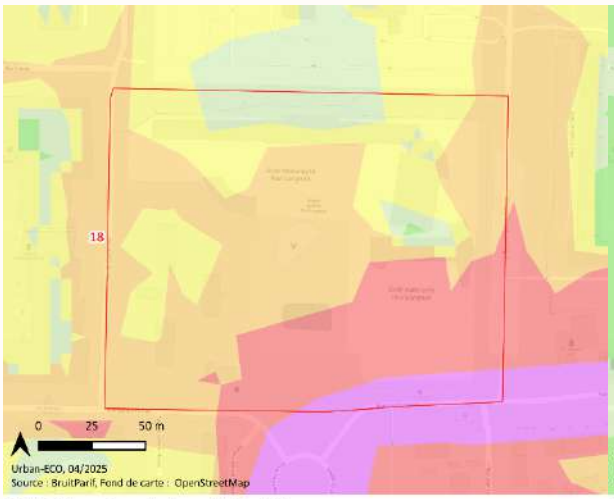
17 - Ilot Rousseau : augmentation hauteur

Site de la modification simplifié n°3

Zone de dépassement de seuil Ln

14. Secteur Langevin à Trappes (évolution n° 18)

Thème	Description
Occupation du sol	Site d'équipements, dominée par des espaces bâtis et des sols minéraux
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	-
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	-
ICU	
Perspectives d'évolution	Difficulté à entretenir les logements de fonction existants du fait de l'incohérence entre l'usage réel du sol et le zonage réglementaire
Enjeux	-

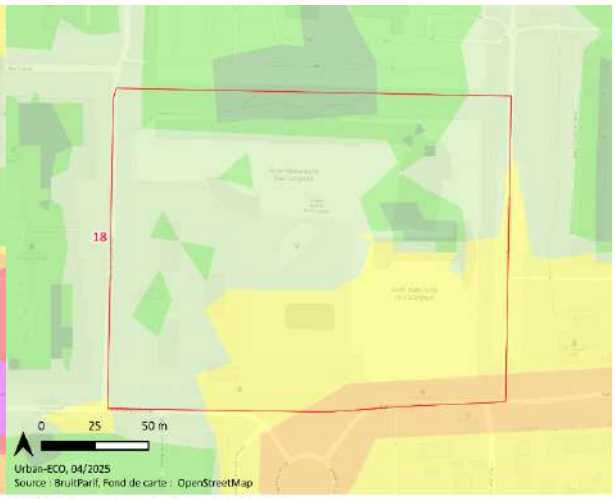


18 - Ilot Langevin : rattachement UE a UM

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Lden - dB

< 45 | 45 - 50 | 50 - 55 | 55 - 60 | 60 - 65 | 65 - 70 | 70 - 75 | > 75



18 - Ilot Langevin : rattachement UE a UM

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Ln - dB

< 45 | 45 - 50 | 50 - 55 | 55 - 60 | 60 - 65 | 65 - 70 | 70 - 75 | > 75

18 - Ilot Langevin : rattachement UE a UM

Site de la modification simplifié n°3

Zone de dépassement de seuil Lden

18 - Ilot Langevin : rattachement UE a UM

Site de la modification simplifié n°3

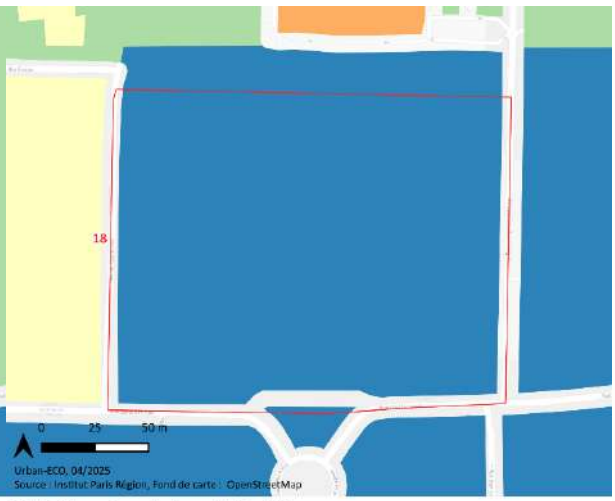
Zone de dépassement de seuil Ln

18 - Ilot Langevin : rattachement UE a UM

Site de la modification simplifié n°3

Aléa ICU de jour

Faible | Moyen | Fort | Raffraichissant



18 - Ilot Langevin : rattachement UE a UM

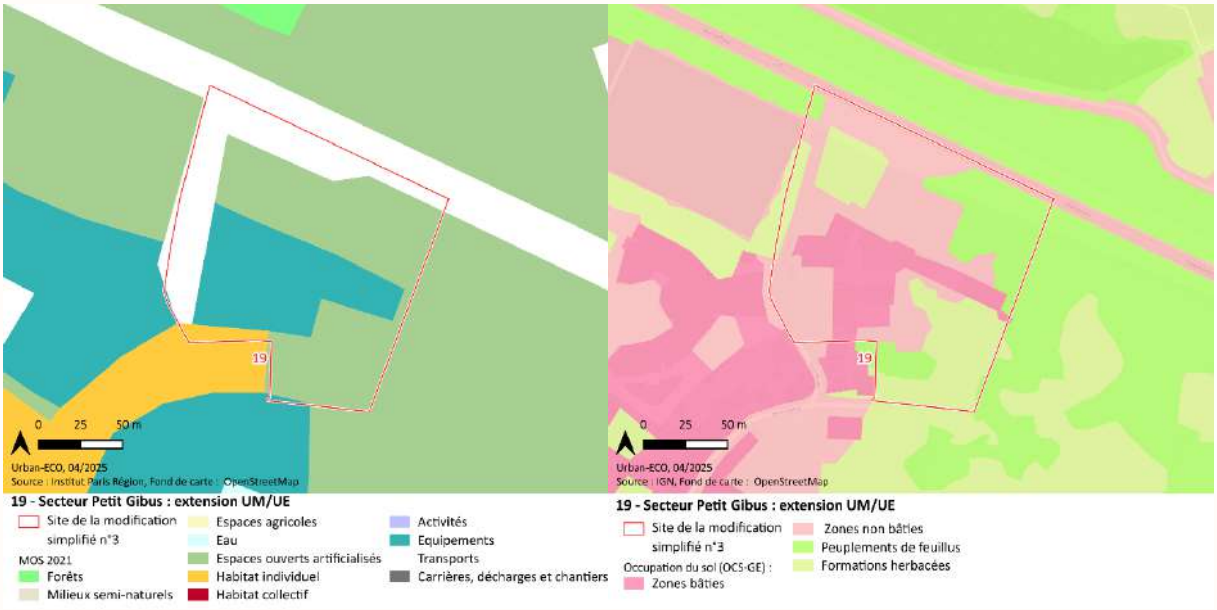
Site de la modification simplifié n°3

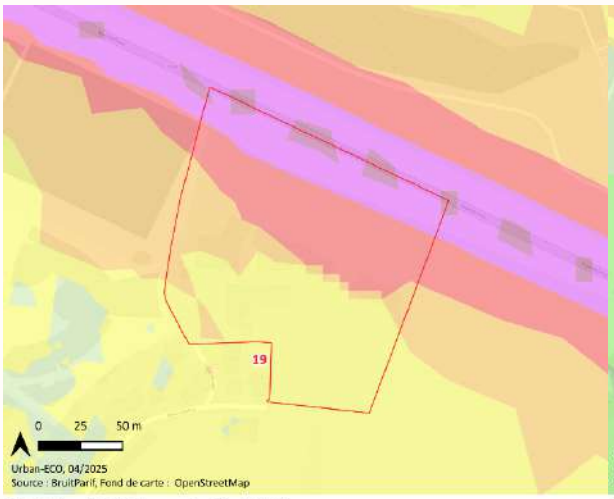
Aléa ICU de nuit

Faible | Moyen | Fort | Raffraichissant

15. Secteur du petit Gibus à Trappes (évolution n° 19)

Thème	Description
Occupation du sol	Site d'équipement, avec des marges paysagées au nord et au sud-est
Patrimoine	-
Zonages officiels	-
Zones humides	Partie est du site est incluse dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B. Seuls les espaces occupés par des peuplements de feuillus et des formations herbacées (*cf.* OCS-GE) sont susceptibles d'accueillir des zones humides.
Continuités écologiques	-
Eau	-
Risques	-
Pollutions	-
Bruit	Dépassement des objectifs OMS de jour et de nuit, dépassement de seuil localement (bruit routier)
ICU	Aléa faible de jour, effet de rafraîchissement à aléa faible de nuit
Perspectives d'évolution	Dégradation du bâti, risque de squat, consécutif à la désaffectation du centre de loisir.
Enjeux	Préserver les futurs habitants et usagers des nuisances routières de la RD912 Confirmer et le cas échéant délimiter les zones humides Préserver les arbres existants





19 - Secteur Petit Gibus : extension UM/UE

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Lden - dB

< 45 | 45 - 50 | 50 - 55 | 55 - 60 | 60 - 65 | 65 - 70 | 70 - 75 | > 75

19 - Secteur Petit Gibus : extension UM/UE

Site de la modification simplifié n°3

Bruit pondéré Ln - dB

< 45 | 45 - 50 | 50 - 55 | 55 - 60 | 60 - 65 | 65 - 70 | 70 - 75 | > 75

19 - Secteur Petit Gibus : extension UM/UE

Site de la modification simplifié n°3

Zone de dépassement de seuil Lden

19 - Secteur Petit Gibus : extension UM/UE

Site de la modification simplifié n°3

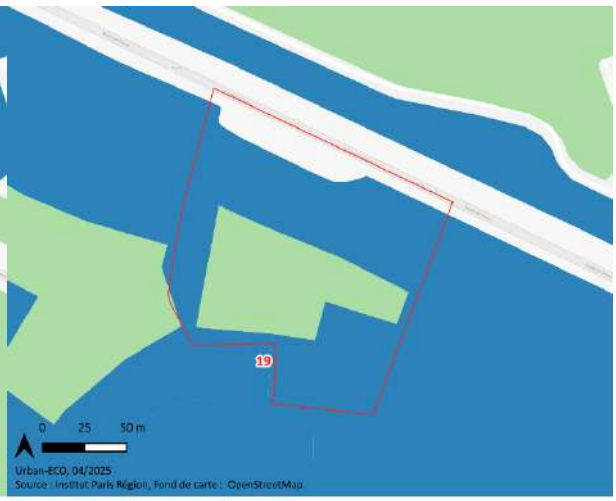
Zone de dépassement de seuil Ln

19 - Secteur Petit Gibus : extension UM/UE

Site de la modification simplifié n°3

Aléa ICU de jour

Faible | Moyen | Fort | Raffraichissant



19 - Secteur Petit Gibus : extension UM/UE

Site de la modification simplifié n°3

Aléa ICU de nuit

Faible | Moyen | Fort | Raffraichissant

19 - Secteur Petit Gibus : extension UM/UE

Site de la modification simplifié n°3

Zones Humides
Enveloppes d'alerte zones humides classe B

IV. Incidences prévisibles de la modification simplifiée n° 3 sur l'environnement

A. Incidences de l'évolution des pièces du PLUi

1. Évolution du PADD

Sans objet.

2. Évolution des OAP

Sans objet.

3. Évolutions du règlement écrit

N°	Évolution	Localisation		Incidence		Justification
2	Préciser que dans le cadre des obligations de planter en application du règlement écrit, la strate arbustive devra de préférence être composée d'essences persistantes et caduques, sans ratio spécifique	Toutes les zones	7 communes	⚠	Biodiversité ordinaire, paysage urbain.	La règle actuelle demande de respecter « de préférence » une proportion de ⅓ d'essences persistantes et ⅔ d'essences caduques. Cette règle avait été introduite pour éviter les plantations, notamment les haies, persistantes monospécifique (thuyas, lauriers-cerises, aucubas…). À l'usage, cette règle parait trop rigide, malgré la nuance « de préférence ». Néanmoins, l'assouplissement envisagé porte le risque de voir se développer de nouveau les plantations intégralement persistantes, voire monospécifiques contre lesquelles elle avait été conçue, ces plantations étant défavorables à la nature en ville et déqualifiant le paysage urbain.
3	Préciser que les data-centers appartiennent à la destination entrepôt	Toutes les zones	7 communes	Ø	Aucun	Cette évolution constitue une simple mise à jour du PLUi selon définition nationale de la sous-destination « entrepôts ». Elle ne modifie pas les règles applicables au territoire Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.
4	Encourager les opérateurs de téléphonie à mutualiser les antennes déjà existantes pour éviter leur multiplication	Toutes les zones	7 communes	(+)	Paysage urbain et naturel	Cette évolution impose aux opérateurs de téléphonie mobile de regrouper leurs antennes sur des supports mutualisés, sauf contrainte technique avérée et limite la hauteur des mats à 30 m. Elle vise à freiner la multiplication des pylônes qui dégradent le paysage.
8	Préciser que l'aménagement de combles de plus de 25 m² sont à prendre en compte dans le calcul des tranches pour le stationnement	Toutes les zones	7 communes	Ø	Énergie, GES, pollutions, nuisances	Cette évolution rappelle que l'aménagement de combles entraînant une création de surface habitable constitue une extension susceptible de générer une nouvelle tranche pour les règles de stationnement. Elle permet d'éviter le report de stationnement privés sur l'espace public
				Ø	Paysage urbain	

N°	Évolution	Localisation		Incidence		Justification
						Elle contribue à entretenir la place de la voiture sur le territoire, et les consommations d'énergie, émissions de polluants atmosphériques et de GES, nuisances induites par les déplacements individuels motorisés. Néanmoins, les projets de cette nature sont très rares : pour preuve, le besoin de cet ajustement émerge après 7 années de mise en œuvre du PLUi. L'intensité des effets est donc très faible. Considérant cette très faible intensité, cette évolution est « sans effet ».
10	Ne pas préciser le type de revêtement perméable attendu sur les aires de stationnement en zone A pour davantage de souplesse	Zone A	7 communes	Ø Ø	Adaptation, pollution Eau, risques naturels	La règle actuelle donne un exemple de matériaux perméable avec la mention « de type dalle gazon ». Or de nombreux autres matériaux satisfont à l'objectif de perméabilité des aires de stationnement et les dalles gazons sont souvent à base de matériaux plastiques dont le la fin de vie est problématique. Cette évolution maintien la recherche de la perméabilité et permet d'élargir les possibilités. En revanche, elle abandonne la référence à la végétalisation des aires de stationnement qu'impliquait la référence aux dalles gazon et ne proscrit pas explicitement les matériaux plastiques. Néanmoins, les projets de cette nature sont très rares : pour preuve, le besoin de cet ajustement émerge après 7 années de mise en œuvre du PLUi. L'intensité des effets est donc très faible. Considérant cette très faible intensité, cette évolution est « sans effet ».
12	Uniformiser la méthode de calcul du recul des constructions entre l'article 6 et le lexique du règlement écrit	Zone U	7 communes	Ø	Aucun	Cette évolution constitue une simple mise en cohérence entre le règlement de la zone U et le lexique. Elle marque la prééminence du règlement de zone et ne modifie pas les règles applicables au territoire Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.
13	Préciser la méthode de calcul du retrait des façades pour les carports d'une grande superficie	Zone U	7 communes	(+)	Paysage urbain et naturel	Face à des demandes plus nombreuses, l'encadrement des carports devient nécessaire. Cette évolution complète la méthode de calcul du retrait pour les carports, constructions dépourvues de façade mais qui peuvent affecter le paysage si elles ont une hauteur et une emprise importante.

N°	Évolution	Localisation		Incidence		Justification
						Désormais, la règle de recul est donc applicable aux carports de plus de 2,5 m de haut et 15 m² d'emprise au sol.
14	Préciser les règles d'instruction des attiques et le calcul de leur retrait par rapport aux façades	Toutes les zones	7 communes	(+)	Paysage urbain et naturel	Cette évolution précise qu'au moins deux façades du dernier niveau doivent être en retrait pour qu'il puisse être qualifié d'attique. Elle permet ainsi la mise en œuvre de la règle de hauteur conformément à l'esprit qui a prévalu à son élaboration, visant à la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain grâce à la maîtrise de la hauteur des façades.
20	Modifier l'application du règlement au cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble (article 4 des Dispositions Générales) sur La Verrière	Zone U	La Verrière	Ø	Aucun	Cette évolution vise à modifier l'échelle d'application du règlement à La Verrière, pour différencier les « grandes » opérations (NPNRU, ZAC) dans lesquelles les règles continuent à s'appliquer à l'échelle de l'opération dans son ensemble, des « petites » où les règles s'appliqueront désormais à l'échelle de l'unité foncière. Les règles en elles-mêmes n'évoluent pas (implantation, hauteur, densité au sol…) Elle n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

Les évolutions du règlement sont sans effet significatif sur les autres thématiques environnementales.

4. Évolutions du plan de zonage

Les évolutions du règlement sont sans effet significatif sur les thématiques environnementales non mentionnées dans les paragraphes ci-après .

a) Évolution n° 1

Thématique	Description	
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement URs → UR • Autorisation de commerce de proximité au sein du secteur résidentiel strict	
Localisation	Bois de la Garenne (parcelles AJ 595 et 624, partie de la parcelle A 818)	
Commune	Voisins-le-Bretonneux	
Alternative envisagée	Il était envisagé de passer le zonage de URs à UM, permettant ainsi l'implantation de commerces sans restriction concernant la surface de plancher pour ces derniers, contrairement à la zone URs qui les limite à 200 m² maximum. Cependant, le passage vers une zone mixte venait transformer trop en profondeur le quartier actuel, y permettant l'implantation de grande surface commerciale, mais également d'artisanat ou de bureaux, ce qui ne correspond pas à la destination de ce secteur, et viendrait induire potentiellement de nouvelles nuisances pour les habitants.	
Incidence	Ø	Aucun
Justification	Cette évolution porte sur un périmètre comportant une ancienne école désormais fermée et la maison des associations, dont l'évolution est bloquée par le classement en secteur URs. Le rattachement au secteur UR permet la création de nouveau logements et éventuellement de commerces dans la limite de 200 m², dans le prolongement des	

Thématique	Description
	commerces existant au croisement de l'avenue du Plan de l'Eglise et de la Rotonde, facilitant ainsi l'évolution des terrains. Les indices de forme urbaine, de densité et de hauteur sont inchangés. L'éventuelle mutation de l'école désaffectée permettra de réduire l'imperméabilisation par application de l'indice de densité « e » (50 % EV dont 25 % PT). La possibilité de créer des commerces de proximité est susceptible d'introduire une certaine mixité dans un espace résidentiel monofonctionnel. Néanmoins, cette évolution porte sur un périmètre très réduit à l'échelle de la zone urbaine du PLUi (2,86 ha soit 0,08 %).
	Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement à l'échelle du territoire.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire

b) Évolution n° 9

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : ajustements entre URs8d9 & UM1c19 • Secteurs résidentiels strict / secteur mixte • Indice « d » (40 % EV dont 25 % PT) / « c » (30 % EV dont 20 % PT) • Hauteur 9 m / 19 m
Localisation	Résidence Orion
Commune	Montigny-le-Bretonneux
Alternative envisagée	Sans objet (rectification d'erreurs matérielles)
Incidence	Ø Aucun
Justification	À la limite entre les secteurs, deux îlots d'habitat individuel dense (maisons en bande) ont été rattachés par erreur au secteur UM1c19 et deux îlots de petits collectifs ont été rattachés par erreur au secteur URs8d9. Cette évolution vise à faire correspondre le zonage réglementaire à la réalité de l'occupation du sol. Elle n'est pas de nature à susciter un changement.
	Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement URs8d9 → UE1e13 • Extension du secteur d'équipement au détriment du secteur résidentiel strict • Augmentation du coefficient d'espaces végétalisés de 40 % à 50 % (avec un coefficient de pleine terre stable à 25 %) • Augmentation de la hauteur autorisée de 9 à 13 m
Localisation	IV Pavés (cimetière)
Commune	Montigny-le-Bretonneux
Alternative envisagée	Sans objet (rectification d'erreurs matérielles)
Incidence	Ø Aucun
Justification	La partie nord-est du secteur d'équipements comprenant le cimetière des IV Pavés, la déchetterie de Montigny et des terrains de sports a été rattachée par erreur au secteur résidentiel strict. Cette évolution vise à faire correspondre le zonage réglementaire à la réalité de l'occupation du sol. Elle n'est pas de nature à susciter un changement.
	Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement URs8d9 → UM1a22 • Extension du secteur mixte au détriment du secteur résidentiel strict • Réduction du coefficient d'espace végétalisé de 40 % (dont 25 % de pleine terre) à 20 % (sans pleine terre obligatoire) • Augmentation de la hauteur autorisée de 9 à 22 m
Localisation	Place Claudel (immeuble 3F)
Commune	Montigny-le-Bretonneux

Thématique	Description
Alternative envisagée	Sans objet (rectification d'une erreur matérielle)
Incidence	Ø Aucun
Justification	Une partie de la parcelle AK492 supportant un immeuble adressé sur la place Paul Claudel a été rattachée par erreur au secteur URs8d9. Cette évolution vise à faire correspondre le zonage réglementaire à la réalité de l'occupation du sol. Elle n'est pas de nature à susciter un changement. Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire

c) *Évolution n° 11*

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : création secteur UAz • Création d'un secteur d'activité autorisant l'industrie et interdisant les entrepôts
Localisation	Ouest de la ZA du Pas du Lac
Commune	Montigny-le-Bretonneux
Alternative envisagée	Il était envisagé dans un premier temps de passer ce secteur du Pas du Lac en secteur UAi afin d'ouvrir les destinations autorisées et faciliter ainsi l'émergence de projets économiques. Cependant, un tel changement permettait l'implantation d'activités purement logistique, ce qui ne rentre pas dans l'orientation donné à cette zone d'activité. La création de ce nouveau secteur UAz, doit permettre de diversifier les activités du secteur du Pas du Lac, tout en évitant d'y voir s'implanter des activités logistiques non souhaitées.
Incidence	Ø Aucun
Justification	La commune souhaite étendre les possibilités d'implantation d'industries au sud de la RN12, à l'instar de la partie nord de la ZA, sans pour autant autoriser les entrepôts. Enclavée entre l'autoroute A12, la RN12 et la RD127, le périmètre visé ne comporte aucun logement susceptible d'être affecté par les nouveaux établissements. Par ailleurs, les conditions posées par l'article U.2.1.1 en vigueur limitent grandement les possibilités d'implantations de nouvelle ICPE, et donc des éventuelles incidences sur la crèche (équipement sensible) existante au 6 rue Jean-Pierre Timbaud à 50 m environ des plus parcelles parcelles du nouveau secteur UAz. Les indices de forme urbaine, de densité et de hauteur sont inchangés. Cette évolution est susceptible localement de modifier l'usage des sols sur un secteur limité (20,18 ha, soit 0,55 % de la zone urbaine), sans cependant remettre en cause la vocation globale de la zone d'activités ni créer de nuisance ou de risque pour des usages sensibles. Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement à l'échelle du territoire.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire

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, 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.

Figure 3. extrait du règlement de la zone U du PLUI en vigueur

d) *Évolution n° 15*

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement URs8d9 → UAs5c25

Thématique	Description
	• Extension du secteur d'activité (hors industries et entrepôts) au détriment du secteur résidentiel strict • Réduction du coefficient d'espaces végétalisés de 40 % (avec 25 % de pleine terre) à 30 % (avec 20 % de pleine terre stable) • Augmentation de la hauteur autorisée de 9 à 25 m
Localisation	Corridor A12
Commune	Montigny-le-Bretonneux
Alternative envisagée	Le secteur était dans le cadre de l'approbation du PLUi, orienté pour y développer de l'habitat, avec un zonage URs en conséquence. Cependant, dans la volonté de développer une mixité fonctionnelle comme inscrit dans le cadre de l'OAP sur le secteur, la modification vise à venir permettre l'implantation d'autres destinations qui apporterait la mixité en question. Le passage en UAs permet ainsi de faire muter le secteur conformément à l'OAP, tout en permettant de renforcer la présence d'un acteur économique de la zone d'activité.
Incidence	Ø Aucun
Justification	Le périmètre visé par cette évolution recouvre les anciennes emprises réservées pour le projet autoroutier A12, inscrit au SDRIF en 1965 et abandonné en 2013. En attente d'affectation, ces emprises se sont progressivement boisées. Le site faisant 0,81 ha, il est sous le seuil des demandes d'autorisation de défrichement fixé à 1 ha dans les Yvelines. Ces emprises constituent un corridor écologique d'intérêt régional inscrit dans le SDRIF-E. Plus à l'ouest, ce corridor est déjà affecté par des éléments fragmentant : • Déchetterie de Montigny, aménagée entre 2003 et 2008 (parcelle AN495) ; • Village AgorHa de la fondation Anne De Gaulle (parcelle BC10 et AN496) ; • Extension des installations du SDIS78, aménagée entre 2018 et 2021 (parcelle BC6). Le PADD repère également cette coulée verte comme une continuité écologique à conforter et restaurer (*cf.* schéma d'orientations associé à l'axe « Pour un territoire de haute qualité de vie et d'excellence environnementale »). Actuellement, cet espace est constructible, avec un taux de pleine terre de 25 %. Cette évolution envisage de modifier la destination et de réduire à la marge le taux de pleine terre à 20 %. L'OAP thématique « trame verte et bleue » repère cette coulée verte sous l'orientation « assurer le maintien des corridors écologique » de l'axe 1. Ainsi, toute construction ou aménagement sur le terrain devra maintenir la fonctionnalité de la trame écologique repérée par le SDRIF-E et le PADD. Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement à l'échelle du territoire.
Mesure mise en œuvre	**Réduction** : immédiatement au sud du périmètre visé par la présente évolution, le zonage UE est étendu pour couvrir l'ensemble du cimetière et des équipements sportifs des IV Pavés, le coefficient d'espaces végétalisés y augmentant de 40 % à 50 % avec un coefficient de pleine terre stable à 25 % (*cf.* évolution n° 9).

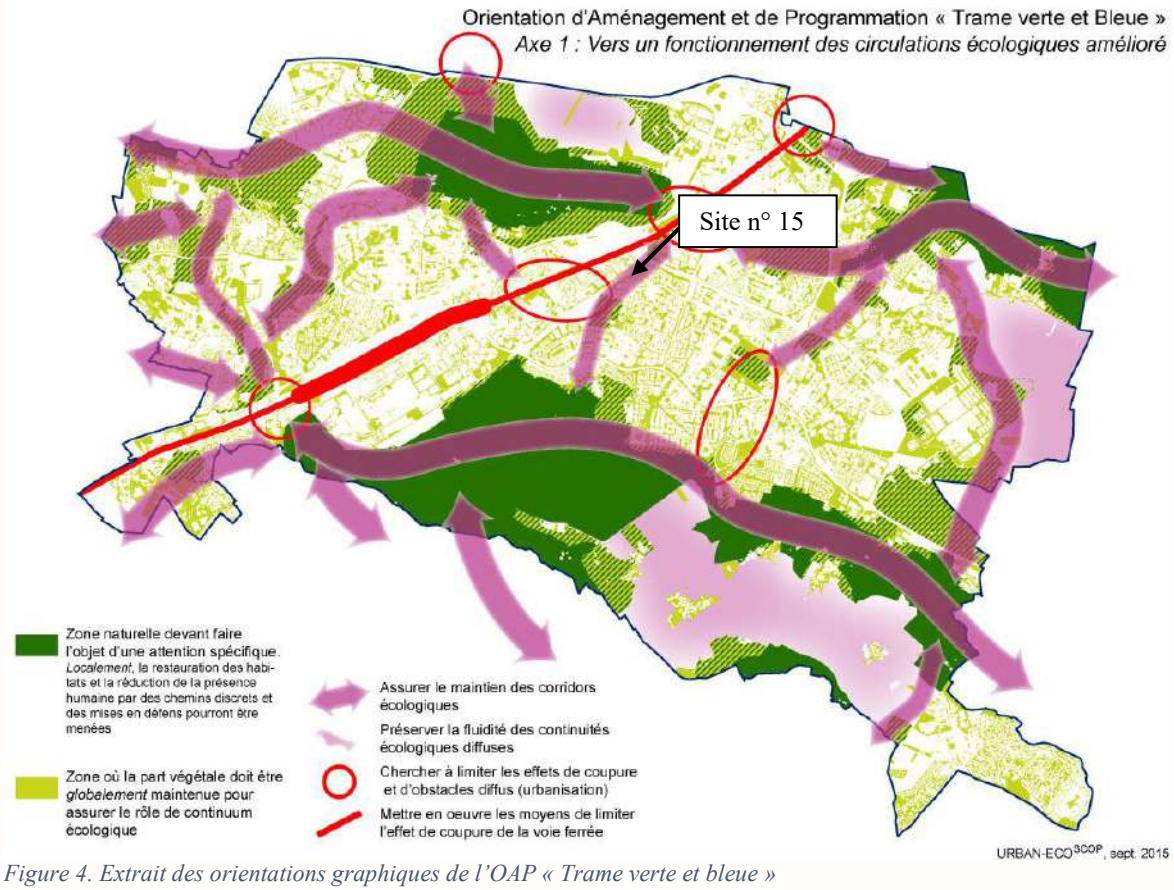


Figure 4. Extrait des orientations graphiques de l'OAP « Trame verte et bleue »

e) Évolution n° 16

Thématique	**Description**
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement UAi → UM • Extension du secteur mixte au détriment du secteur autorisant les activités industrielles
Localisation	Parc d'activités de Pissaloup, 13 avenue d'Alembert (parcelle AI14)
Commune	Trappes
Alternative envisagée	La seule alternative envisagée était de ne pas réaliser cette évolution.
Incidence	Ø Aucun
Justification	En premier lieu, l'évolution du zonage permet de régulariser la résidence étudiante existante au sein du campus de l'Institut International de l'Image et du Son (3IS) dans un secteur en mutation du parc d'activité Pissaloup au sein du périmètre de l'OIN. Dans un second temps, cette évolution permettra à l'I3S d'édifier une nouvelle résidence pour compléter son offre d'hébergement, prioritairement destinée à ses étudiants. Le terrain est adossé à la Mare de la Tournelle, au nouveau Campus IVECO (ouvert en juins 2023) et au site de recherche et développement de SEGULA Technologies. Ainsi, bien que les secteurs environnants soient dédiés aux « activités », les activités avoisinantes relèvent de la recherche et de la formation, et ne sont pas susceptibles de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage. Par ailleurs, toute nouvelle implantation devra respecter l'article U.2.1.1 du règlement en vigueur (*cf.* Figure 3 ci-avant), qui prévient l'émergence de tout nouveau risque ou nuisance pour le voisinage. Cette évolution n'est donc pas susceptible d'exposer de nouvelles populations à des risques. Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire.

f) Évolution n° 17

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement UM4c16 → UM4c37 • Augmentation de la hauteur autorisée de 16 à 37 m
Localisation	Îlot Rousseau
Commune	Trappes
Alternative envisagée	Ce secteur se situe en site NPNRU, les études sont encore en cours, l'objectif de la modification est de permettre une densification tout en laissant de la souplesse pour la partie opérationnelle. La hauteur maximale autorisée est censée permettre une densification verticale, mais l'ensemble des bâtiments n'atteindront pas cette hauteur maximale. Le foncier étant maîtrisé par la ville de Trappes, ce principe d'épannelage sera respecté. L'autre alternative envisagée pour densifier le secteur, était d'augmenter l'emprise au sol autorisée, et donc de réduire les espaces de pleine-terre en conséquence. L'indice « c » au PLUi permet déjà une emprise au sol de 60 %, et impose une superficie d'espace de pleine-terre de 20 %. Afin d'éviter d'avoir une proportion trop faible d'espaces vert sur le secteur, la priorité a été donné au maintien de ce minimum d'espace de pleine terre, la densification se faisant ainsi plutôt de manière verticale qu'horizontale.
Incidence	⚠ Pollutions, nuisances
Justification	Cette évolution s'inscrit dans un secteur affecté par les pollutions et nuisances routières liées à la RN10, au débouché du futur plateau urbain de Trappes (plateau est « Hôtel de Ville »). La destination de terrains n'est pas modifiée, mais la densité hauteur plus que doublée, avec désormais la possibilité de construire en R+10+C, contre R+3+C actuellement. Les indices de forme urbaine et de densité au sol ne sont pas modifiés. En conséquence cette évolution est susceptible d'augmenter la population exposée aux nuisances routières. Les mesures prévues par le projet (mur antibruit le long de la rue Danielle Casanova…) sont insuffisantes pour protéger du bruit les occupants des étages élevés Cette évolution est susceptible d'affecter la santé des population
Mesure proposée	Aucune mesure n'est envisagée.

g) Évolution n° 18

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement UE1b16 → UM1c22 • Extension du secteur mixte au détriment du secteur d'équipement • Augmentation du coefficient d'espace végétalisé de 25 % (dont 15 % de pleine terre) à 30 % (dont 20 % de pleine terre) • Augmentation de la hauteur autorisée de 16 à 22 m
Localisation	Secteur Langevin
Commune	Trappes
Alternative envisagée	La modification fait écho à un projet d'implantation de logements sur ce secteur où le PLUi n'autorise actuellement que les équipements. L'autre alternative envisagée était de passer vers un zonage UR, permettant l'implantation de nouveau logements. Cependant, compte tenu de la localisation très centrale du secteur et les constructions existantes, il apparait plus pertinent d'avoir une réglementation autorisant davantage de destinations que ce que permet la zone UR. Le zonage autour du secteur est d'ailleurs classé en secteur mixte (UM), le passage en UR viendrait donc en rupture avec les règles sur les quartiers adjacents et pourrait potentiellement créer une rupture en terme de cohérence urbaine.
Incidence	Ø Aucun
Justification	Cette évolution porte sur un îlot d'équipement au sein de la zone mixte comportant un groupe scolaire primaire, services publics, un city-stade, environ 20 logements de fonction et de vastes espaces de stationnement. La commune souhaite construire 40 logements en BRS sur une partie de ce foncier maîtrisé et déjà artificialisé, pour diversifier l'offre de logements dans le périmètre du NPNRU de Trappes.

