

SQ

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
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

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	18
7 - Supprimer l'ER n°CA03 secteur ZAC Gare Bécannes à La Verrière et l'ER n°EL05 sur Elancourt	20
8 - Préciser que l'aménagement de combles de plus de 25m ² sont à prendre en compte dans le calcul des tranches pour le stationnement	23
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	24
10 – Ne pas préciser au règlement de la zone agricole (A) le type de revêtement perméable attendu pour davantage de souplesse	27
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	28
12 - Uniformiser la méthode de calcul du recul des constructions entre l'article 6 et le lexique du règlement écrit	32
13 - Préciser la méthode de calcul du retrait des façades pour les carports d'une grande superficie	34
14 - Préciser les règles d'instruction des attiques et le calcul de leur retrait par rapport aux façades	36
15 - Modifier le zonage (U) le long du corridor de l'ancienne emprise A12 afin de faciliter le développement économique	37
16 - Modifier le zonage afin de permettre l'implantation de résidences étudiantes sur Trappes en lien avec l'école 3IS	39
17 - Augmenter les hauteurs autorisées sur l'ilot Rousseau à Trappes afin d'y permettre du R+10	43
18 - Autoriser l'implantation de logements sur le secteur Langevin à Trappes	45

- 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__ 48**
- 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_____ 50**

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 mêmes 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'Élancourt, 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 Mérintais 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 25m ² 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 autorisés 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 Boisé 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.