Thématique	Description
	Le rattachement au secteur UM permet l'évolution des logements existants ou la construction de nouveaux logements. L'indice de densité au sol diminue de « b » à « c ». en contrepartie, la hauteur autorisée augmente de 16 m à 22 m, maintenant ainsi la constructibilité du terrain. L'indice de forme urbaine est inchangé. La mutation partielle du secteur permettra de réduire localement l'imperméabilisation par application de l'indice de densité « c ». Elle constitue un changement significatif de l'occupation du sol. Néanmoins, cette évolution porte sur un périmètre très réduit à l'échelle de la zone urbaine du PLUi (2,79 ha soit 0,08 %).
	Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement à l'échelle du territoire.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire

h) Évolution n° 19

Thématique	Description
Nature de l'évolution	Plan de zonage : changement UE1b16 → UM1c22 / UM1c16 • Extension du secteur mixte au détriment du secteur d'équipement • Augmentation du coefficient d'espace végétalisé de 25 % (dont 15 % de pleine terre) à 30 % (dont 20 % de pleine terre) • Sur la majeure partie du périmètre, augmentation de la hauteur autorisée de 16 à 22 m
Localisation	Secteur du Petit Gibus
Commune	Trappes
Alternative envisagée	L'autre alternative pour la modification, était un classement en zone UR pour permettre la densification, mais uniquement à vocation d'habitat. Si la volonté de la commune de Trappes est de réutiliser le foncier pour permettre une densification en y développant prioritairement des logements, le projet reste encore à un stade précoce, un classement en zone UM permet ainsi une plus grande agilité en cas de densification. Un classement en zone UM peut par exemple permettre d'avoir le développement d'immeubles présentant des surfaces commerciales ou de bureau en rez-de-chaussée, et des logements sur les étages supérieurs. C'est donc cette agilité en terme de programmation qui a été priorisée et qui a abouti au classement en zone UM plutôt qu'UR.
Incidence	Ø Aucun
Justification	Cette évolution porte sur un périmètre comportant un ancien centre de loisir désormais fermée, dont l'évolution est bloquée par le classement en secteur UE. La commune souhaite construire des logements sur ce foncier maîtrisé et déjà artificialisé. Le rattachement au secteur UM permet la création des nouveaux logements. L'indice de densité au sol diminue de « b » à « c ». en contrepartie, la hauteur autorisée augmente de 16 m à 22 m sur la quasi-totalité du périmètre, maintenant ainsi la constructibilité du terrain. L'indice de forme urbaine est inchangé. La mutation partielle du secteur permettra de réduire localement l'imperméabilisation par application de l'indice de densité « c » . Néanmoins, cette évolution porte sur un périmètre très réduit à l'échelle de la zone urbaine du PLUi (2,06 ha soit 0,06 %).
	Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement à l'échelle du territoire.
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire

i) Bilan des évolutions du plan de zonage

Les évolutions du plan de zonage concernent une superficie marginale du territoire. La répartition des différents indices au sein de la zone urbaine ne varie par notablement (*cf.* tableau 3 à tableau 6 à la page suivante).

Indice	Avant MS3		Après MS3		Évolution	
	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Absolue	Relative
A	418,60	11,5 %	392,81	10,8 %	− 25,79	− 6,2 %
Ai	781,69	21,6 %	785,46	21,7 %	+ 3,77	+ 0,5 %
As	46,81	1,3 %	47,63	1,3 %	+ 0,82	+ 1,8 %
Az	-	-	20,19	0,6 %	+ 20,19	s.o.
E	211,54	5,8 %	210,07	5,8 %	− 1,47	− 0,7 %

Indice	Avant MS3		Après MS3		Évolution	
	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Absolue	Relative
M	1 158,68	31,9 %	1 163,77	32,1 %	+ 5,09	+ 0,4 %
R	467,79	12,9 %	470,73	13,0 %	+ 2,94	+ 0,6 %
Rs	542,03	14,9 %	537,15	14,8 %	− 4,88	− 0,9 %
Ensemble	**3 627,15**	**100 %**	**3 627,82**	**100 %**	**-**	**± 0,0 %**

Tableau 3. Évolution des secteurs fonctionnels au sein de la zone urbaine

Indice	Avant MS3		Après MS3		Évolution	
	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Absolue	Relative
1	1 340,07	36,9 %	1 341,62	37,0 %	+ 1,55	+ 0,1 %
2	422,94	11,7 %	423,02	11,7 %	+ 0,08	+ 0,0 %
3	89,44	2,5 %	89,46	2,5 %	+ 0,02	+ 0,0 %
4	151,36	4,2 %	151,39	4,2 %	+ 0,03	+ 0,0 %
5	500,22	13,8 %	506,80	14,0 %	+ 6,58	+ 1,3 %
6	313,10	8,6 %	313,16	8,6 %	+ 0,06	+ 0,0 %
7	418,48	11,5 %	412,87	11,4 %	− 5,61	− 1,3 %
8	255,84	7,1 %	253,76	7,0 %	− 2,08	− 0,8 %
9	135,69	3,7 %	135,73	3,7 %	+ 0,04	+ 0,0 %
Ensemble	**3 627,15**	**100 %**	**3 627,82**	**100 %**	**-**	**± 0,0 %**

Tableau 4. Évolution des secteurs morphologiques au sein de la zone urbaine

Indice	Avant MS3		Après MS3		Évolution	
	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Absolue	Relative
a	238,91	6,6 %	238,97	6,6 %	+ 0,06	+ 0,0 %
b	540,97	14,9 %	538,16	14,8 %	− 2,81	− 0,5 %
c	1 410,03	38,9 %	1 413,90	39,0 %	+ 3,87	+ 0,3 %
d	779,34	21,5 %	777,36	21,4 %	− 1,98	− 0,3 %
e	308,54	8,5 %	309,98	8,5 %	+ 1,44	+ 0,5 %
f	349,36	9,6 %	349,44	9,6 %	+ 0,08	+ 0,0 %
Ensemble	**3 627,15**	**100 %**	**3 627,82**	**100 %**	**-**	**± 0,0 %**

Tableau 5. Évolution des secteurs de densité au sol au sein de la zone urbaine

Indice	Avant MS3		Après MS3		Évolution	
	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Superficie (ha)	Part au sein de la zone U	Absolue	Relative
9	1 031,77	28,4 %	1 029,85	28,4 %	− 1,92	− 0,2 %
13	345,47	9,5 %	346,92	9,6 %	+ 1,45	+ 0,4 %
16	363,46	10,0 %	357,50	9,9 %	− 5,96	− 1,6 %
19	496,19	13,7 %	496,17	13,7 %	− 0,02	+ 0,0 %
22	714,07	19,7 %	716,99	19,8 %	+ 2,92	+ 0,4 %
25	141,59	3,9 %	142,43	3,9 %	+ 0,84	+ 0,6 %
28	185,20	5,1 %	185,23	5,1 %	+ 0,03	+ 0,0 %
31	112,25	3,1 %	112,27	3,1 %	+ 0,02	+ 0,0 %
34	14,54	0,4 %	14,54	0,4 %	± 0	± 0,0 %
37	199,28	5,5 %	202,58	5,6 %	+ 3,3	+ 1,7 %
46	23,32	0,6 %	23,33	0,6 %	+ 0,01	+ 0,0 %
Ensemble	**3 627,15**	**100 %**	**3 627,82**	**100 %**	**-**	**± 0,0 %**

Tableau 6. Évolution des secteurs de hauteur au sein de la zone urbaine

5. Évolutions des prescriptions graphiques

a) Évolution n° 5

Thématique	Description	
Nature de l'évolution	Prescriptions graphiques : ajouter un périmètre de préservation de l'activité commerciale	
Localisation	ZA du Pas du Lac Nord	
Commune	Montigny-le-Bretonneux	
Alternative envisagée	Sans objet (rectification d'une erreur matérielle)	
Incidence	Ø	Aucun
Justification	Cette évolution vise à corriger l'absence de prise en compte des commerces existants dans la partie nord de la ZAC du Pas du Lac lors de l'élaboration du PLUi, les commerces étant interdits dans le secteur dédié aux activités industrielles (UAi). Elle permet l'évolution des cellules commerciales existantes et le maintien local de la diversité fonctionnelle. Elle n'est cependant pas susceptible d'influencer significativement la mixité fonctionnelle à l'échelle du territoire.	
	Cette évolution est sans effet notable sur l'environnement	
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire	

b) Évolution n° 6

Thématique	Description	
Nature de l'évolution	Prescriptions graphiques : ajuster le périmètre de préservation de l'activité commerciale	
Localisation	ZAC Villaroy : • Îlot IBIS • Angle de la rue Haussmann et l'av. Blum	
Commune	Guyancourt	
Alternative envisagée	Sans objet (ajustement des périmètres des prescriptions à la réalité du terrain)	
Incidence	Ø	Aucun
Justification	Ces évolutions visent à ajuster les périmètres des prescriptions à la géométrie des îlots issus de l'aménagement de la ZAC. Elles actent la concrétisation du projet de ZAC dont les effets ont été d'ores et déjà pris en compte lors de son étude d'impact. Elles ne sont pas susceptibles de modifier l'usage des sols et d'influencer significativement la mixité fonctionnelle à l'échelle de la ZAC et du territoire.	
	Ces évolutions sont sans effet notable sur l'environnement	
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire	

c) Évolution n° 7

Thématique	Description	
Nature de l'évolution	Prescriptions graphiques : supprimer les emplacements réservés acquis	
Localisation	ER n°CA03	ER n°EL05
Commune	La Verrière	Élancourt
Alternative envisagée	Sans objet (caducité des emplacements réservés après réalisation de leur objet)	
Incidence	Ø	Aucun
Justification	Ces évolutions visent à supprimer 2 ER, dans lesquels les travaux et aménagements programmés ont été réalisés. Elles actent la concrétisation de dispositions du PLUi dont les effets potentiels ont été d'ores et déjà pris en compte lors de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé.	
	Ces évolutions sont sans effet notable sur l'environnement	
Mesure	Aucune mesure n'est nécessaire	

d) Bilan de l'évolution des prescriptions graphiques

Les évolutions des prescriptions graphiques concernent une superficie marginale du territoire. Le quasi doublement de la surface désignée en tant qu'îlot commercial à préserver au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme affecte moins de 1 % de la zone urbaine.

Nature	Avant MS3		Après MS3		Évolution	
	Superfi-cie (ha)	Part au sein de la zone U	Superfi-cie (ha)	Part au sein de la zone U	Absolue	Relative
Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale	25,48	0,70%	46,60	1,28%	+ 21,12	+ 82,9%
Autres prescriptions	Sans changement					

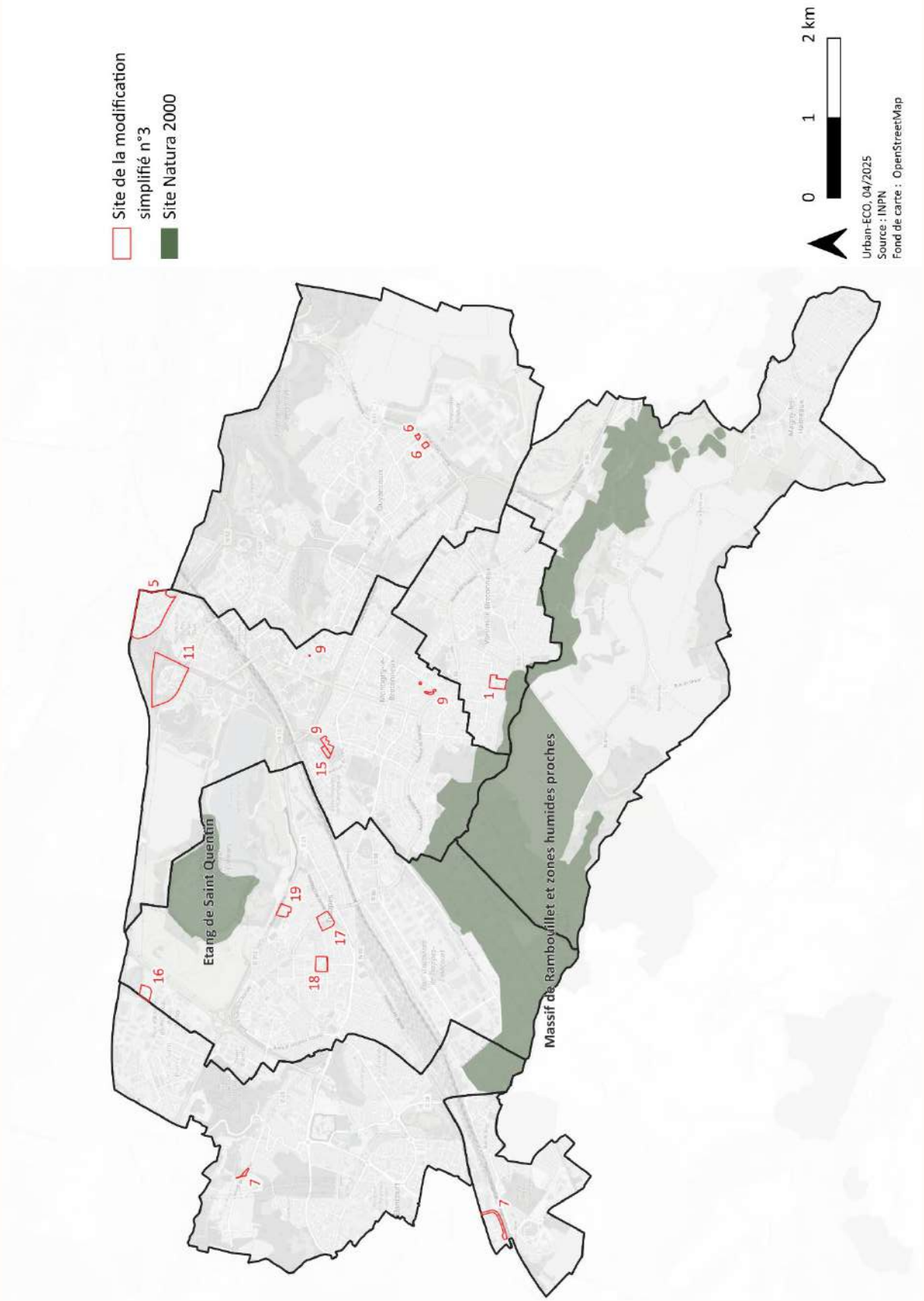
Tableau 7. Évolution des prescriptions graphiques

B. Incidences prévisibles sur Natura 2000

1. Présentation des sites Natura 2000 proches

Le périmètre du PLUi « à 7 communes » de Saint-Quentin-en-Yvelines est concerné par deux sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Oiseaux » :

- La ZPS FR1112011 « Forêt de Rambouillet et zones humides proches » dont le noyau le plus proche, l'étang des Noës, est situé à 1 km à l'est ;
- La ZPS FR1110025 « Étang de Saint-Quentin », situé 5 km au nord-est.



Carte 3. Localisation des sites Natura 2000 et des secteurs concernés par la modification simplifiée n° 3

a) La ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches »

En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site, caractérisé par une prédominance du milieu forestier présente par ailleurs une diversité d'occupation des sols importante. Il se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- Des milieux forestiers, dont le Pic mar ;
- Des clairières et des landes, dont l'Engoulevent d'Europe ;
- Des zones humides, sous la forme de larges roselières et bas marais alcalins, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

La justification de cette ZPS se base sur la présence de 24 espèces d'Oiseaux d'intérêt communautaire (sources : FSD et DOCOB) :

Les milieux présents dans les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 ne sont pas favorables aux cortèges d'oiseaux qui ont motivé la désignation de ce site : oiseaux des milieux aquatiques et humides, oiseaux forestiers, oiseaux des milieux agricoles.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Type	Pop. relative
Pic mar	*Dendrocopos medius*	Résidence	C
Pic noir	*Dryocopus martius*		
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*	Reproduction	
Blongios nain	*Ixobrychus minutus*		
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*		
Busard cendré	*Circus pygargus*	Résidence	D
Busard des roseaux	*Circus aeruginosus*	Reproduction	
Engoulevent d'Europe	*Caprimulgus europaeus*		C
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*		
Milan noir	*Milvus migrans*	Reproduction	D
Pie-grièche écorcheur	*Lanius collurio*		C
Alouette lulu	*Lullula arborea*	Reproduction, hivernage	
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*		D
Grande Aigrette	*Egretta alba*	Halte migratoire, hivernage	
Butor étoilé	*Botaurus stellaris*	Hivernage	
Aigrette garzette	*Egretta garzetta*	Halte migratoire	D
Avocette élégante	*Recurvirostra avosetta)*		
Échasse blanche	*Himantopus himantopus*		
Guifette moustac	*Chlidonias hybridus*		
Guifette noire	*Chlidonias niger*		
Héron pourpré	*Ardea purpurea*		
Marouette ponctuée	*Porzana porzana*		
Mouette mélanocéphale	*Larus melanocephalus*		
Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*		

C : site important pour cette espèce (inférieur à 2 %)
D : espèce présente mais non significative

Tableau 8. Présence dans les périmètres visés par la MS3 des espèces éligibles à la directive « Oiseaux » de la ZPS FR1112011

b) La ZPS FR1110025 « Étang de Saint-Quentin »

L'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines, créé au XVI^{e} siècle dans le cadre du réseau hydraulique du château de Versailles, a vu son niveau d'eaux varier continuellement. Ces variations sont à l'origine de l'intérêt écologique du site et c'est l'un des hauts lieux de l'ornithologie francilienne. Environ un tiers de l'étang est classé en Réserve Naturelle depuis 1986. L'intérêt majeur du site repose sur l'avifaune. Plus de 220 espèces, dont 70 nicheuses y ont été observées depuis 40 ans. Parmi elles, le groupe des « limicoles » présente un intérêt particulier. Ces petits échassiers migrateurs se nourrissent sur les vases découvertes des bords de l'étang lors de leurs haltes printanières et automnales.

La justification de cette ZPS se base sur la présence de 24 espèces d'Oiseaux d'intérêt communautaire (sources : FSD et DOCOB) :

Les milieux présents dans les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 ne sont pas favorables au cortège des oiseaux des milieux aquatiques et humides qui ont motivé la désignation de ce site.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Type	Pop. relative
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	Reproduction	P
Grèbe castagneux	*Tachybaptus ruficollis*	Reproduction	P
Grèbe huppé	*Podiceps cristatus*	Hivernage, reproduction	P

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Type	Pop. relative
Butor étoilé	*Botaurus stellaris*	Hivernage	P
Blongios nain	*Ixobrychus minutus*	Reproduction, halte migratoire	P
Héron cendré	*Ardea cinerea*	Halte migratoire	P
Oie cendré	*Anser anser*	Résidence	P
Canard chipeau	*Anas strepera*	Halte migratoire	P
Sarcelle d'hiver	*Anas crecca*	Hivernage, halte migratoire	P
Canard souchet	*Anas clypeata²*	Hivernage, reproduction, halte migratoire	P
Fuligule milouin	*Aythya ferina*	Hivernage, reproduction	P
Fuligule morillon	*Aythya fuligula*	Résidence	P
Busard des roseaux	*Circus aeruginosus*	Résidence	P
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*	Halte migratoire	P
Râle d'eau	*Rallus aquaticus*	Résidente	P
Avocette élégante	*Recurvirostra avosetta*	Halte migratoire	P
Chevallier combattant	*Philomachus pugnax*	Halte migratoire	P
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*	Halte migratoire	P
Barge à queue noire	*Limosa limosa*	Halte migratoire	P
Chevallier gambette	*Tringa totanus*	Halte migratoire	P
Mouette rieuse	*Larus ridibundus*	Hivernage, reproduction	P
Guifette noire	*Chlidonias niger*	Halte migratoire	P
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*	Reproduction	P

P : Espèce présente

Tableau 9. Présence dans les périmètres visés par la MS3 des espèces éligibles à la directive « Oiseaux » de la ZPS FR1110025

2. Incidences potentielles et enjeux

Les incidences éventuelles de la mise en œuvre de la modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines sur les sites Natura 2000 de son territoire pourraient être de deux ordres :

- **Incidences directes :** urbanisation dans les sites, destruction d'habitats naturels et d'habitats d'espèces éligibles ;
- **Incidences indirectes :** atteinte à la fonctionnalité du site, remise en cause de continuités écologiques et de l'alimentation hydrique des milieux, atteinte indirecte aux espèces.

L'expertise faune/flore des périmètres concernés par la modification simplifiée et l'état des lieux du site Natura 2000 permettent d'établir les enjeux écologiques notables à prendre en compte au regard des habitats d'espèces et des espèces d'intérêt patrimonial présentes sur le territoire communal et à proximité.

Les périmètres concernés par la modification simplifiée ne présentent pas d'enjeux vis-à-vis des 2 sites Natura 2000 décrits ci-dessus.

Incidence potentielle		Situation du périmètre	Enjeu
Directes	Urbanisation dans des secteurs désignés en Natura 2000.	Les périmètres visés par la présente modification simplifiée n° 3 sont tous à l'extérieur des sites Natura 2000.	**Risque inexistant**
	Perturbations hydrauliques des zones à dominante humide du site Natura 2000	Les périmètres visés par la présente modification ne comportent pas de zone humide avérée ou probable. Les règles d'assainissement n'évoluent pas.	**Risque inexistant**
	Destruction d'habitats d'espèces éligible proches des zones Natura 2000.	Les milieux présents dans les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 ne sont pas favorables aux cortèges d'oiseaux qui ont motivé la désignation de ces deux sites.	**Risque inexistant**
	Destruction de milieux secondaires des oiseaux fréquentant les sites Natura 2000.		**Risque inexistant**
Indi-	Atteinte aux continuités écologiques permettant les échanges entre ces zones.	L'évolution n° 15 affecte une continuité écologique inscrite au SDRIF-E. Le périmètre affecte comporte des milieux boisés relativement jeune au sein d'une espace de petite dimension avec un fort effet	**Risque inexistant**

Incidence potentielle		Situation du périmètre	Enjeu
		de lisière. Cet espace relai n'est donc pas favorable pour les déplacements du cortège d'espèces commun aux deux sites Natura 2000 : le cortège des oiseaux des milieux aquatiques et humides.	
	Dérangement des espèces : pollution lumineuse.	Le site visé par l'évolution n° 1 est limitrophe de la ZPS « Forêt de Rambouillet et zones humides proches ». Tout projet sur ce périmètre mettra en œuvre les dispositions de l'OAP thématique « trame verte et bleue » (*cf.* **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** & **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-dessous). Cette OAP n'est pas affectée par la modification simplifiée n° 3. Les risques d'atteintes supplémentaire aux continuité écologiques, notamment à la trame noire sont donc négligeables.	**Risque inexistant**
	Dérangement des espèces : augmentation de la fréquentation	Le périmètre visé par l'évolution n° 1 couvre une superficie marginale à l'échelle de la zone urbaine du PLUi (2,86 ha soit 0,08 %). L'éventuelle population supplémentaire induite sera négligeable au regard de la population de l'agglomération.	**Risque inexistant**

Tableau 10. Bilan des enjeux du périmètre de modification simplifiée n° 3 au regard de Natura 2000

Une trame noire doit être recherchée, pour limiter l'impact sur la nature, sans entraver la sécurité et le confort des activités humaines. Rappelons que la lumière perturbe l'activité de nombre d'espèces nocturnes et le repos d'espèces diurnes à large échelle comme très localement. De plus, au-delà du seul impact écologique, la qualité de la nuit contribue à la qualité des paysages nocturnes, de l'observation des ciels étoilés…

Sur l'ensemble de l'agglomération, et *notamment* dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques et la limitation des effets de coupure et d'obstacle diffus, figurant sur le schéma de l'OAP, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence)…

Figure 5. Extrait des orientations écrites de l'OAP « trame verte et bleue »

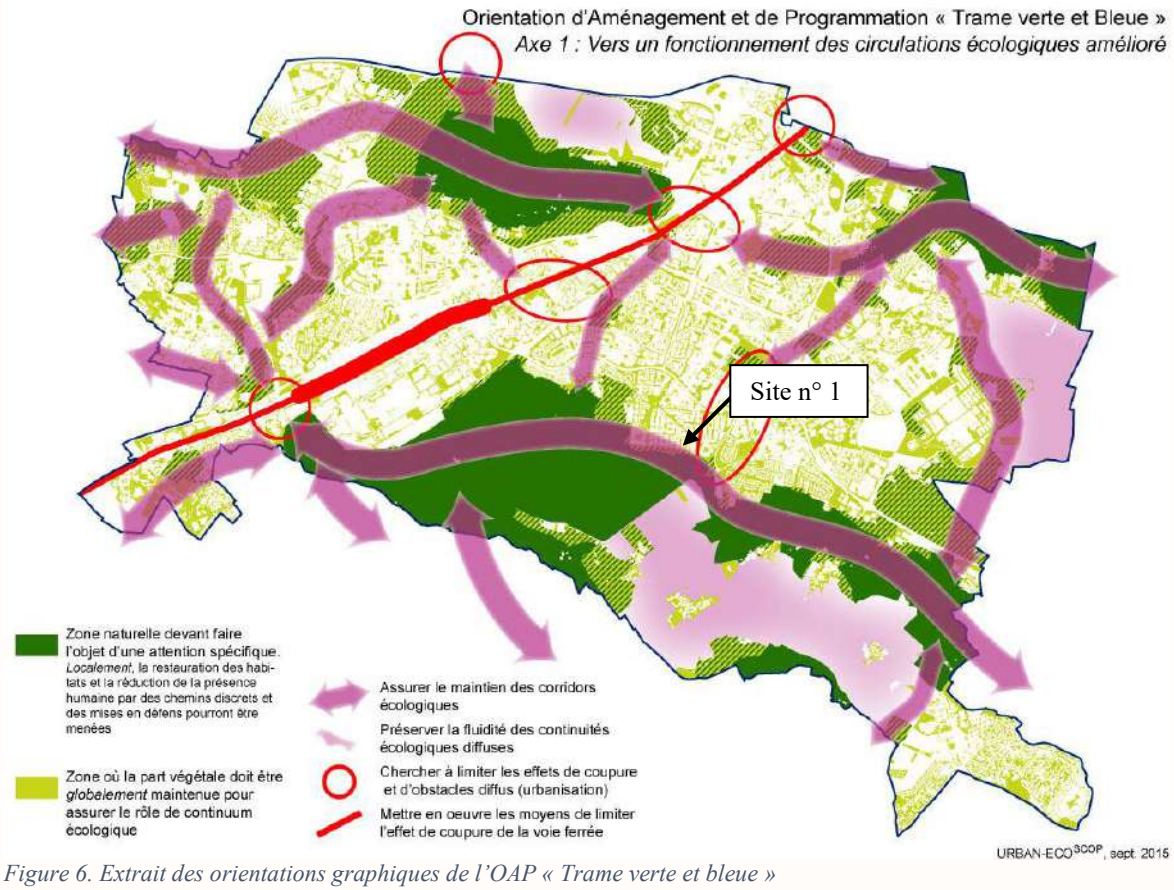


Figure 6. Extrait des orientations graphiques de l'OAP « Trame verte et bleue »

C. Bilan, mesures et suivi

Les évolutions envisagées sont globalement sans incidence sur l'environnement.
Ponctuelle, l'évolution envisagée des obligations de planter porte le risque de voir se développer de nouveau les plantations intégralement persistantes (p.ex. haies monospécifiques de Thuyas ou de Laurier-cerise).
Localement, l'évolution envisagée sur l'îlot Rousseau à Trappes (augmentation du nombre de niveaux autorisés de R+3+C à R+10+C) est susceptible d'exposer de nouveaux habitants aux pollutions et nuisances routières de la RN10, au niveau de la trémie d'entrée du futur plateau urbain.

Le territoire est concerné indirectement par 2 sites Natura 2000 :

- La ZPS FR1112011 « Forêt de Rambouillet et zones humides proches » ;
- La ZPS FR1110025 « Étang de Saint-Quentin »,

Au vu de ses caractéristiques, les secteurs concernés par la modification simplifiée ne présentent pas d'enjeux vis-à-vis du réseau Natura 2000. La modification simplifiée du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences sur le réseau Natura 2000.

Une mesure a déjà été intégrée dans la modification simplifiée : extension du secteur UE1e13 au droit de l'emprise A12 désormais rattachée au secteur UAs5c25 à Montigny-le-Bretonneux pour maintenir la fonctionnalité de la continuité écologique repérée par le SDRIF-E.

La mise en œuvre de la modification simplifiée n° 3 fera l'objet d'un suivi à 6 ans des effets au titre de l'article R. 153-27 du code de l'urbanisme.
Le suivi peut donc s'appuyer sur les indicateurs existants du PLUi de SQY permettant de caractériser l'évolution de l'environnement relativement aux enjeux identifiés par l'état des lieux des périmètres visés par la modification simplifiée.

Enjeu de la MS3	Indicateur du PLUi en vigueur

Maintenir la fonctionnalité des sites Natura 2000	Distance (m) des constructions les plus proches aux périmètres des sites patrimoniaux
Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores	Nombre de logements construits dans les zones soumises au bruit.