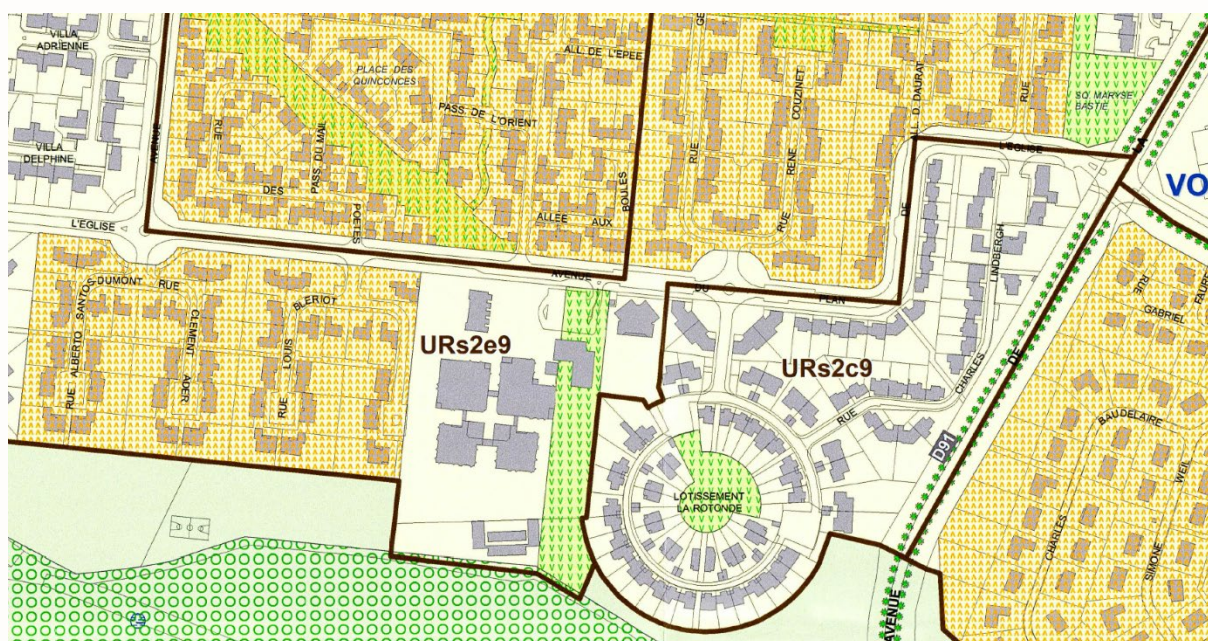


Figure 1 : zonage du secteur du bois de la Garenne avant modification

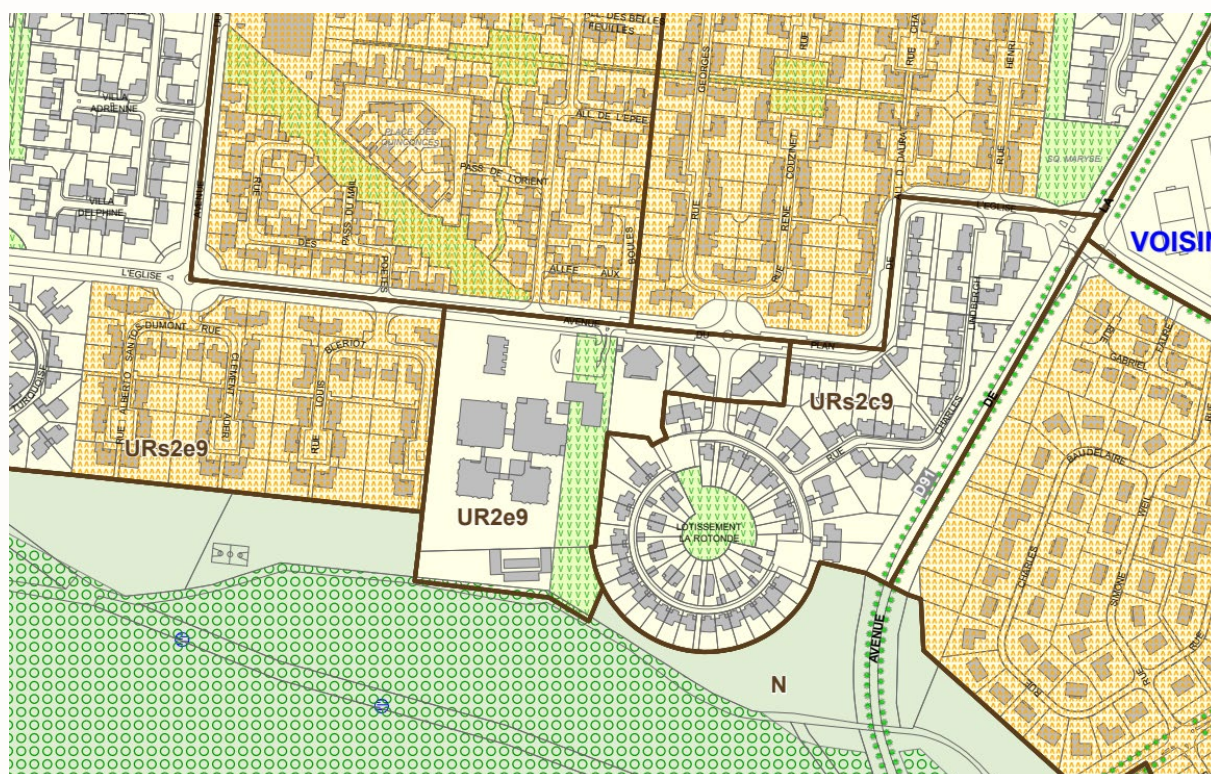


Figure 2 : Zonage du secteur du bois de la Garenne après modification

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 L.151.23, 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 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 L.151.23, 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'îlot 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-Betonneux compte une zone d'activité qui comprend des commerces sur sa partie nord, ce secteur est classé en zone UA_i, à vocation d'activités industrielles. Or, les commerces ne sont pas autorisés en zone UA_i, 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'îlot 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-Betonneux 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 :



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.