Tableau 11. Indicateurs du PLUi de SQY mobilisés pour le suivi des effets de la MS3

V. Articulation de la modification simplifiée n° 3 avec les documents-cadres

En application de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme en vigueur au 23 février 2017, le rapport de présentation « *décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [soumis à évaluation environnementale][1] avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération* ».

La hiérarchie des documents d'urbanisme est décrite aux articles L. 131-4 et L. 131-5 du code de l'urbanisme. En l'absence de SCOT, la présente évaluation environnementale examine l'articulation de la modification simplifiée n° 3avec les documents d'urbanisme listés aux articles L. 131-1 et L. 131-2 du code de l'urbanisme.
En outre :

- Aucun des périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 n'est situé dans la commune de Magny-les-Hameaux, qui appartient au PNR de la Haute vallée de Chevreuse :
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et le programme local de l'habitat, non mentionnés à l'article R. 122-17 du code de l'environnement, ne sont pas soumis à évaluation environnementale ;
- Le schéma régional des carrières d'Île-de-France est en cours d'élaboration ;
- Les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 sont situés à l'extérieur du périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Toussus-le-Noble.

Ainsi, la présente évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 3décrit l'articulation de la modification simplifiée n° 3 avec les documents-cadre suivants :

- Le schéma directeur de la région Île-de-France ;
- Les orientations fondamentales [du] schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) « Seine Normandie » ;
- Les objectifs de protection définis par les trois schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) applicables sur le territoire : Bièvres, Mauldre et Orge-Yvette ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation « Seine Normandie » ;
- Le schéma régional de cohérence écologique ;
- Le plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) en vigueur auquel doit se substituer, en application de la loi orientation des mobilités du 24 décembre 2019, le Plan des Mobilités en Île-de-France, arrêté le 27 mars 2024 ;
- Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Ces documents cadres sont analysés pour dégager leurs effets potentiels sur le projet de modification simplifiée du PLUi. La première analyse des documents cadre ci-dessous expose l'ensemble de leurs orientations et évalue la manière dont la modification simplifiée les met en œuvre.

A. SDRIF et SDRIF-E

1. Schéma directeur de la région Île-de-France

Le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret du Conseil d'État n°2013-1241 le 27 décembre 2013, est un document d'urbanisme et d'aménagement qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.* »
Le SDRIF précise les enjeux pour le territoire francilien, définit un projet régional d'aménagement pour l'Île-de-France à l'horizon 2030 et énonce des objectifs stratégiques pour le réaliser. Conçu pour assurer le développement équilibré et durable du territoire francilien à l'échelle régionale, le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose

[1] C'est-à-dire, les « plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement »

des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le SDRIF porte un projet d'aménagement à l'horizon 2030, qui ambitionne de relever trois défis :

- **Agir pour une Île-de-France plus solidaire :** il s'agit de maintenir le dynamisme démographique, combattre les fractures territoriales et sociales, et garantir un accès au logement et aux services publics ;
- **Anticiper les mutations environnementales :** il s'agit d'atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et engager la transition énergétique, préserver les ressources naturelles et le fonctionnement de l'écosystème, et réduire la vulnérabilité de la région ;
- **Conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie :** il s'agit de maintenir le rayonnement mondial de l'Île-de-France, diversifier l'économie et l'innovation, engager une transition de l'économie vers un modèle durable, rééquilibrer les dynamiques économiques territoriales, et appuyer l'essor du numérique pour valoriser l'intégralité du territoire.

La vision stratégique de la région Île-de-France à l'horizon 2030 repose sur trois piliers :

- **Relier-structurer :** favoriser une plus grande ouverture au niveau national et international, mieux mailler et hiérarchiser le système de transport, optimiser les déplacements locaux, et généraliser l'accessibilité numérique ;
- **Polariser-équilibrer :** équilibrer la région autour de plusieurs bassins de vie, affirmer une multipolarité autour des gares des RER et du métro automatique du Grand Paris Express, développer l'emploi dans les territoires en assurant une diversité économique, et densifier les tissus urbains pour une mixité urbaine renforcée ;
- **Préserver-valoriser :** promouvoir une nouvelle relation ville/nature, valoriser les espaces ouverts dans le cadre d'un système régional et limiter l'urbanisation par des continuités écologiques et des fronts urbains.

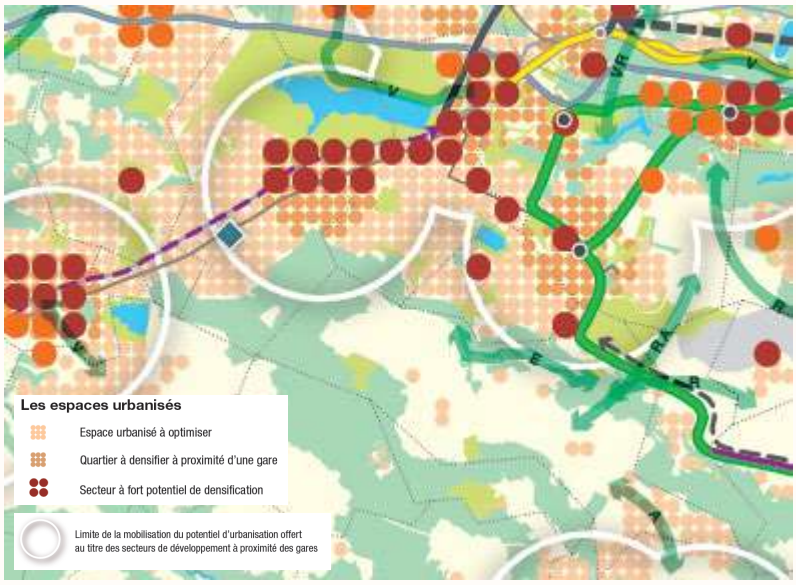


Figure 7. Extrait de la carte de destination générale du SDRIF

Pour réaliser le projet spatial régional, des objectifs thématiques sont fixés à **deux échelles :**

- **Des objectifs de portée locale** pour améliorer la vie quotidienne des Franciliens (construction de 70 000 logements par an, création de 28 000 emplois par an en moyenne, amélioration des transports collectifs, développement de services de proximité, etc.) ;
- **Des objectifs de portée régionale** voire suprarégionale pour conforter l'attractivité de l'Île-de-France (dynamisme économique par l'innovation et la recherche, système de transport performant, grands équipements attractifs, environnement régional de qualité).

Le projet spatial régional se traduit, du point de vue du droit des sols, par les orientations réglementaires. Elles sont organisées de manière symétrique selon les trois piliers qui composent le projet spatial régional et constituent les axes normatifs pour organiser le développement francilien.
Sur la carte des destinations du SDRIF, **la majorité des périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 est inscrite dans un urbanisé à optimiser**. Les sites n° 5, 11 et 15 sont inclus dans quartier à densifier à proximité d'une gare et les sites n° 17 à 19 dans un secteur à fort potentiel de densification.

La modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF).

2. Projet de SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024

Le SDRIF est en cours de révision. Le SDRIF Environnemental (SDRIF-E) a été adopté par le Conseil régional le 11 septembre 2024, après avoir été amendé suite aux avis des personnes publiques associées (PPA) et à l'enquête publique. Il doit désormais être approuvé par décret en Conseil d'État pour devenir opposable.
Le SDRIF-E porte un projet d'aménagement à l'horizon 2040. Il se compose de trois documents :

- Le projet d'aménagement régional (PAR) qui expose les deux principes fondamentaux du SDIRF-E et ses cinq priorités thématiques ;
- 150 orientations réglementaires (OR), dont les cinq chapitres répondent aux cinq priorités thématiques du PAR.

a) Le projet d'aménagement régional

- Les deux principes transversaux du SDRIF-E :
  - Une région plus sobre ;
  - Une région polycentrique.
- Cinq priorités thématiques pour aménager l'Île-de-France de 2040 ;
  - Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens ;
  - Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité ;
  - Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités ;
  - Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions ;
  - Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité.

Saint-Quentin-en-Yvelines est partagé entre plusieurs polarité. Élancourt, La Verrière et Trappes appartiennent à Saint-Quentin-Ouest, Guyancourt et Montigny-le-Bretonneux à Saint-Quentin-Centre. Les objectifs d'intensification urbaine doivent y permettre une progression du nombre de logements au sein des espaces urbanisés de 17 % en moyenne à l'horizon 2040.
Les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3

- Sont majoritairement inscrits dans le périmètre de 2 km autour des gares existantes, où la mobilisation du potentiel d'urbanisation devra être réalisée en priorité.
- Sont majoritairement des terrains précédemment construits et participe ainsi à l'objectif d'une région zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Ils bénéficient de la proximité des transports en commun et facilitent l'usage quotidien du vélo, contribuant à améliorer la mobilité des franciliens.

Les sites n° 1, 17, 18 et 19 visent la construction de logements et participent ainsi à l'objectif régional de construire 70 000 logements par an. En particulier, le site n° 18 vise en programmation en BRS et le site n° 16 de l'hébergement étudiant, contribuant ainsi à faciliter les parcours résidentiels des habitants. Les sites n° 17, 18 et 19 sont tous trois situés à moins de 2 km de la gare de Trappes.
Les sites n° 9 et 15 comportent un espace vert ou de loisirs à pérenniser, qui n'est cependant pas inclus dans l'armature verte à sanctuariser et sont traversés par une liaison [verte] à renforcer.
Le site n°15 est également inclus dans un site d'activité d'intérêt régional à sanctuariser.

b) Les orientations réglementaires

Les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 s'insèrent dans une polarité urbaine, majoritairement dans des secteurs à développer proches d'une gare, à faible distance de liaisons du projet vélo d'île de France qui relient le Maurepas / La Verrière à Paris via Trappes et Versailles, et Plaisir à Paris via Saclay et Massy.
Le PLUi dans son ensemble met en œuvre les orientations réglementaires, notamment : maîtrise de l'emprise au sol bâtie, préservation de la pleine terre, *etc*.

La modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est donc compatible avec les orientations du SDRIF environnemental (SDRIF-E).

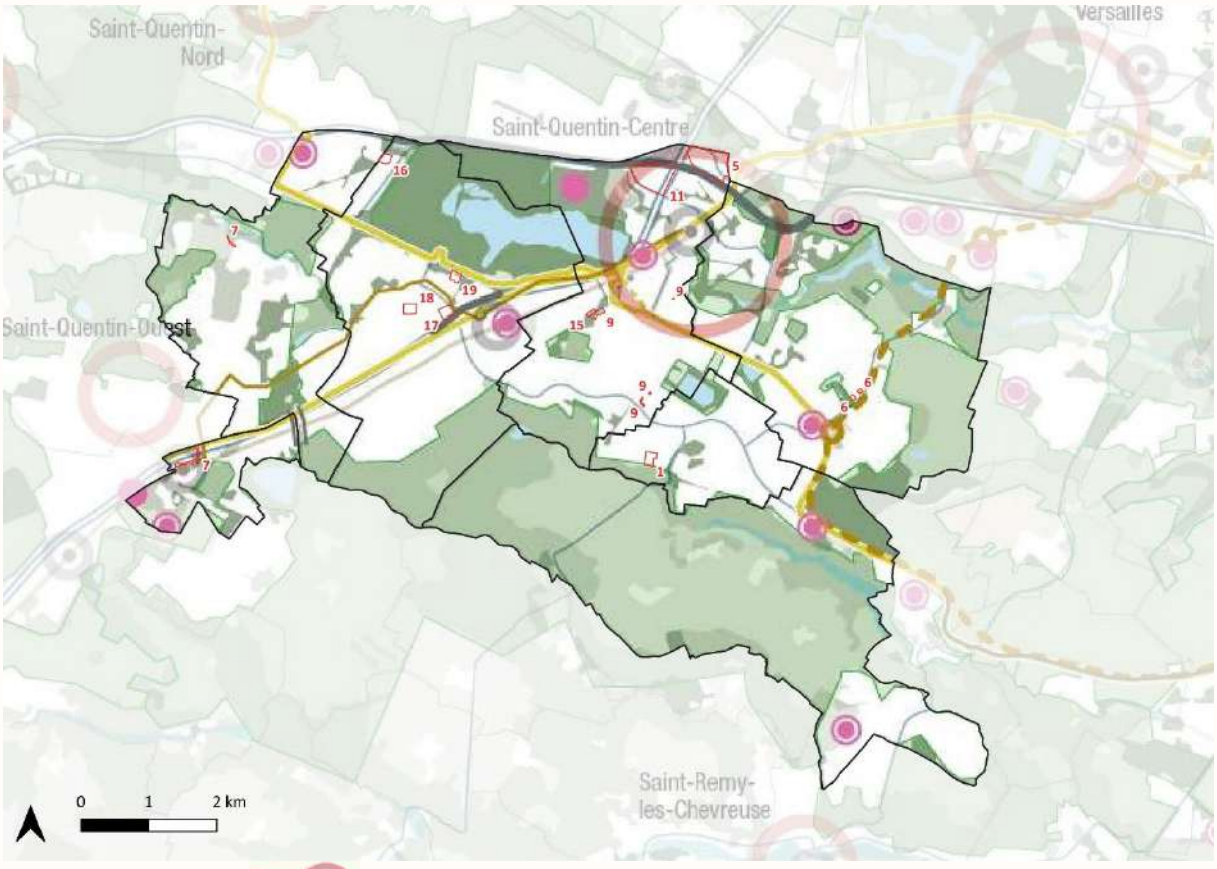
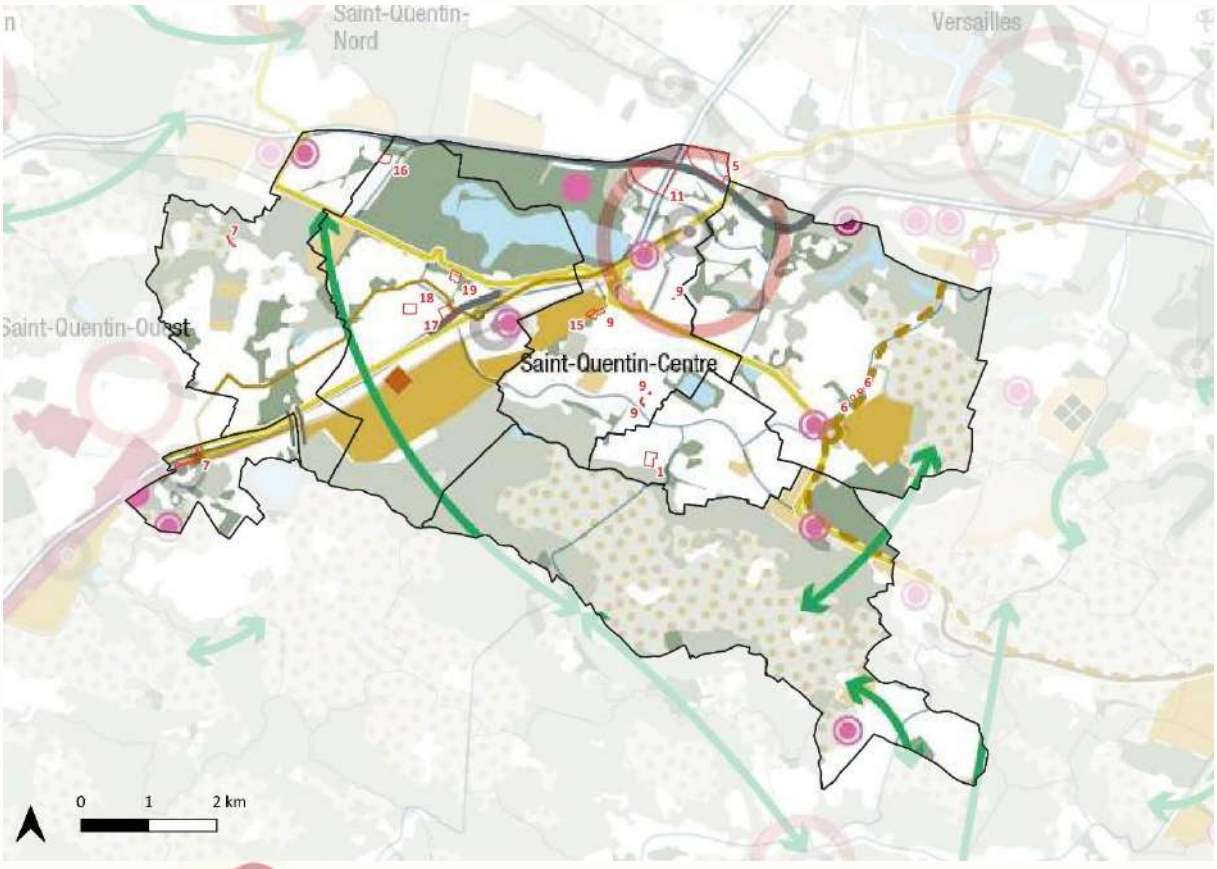


Figure 8. Localisation des sites visés par la MS3 sur la carte n° 1 « Maîtriser le développement urbain »



Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
Secteur d'urbanisation préférentielle
Secteur de développement industriel d'intérêt régional
Secteur de développement à proximité de la gare
Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
Requalifier/moderniser le site économique existant
Maintenir le site multimodal
Préserver l'espace agricole
Maintenir/ rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional
Projet de gare
Métro (principe de liaison)
Transport en site propre (tracé)
Projet Vélo Île-de-France

Figure 9. Localisation des sites visés par la MS3 sur la carte n° 2 « Développer l'indépendance productive régionale »

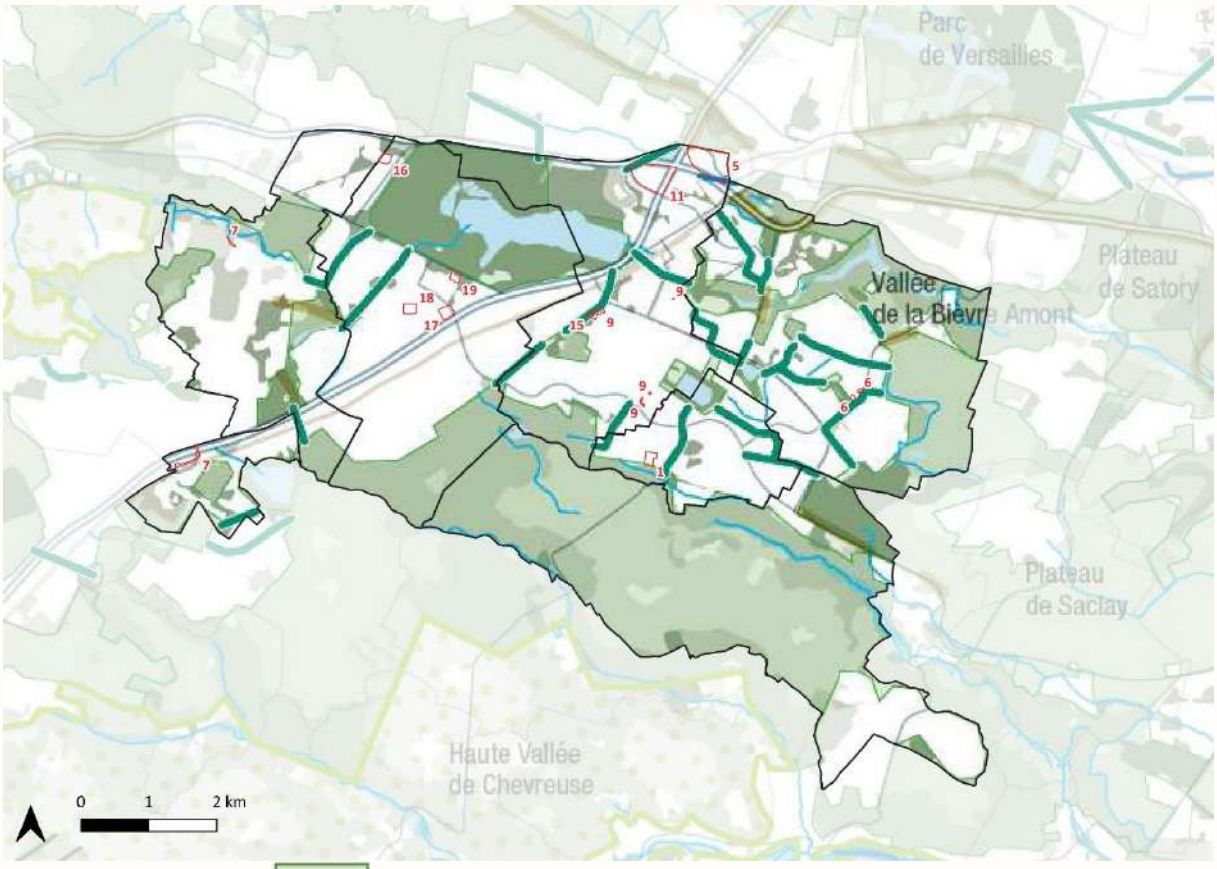


Figure 10. Localisation des sites visés par la MS3 sur la carte n° 3 « Placer la nature au cœur du développement régional »

B. Documents cadre relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques

1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE est, à l'échelle d'un grand bassin hydrographique, un outil de planification de la gestion intégrée des eaux superficielles, souterraines et des milieux aquatiques et humides. Le SDAGE est un document fondamental pour la mise en œuvre d'une politique de l'eau à l'échelle d'un grand bassin hydrographique. Sa portée juridique est forte, toutes les décisions publiques doivent être compatibles avec les orientations et les priorités qu'il a définies.

Le SDAGE applicable sur le secteur du projet est le SDAGE « Seine-Normandie ».

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté par le comité de bassin du 23 mars 2022, et son arrêt d'approbation publié le 6 avril au Journal officiel. La mise en œuvre de ses objectifs relève de 5 orientations fondamentales déclinées en 28 orientations.

a) Orientation fondamentale 1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 ne contiennent ni cours d'eau ni zones humides impactées par le projet.

b) Orientation fondamentale 2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

Les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 sont situé en dehors de tout périmètre de protection de captage.
La modification simplifiée n° 3 fait évoluer les indices de densité au sol sur des périmètres très réduits au regard de la zone urbaine dans son ensemble (*cf.* tableau 5).
La modification simplifiée n° 3 ne fait pas évoluer les règles relatives à la gestion des eaux pluviales, qui demandent une gestion à la parcelle tendant vers le « zéro-rejet ».
Ce principe de gestion de la pluie prioritairement par infiltration présente l'avantage de diminuer les vecteurs de la pollution, la pollution des eaux pluviales étant générée par :

- Les eaux de toitures, principalement polluées par des métaux lourds ;
- Les eaux de voiries et de parkings, principalement polluées par des hydrocarbures ;

Plus le bassin versant est grand plus le ruissellement va se charger en pollution.
L'infiltration permet de traiter une grande partie de la pollution pluviale particulaire par piégeage et dégradation dans les premiers centimètres de sol, notamment les métaux lourds et la pollution carbonée (dont les hydrocarbures). Toutes les techniques alternatives d'infiltration joueront un rôle d'abattement de la pollution, d'autant plus important que :

- La surface d'infiltration est grande vis-à-vis du bassin versant intercepté ;
- L'épaisseur de la « zone non saturée » entre le fond infiltrant et le niveau de la nappe est élevée. Une grande partie du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines étant potentiellement concernée par un aléa de remontée de nappe, il conviendra de vérifier la profondeur de la nappe.

Les pollutions potentielles induites par les projets susceptibles d'être autorisés à l'issue de la modification simplifiée n° 3 résident dans les eaux usées. La gestion des eaux usées s'effectuera indépendamment de celle des eaux pluviales. Elles ne seront pas infiltrées mais dirigées vers les stations d'épuration qui traitent les effluents de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Les pollutions potentielles des eaux souterraines et superficielles par des substances dangereuses concernent principalement la phase de réalisation des travaux, et ne relèvent pas du document d'urbanisme.

c) Orientation fondamentale 3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles

La modification simplifiée n° 3 ne fait pas évoluer les règles relatives au raccordement au réseau d'alimentation en eau potable ou à la gestion des eaux pluviales.
La modification simplifiée n° 3 fait évoluer les indices de destination, de hauteur et/ou de de densité au sol sur des périmètres très réduits au regard de la zone urbaine dans son ensemble (*cf.* IV.A.4.i).
Ainsi, la modification simplifiée n° 3 n'est pas susceptible de faire évoluer significativement la pression sur la pression en eau ou d'occasionner des pollutions ponctuelles.

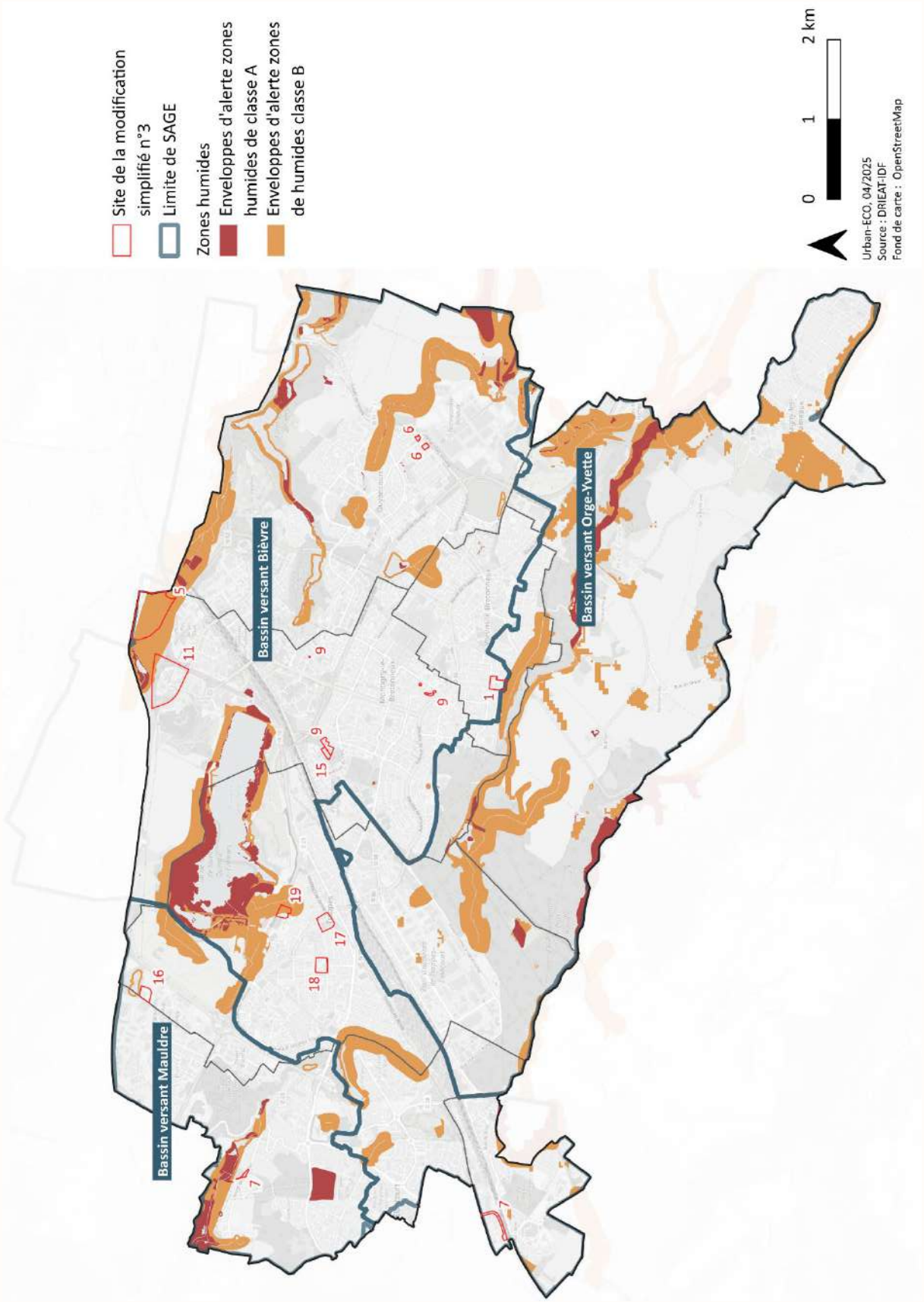
d) Orientation fondamentale 4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

En l'absence de réseau hydrographique, les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 n'est concerné par aucun risque majeur d'inondation, mais des phénomènes de remontée de nappe et/ou de ruissellement restent présents sur le site (nappe souterraine à faible profondeur en site urbanisé).

e) Orientation fondamentale 5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

La gestion intégrée des eaux pluviales et la prévention de la pollution des eaux participent à la mise en œuvre de cette orientation.

La modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est compatible avec les orientations fondamentales, les orientations et les dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.



Carte 4. SAGE, zones humides et sites visés par la modification simplifiée n° 3

2. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE Mauldre couvre les sites n° 7 et 16 , les autres étant dans le périmètre du SAGE Bièvre.
Aucuen ds sites visés par la modification simplifiée n° 3 n'est dans le périmètre du SAG Orge-Yvette.

a) Les objectifs de protection du SAGE Bièvre

Suite à son adoption par la Commission local de l'eau, le 27 janvier 2017, le SAGE de la Bièvre a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2017-1415 du 19 avril 2017. Le SAGE est entré en vigueur le 7 août 2017.
Après quatre années de mise en œuvre du SAGE, la Commission Locale de l'Eau de la Bièvre, par délibération en date du 24 septembre 2021, a décidé de mettre en révision partielle le SAGE de la Bièvre afin de préciser et consolider deux objectifs : la gestion à la source des eaux pluviales et la protection des zones humides.
Le SAGE révisé a été approuvé en CLE le 17 mars 2023 et par arrêté inter-préfectoral n°2023-02397 du 4 juillet 2023.

(i) Le PAGD du SAGE Bièvre

La stratégie du SAGE est organisée en 5 enjeux, déclinés en 19 orientations et 59 dispositions. Le PAGD pointe les dispositions en lien avec l'urbanisme, auxquelles le PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines contribue :

- Disposition 4 – Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme
- Disposition 14 – Identifier le tracé de la Bièvre et de ses affluents dans les documents d'urbanisme
- Disposition 16 – Définir une marge de recul de l'implantation des constructions futures par rapport aux cours d'eau
- Disposition 18 – Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme
- Disposition 43 – Intégrer la préservation des zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- Disposition 49 – Améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales urbaines

(ii) Le règlement du SAGE Bièvre

Le règlement du SAGE révisé comporte 4 articles :

- Article 1 : préserver le lit mineur et les berges
- Article 2 : encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides
- Article 3 : protéger les zones naturelles d'expansion des crues
- Article 4 : encadrer la gestion à la source des eaux pluviales des nouveaux projets d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette est supérieur à 1 000 m² et maîtriser les rejets d'eau pluviale dirigés vers les eaux douces superficielles ou le réseau d'assainissement.

Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines met en œuvre les articles 2 et 4.

b) Les objectifs de protection du SAGE « Mauldre »

Le SAGE de la Mauldre révisé a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2015222-001 du 10 août 2015.