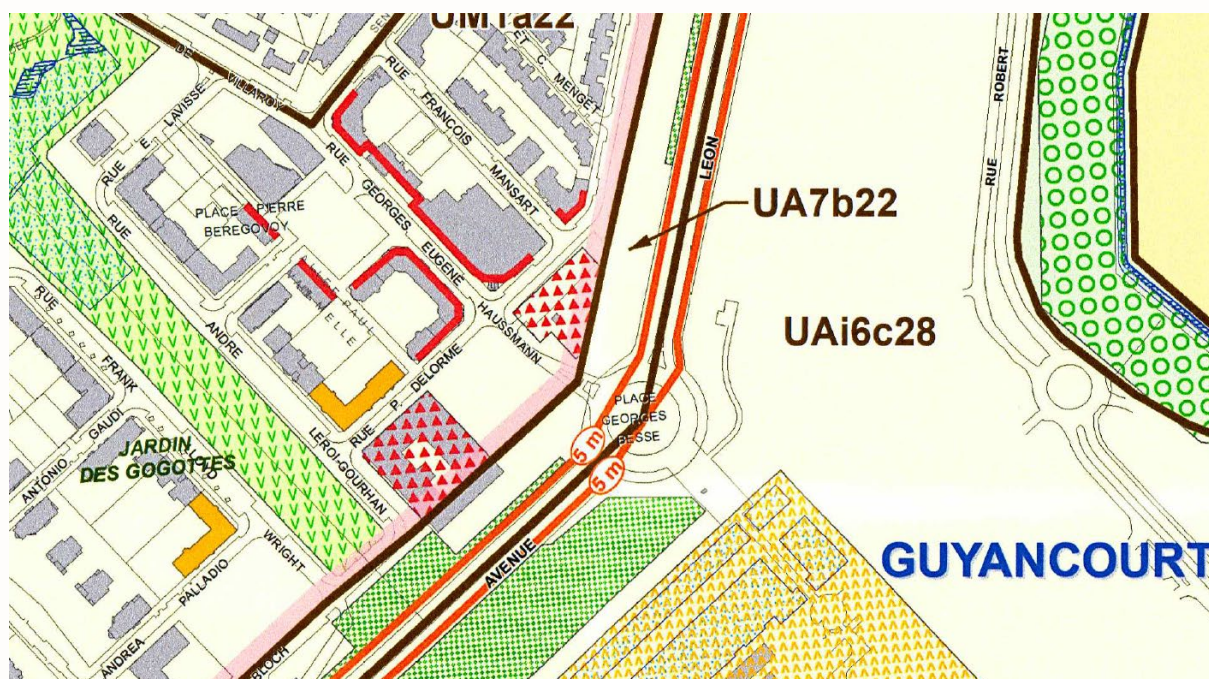


Figure 10 : Zonage du secteur de la ZAC Villaroy **avant** modification

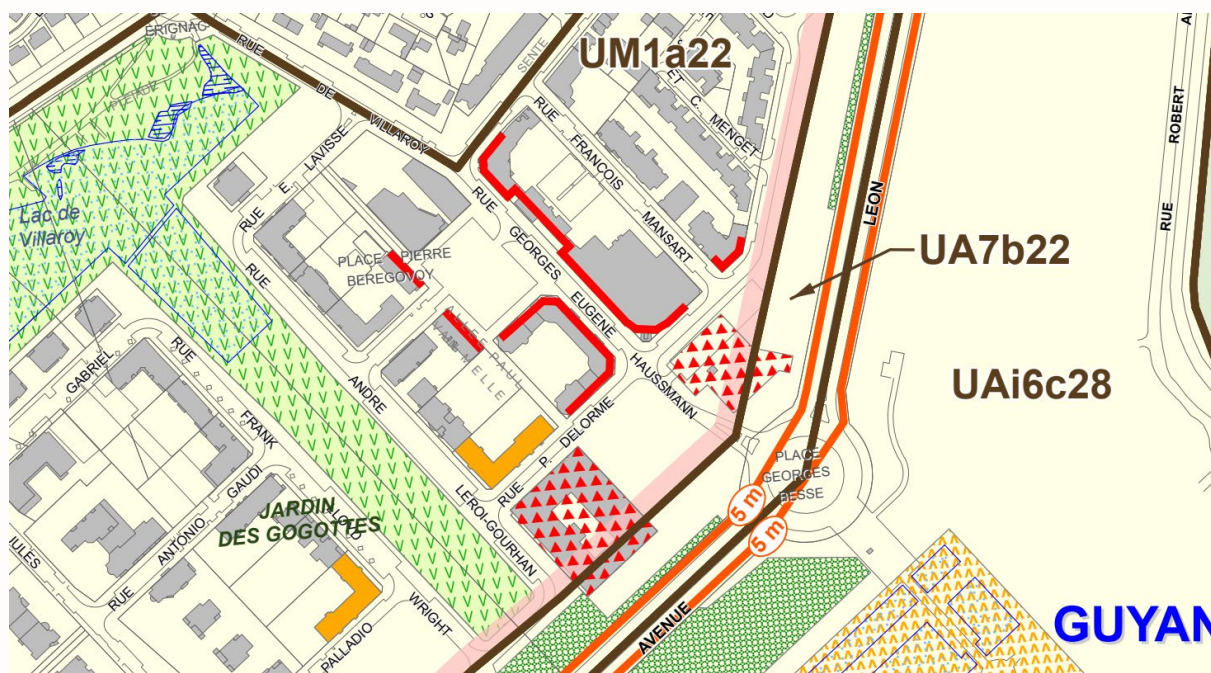


Figure 11 : Zonage du secteur de la ZAC Villaroy après modification