(i) Le PAGD du SAGE Mauldre

Le SAGE Mauldre est organisé en 5 enjeux, déclinés en 12 objectifs généraux, 35 orientations et 72 dispositions. Les documents d'urbanismes sont concernés par 10 dispositions du PAGD, à la réalisation desquelles le PLUi de SQY contribue :

- Disposition 10 – Définir une marge de retrait par rapport aux cours d'eau
- Disposition 13 – Ne pas dégrader les secteurs peu altérés [décliner la trame bleue]
- Disposition 19 – Préserver les zones humides par les documents d'urbanisme
- Disposition 32 – Intégrer l'acceptabilité du milieu dans les documents d'urbanisme pour les opérations de développement
- Disposition 56 – Gérer les eaux pluviales et limiter les ruissellements
- Disposition 60 – Intégrer et préserver les éléments fixes du paysage permettant la prévention du risque dans les documents d'urbanisme
- Disposition 61 – Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque de coulées de boues via les documents d'urbanisme
- Disposition 64 – Protéger les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- Disposition 68 – Protéger les points d'accès à la rivière existants dans le respect des milieux aquatiques
- Disposition 69 – Promouvoir la constitution de réserves foncières dans les documents d'urbanisme dans le respect des milieux aquatiques

(ii) Le règlement du SAGE Mauldre

En outre, le PLUi de SQY est compatible avec les 3 articles du règlement :

- Article 1 – Préservation du lit mineur et des berges
- Article 2 – Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement

  Le territoire couvert par le PLUI ne comporte pas de zones humides effectives à enjeu identifiées dans la cartographique du SAGE de 2011
- Article 3 – Limiter les débits de fuite

Pluie de référence	Débit de fuite
56 mm en 12 heures (vicennale)	1 ℓ/s/ha

c) Compatibilité de la MS3 avec les SAGE

Situé en tête de bassin versant, les espaces urbanisés de Saint-Quentin-en-Yvelines, notamment les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 ne comptent ni zone inondable, ni zone d'expansion de crues.
Ces périmètres ne sont concernés ni par des captages d'eau destinée à l'alimentation en eau potable ni par des zones humides.
La modification simplifiée n° 3 ne fait pas évoluer les règles relatives à la gestion des eaux pluviales, qui demandent une gestion à la parcelle tendant vers le « zéro-rejet », participant ainsi à réduire le ruissellement urbain et le risque d'inondation pluviales en aval.
La modification simplifiée n° 3 ne fait pas évoluer notablement les indices de densité en sol en zone urbaine.

Le modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est compatible les SAGE « Bièvre », « Orge-Yvette » et « Mauldre »

3. Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé en mars 2022.
Les grands objectifs du PGRI sont de :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 ne subissent pas de risque d'inondation.
La modification simplifiée n° 3 ne fait pas évoluer les règles relatives à la gestion des eaux pluviales, qui demandent une gestion à la parcelle tendant vers le « zéro-rejet », participant ainsi à réduire le ruissellement urbain et le risque d'inondation pluviales en aval.
La modification simplifiée n° 3 ne fait pas évoluer notablement les indices de densité en sol en zone urbaine.

La modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est compatible avec les objectifs du PGRI.

C. Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France

Globalement, les périmètres visés par la modification simplifiée n° 3 sont situés à l'écart des composantes de la trame verte et bleue régionale identifiées par le SRCE d'Île-de-France (*cf.* figure 11). De même, ils sont situés à l'écart des objectifs spatialisés (*cf.* figure 12).

Toutefois :

- Le périmètre visé par l'évolution n°1 est situé le long d'une lisière urbanisée d'un boisement de plus de 100 ha et d'un corridor alluvial multi-trame en contexte urbain. Tout projet respectera la disposition issue du SDRIF et les nouvelles constructions ne se rapprocheront pas de la lisière. En outre, l'éventuelle mutation de ce périmètre actuellement très imperméabilisé est susceptibles d'augmenter le taux de pleine terre, par application de l'indice de densité au sol.
- Le périmètre visé par l'évolution n°6 est situé à proximité d'un corridor à fonctionnalité réduite de la trame herbacée. L'évolution envisagée consiste à ajuster le périmètre réglementaire d'un îlot commercial à préserver à la géométrie de l'îlot issu de l'aménagement d'ensemble de ce secteur.
- Le périmètre visé par l'évolution n°7 est situé le long d'une lisière agricole d'un boisement de plus de 100 ha. L'évolution envisagée consiste à supprimer un emplacement réservé, l'emplacement ayant été acquis et les aménagements réalisés.
- Le périmètre visé par l'évolution n°16 est situé à proximité d'un corridor de la trame herbacée. Ce corridor suit l'axe du chemin public entre l'avenue d'Alembert et le lac du Pissaloup, qui n'est pas susceptible d'être affecté par les travaux et aménagements possibles à l'issue de la modification simplifiée n° 3

La modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines prend en compte le SRCE.

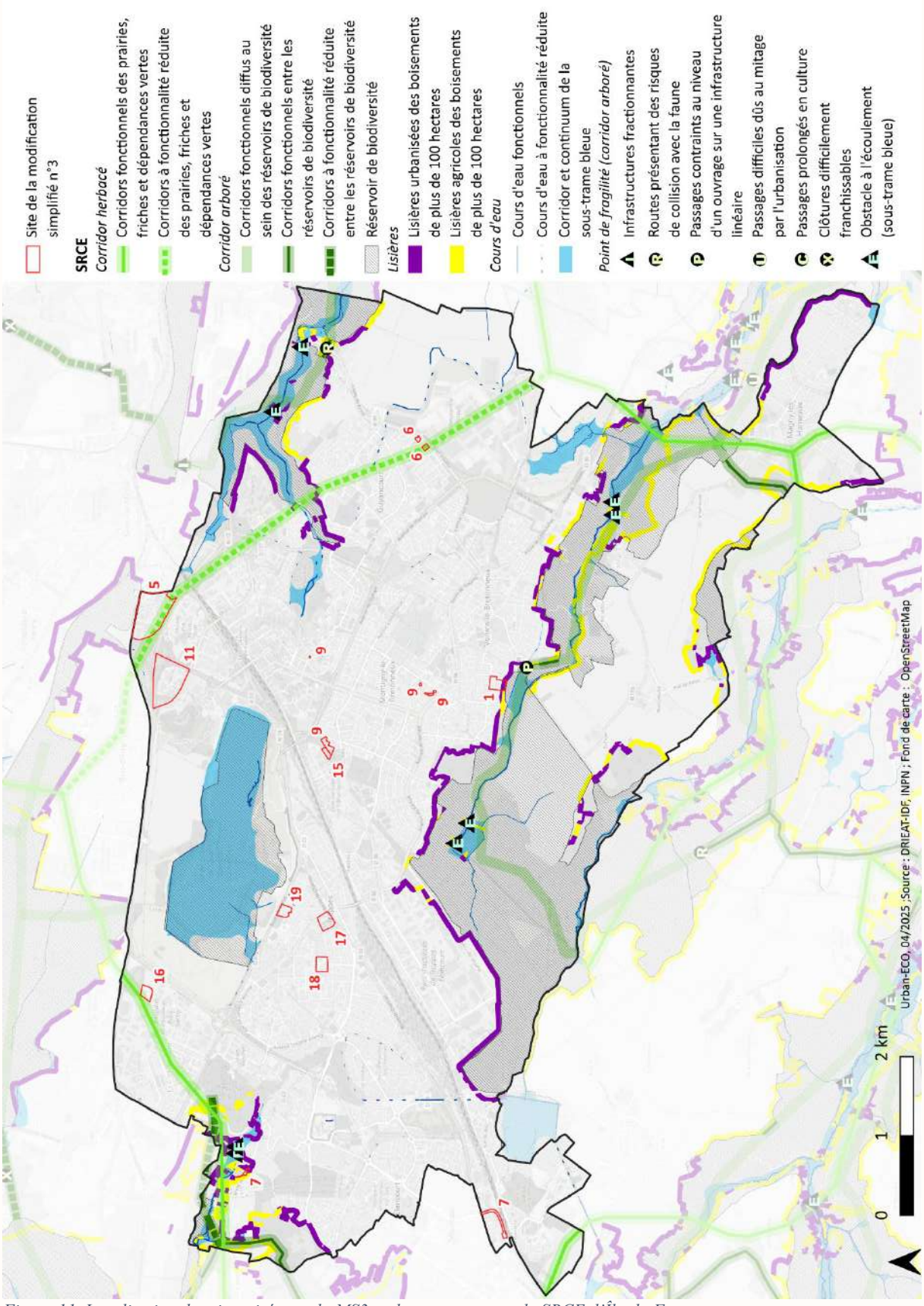


Figure 11. Localisation des sites visés par la MS3 et des composantes du SRCE d'Île-de-France

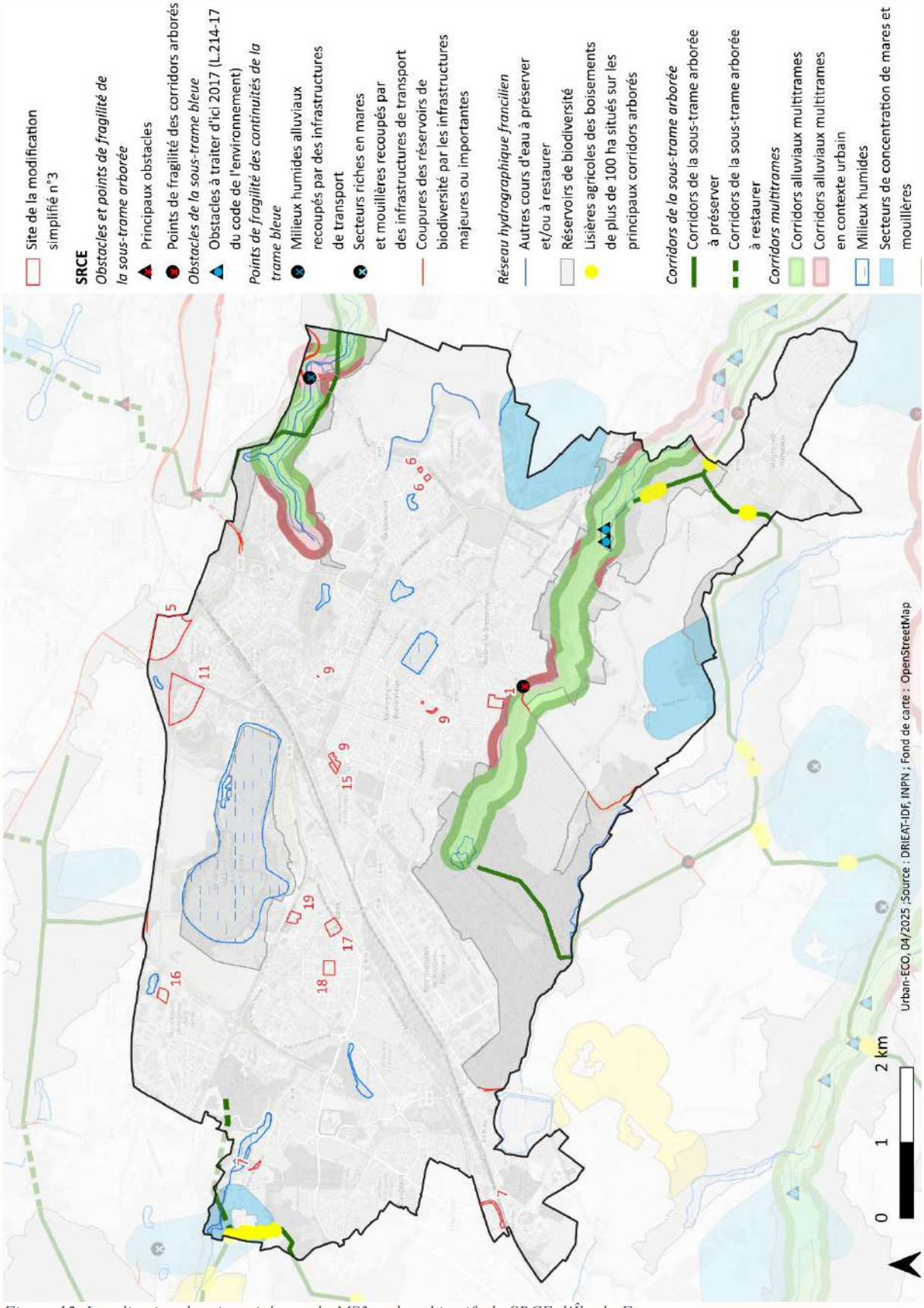


Figure 12. Localisation des sites visés par la MS3 et des objectifs du SRCE d'Île-de-France

D. Plan de déplacement urbain de la région Île-de-France

En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est Île-de-France Mobilités (IdFM).

Le PDUIF couvrant la période 2010-2020 a été définitivement approuvé le 19 juin 2014 par la délibération CR 36-14 du Conseil régional d'Île-de-France. Il compte 8 défis auxquelles répondent 34 actions. Saint-Quentin-en-Yvelines est une agglomération appartenant à « l'agglomération centrale », desservie par le RER C, le Transilien (lignes N et U), le réseau autoroutier et le réseau routier départemental.

IdFM a délibéré le 25 mai 2022 pour engager l'élaboration du Plan des Mobilités en Île-de-France à 2030, sur la base de l'évaluation de la mise en œuvre du PDUIF. Cette évaluation a été présentée aux partenaires lors des assises de la mobilité organisées par IdFM en décembre 2021. Cette évaluation dégage notamment les enseignements et enjeux transversaux pour le futur Plan des mobilités en Île-de-France. Certains des enjeux relevés pourront avoir un effet sur l'urbanisme :

- La saturation des réseaux de transport pose la question d'un aménagement régional qui favorise des déplacements plus courts ;
- Le rééquilibrage régional entre habitat et emploi est crucial pour réduire les distances domicile-travail ;
- Mieux organiser les chaines logistiques pour réduire les distances parcourues et favoriser les modes peu émissifs repose nécessairement sur la disponibilité de foncier pour la logistique en zones très denses mais également à une distance intermédiaire du cœur de l'Île-de-France ;
- Continuer à développer les solutions de déplacements les moins émissives ;
- Partager la voirie pour limiter les conflits entre modes, assurer la sécurité de l'ensemble des usages, et les prioriser en tenant compte de la nature des voies et des tissus urbains.

La modification simplifiée n° 3 acte la réalisation du projet de transport en commun en sites propre La Verrière – Trappes en déclassant les emplacements réservés qui y ont concouru.
Elle n'affecte pas significativement la répartition des fonctions au sein de la ville et donc le besoin en déplacements induit. Localement, elle conforte la mixité fonctionnelle.
Elle ne fait pas évoluer les conditions de desserte des terrains ni les règles de stationnement.

La modification simplifiée n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est compatible avec le PDUIF.

E. PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines

Adopté définitivement en Conseil communautaire le 27 mai 2021, le PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines constitue le volet énergie-climat du plan de développement durable de l'agglomération.

Ses objectifs globaux sont les suivants :

- Comprendre le changement climatique ;
- Connaître la situation de SQY aujourd'hui en ce qui concerne l'énergie, la pollution de l'air et le climat ;
- Savoir comment SQY s'y engage à :
    - Réduire la vulnérabilité des populations face aux conséquences du changement climatique et à l'accroissement du prix des matières premières dont l'énergie ;
    - Améliorer la santé des populations (air, alimentation, eau…) ;
    - Renforcer l'attractivité du territoire ;
- Connaitre les moyens de tous pour en limiter les impacts ;
- S'engager à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie, d'augmentation de la production d'énergie renouvelable et de récupération locale, de réduction de la pollution de l'air et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- S'engager à mettre en œuvre des actions d'adaptation au Changement Climatique.

La stratégie territoriale a été définie via des enjeux et des objectifs qui ont été traduits en axes stratégiques et en objectifs opérationnels dans le programme d'actions.

Enjeux	Objectifs
Vivre un territoire résilient et moins vulnérable.	Adapter le territoire aux conséquences du changement climatique.

Enjeux	Objectifs
Pratiquer un territoire préservant la qualité de vie.	Diminuer l'impact du territoire sur l'environnement.
Participer à la dynamique de l'économie locale.	Ancrer l'emploi de la transition énergétique sur le territoire.
Résider dans un territoire performant.	Décarboner le territoire.
Circuler sur un territoire aux mobilités multiples.	Introduire la multimodalité dans le quotidien de tous.

La modification n° 3 du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines est compatible avec le PCAET.
L'analyse de mise en œuvre par la MS3 des fiches actions PCAET est détaillée ci-dessous

Participation / animation

Fiche action		Mise en œuvre dans la MS3
FP1	Créer un écolaboratoire de la transition écologique à SQY.	Non concerné
FP2	Mobiliser les saint-quentinois.	Non concerné

Énergie / consommation

Fiche action		Mise en œuvre dans la MS3
FP3	Élaborer un Schéma Directeur de l'Énergie du patrimoine de SQY.	Non concerné
FP4	Amplifier l'utilisation de la plateforme de rénovation RePerE Habitat.	Non concerné
FP5	Promouvoir la démarche « Bâtiments durables franciliens » pour les rénovations.	Non concerné
FP6	Co-construire et animer le programme d'actions de déploiement des ENR&R à horizon 2030.	Non concerné

Activités économiques

	Fiche action	Mise en œuvre dans la MS3
FP7	Développer les filières de la Transition Énergétique.	Non concerné
FP8	Développer de nouveaux lieux pour des modes de travail flexibles en milieu urbain et rural.	Le PLUi n'édicte pas de dispositions susceptibles de favoriser ou entraver le développement d'espaces de coworking, fablab, *etc*.
FP9	Valoriser une agriculture diversifiée et respectueuse de l'environnement.	Le PLUi préserve les espaces agricoles par un classement en zone A ou N. La MS3 est sans effet sur ce point.
FP10	Intégrer les produits locaux dans le quotidien des usagers du territoire.	Non concerné
FP11	Implanter et accompagner les structures de l'Économie Circulaire ou de Proximité.	Non concerné
FP12	Développer l'Écologie Industrielle Territorial sur le territoire.	Non concerné

Environnement

	Fiche action	Mise en œuvre dans la MS3
FP13	Essaimer l'agriculture urbaine citoyenne sous ses différentes formes.	Le PLUi autorise l'agriculture urbaine dans tous les secteurs. La MS3 est sans effet sur ce point.
FP14	Préserver et développer les espaces de biodiversité pour la petite faune du territoire.	En zone urbaine, le PLUi impose un taux minimal de pleine terre, variable selon les secteurs, et des densité minimales de plantation. La MS3 est sans effet notable sur ce point. Il protège des espaces végétalisés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. La MS3 est sans effet sur ce point.
FP15	Mettre en place des zones de phytoépuration.	Non concerné
FP16	Transformer à la source les déchets organiques.	Non concerné

	Fiche action	Mise en œuvre dans la MS3
FP17	Favoriser la marche au quotidien.	Le PLUi impose la réalisation de stationnement vélo et prévoit la création d'itinéraires pour les déplacements doux. La MS3 est sans effet sur ce point.
FP18	Intégrer les déplacements doux dans les déplacements quotidiens.	
FP19	Intégrer les déplacements doux dans l'activité professionnelle.	
FP20	Plan de Déplacement d'Administration.	Non concerné
FP21	Réduire la vulnérabilité au risque « effet d'îlot de chaleur urbain ».	Le PLUi impose une gestion intégrée des eaux pluviales, participant à renforcer la présence de l'eau en ville. La MS3 est sans effet sur ce point. En zone urbaine, le PLUi impose un taux minimal de pleine terre, variable selon les secteurs, et des densité minimales de plantation. La MS3 est sans effet notable sur ce point.

SQY
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Notice explicative de la Modification simplifiée n°3 du PLUi

Modification simplifiée n°3 du PLUi
APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 19/02/2026

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

Contexte ____ *4*

1. La procédure de modification simplifiée du PLUi ____ 4
2. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines ____ 5

Les évolutions prévues dans le cadre de la modification simplifiée ____ *7*

1 - Modifier le zonage au bois de la Garenne sur la commune de Voisins-le-Bretonneux, afin d'y permettre l'implantation de petits commerces ____ 9

2 - Préciser que dans le cadre des obligations de planter en application du règlement écrit, la strate arbustive devra de préférence être composée d'essences persistantes et caduques, sans ratio spécifique ____ 11

3 - Préciser que les data-center appartiennent à la destination entrepôt ____ 13

4 - Encourager les opérateurs de téléphonie à mutualiser les antennes déjà existantes pour éviter leur multiplication ____ 14

5 - Ajouter une prescription d'ilot commercial à préserver (L151-16 du Code de l'urbanisme) sur le parc d'activité du Pas-du-Lac Nord ____ 16

6 - Etendre le périmètre de préservation de l'activité commerciale à Guyancourt sur l'ilot de l'hôtel ibis et sur le secteur à l'angle de la rue Haussmann et l'avenue Léon Blum ____ 19

7 - Supprimer l'ER n°CA03 secteur ZAC Gare Bécannes à La Verrière et l'ER n°EL05 sur Elancourt 21

8 - Préciser que l'aménagement de combles de plus de 25m² sont à prendre en compte dans le calcul des tranches pour le stationnement ____ 24

9 - Ajuster à la marge le zonage au sein d'unités foncières sur Montigny-le-Bretonneux pour davantage de cohérence avec la destination actuelle des bâtiments ____ 25

10 – Ne pas préciser au règlement de la zone agricole (A) le type de revêtement perméable attendu pour davantage de souplesse ____ 28

11 - Créer sur la partie Ouest de la ZA du Pas-du-Lac une zone autorisant la sous destination industrie, mais limitant la sous-destination entrepôts ____ 29

12 - Uniformiser la méthode de calcul du recul des constructions entre l'article 6 et le lexique du règlement écrit ____ 33

13 - Préciser la méthode de calcul du retrait des façades pour les carports d'une grande superficie ____ 35

14 - Préciser les règles d'instruction des attiques et le calcul de leur retrait par rapport aux façades ____ 37

15 - Modifier le zonage (U) le long du corridor de l'ancienne emprise A12 afin de faciliter le développement économique ____ 38

16 - Modifier le zonage afin de permettre l'implantation de résidences étudiantes sur Trappes en lien avec l'école 3IS ____ 40

17 - Augmenter les hauteurs autorisées sur l'ilot Rousseau à Trappes afin d'y permettre du R+10 ____ 44

18 - Autoriser l'implantation de logements sur le secteur Langevin à Trappes ____ 46

19 - Modifier le zonage sur le secteur du petit Gibus (juste derrière le collège Le village) en passant de UE (actuel) à UM pour y permettre le développement de logements sur Trappes__ 49

20 - Modifier l'application du règlement au cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble (article 4 des Dispositions Générales) sur La Verrière_____ 51

Contexte

1. La procédure de modification simplifiée du PLUi

Cette procédure permet de faire évoluer les différentes pièces du PLUi, dans les limites réglementaires fixées par les articles L153-45 et suivantes du Code de l'urbanisme.

> *Article L153-45 du Code de l'urbanisme*
>
> *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*
>
> *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
>
> *2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
>
> *3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
>
> *4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.*
>
> *Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

Cette procédure d'évolution d'un PLU(i) est la plus limitée parmi celles existantes au Code de l'urbanisme.
Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est par exemple pas possible de :

- Modifier le PADD
- Réduire une zone A ou N
- Réduire une protection édictée en raison de risque de nuisance, de qualité des sites, paysages ou milieux naturels
- Majorer de 20 % ou plus des possibilités de construire dans une zone
- Diminuer les possibilités de construire

La modification se voulant simplifiée, elle n'est pas soumise aux même contraintes procédurales que d'autres procédures d'évolution du document d'urbanisme.
Il est ainsi prévu une simple notification des Personnes Publiques Associées (PPA) suivi d'une mise à disposition du public du dossier de modification pendant une durée d'un mois.

A noter que, étant donné le contenu des modifications, **Saint-Quentin-en-Yvelines a fait le choix de réaliser directement une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure**, sans réaliser un cas par cas au préalable.

La présente note permet d'expliquer les différentes évolutions et de montrer leur impact sur le PLUi.

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.
Enfin, le PLUi a fait l'objet de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi pour les projets de Ligne 18 du Grand Paris express, des aménagements prévus dans le cadre des jeux olympique de Paris 2024 sur la colline d'Elancourt, pour l'implantation du nouveau campus du groupe Airbus sur Montigny-le-Bretonneux. Une autre déclaration de projet spécifique à l'aménagement du secteur du Mérantais au Nord-Ouest de Magny-les-Hameaux a également été lancée en février 2025 et est encore en cours.

Une seconde procédure de modification simplifiée a été initiée par délibération le 28 septembre 2023. L'autorité environnementale suite au cas par cas, a soumis la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale compte tenu de la portée des évolutions du PLUi. Cette obligation de réaliser une évaluation environnementale avait pour conséquence de rallonger de manière conséquente le calendrier, qui venait se superposer à celui de la prochaine modification du PLUi qui était programmée en 2024. Le choix a donc été fait d'abandonner cette seconde procédure de modification simplifiée pour la fusionner avec celle à venir qui fait l'objet de la présente notice.

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 …).

S'ajoutent également des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent fixer des prescriptions complémentaires en matière d'aménagement, le plus souvent sous forme de schéma d'aménagement.

Les évolutions prévues dans le cadre de la modification simplifiée

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3.

N°	Modification du PLUi	Pièces impactées	Communes concernées
1	Modifier le zonage au bois de la Garenne sur la commune de Voisins-le-Bretonneux, afin d'y permettre l'implantation de petits commerces.	Plan de zonage	Voisins-le-Bretonneux
2	Préciser que dans le cadre des obligations de planter en application du règlement écrit, la strate arbustive devra de préférence être composée d'essences persistantes et caduques sans ratio spécifique.	Règlement écrit	Les 7 communes
3	Préciser que les data-center appartiennent à la destination entrepôt	Règlement écrit	Les 7 communes
4	Encourager les opérateurs de téléphonie à mutualiser les antennes déjà existantes pour éviter leur multiplication	Règlement écrit	Les 7 communes
5	Ajouter une prescription d'ilot commercial à préserver (L151-16 du Code de l'urbanisme) sur le parc d'activité du Pas-du-Lac Nord	Plan de zonage	Montigny-le-Bretonneux
6	Etendre le périmètre de préservation de l'activité commerciale à Guyancourt sur l'ilot de l'hôtel ibis et sur le secteur à l'angle de la rue Haussmann et l'avenue Léon Blum.	Plan de zonage	Guyancourt
7	Supprimer l'ER n°CA03 secteur ZAC Gare Bécannes à La Verrière et l'ER n°EL05 sur Elancourt	Plan de zonage	Elancourt et La Verrière
8	Préciser que l'aménagement de combles de plus de 25m² sont à prendre en compte dans le calcul des tranches pour le stationnement	Règlement écrit	Les 7 communes
9	Ajuster à la marge le zonage au sein d'unités foncières sur Montigny-le-Bretonneux pour davantage de cohérence avec la destination actuelle des bâtiments	Plan de zonage	Montigny-le-Bretonneux

10	Ne pas préciser au règlement de la zone agricole (A) le type de revêtement perméable attendu pour davantage de souplesse	Règlement écrit	Les 7 communes
11	Créer sur la partie Ouest de la ZA du Pas-du-Lac une zone autorisant la sous destination industrie, mais limitant la sous-destination entrepôts	Plan de zonage Règlement écrit	Montigny-le-Bretonneux
12	Uniformiser la méthode de calcul du recul des constructions entre l'article 6 et le lexique du règlement écrit	Règlement écrit	Les 7 communes
13	Préciser la méthode de calcul du retrait des façades pour les carports d'une grande superficie	Règlement écrit	Les 7 communes
14	Préciser les règles d'instruction des attiques et le calcul de leur retrait par rapport aux façades.	Règlement écrit	Les 7 communes
15	Modifier le zonage (U) le long du corridor de l'ancienne emprise A12 afin de faciliter le développement économique	Plan de zonage	Montigny-le-Bretonneux
16	Modifier le zonage afin de permettre l'implantation de résidences étudiantes sur Trappes en lien avec l'école 3IS	Plan de zonage	Trappes
17	Augmenter les hauteurs autorisées sur l'ilot Rousseau à Trappes afin d'y permettre du R+10	Plan de zonage	Trappes
18	Autoriser l'implantation de logements sur le secteur Langevin à Trappes	Plan de zonage	Trappes
19	Modifier le zonage sur le secteur du petit Gibus (juste derrière le collège Le village) en passant de UE (actuel) à UM pour y permettre le développement de logements à Trappes	Plan de zonage	Trappes
20	Modifier l'application du règlement au cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble (article 4 des Dispositions Générales) sur La Verrière	Règlement écrit	La Verrière

1 - Modifier le zonage au bois de la Garenne sur la commune de Voisins-le-Bretonneux, afin d'y permettre l'implantation de petits commerces

La commune de Voisins-le-Bretonneux compte une ancienne école fermée en 2023, qui n'accueille aujourd'hui plus d'élève. Le secteur comprend également quelques petits commerces à proximité. Le tout est classé en zone URs2e9, correspondant aux zones résidentielles strictes, où seuls les équipements, hébergements hôteliers et les habitations sont autorisées sans condition.

L'objectif à travers la modification simplifiée, est d'apporter de la flexibilité sur les destinations possibles, afin de permettre à la fois aux commerces existants d'envisager des extensions si besoin, et d'ouvrir les possibilités pour le projet du site Boise de la Garenne. L'objectif n'est en revanche, pas question d'avoir un changement d'usage trop important par rapport au reste du quartier alentour, la modification consistera donc en un changement de zonage, les terrains concernés passeraient ainsi d'une zone URs à UR afin de permettre l'implantation et les extensions de commerces dans la limite de 200m² de surface de plancher, conformément aux règles en vigueur du secteur URs. Ce changement de zonage n'implique pas l'autorisation d'autres destinations que le commerce, dans les limites citées plus haut. Une telle modification n'impliquera donc pas de changement important sur la zone ou de nuisances particulières, des commerces existant déjà sur le secteur.

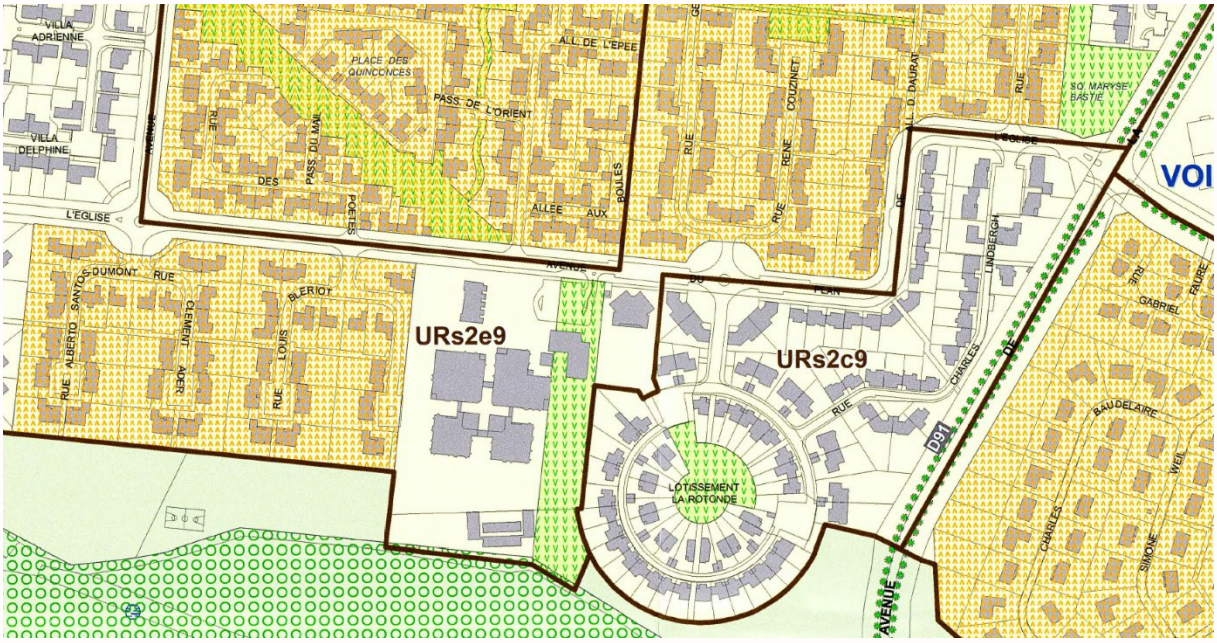


*Figure 1 : zonage du secteur du bois de la Garenne **avant** modification*

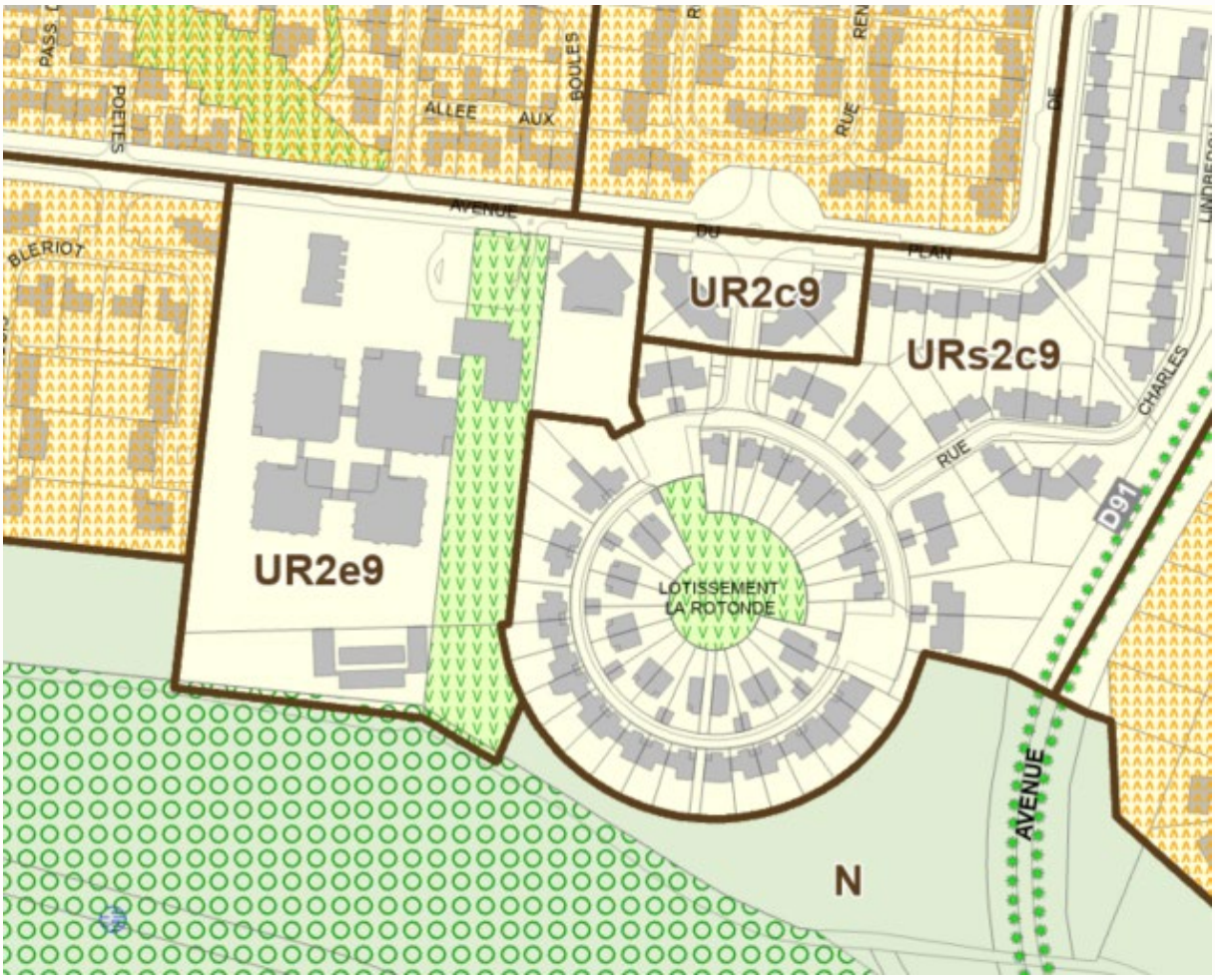


*Figure 2 : Zonage du secteur du bois de la Garenne **après** modification*

Le zonage a été modifié suite aux contributions réalisées dans le cadre de la mise à disposition et des avis PPA.

2 - Préciser que dans le cadre des obligations de planter en application du règlement écrit, la strate arbustive devra de préférence être composée d'essences persistantes et caduques, sans ratio spécifique

Le règlement actuel impose des obligations de planter, en venant entre autre fixer des quotas d'essences caduques et persistantes pour la strate arborée.

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 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m² / 10m²). 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.

*Figure 3 : Obligations de planter au règlement en zones U et AU **avant** modification*

Ce quota à respecter dans l'article 13.2.7 rend la plantation d'essences arbustives assez rigide pouvant poser des difficultés dans de nouveaux projets confrontés à cette obligation. L'objectif de la modification est de retirer ce quota, tout en conservant la préférence de retrouver un mix d'essences persistantes et caduques. Cela permettra de maintenir la qualité écologique des projets devant planter des essences arbustives, tout en apportant davantage de souplesse en matière d'aménagement.

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 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m² / 10m²). 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 mix d'essences persistantes et 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.

*Figure 4 : Obligations de planter au règlement en zones U et AU **après** modification*

Cette modification s'applique également aux zones AU strictes, A et N qui ont une règle identique.

3 - Préciser que les data-center appartiennent à la destination entrepôt

Saint-Quentin-en-Yvelines voit de plus en plus de potentiels projets d'implantation de data-center émerger depuis quelques années. Compte tenu de cet enjeu croissant sur le territoire, il apparaît nécessaire de préciser la destination à laquelle est associée une telle construction afin de traiter au mieux ce type de projet.

L'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 dont la dernière modification remonte au 22 mars 2023, associe les centres de données (data-center) à la sous-destination entrepôt.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Afin d'être en cohérence avec le Code de l'urbanisme et de clarifier l'instruction d'éventuels projets d'implantation ou d'extension de data-center, la modification vise à préciser leur destination.

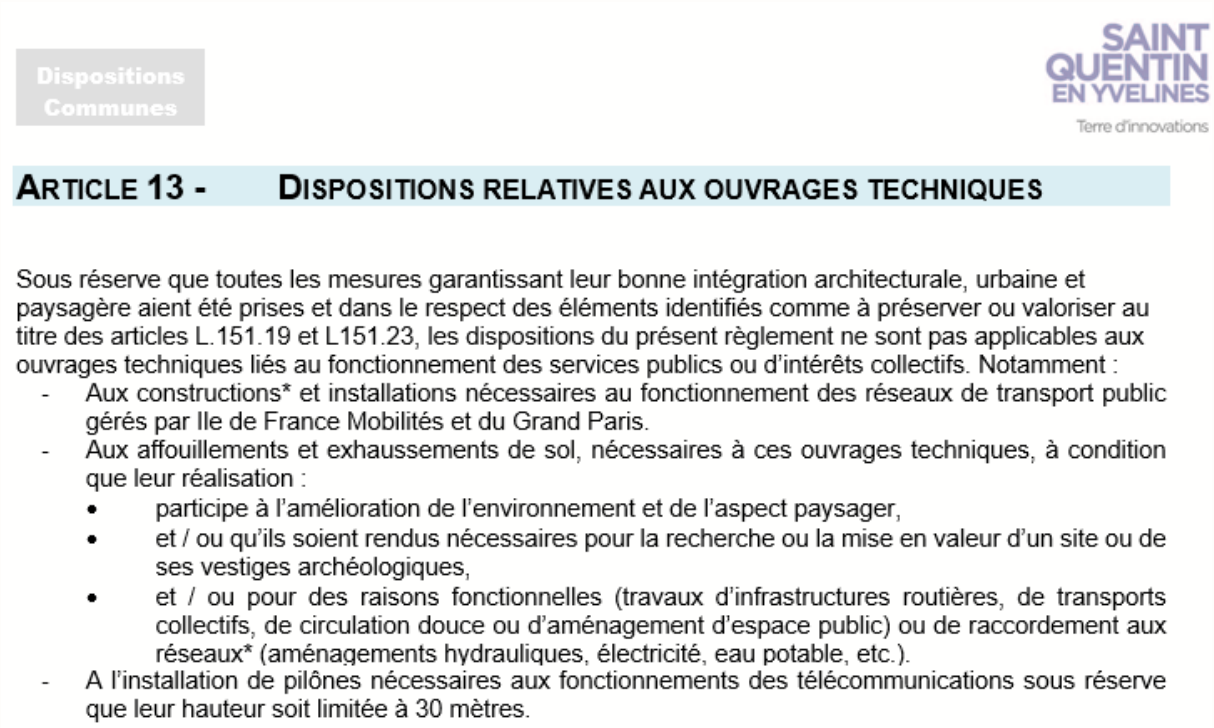
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment 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. **Sont également considérés comme entrepôts, les locaux hébergeant les centres de données.**
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.

*Figure 5 : Définition des destinations au règlement **après** modification*

4 - Encourager les opérateurs de téléphonie à mutualiser les antennes déjà existantes pour éviter leur multiplication

Le territoire a vu l'installation d'antennes de téléphonie ces dernières années. Afin d'assurer une insertion qui soit la plus qualitative possible, il convient de venir compléter le règlement afin d'encourager à mutualiser le plus possible l'installation de tels ouvrages, lorsque les contraintes techniques le permettent.

Le règlement écrit sera ainsi modifié afin d'ajouter une règle incitant à mutualiser ces antennes, permettant ainsi d'optimiser leur installation et de limiter autant que possible leur impact sur le paysage et le cadre de vie de manière plus large.



Dispositions Communes

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

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.

*Figure 6 : Article 13 des dispositions générales du règlement écrit **avant** modifications*

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 pylônes nécessaires aux fonctionnements des télécommunications à condition que ces dernières respectent les critères cumulatifs suivants :**
  - **que leur hauteur soit limitée à 30 mètres ;**
  - **que l'implantation de telles installations se fasse préférentiellement de manière groupée afin de mutualiser ces dernières, dès lors qu'aucune contrainte technique ou de couverture du territoire, ne vient rendre impossible une telle mutualisation.**

*Figure 7 : Article 13 des dispositions générales du règlement écrit **après** modifications*

5 - Ajouter une prescription d'ilot commercial à préserver (L151-16 du Code de l'urbanisme) sur le parc d'activité du Pas-du-Lac Nord

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, le PLU(i) peut délimiter des secteurs ou linéaires où le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée sont interdits. Le PLUi comprend ainsi plusieurs secteurs et linéaires de ce type afin d'assurer le maintien et la cohérence de l'offre commerciale sur le territoire (la Sourderie ou l'hypercentre sur Montigny-le-Betonneux, zone d'activité du Moulin à vent sur Guyancourt, etc…).

La commune de Montigny-le-Bretonneux compte une zone d'activité qui comprend des commerces sur sa partie nord, ce secteur est classé en zone UAi, à vocation d'activités industrielles. Or, les commerces ne sont pas autorisés en zone UAi, limitant ainsi drastiquement les commerces présents sur la parc d'activités du Pas-du-Lac Nord.

L'objectif à travers la modification du PLUi est d'ajouter un périmètre d'ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale en application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, sur le parc d'activités du Pas-du-Lac Nord. Cette prescription permettra de maintenir l'activité commerciale du secteur, mais également d'y autoriser l'évolution voire l'implantation commerciale conformément à l'article 2.4.2 du règlement :

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 :

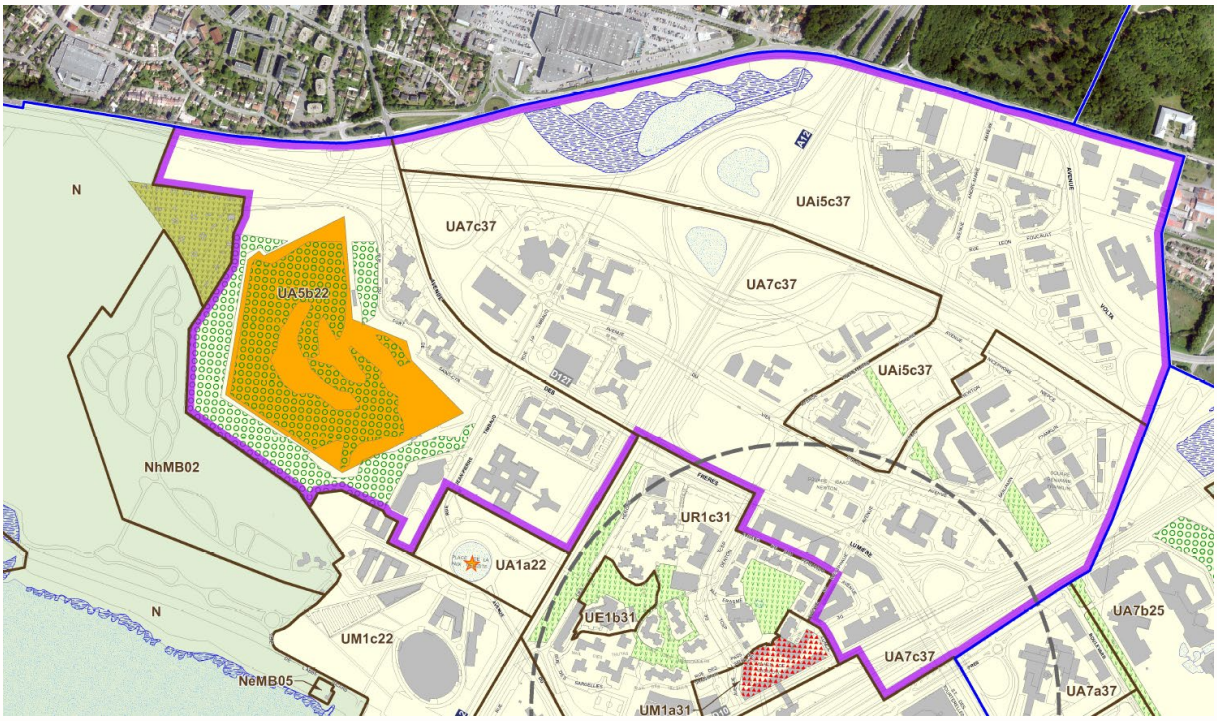


*Figure 8 : Zonage sur le secteur du pas du Lac **avant** modification*

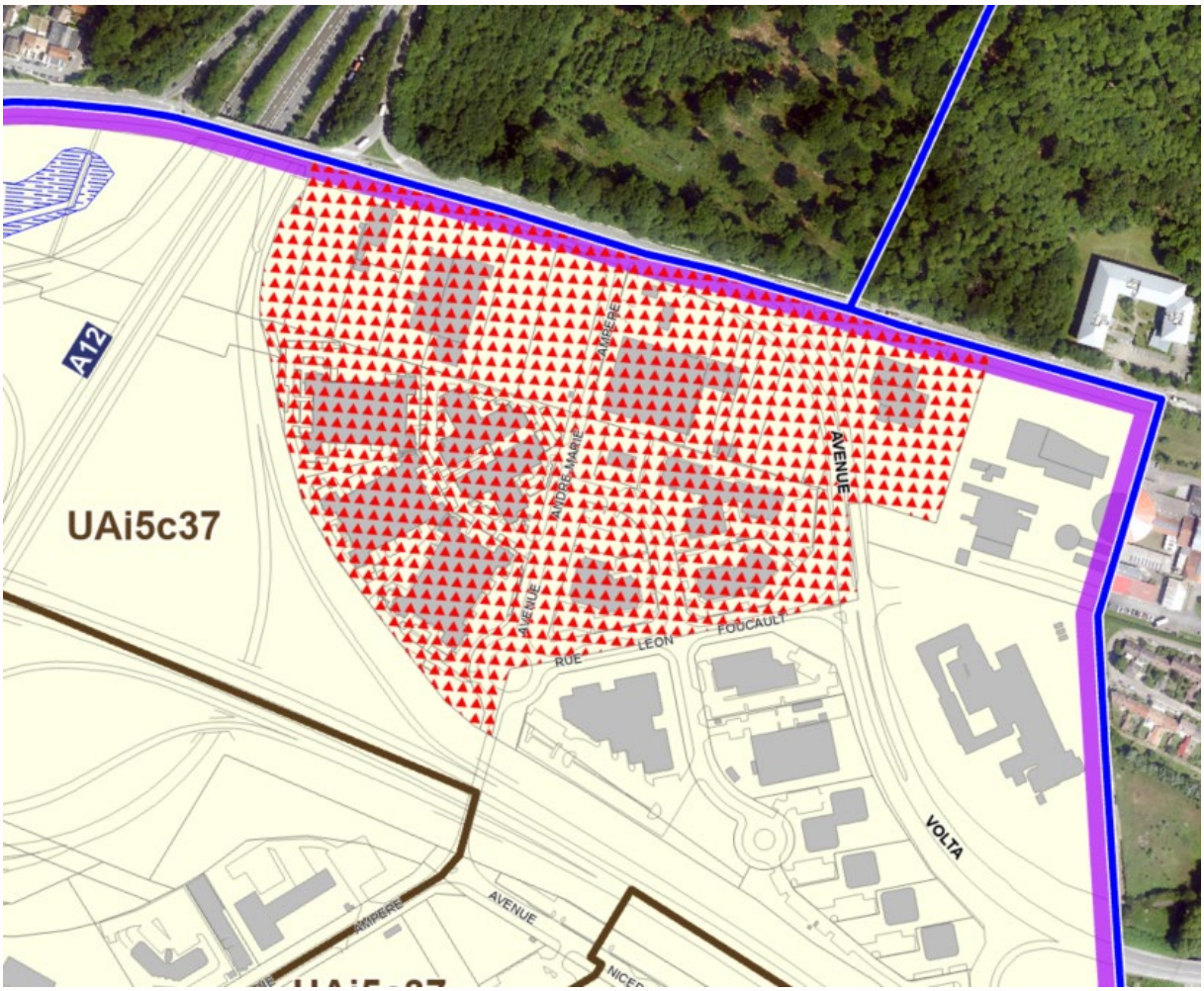


*Figure 9 : Zonage sur le secteur du pas du Lac **après** modification*

Le zonage a été modifié suite aux contributions réalisées dans le cadre de la mise à disposition et des avis PPA.

6 - Etendre le périmètre de préservation de l'activité commerciale à Guyancourt sur l'ilot de l'hôtel ibis et sur le secteur à l'angle de la rue Haussmann et l'avenue Léon Blum

Dans la continuité de la modification précédente (5) la commune de Guyancourt compte plusieurs ilots commerciaux à préserver pour la diversité commerciale en application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. Deux de ces ilots au niveau de la ZAC de Villaroy comprennent des ilots antérieurs à la construction de bâtiments, qui ne les couvrent donc pas entièrement. Il en résulte que la prescription ne couvre pas l'entièreté des bâtiments édifiés par la suite, ce qui pose des problèmes de cohérence, notamment en cas de demande d'implantation commerciale dans des cellules au sein de ces bâtiments.

La modification permettra ainsi de venir régulariser la situation en ayant un ilot qui prenne en considération les bâtiments nouvellement construits. La modification vise donc à harmoniser cette prescription compte tenu des bâtiments actuels du secteur.

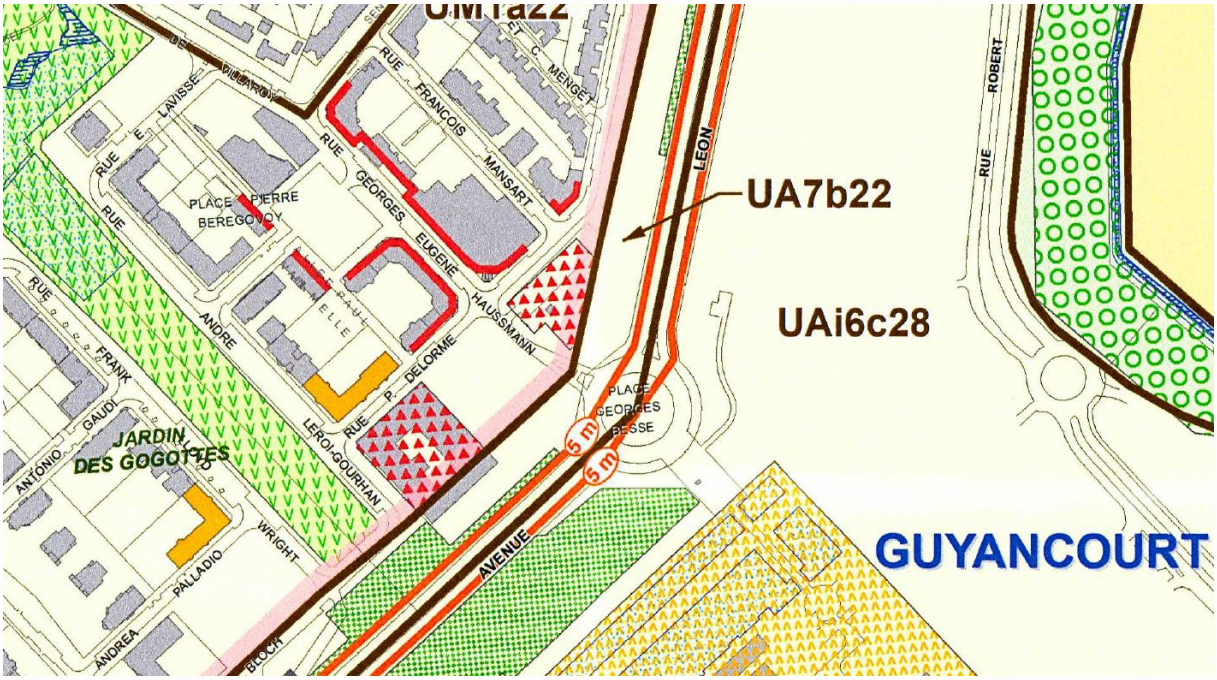


*Figure 10 : Zonage du secteur de la ZAC Villaroy **avant** modification*

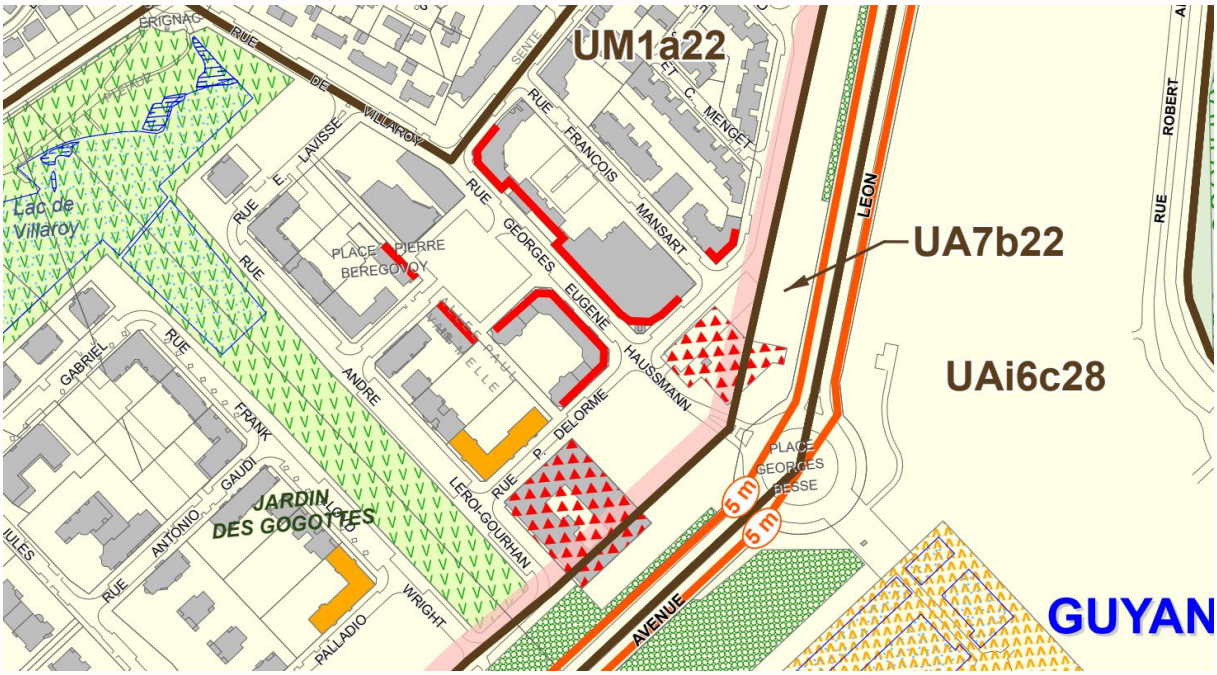


*Figure 11 : Zonage du secteur de la ZAC Villaroy **après** modification*

7 - Supprimer l'ER n°CA03 secteur ZAC Gare Bécannes à La Verrière et l'ER n°EL05 sur Elancourt

Plusieurs emplacements réservés ne sont plus pertinents car les emprises ont été acquises par les communes ou l'intercommunalité. Il apparaît nécessaire de les retirer afin d'avoir un zonage à jour pour faciliter l'instruction d'éventuels permis dans ces secteurs :

1. L'emplacement réservé EL5 sur Elancourt, destiné à l'élargissement de la voirie au croisement de la RD23 et route Abbé Méquignon. La commune a acquis le foncier délimité par l'emplacement réservé, il n'est donc plus nécessaire de le conserver.

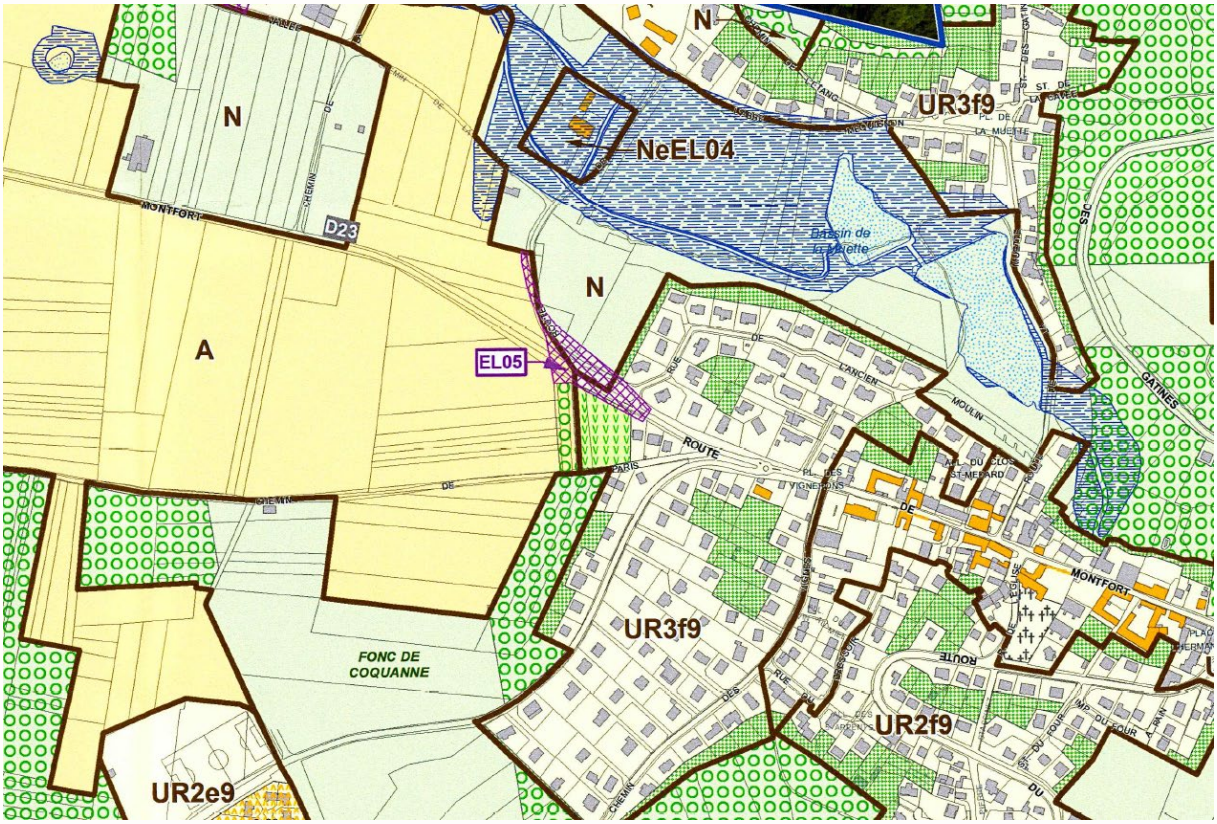


*Figure 12 : zonage d'Elancourt, pour la suppression de l'EL05 **avant** modification*

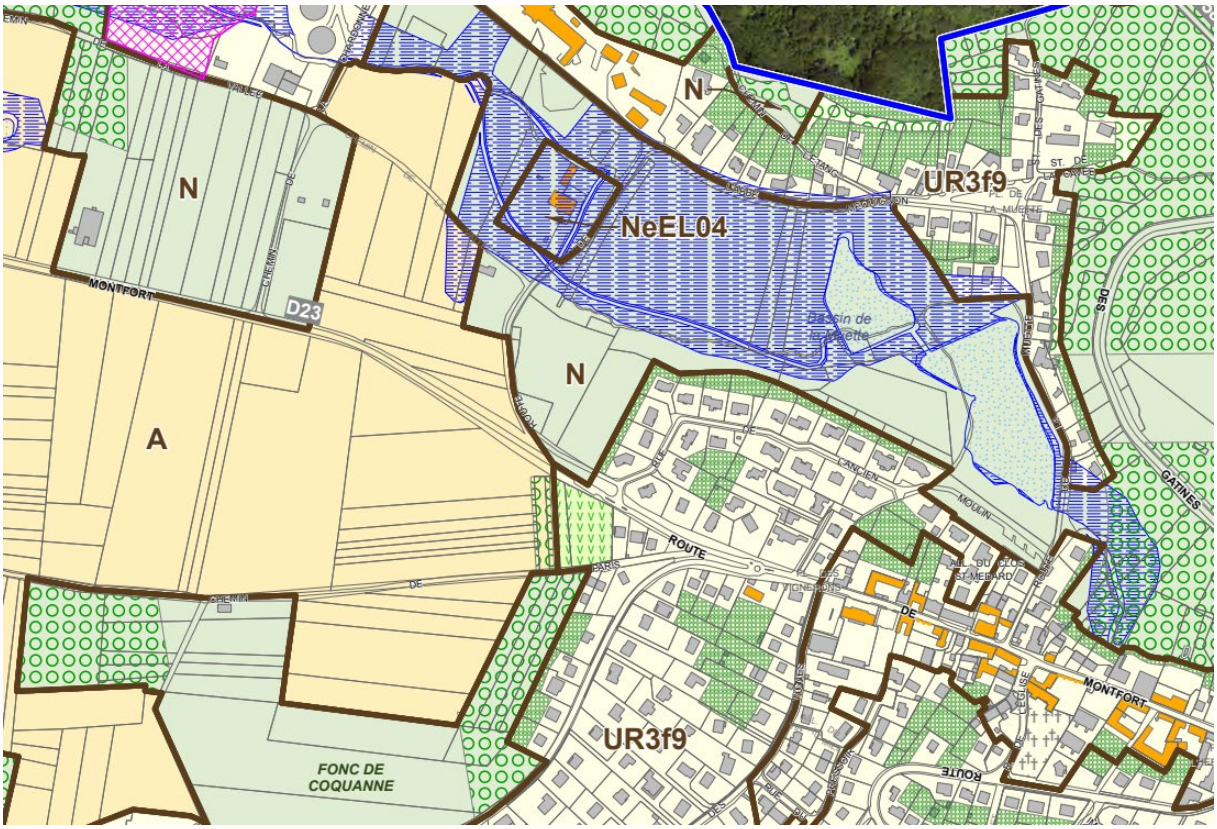


*Figure 13 : zonage d'Elancourt, pour la suppression de l'EL05 **après** modification*

2. L'emplacement réservé CA03 sur La Verrière, dans le périmètre de la ZAC Gare Bécannes. Cet emplacement réservé devait permettre de réaliser un aménagement de transport en commun en site propre venant desservir le nouveau pôle gare de La Verrière. Le foncier a été acquis et le TCSP est en service depuis 2019, l'emplacement réservé au PLUi n'a donc plus lieu d'être maintenu.