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.

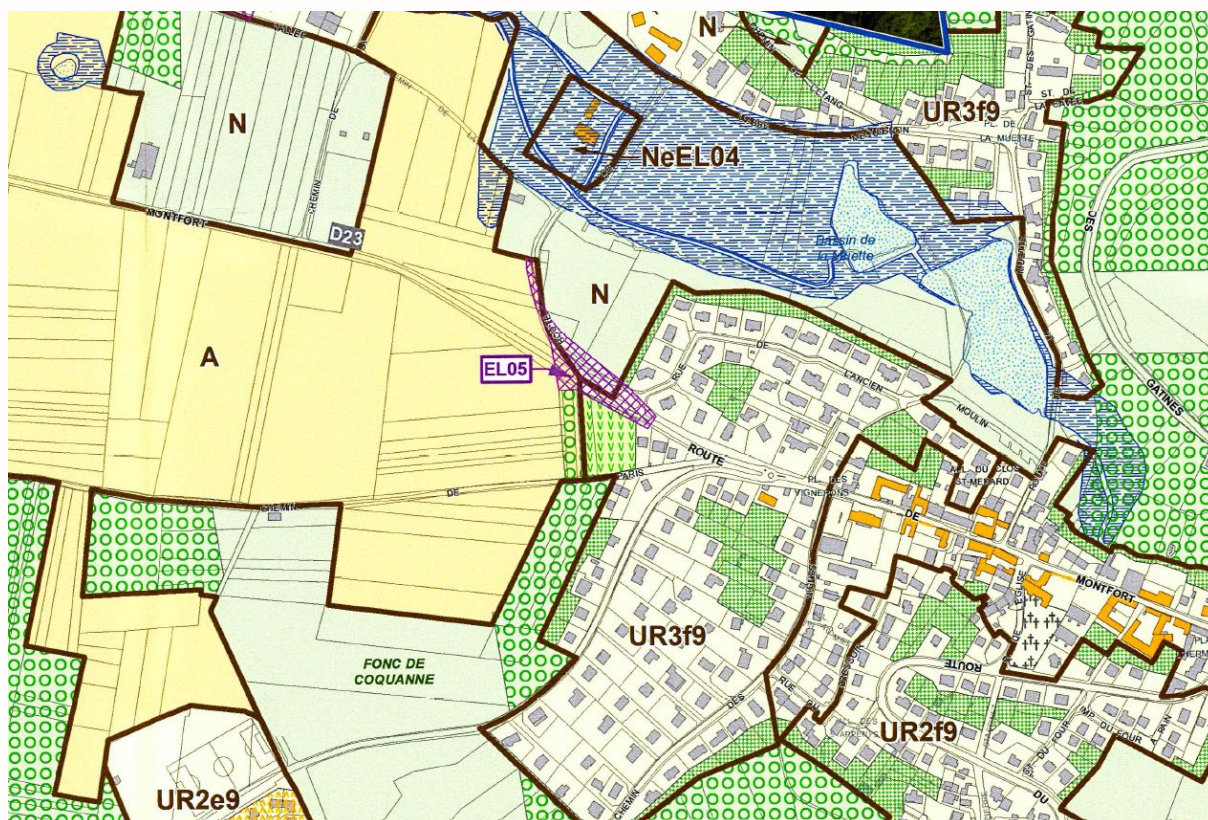


Figure 12 : zonage d'Elancourt, pour la suppression de l'EL05 **avant** modification



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.