*Figure 14 : zonage de La Verrière pour suppression de l'ER CA03, **avant** modification*

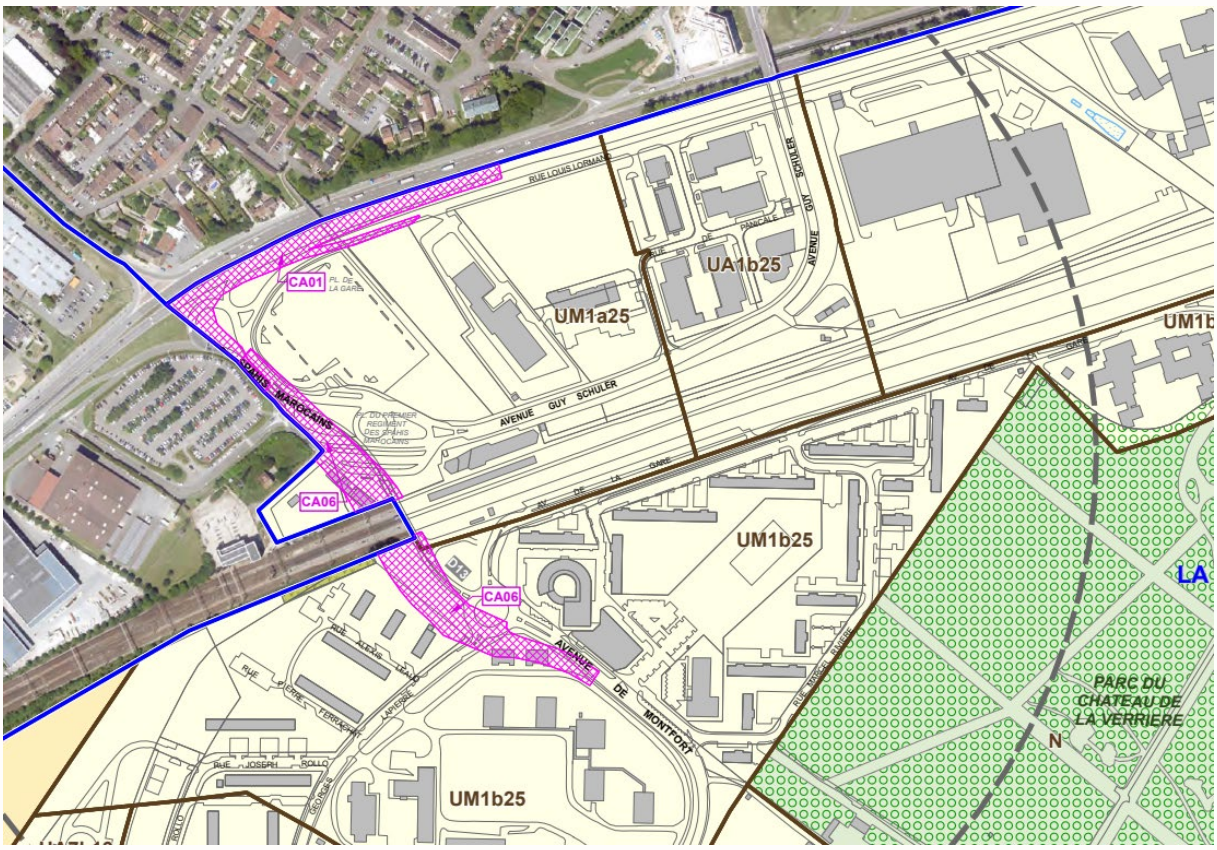


*Figure 15 : zonage de La Verrière pour suppression de l'ER CA03, **après** modification*

8 - Préciser que l'aménagement de combles de plus de 25m² sont à prendre en compte dans le calcul des tranches pour le stationnement

Le PLUi comprend des règles de réalisation de places de stationnement qui dépendent en partie de la surface de plancher des constructions. Si ces règles fonctionnent correctement, il semble nécessaire de venir préciser la manière de comptabiliser l'extension de surface de plancher qui peut entrainer la nécessité de réaliser davantage de places de stationnement si l'agrandissement entraine le passage à une tranche supérieure de surface de plancher (sdp).

La modification doit donc permettre de préciser l'application de la règle en indiquant que l'aménagement de comble en surface habitable, est à prendre en compte dans le calcul des tranches de sdp pour le stationnement. Cette précision permettra de faciliter l'instruction en cas d'aménagement de combles en surface habitable.

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.

*Figure 16 : Règle d'application des normes de stationnement **avant** modification*

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

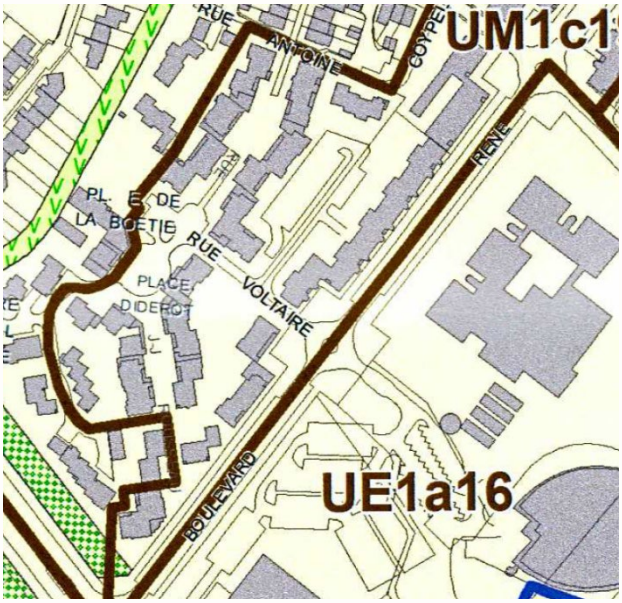
- Toute construction* nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension* de plus de 25 m² générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la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

*Figure 17 : Règle d'application des normes de stationnement **après** modification*

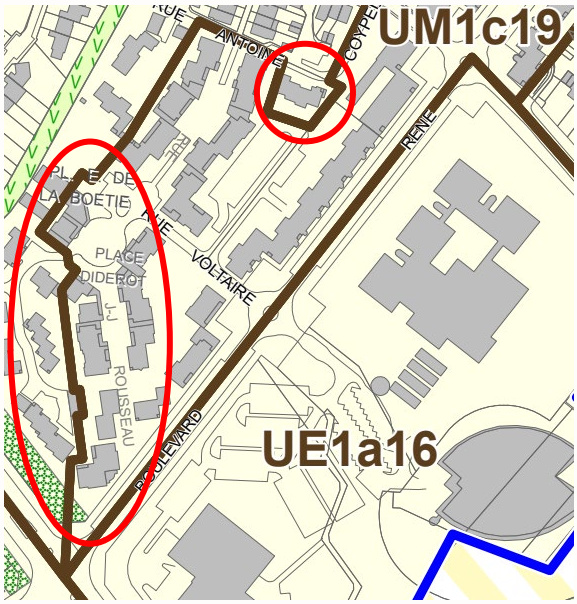
9 - Ajuster à la marge le zonage au sein d'unités foncières sur Montigny-le-Bretonneux pour davantage de cohérence avec la destination actuelle des bâtiments

Le retour d'expérience du PLUi a permis de mettre en exergue quelques incohérences ou inexactitude du zonage. C'est le cas pour les évolutions présentes ici, les ajustements de zonage permettront de mieux être adapté aux formes urbaines et à l'usage de bâtiments. La zone URs8d9 comprend par exemple quelques petits collectifs qui trouve une plus grande cohérence dans un zonage autorisant des hauteurs plus hautes qui dépassent bien souvent le R+1.

Modification du zonage URs8d9 vers UM1c19 (résidence Orion angle RD36/Descartes) et inversement.



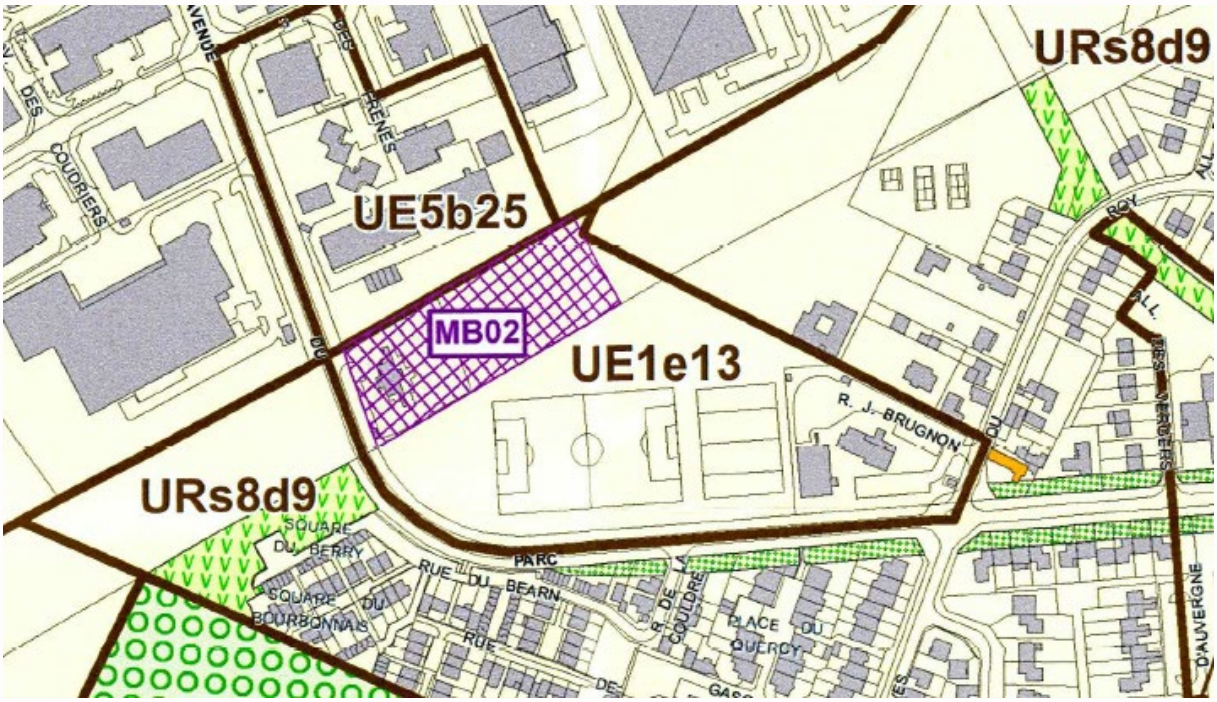
Zonage avant



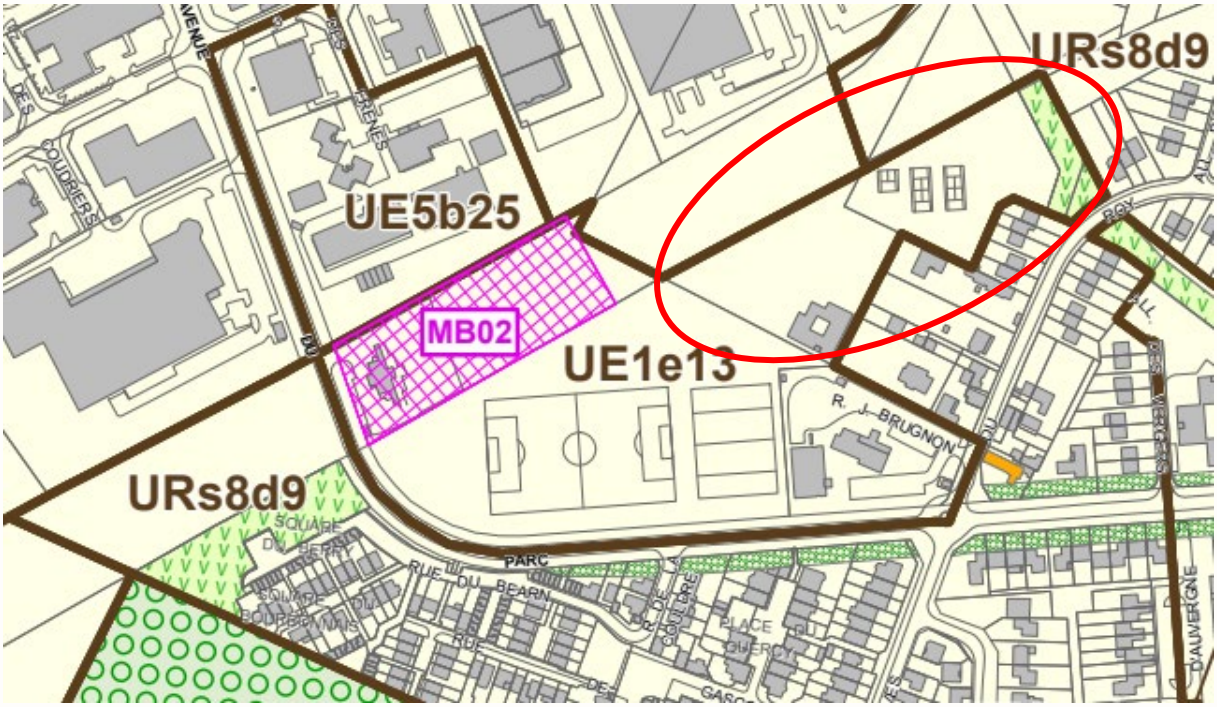
et après

Idem pour cette évolution où le zonage URs8dp englobe des équipements qui seraient davantage pertinents en zone UE, avec une réglementation spécifique à ce type de constructions et d'aménagements.

Extension de la zone UE1e13 (zone de sport des IV Pavés - Cimetière)

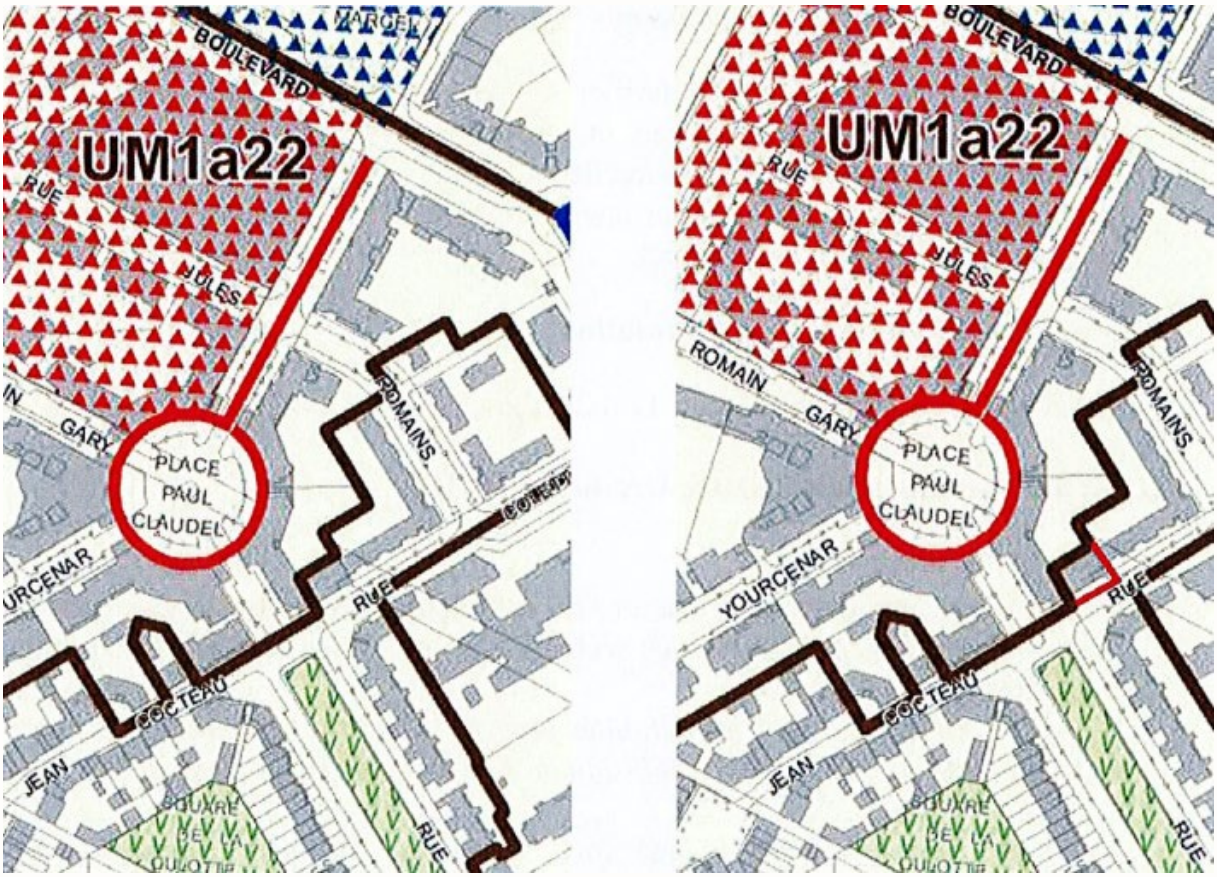


Zonage avant



zonage après

Extension zone URs8d9 vers UM1a22 (Place Claudel - Immeuble 3F)



Zonage avant et après

10 – Ne pas préciser au règlement de la zone agricole (A) le type de revêtement perméable attendu pour davantage de souplesse

Le règlement en zone A demande aux aires de stationnement à l'air libre d'être réalisées avec un revêtement limitant l'imperméabilisation en privilégiant un revêtement de type dalle engazonnée. Avec les avancées technologiques récentes, d'autres types de revêtement permettent une perméabilité des aménagements. Il apparaît donc opportun de modifier la règle afin de demander uniquement une perméabilité des sols lors de la réalisation de stationnement à l'air libre, sans cibler un type de revêtement en particulier.

Une telle modification permet de gagner en souplesse lors de la réalisation de projets d'aménagement, voire d'avoir une meilleure prise en compte des aspect environnementaux et paysagers selon le contexte, sans pour autant venir changer l'objectif global de la règle.

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.

Figure 18 : Article A12 du règlement écrit avant modification

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, devra être privilégié.**

Figure 19 : Article A12 du règlement écrit avant modification

11 - Créer sur la partie Ouest de la ZA du Pas-du-Lac une zone autorisant la sous destination industrie, mais limitant la sous-destination entrepôts

La zone d'activité du Pas-du-Lac sur Montigny-le-Bretonneux classée en zone UA (zone d'activité économique ne permettant pas l'industrie et la logistique) accuse aujourd'hui une certaine rigidité en matière de destinations autorisées, ce qui vient limiter l'émergence de nouveaux projets en réhabilitation ou en cas de démolition-reconstruction.
L'objectif à travers la modification, est d'apporter davantage de flexibilité sur cette zone du Pas-du-Lac, en instaurant sur la partie Ouest, une zone permettant l'implantation d'activités industrielles (destination industrie) sans toutefois autoriser le développement d'activités purement logistique (destination entrepôt).
Une telle zone se justifie par la proximité directe de grands axes de transport autour de la zone. A l'inverse, la partie Ouest de la ZA du Pas-du-Lac ne compte pas d'habitations ou d'activités sensibles adjacentes. Le développement d'activités industrielles ne serait donc pas de nature à induire des nuisances pour des quartiers d'habitations qui se trouveraient à proximité directe avec cette partie de la ZA. La partie Nord de la zone du Pas-du-Lac permet déjà l'activité industrielle (zone UAi), une telle modification ne viendra donc pas modifier en profondeur la vocation de la ZA.

Il n'existe pas au PLUi de zone autorisant la vocation industrielle, tout en limitant l'implantation d'entrepôt. Le règlement actuel comprend :

- Des zones UA et UAs, à vocation d'activité, où l'industrie est interdite, la destination entrepôt est autorisée à condition que ces derniers 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.
  Les commerces sont également autorisés sous certaines conditions.

- Une zone UAi, reprenant les mêmes destinations que les zones UA et UAs, en autorisant en plus les destinations « industrie » et « entrepôt » sans condition particulière.

Afin d'apporter de la flexibilité sur la partie Ouest du pas-du-Lac, il est prévu à travers la modification, de créer une nouvelle zone autorisant la destination « industrie », mais en imposant aux constructions à destination « d'entrepôt » les mêmes restrictions qu'en zone UA et UAs, à savoir qu'elles soient directement liées à une construction autorisée dans la zone et qu'elles n'excèdent pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité admise. De ce fait, des constructions à vocation uniquement d'entrepôt (par exemple pour de la logistique) seront interdites. Une telle modification permettra de diversifier la zone d'activité sans pour autant permettre l'implantation d'activités qui ne seraient pas souhaitées sur le secteur.

La modification 11 porte donc sur la création d'une zone UAz venant modifier le règlement comme suit.

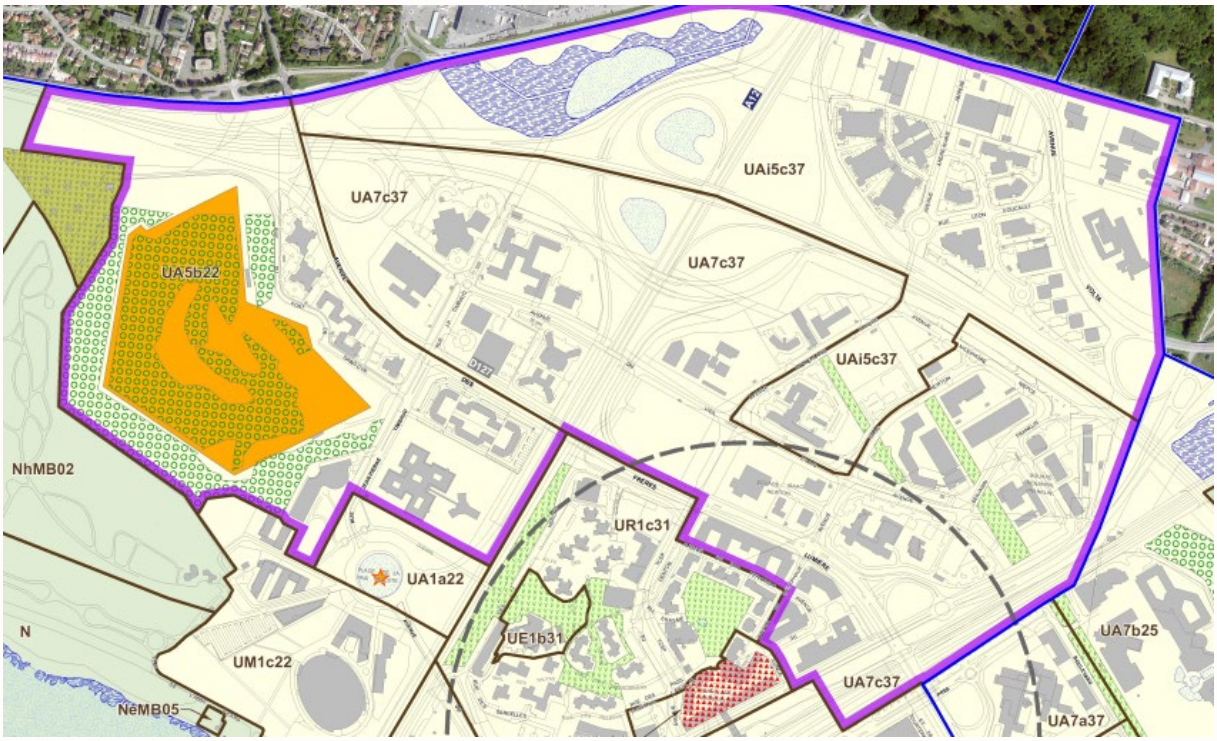


*Figure 20 : Zonage du secteur du Pas-du-Lac (Montigny) **avant** modification*

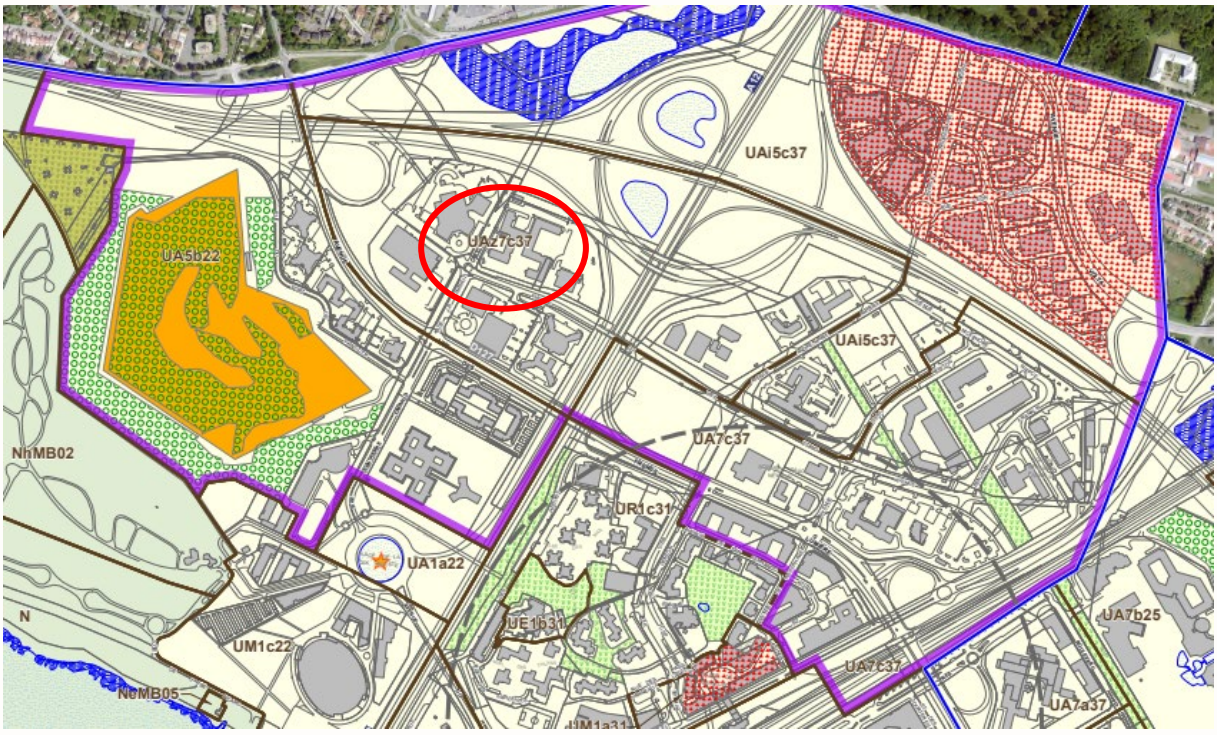


*Figure 21 : Zonage du secteur du Pas-du-Lac (Montigny) **après** modification*

Le règlement écrit est également modifié afin de faire apparaître la zone Az dans les destinations interdites et autorisées au sein des zones U et AU (articles 1 et 2) :

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

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

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

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

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.

*Figure 22 : Règlement écrit de l'article 1 pour les zones U et AU **après** modification*

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

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, As et Az :

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 ;

Figure 23 : Règlement écrit de l'article 2 pour les zones U et AU après modification

12 - Uniformiser la méthode de calcul du recul des constructions entre l'article 6 et le lexique du règlement écrit

Le règlement écrit dans son lexique, définit le terme « recul » comme suit : « *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*** ».

L'article 6 des zones U et AU, de son côté, vient préciser que les règles de recul s'appliquent à partir du nu des façades, excluant ainsi les débords ou balcons des constructions par exemple :

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.

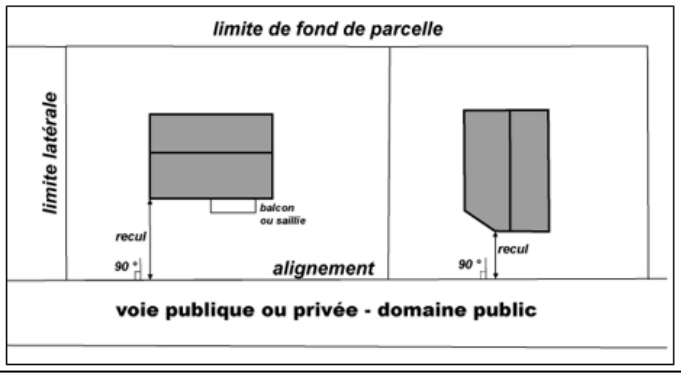
6.2. Dispositions applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur

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*.

Il convient donc d'harmoniser le règlement écrit sur la manière de calcul le recul d'une construction afin d'avoir une instruction plus simple. La définition de « recul » sera ainsi modifiée afin de retirer la mention de calcul en tout point de la construction, qui porte à confusion avec l'article 6.

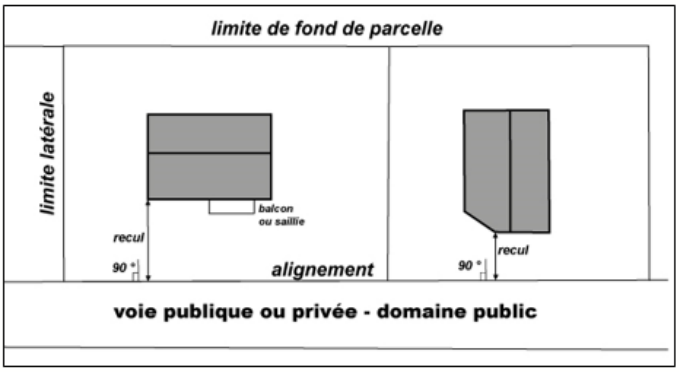
Recul* (par rapport à l'alignement*)



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*.

*Figure 24 : définition du recul par rapport à l'alignement au lexique du règlement écrit **avant** modification*

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.

*Figure 25 : définition du recul par rapport à l'alignement au lexique du règlement écrit **après** modification*

13 - Préciser la méthode de calcul du retrait des façades pour les carports d'une grande superficie

Le PLUi indique dans les articles U6, U7 et U8 que le calcul des distances s'effectue à partir du nu des façades, hors débord et saillies.

Le lexique du règlement donne la définition suivante :

> **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*.

Actuellement se pose le problème des carports et auvents dont l'emprise peut être importante par rapport à la construction existante. Ces constructions ne possèdent pas de façade à proprement parler, ou en tout cas, rentrent difficilement dans la définition actuelle du terme façade défini dans le PLUi.

> **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*.

L'application des règles de reculs des articles 6, 7 et 8 paraît ainsi difficile compte tenu des caractéristiques spécifiques des carports et auvents. Il convient donc à travers la modification de préciser la méthode de calcul d'application des règles de recul sur les carports et auvents afin de faciliter l'instruction.

Dans cette optique, le règlement sera modifié pour préciser que

- les règles de recul s'appliquent aux carports et auvents d'une hauteur et d'une superficie supérieure ou égale à 2,5 mètres et à 15m² d'emprise au sol . Cette surface correspond au seuil d'exemption des règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives, déjà présente dans le PLUi ;
- la distance se calcule au point le plus proche de l'édifice par rapport à la limite en question selon la règle (articles 6, 7 ou 8).

Une telle évolution permet ainsi de clarifier l'instruction des carports et auvents, tout en laissant de la souplesse pour les petits édifices de ce type.

Façade*

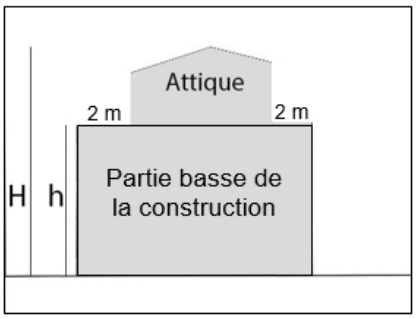
Une façade* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction*. On distingue la façade* principale (façade* sur rue), la façade* arrière et les façades* latérales le plus souvent appelées pignon, ainsi que les façades des atiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les 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*.
Pour les auvents et les carports d'une hauteur et d'une superficie supérieure ou égale à 2,5 mètres et à 15m² d'emprise au sol, le calcul des distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* s'effectue à partir du point le plus proche de la construction, vis-à-vis de la limite en question.
Les règles de distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas pour les auvents et carports d'une superficie inférieure à 15m².

*Figure 26 : définition du terme "façade" et de la méthode d'application du calcul de recul, au règlement écrit, **après** modification*

14 - Préciser les règles d'instruction des attiques et le calcul de leur retrait par rapport aux façades

Pour les constructions d'attique, le règlement écrit dans son lexique définit un retrait de 2 mètres minimum entre le plan de façade de l'attique en question et le plan de façade de la partie basse de la construction. Or, la définition ne précise pas sur combien de façade se calcule ce retrait. Il convient donc de venir préciser dans la définition du lexique, la manière d'appliquer ce retrait. Pour être considéré comme une attique, le retrait de 2 mètres doit s'appliquer sur au moins 2 façades. Cela permet de clarifier la règle tout en encourageant la diversité des formes urbaines et de l'écriture architecturale des bâtiments, en adéquation avec les principes d'aménagement encouragés dans la charte de la promotion de Saint-Quentin-en-Yvelines.

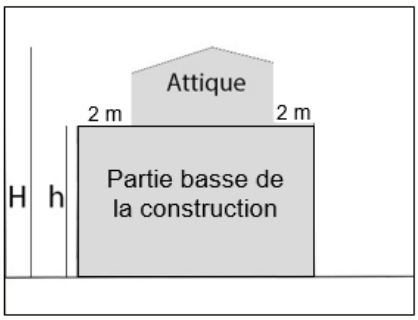
Attique* ou étage en attique



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.

*Figure 27 : Définition de l'attique au lexique du règlement **avant** modification*

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, **sur au moins 2 façades.**

*Figure 28 : Définition de l'attique au lexique du règlement **après** modification*

15 - Modifier le zonage (U) le long du corridor de l'ancienne emprise A12 afin de faciliter le développement économique

La commune de Montigny-le-Bretonneux compte une zone d'activité le long de l'avenue des Prés, entre la limite communale avec Trappes et l'ancienne emprise de l'A12. Le projet abandonné du prolongement de l'A12 sur Montigny a laissé une longue emprise constructible car en zone urbanisée. La partie Nord-Est de cette emprise est partagée entre un classement en zone URs, à destination strictement résidentielle, et UE, spécifique aux équipements. La zone d'activité au Nord de cette emprise comprend certaines entreprises dont le développement est aujourd'hui très limité en raison de la faible superficie de son foncier.

L'objectif de la modification est de venir modifier une partie du zonage de l'emprise de l'ancienne A12 afin de permettre aux entreprises implantées sur les terrains adjacents, de se développer, permettant ainsi le maintien de leur activité et la création d'emplois.

Le zonage passera ainsi de URs8d9 à UAs5c25, autorisant ainsi les constructions et extensions à vocation économique (hors activités commerciales).

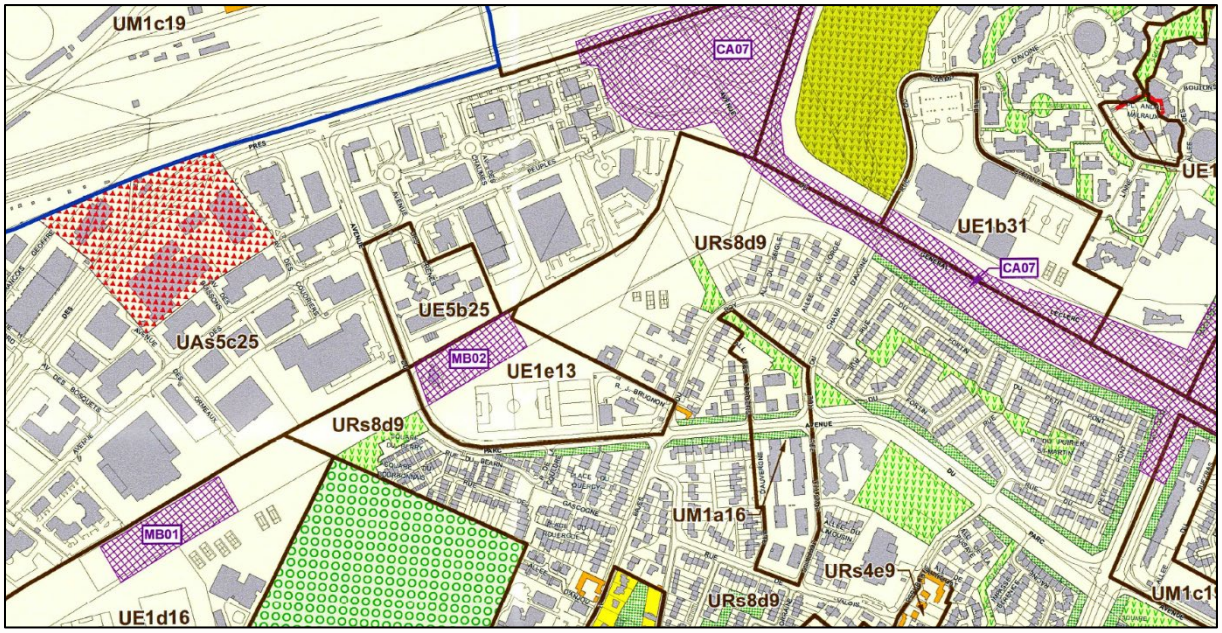


*Figure 29 : Zonage de l'ancienne emprise A12 sur Montigny-le-Bretonneux **avant** modification*

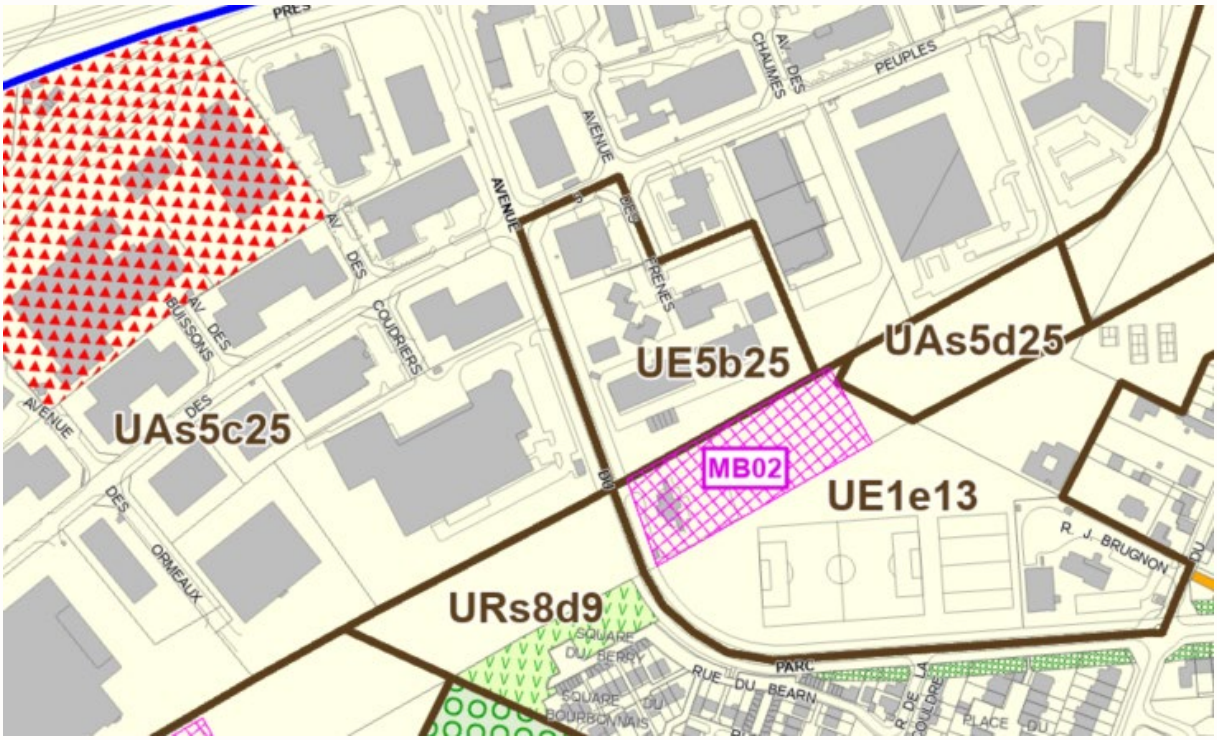


*Figure 30 : Zonage de l'ancienne emprise A12 sur Montigny-le-Bretonneux **après** modification*

16 - Modifier le zonage afin de permettre l'implantation de résidences étudiantes sur Trappes en lien avec l'école 3IS

Il s'agit d'autoriser sur le site du Campus de l'Institut International de l'Image et du Son (3IS) la construction d'une résidence étudiante d'environ 150 logements.

3IS est, par sa taille et ses formations, le premier campus audiovisuel européen, et constitue un établissement d'enseignement supérieur offrant une formation aux métiers du son et de l'image, dans les domaines du cinéma et de l'audiovisuel, du cinéma d'animation et du jeu vidéo, du design et du spectacle vivant.

Il est une des deux seules écoles privées dans ces métiers à bénéficier d'une reconnaissance par l'Etat, et permet à ses étudiants de recevoir un diplôme visé par le ministère de l'enseignement supérieur.

Le campus 3IS est implanté sur le site de la zone d'activité de Pissaloup à Trappes et dans le quartier de la Clé Saint Pierre à Elancourt.

L'école accueillait 1550 étudiants à la rentrée de septembre 2020.

La moitié des étudiants du campus Saint Quentin est issue de la région parisienne, 40% sont originaires de la province et des DOM-TOM, et 10% sont d'origine étrangère. Près de 2/3 de ces étudiants sont à la recherche d'un hébergement de proximité. Il existe certes une offre à Saint-Quentin-en Yvelines mais elle demeure insuffisante.

L'école 3IS est en pleine croissance et entend notamment développer les formations en alternance, la formation continue et l'ouverture sur l'international.

Le développement de ces activités et la spécificité de ces nouvelles formations rendent nécessaires la création d'hébergements à proximité géographique de l'école.

A cet égard, ce projet de résidence sera exclusivement réservé aux usagers du campus (étudiants, professionnels bénéficiant de la formation continue et enseignants).

Le projet de résidence se situe sur une parcelle localisée 10, avenue Jean d'Alembert à Trappes, dans le secteur UAI7c19 de la zone U du PLUi.

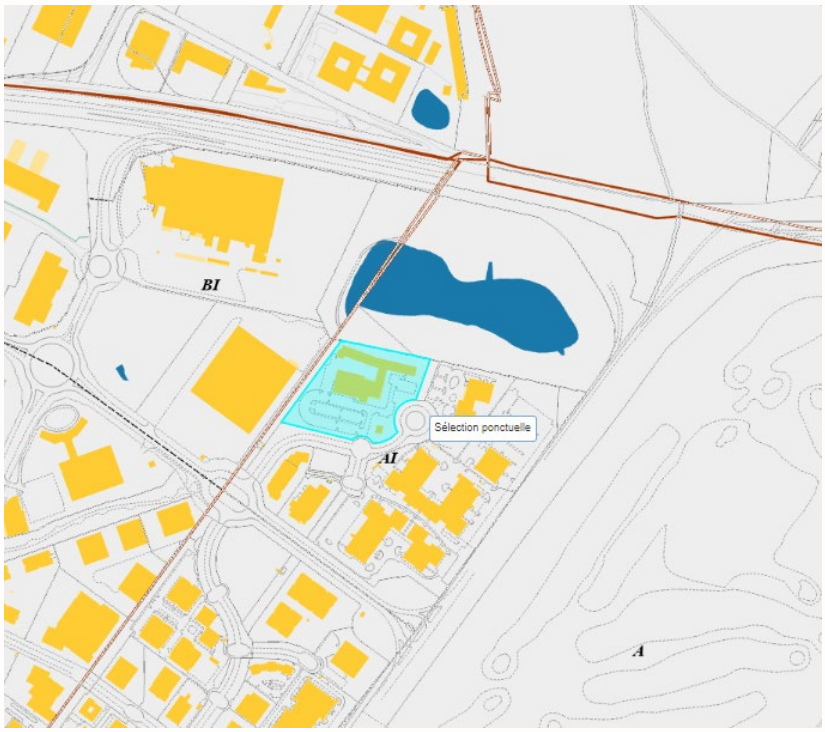


Figure 31 : Localisation (en bleu turquoise) du terrain concerné par le projet

Si l'établissement d'enseignement 3IS proprement dit relève de la catégorie des constructions et installations nécessaires au services publics (CINASPIC), destination autorisée dans le secteur UAI7c19, en revanche, le règlement du PLUi applicable à ce secteur pose le principe de l'interdiction des constructions à destination d'habitation, à quelques exceptions très limitées (habitations à usage de gardiennage ou celles directement nécessaire à une utilité autorisée dans le secteur sous réserve qu'il n'excède pas 90m2 de surface de plancher – article 2.4.1 du règlement de la zone) et ne permet donc pas d'y construire des résidences étudiantes.

Il est donc proposé de modifier le zonage de la parcelle au profit du secteur UM7c19. Ce sous-secteur permettra ainsi de répondre au besoin de logements étudiants en restant dans la continuité du bâti environnant. Les indices relatifs à la hauteur maximale autorisée, à l'emprise au sol, aux espaces de pleine terre et à l'implantation des bâtiments ne sont pas modifiés et donc sans incidence sur les règles de gabarit actuellement autorisées.

*Figure 32 : zonage de Trappes **avant** modification*

*Figure 33 : zonage de Trappes **après** modification*

17 - Augmenter les hauteurs autorisées sur l'ilot Rousseau à Trappes afin d'y permettre du R+10

L'objectif de cette modification est de permettre la densification sur l'ilot Rousseau, aujourd'hui occupé par des équipements obsolètes.

Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Trappes, dans le cadre du NPNRU, mènent des études visant à mettre en place un projet de renouvellement urbain sur l'ilot dit « Rousseau ». Ces études visent plus largement à profiter de l'aménagement du plateau urbain, prévu suite à l'enfouissement de la RN 10.

Bien que les études ne soient pas encore terminées, le secteur sera amené à accueillir à minima des équipements, espaces publics, logements collectifs et intermédiaires, le tout en veillant à assurer une insertion qualitative et cohérente avec le contexte alentour. Dans cette optique de réaménagement de l'ilot, le PLUi actuel limite la hauteur à 16 mètres, et à R+3 maximum ce qui limite fortement la conciliation entre équipement, espace public et logements. Afin d'assurer la faisabilité de l'opération, tout en permettant d'optimiser les espaces paysagers et de pleine terre, il apparaît nécessaire d'autoriser des hauteurs plus importantes sur ce secteur. Cette augmentation de hauteur permettra de retravailler l'ensemble de l'ilot, le gain de constructibilité vertical aboutira à la création d'un véritable front urbain en lien avec le projet de plateau urbain suite à l'enfouissement de la RN10.

La modification vise ainsi à augmenter les hauteurs et le nombre de niveaux autorisés sur l'ilot Rousseau, afin de permettre le renouvellement de ce secteur. La hauteur maximale passera ainsi de 16 mètres et R+3 maximum (PLU actuel) à 37 mètres et R+10 (PLUi après modification). Cette modification doit permettre de créer des émergences ponctuelles sur cet ilot, qui feront face à la Mairie et constitueront un front urbain permettant de valoriser les nouveaux espaces publics qui seront créés autour.

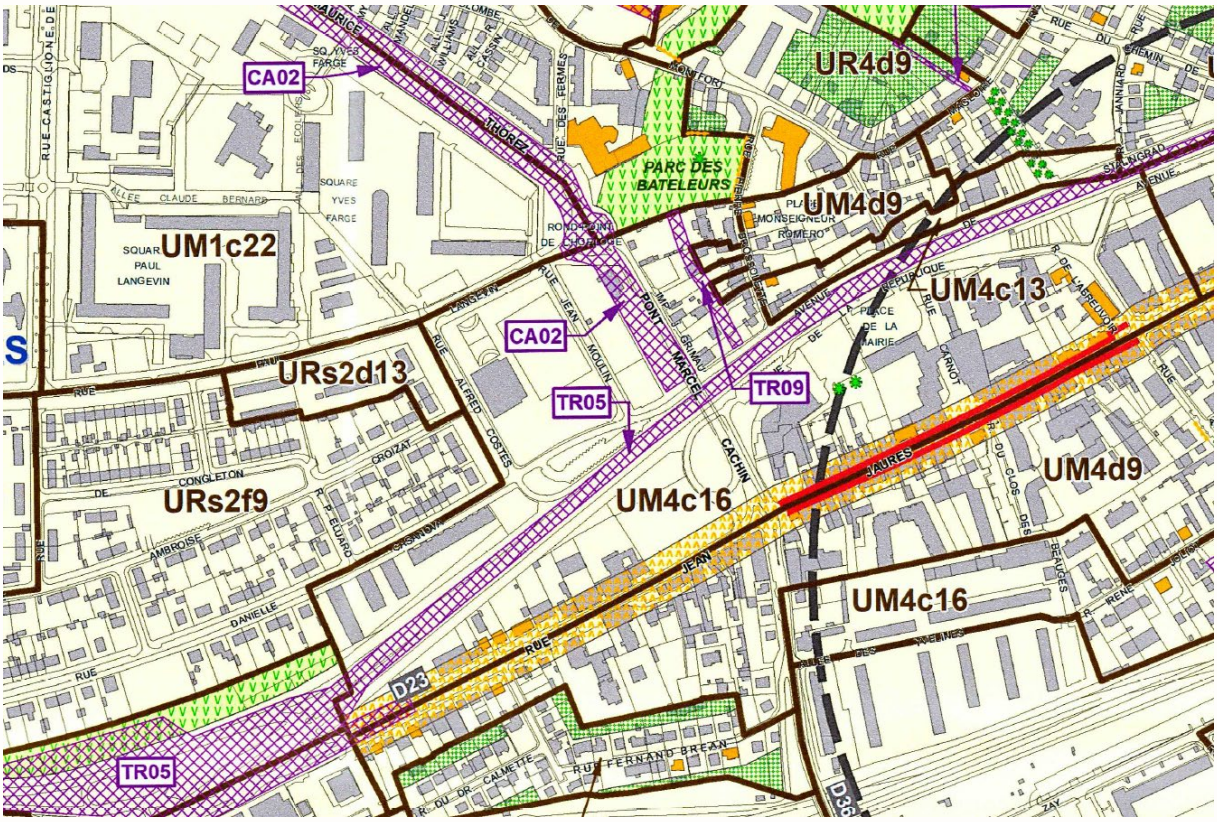


*Figure 34 : Zonage de Trappes autour de l'ilot Rousseau **avant** modification*

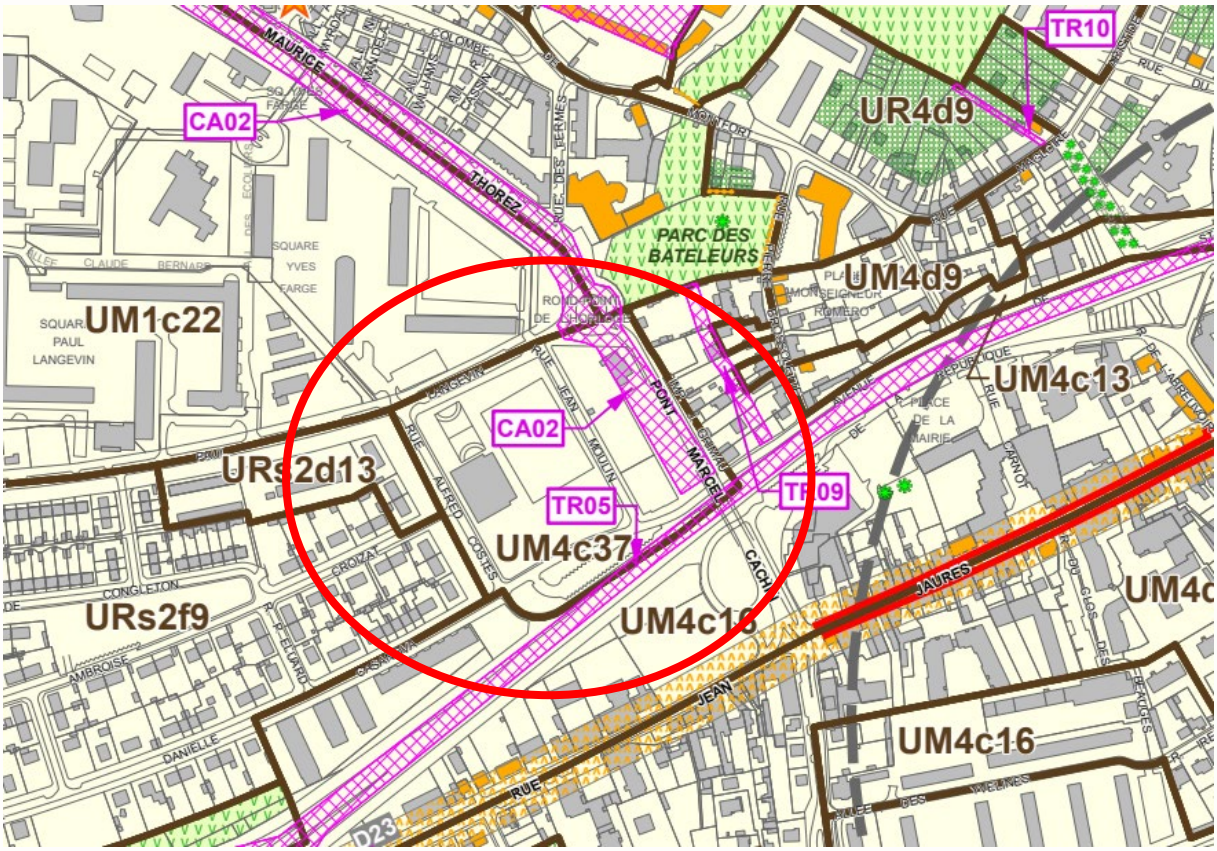


*Figure 35 : Zonage de Trappes autour de l'ilot Rousseau **après** modification*

18 - Autoriser l'implantation de logements sur le secteur Langevin à Trappes

La ville de Trappes affiche les objectifs suivants en matière de renouvellement urbain et de diversification de l'habitat :

- Clarifier le statut des espaces d'usage public et recomposer le grand ensemble, parfois enclos en unités résidentielles adressées.
- Affirmer la vocation résidentielle des sites et créer les conditions du développement d'une offre de logements en diversification sur ces quartiers afin de réduire la proportion de logements sociaux au global tout en renouvelant et améliorant les conditions d'habitat de la population.
- Diversifier son offre de logements, notamment en introduisant une offre variée de logements locatifs sociaux et intermédiaires et en facilitant l'accession à la propriété aidée.

Dans cette optique, la municipalité souhaite faire construire sur l'un de ses terrains, déjà artificialisé, une quarantaine de logements en accession très sociale (type BRS).

Le projet d'environ 2000m² occuperait une parcelle déjà partiellement bâtie et totalement imperméabilisée. Il s'agit d'environ quarante logements, dans la continuité des bâtiments alentours. Le projet permettra l'accession à des ménages aux revenus bas et augmentera les surfaces de pleine terre et d'espaces végétalisés (l'indice **c** exige 30% d'espaces végétalisés dont 20% de pleine terre minimum).

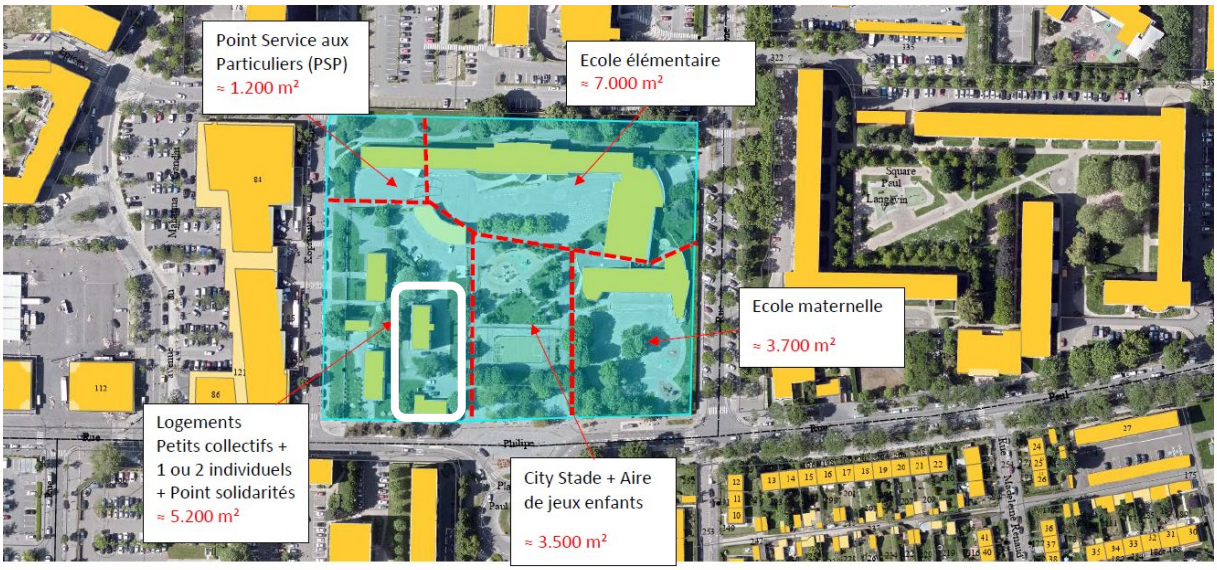


Figure 36 : Schéma présentant l'organisation du site Langevin avant la modification

La parcelle est localisée au niveau de la place Paul Langevin, à l'interface entre le quartier des Merisiers, la Cité Nouvelle (ancienne cité cheminote) et le square Barbusse.

Le terrain concerné par le projet de logements est actuellement inscrit dans une poche d'équipements (école élémentaire et maternelle, city-stade, point service aux particuliers …) sur une parcelle appartenant à la commune de Trappes. Il comporte un bâtiment de logements et un parking.

Cette parcelle est située en secteur UE1b16 de la zone U du PLUi.

Le règlement du PLUi applicable à ce secteur pose le principe de l'interdiction des constructions à destination d'habitation, à quelques exceptions très limitées (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 2.5.5 du règlement de la zone) et ne permet donc pas d'y construire des logements.

Il est donc proposé de modifier le zonage de la parcelle au profit du secteur UM1c22 présent sur le reste du quartier. Ce sous-secteur permet une harmonisation des règles de hauteur avec les abords immédiats du projet et est par ailleurs plus exigeant en matière d'espaces verts et de pleine terre.

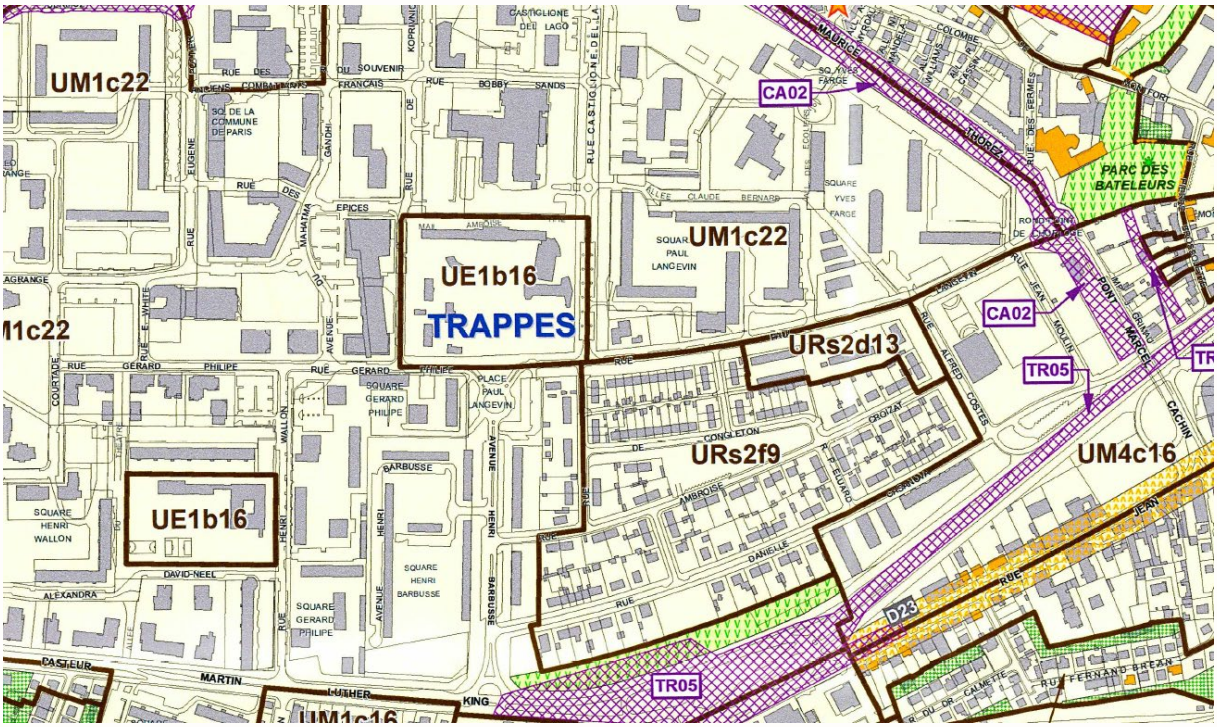


*Figure 37 : Zonage de Trappes **avant** modification*

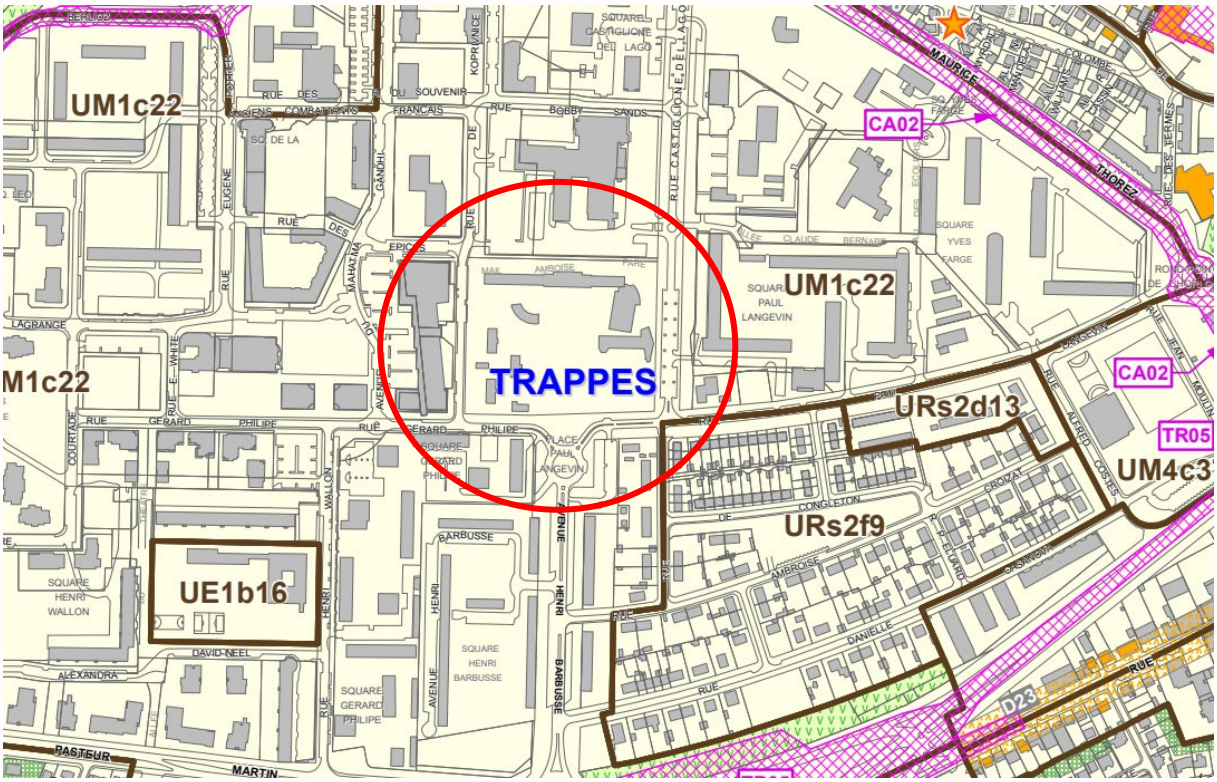


*Figure 38 : Zonage de Trappes **après** modification*

19 - Modifier le zonage sur le secteur du petit Gibus (juste derrière le collège Le village) en passant de UE (actuel) à UM pour y permettre le développement de logements sur Trappes

Le secteur en question se situe sur Trappes, à proximité de la RD912 à proximité de l'île de Loisirs. Le petit Gibus est un centre de loisir aujourd'hui inutilisé qui de par sa localisation en secteur déjà urbanisé, constitue un secteur de densification à privilégier en cohérence avec la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les objectifs fixés par les documents supra-communaux.