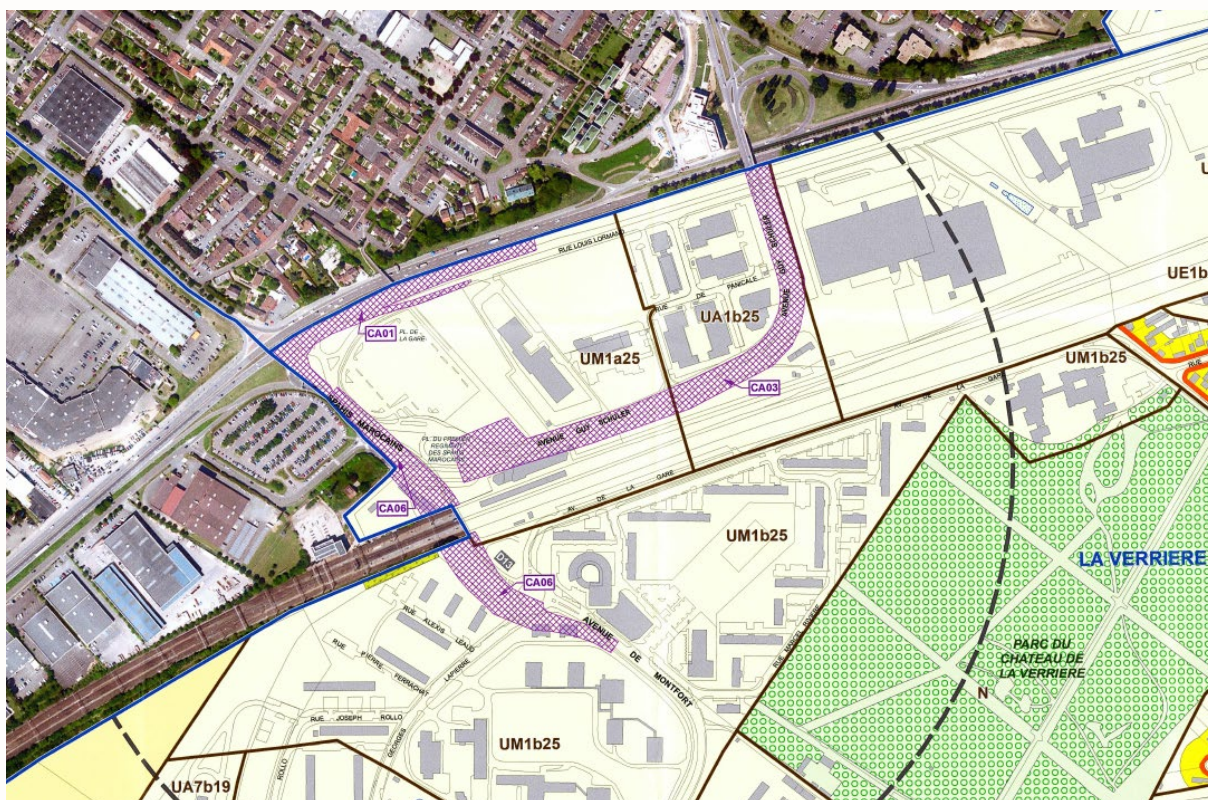


Figure 14 : zonage de La Verrière pour suppression de l'ER CA03, avant modification

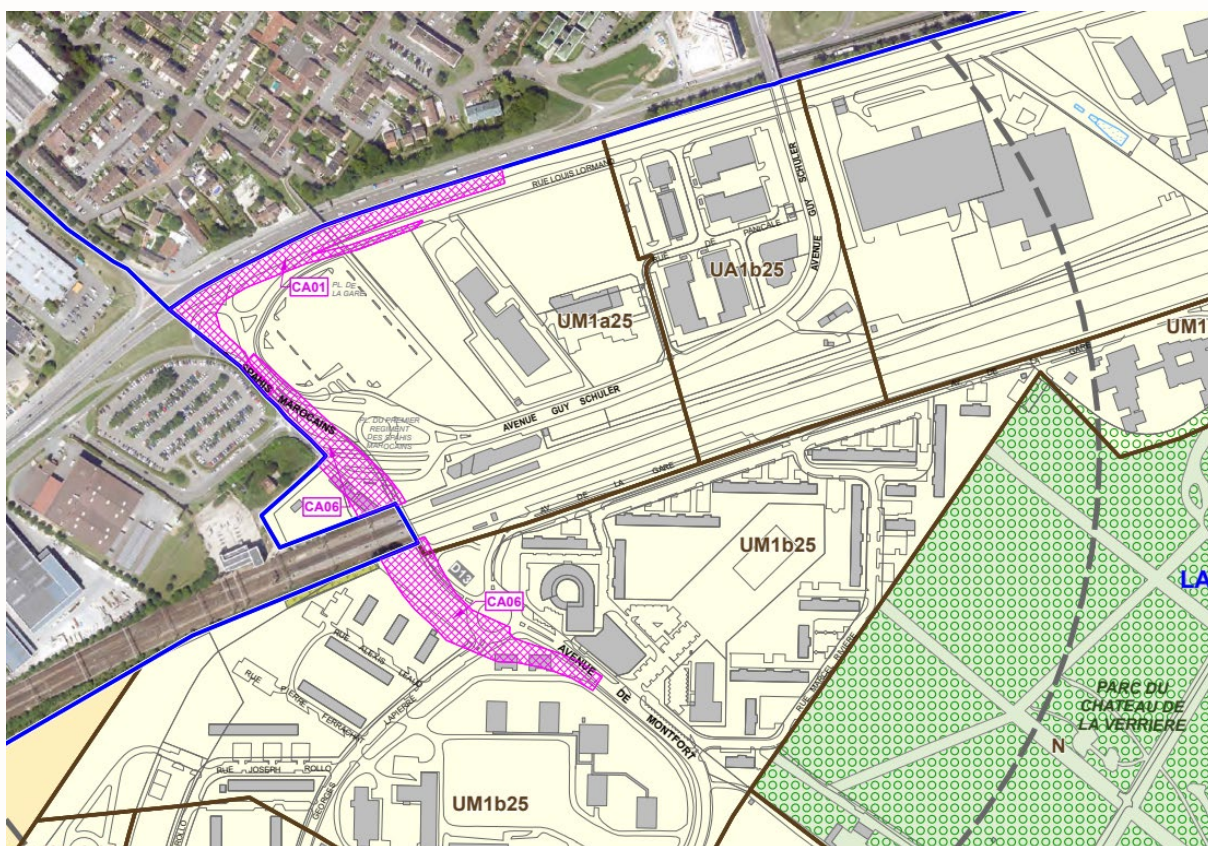


Figure 15 : zonage de La Verrière pour suppression de l'ER CA03, après modification

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 entraîner la nécessité de réaliser davantage de places de stationnement si l'agrandissement entraîne 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

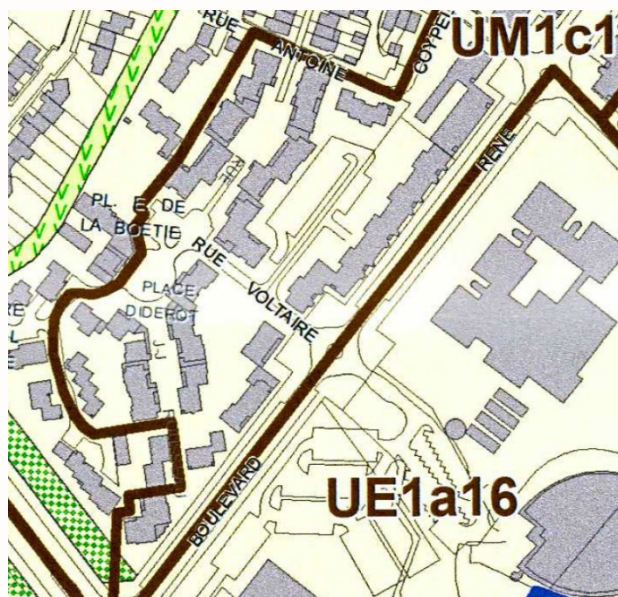
12.1.3 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- 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 entraîner le passage à une nouvelle tranche en matière de stationnement.**
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