Afin de pouvoir réutiliser un tel foncier, il est nécessaire d'adapter le PLUi afin d'y apporter une pluralité des destinations autorisées, permettant ainsi d'apporter de la mixité fonctionnelle au quartier, ce qui est aujourd'hui impossible au vu de son classement en secteur d'équipement au document d'urbanisme.

L'objectif est donc de modifier le zonage, passant de UE1b16 à UM1c22. Un tel classement permettra d'avoir une plus grande diversité de destinations autorisées, notamment de l'habitat. La hauteur maximale a également été revue à la hausse, afin de permettre un renouvellement urbain du quartier, en montant de 2 étages supplémentaires les droits à construire. A l'inverse, l'indice d'espace de pleine terre a été augmenté en passant d'un indice b à c, permettant d'assurer une meilleure infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

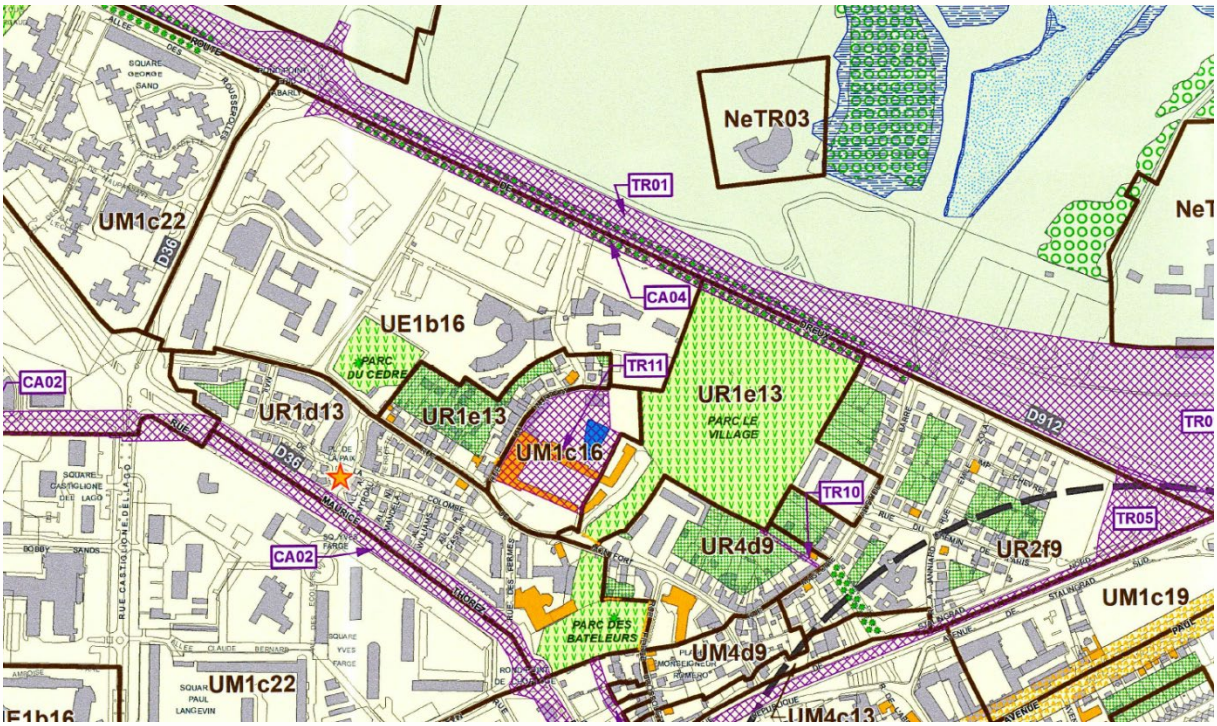


*Figure 39 : zonage autour du secteur du petit Gibus **avant** modification*

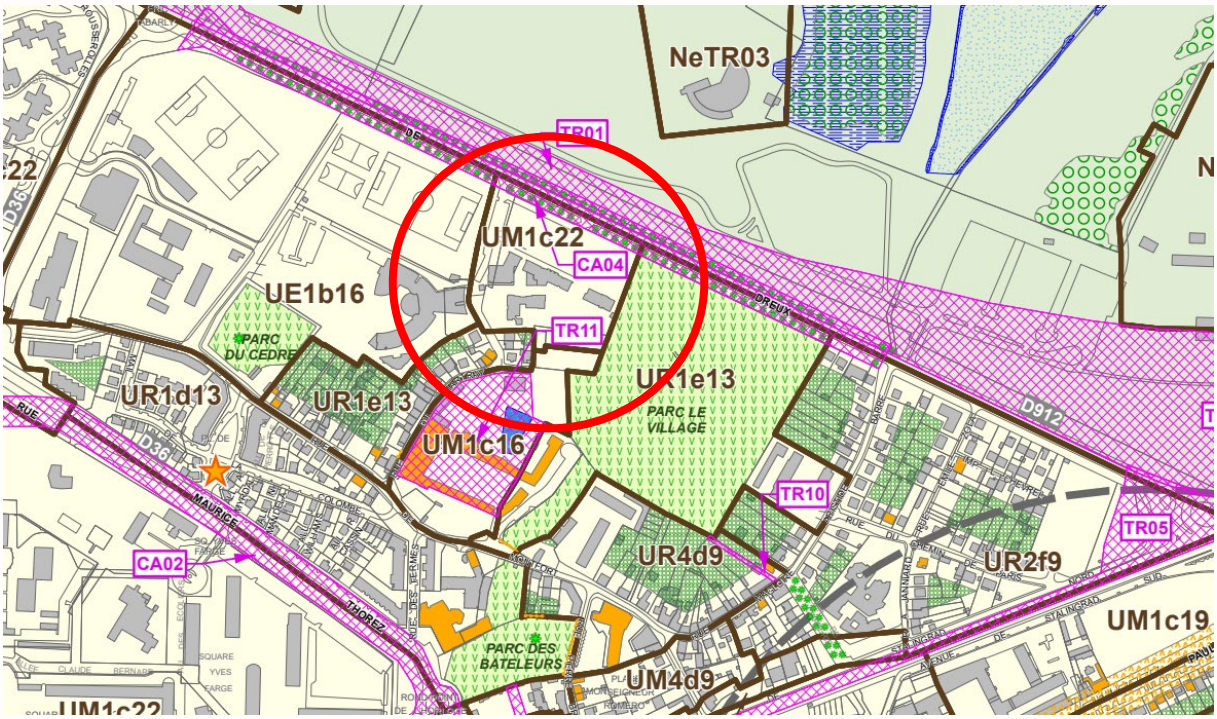


*Figure 40 : zonage autour du secteur du petit Gibus **après** modification*

20 - Modifier l'application du règlement au cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble (article 4 des Dispositions Générales) sur La Verrière

Le règlement actuel du PLUi permet une application différenciée des règles selon le territoire. Les règles peuvent s'appliquer à l'échelle de l'unité foncière ou du lotissement et de l'opération d'aménagement d'ensemble.
A l'heure actuelle, les règles d'urbanisme s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement sur tout le territoire de La Verrière sans distinction. Une telle application permet davantage de flexibilité pour des projets d'envergure comme la ZAC Gare-Bécannes sur la commune, mais complique à l'inverse la réalisation de petites opérations.

L'objectif à travers la modification simplifiée est de garder l'application des règles à l'échelle des opération d'aménagement d'ensemble, mais d'opter pour une application à l'unité foncière sur le reste de la commune de La Verrière, afin, notamment, de permettre un projet de logement entre la rue de la Mare et l'avenue de la Gare.
Les prescriptions en matière de recul et d'implantation du bâti sur la partie village de La Verrière sont maintenues, afin d'éviter une densification trop importante et non contrôlée.

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

*Figure 41 : Extrait du règlement **avant** modification*

La modification simplifiée viendra différencier l'application des règles au sein de La Verrière, comme le permet l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.

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	**Secteurs de la ZAC Gare-Bécannes et du NPNRU du Bois de l'étang**
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
La Verrière	**Toute la commune sauf les secteurs de la ZAC Gare-Bécanes et du NPNRU du Bois de l'étang**

*Figure 42 : Extrait du règlement **après** modification*

Tableau de prise en compte des avis PPA

Nature de la demande	Origine de la demande	Pièce(s) concernée(s)	Modifications apportées
La procédure gagnerait à ce que l'évolution n°9 – présentée dans la notice- soit accompagnée d'explications quant au bienfondé de celle-ci	Avis de la DDT	Notice explicative	La notice a été complétée d'un paragraphe visant à justifier les modifications présentées dans l'évolution n°9
L'évolution n°15 –présentée dans la notice- relative à la modification du zonage d'une section de l'emprise de l'A12, a pour effet de diminuer de 25 % à 20 % le coefficient de pleine terre. Or, l'OAP trame verte et bleue repère une coulée verte dans ce secteur, pour laquelle s'applique l'orientation « assurer le maintien des corridors écologiques ». Aussi il est recommandé au minimum de conserver le coefficient de pleine terre à 25 % afin de maintenir la fonctionnalité de la trame écologique repérée par le SDRIF-e et le PADD. Par ailleurs, il serait intéressant de sanctuariser cette coulée verte existante plutôt que de permettre son mitage	Avis de la DDT	Plan de zonage	Le zonage a été modifié pour conserver un coefficient de pleine terre de 25 % comme le recommande la DDT. L'indice est donc désormais UAs5d25 (contre UAs5c25 dans la version présentée dans la mise à disposition).
Evolution n°5, suggère de réduire le périmètre d'îlot commercial à préserver dans un rayon proche des emprises commerciales déjà existantes, afin de mieux répondre à l'objectif initial visant à limiter les contraintes rencontrées par les commerces existants et afin de ne favoriser que de nouvelles implantations spatialement ciblées, contribuant à l'attractivité de la zone en répondant aux besoins des employés (restaurant, supérettes…)	Avis du département	Plan de zonage	La prescription a été réduite afin de ne prendre en compte que les îlots comptant actuellement des commerces en activités.
Evolution n°18, suggère de ne pas cible spécifiquement les produits BRS dans la notice de présentation, mais de maintenir un objectif de mixité sociale en laissant davantage de souplesse dans les produit qui pourraient être mobilisés.	Avis du département	Notice explicative	La notice sera reformulée sur ce point afin de ne pas cibler spécifiquement le BRS, même si le projet de la commune repose principalement sur ce type de logement. L'objectif reste avant tout une diversification de l'offre ne logement sur le quartier.

Evolution n°19, suggère d'apporter quelques éléments complémentaires sur la programmation résidentielle projetée et demande de privilégier un branchement sur la voirie locale afin de ne pas surcharger la RD92.	Avis du département		Au stade de la modification simplifiée, il n'y a pas encore de programmation précise. L'évolution vise uniquement à anticiper un futur projet à développer sur ce foncier. Il n'est donc pas possible d'apporter des compléments à ce stade.

Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'Ile-de-France : Aucun retour n'a été formulé dans le délai réglementaire de 3 mois

CCI des Yvelines : avis favorable sans recommandation ou réserve

Chambre d'agriculture des Yvelines : avis favorable sans recommandation ou réserve

SNCF Immobilier : avis favorable sans recommandation ou réserve

SQ
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.0. Plan de zonage
Agglomération

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le12/02/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

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)
- Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi
- 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)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
CA01	La Verrière	La Malmedonne	Communauté d'agglomération	6546
CA02	Trappes-en-Yvelines/ Elancourt/La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines/La Verrière	Communauté d'agglomération	142171
CA04	Elancourt/Trappes-en-Yvelines	Couloir de bus RD912	Communauté d'agglomération	24863
CA05	Elancourt/La Verrière	Pont Villedieu	Communauté d'agglomération	55248
CA06	La Verrière	PSGI	Communauté d'agglomération	9788
CA07	Montigny-le-Bretonneux/ Trappes-en-Yvelines	Pont Leclerc	Communauté d'agglomération	165444
EL01	Elancourt	Couloir de bus RD912/ Gay Lussac	Communauté d'agglomération	5253
EL02	Elancourt	Station d'épuration	Commune	14604
EL03	Elancourt	Extension des ateliers municipaux + cimetière	Commune	19060
EL04	Elancourt	Aire de jeux	Communauté d'agglomération	3859
EL06	Elancourt	Doublement des voies de la D30	Département	25176
GU01	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	38
GU02	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	5

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
GU03	Guyancourt	Maillage viaire de l'Ilot Rigole	Communauté d'agglomération	5345
GU04	Guyancourt	Échangeur N12/Garennes	Communauté d'agglomération	54805
GU05	Guyancourt	Élargissement du chemin Moulin à Vent	Commune	54
GU06	Guyancourt	Liaison cyclable à conforter	Communauté d'agglomération	3656
MB01	Montigny-le-Bretonneux	Équipement sportif	Commune	10033
MB02	Montigny-le-Bretonneux	Déchetterie et équipement sportif	Commune	8332
MB03	Montigny-le-Bretonneux	Extension de l'école Mansart	Commune	9340
MH01	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	Communauté d'agglomération	15186
TR01	Trappes-en-Yvelines	Échangeur RN10/RD912	Etat	167193
TR02	Trappes-en-Yvelines	Aménagement carrefour RN10/rue du Centre	Etat	2178
TR03	Trappes-en-Yvelines	Crèche Gavroche	Commune	1622
TR04	Trappes-en-Yvelines	Carrefour désenclavement de la partie Est de la commune	Commune	4362
TR05	Trappes-en-Yvelines	RN10 Plateau	Commune	51156
TR06	Trappes-en-Yvelines	École	Commune	1873

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
TR07	Trappes-en-Yvelines	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Communauté d'agglomération	1273
TR08	Trappes-en-Yvelines	Contre allée ZA Pépinière	Etat	2460
TR09	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	1260
TR10	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	271
TR11	Trappes-en-Yvelines	Tiers-lieu culturel, logistique et artisanal	Commune	12090
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'Ilot central en créant une liaison	Commune	1142
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons interquartier	Commune	1699
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'Ilot central en créant une liaison	Commune	1516
VB08	Voisins-le-Bretonneux	Place publique	Commune	461

Orthophotographie © IGN – 2014

1:12 500e

GIP-SUMATRE

0 125 250 500 750 1 000 Mètres

SQY
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.7. Plan de zonage

Voisins-le-Bretonneux

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le 07/02/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

1, rue Eugène Hénaff - BP 10318 - 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)
- Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi
- Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

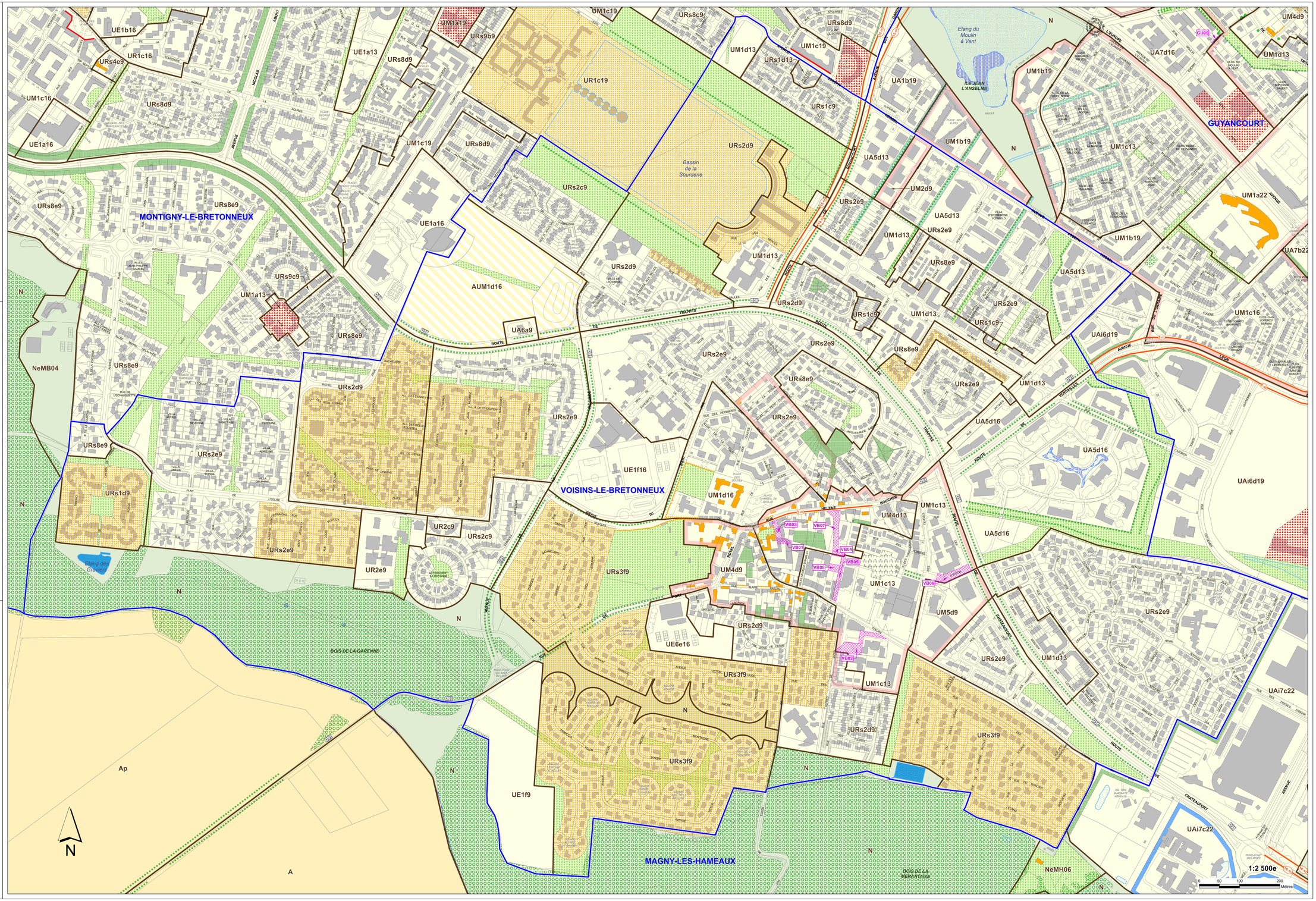
Protection du patrimoine bâti

- 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)

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)
- 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)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1142
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons interquartier	Commune	1699
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1516
VB08	Voisins-le-Bretonneux	Place publique	Commune	461



SQ
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.6. Plan de zonage
Trappes

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le 07/03/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

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

N : zone naturelle

U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers

Emplacement réservé (Article L151-41 1°,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)

Ilot commercial 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

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)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
CA02	Trappes-en-Yvelines/ Elancourt/La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines/La Verrière	Communauté d'agglomération	142171
CA04	Elancourt/Trappes-en-Yvelines	Couloir de bus RD912	Communauté d'agglomération	24863
CA07	Montigny-le-Bretonneux/ Trappes-en-Yvelines	Pont Leclerc	Communauté d'agglomération	165444
TR01	Trappes-en-Yvelines	Échangeur RN10/RD912	Etat	167193
TR02	Trappes-en-Yvelines	Aménagement carrefour RN10/rue du Centre	Etat	2178
TR03	Trappes-en-Yvelines	Crèche Gavroche	Commune	1622
TR04	Trappes-en-Yvelines	Carrefour désenclavement de la partie Est de la commune	Commune	4362
TR05	Trappes-en-Yvelines	RN10 Plateau	Commune	51156
TR06	Trappes-en-Yvelines	École	Commune	1873
TR07	Trappes-en-Yvelines	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Communauté d'agglomération	1273
TR08	Trappes-en-Yvelines	Contre allée ZA Pépinière	Etat	2460
TR09	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	1260
TR10	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	271
TR11	Trappes-en-Yvelines	Tiers-lieu culturel, logistique et artisanal	Commune	12090

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.5. Plan de zonage

Montigny-le-Bretonneux

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le 07/03/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

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)

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

SQY
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.4. Plan de zonage
Magny-les-Hameaux

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le 07/03/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

1, rue Eugène Hénaff - BP 0119 - 78192 Trappes Cedex
Tel : 33 (0) xx xx 88 00 - 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)
Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Ilot commercial 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 L 151-16 du Code de l'Urbanisme)
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)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
liaison1	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	Communauté d'agglomération	15180

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
VOISINS-LE-BRETONNEUX
TRAPPES
MAGNY-LES-HAMEAUX
TOUSSUS-LE-NOBLE
CHATEAUFORT
VILLIERS-LE-BACLE
MILON-LA-CHAPELLE
CHEVREUSE
SAINT-LAMBERT
SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

Orthophotographie © IGN - 2024

1/5 (000e)

0 50 100 200 300 400 500 Mètres

SQ
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.3. Plan de zonage
La Verrière

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le 08/03/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

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)

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

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)

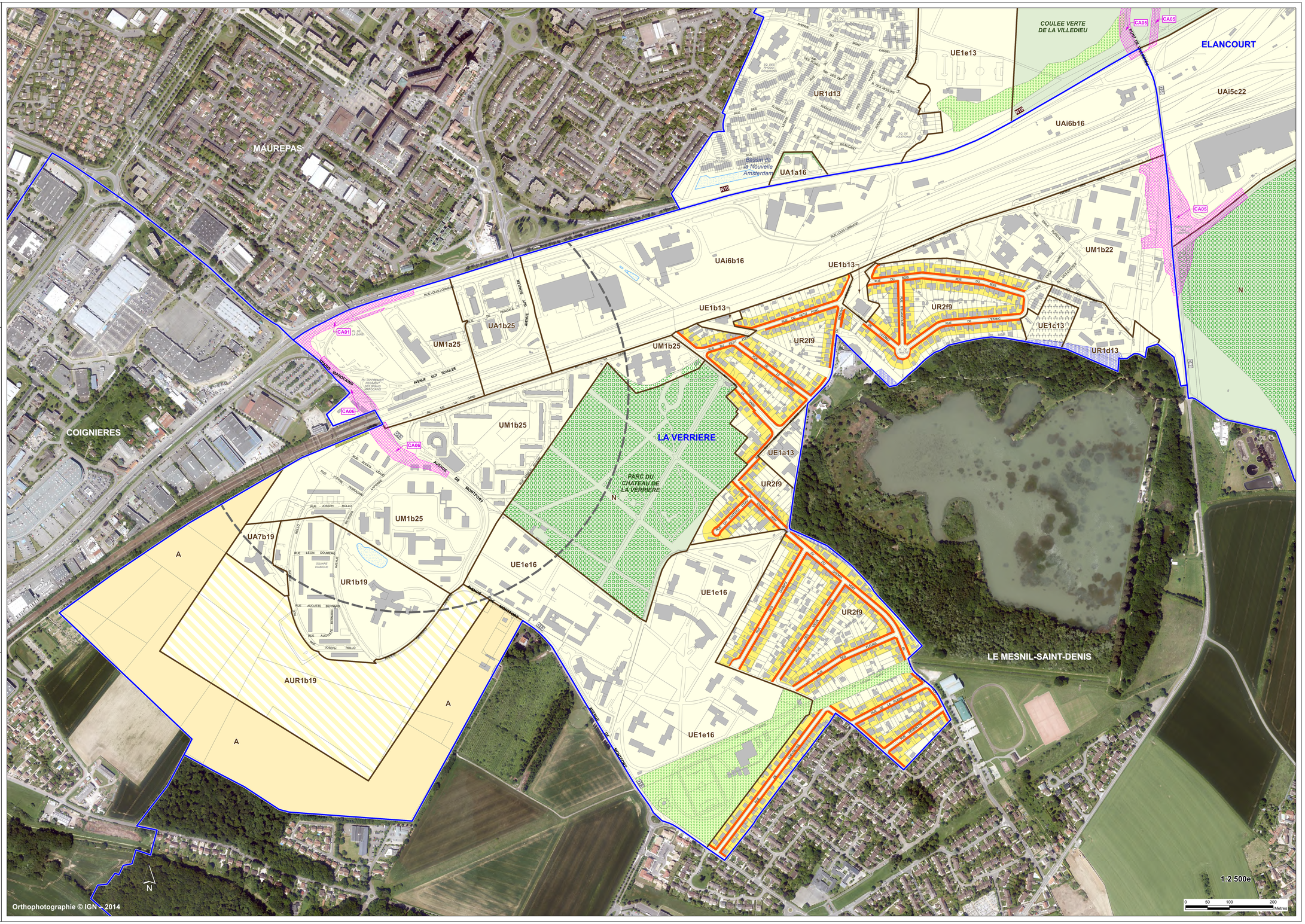
Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Jardins familiaux ou collectifs à protéger et à conforter (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
CA01	La Verrière	La Malmedonne	Communauté d'agglomération	6546
CA02	Trappes-en-Yvelines/ Elancourt/La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines/La Verrière	Communauté d'agglomération	142171
CA05	Elancourt/La Verrière	Pont Villedieu	Communauté d'agglomération	55248
CA06	La Verrière	PSGI	Communauté d'agglomération	9788



SQY Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.2. Plan de zonage

Guyancourt

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le 17/02/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

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)

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)

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

SAINT-CYR-L'ECOLE
VERSAILLES
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
VOISINS-LE-BRETONNEUX
GUYANCOURT
MAGNY-LES-HAMEAUX
BUC
CHATEAUFORT

1:5 000e

0 50 100 200 300 400 500 Mètres

Orthophotographie © IGN – 2014

SQ
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.1. Plan de zonage
Elancourt

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 19/02/2026

Le Président Jean-Michel Fourgous

Créé le 04/03/2016 - Mis à jour le 04/02/2026 - Edité le 04/02/2026

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)

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)

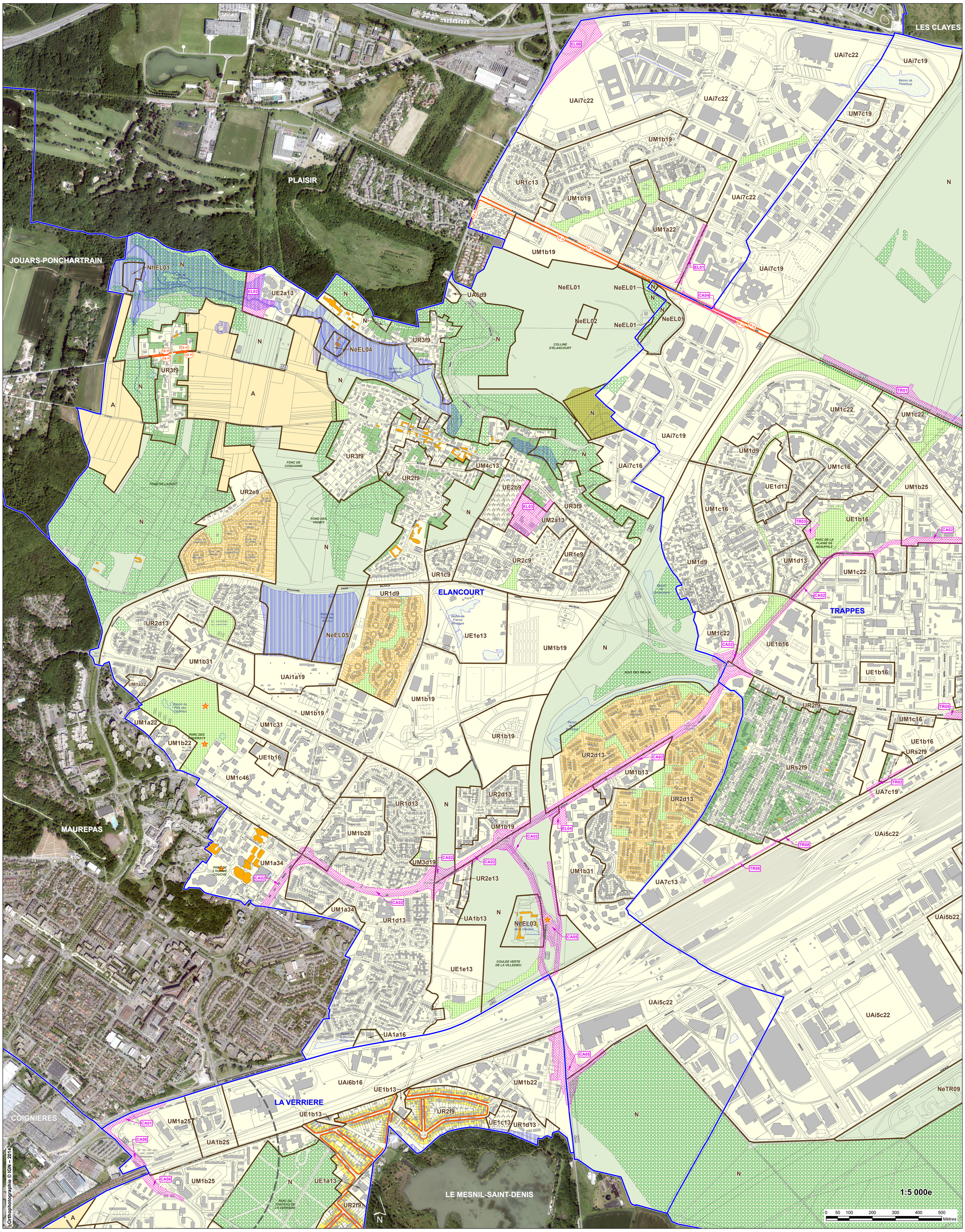
Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

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)

Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
CA02	Trappes-en-Yvelines/ Elancourt/La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines/La Verrière	Communauté d'agglomération	142171
CA04	Elancourt/Trappes-en-Yvelines	Couloir de bus RD912	Communauté d'agglomération	24863
CA05	Elancourt/La Verrière	Pont Villedieu	Communauté d'agglomération	55248
EL01	Elancourt	Couloir de bus RD912/Gay Lussac	Communauté d'agglomération	5253
EL02	Elancourt	Station d'épuration	Commune	14604
EL03	Elancourt	Extension des ateliers municipaux + cimetière	Commune	19060
EL04	Elancourt	Aire de jeux	Communauté d'agglomération	3859
EL06	Elancourt	Doublement des voies de la D30	Département	25176



Orthophotographie © IGN – 2014

1:5 000e

0 50 100 200 300 400 500 Mètres