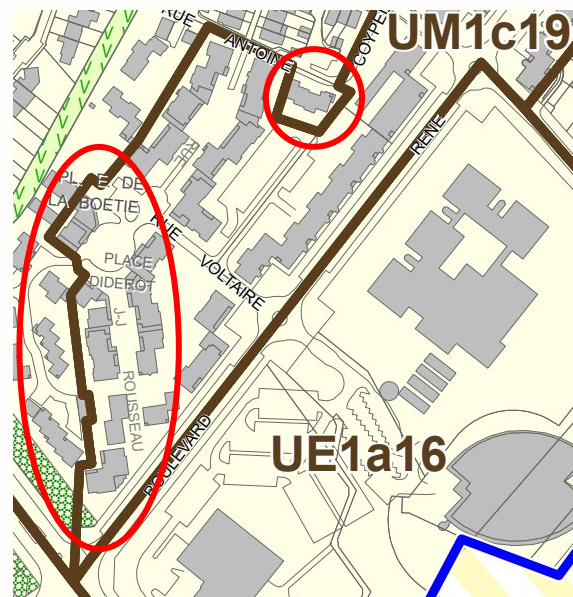
Figure 17 : Règle d'application des normes de stationnement *après* modification

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

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

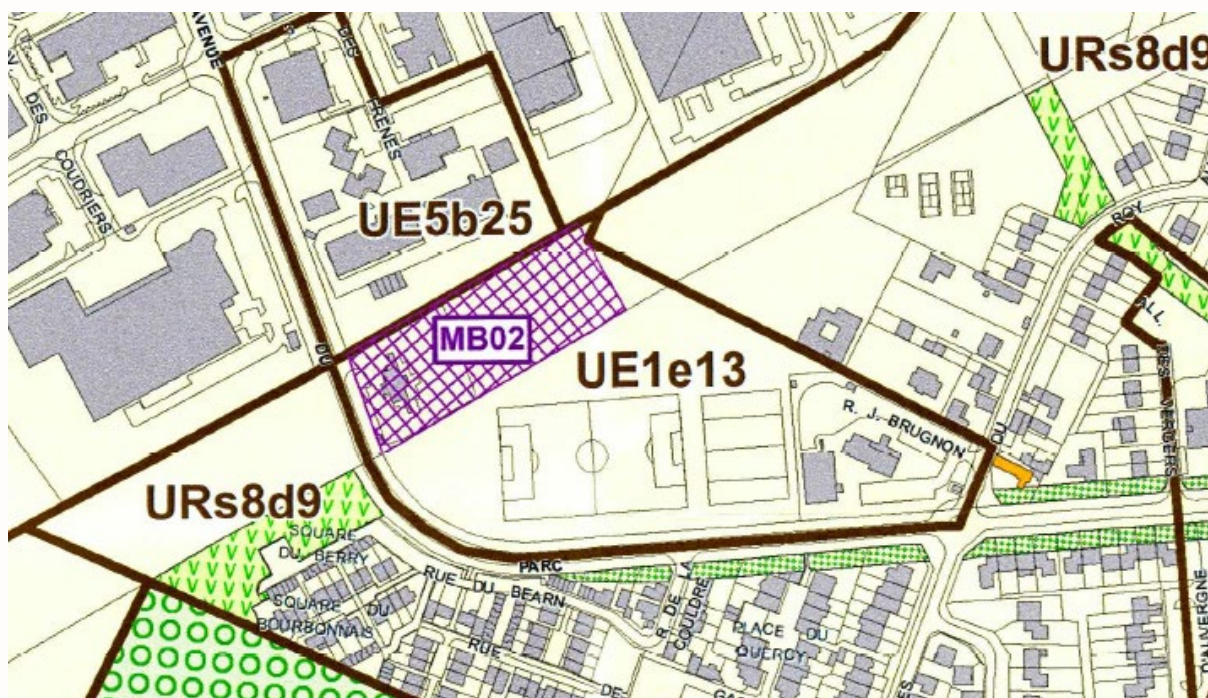


Zonage avant

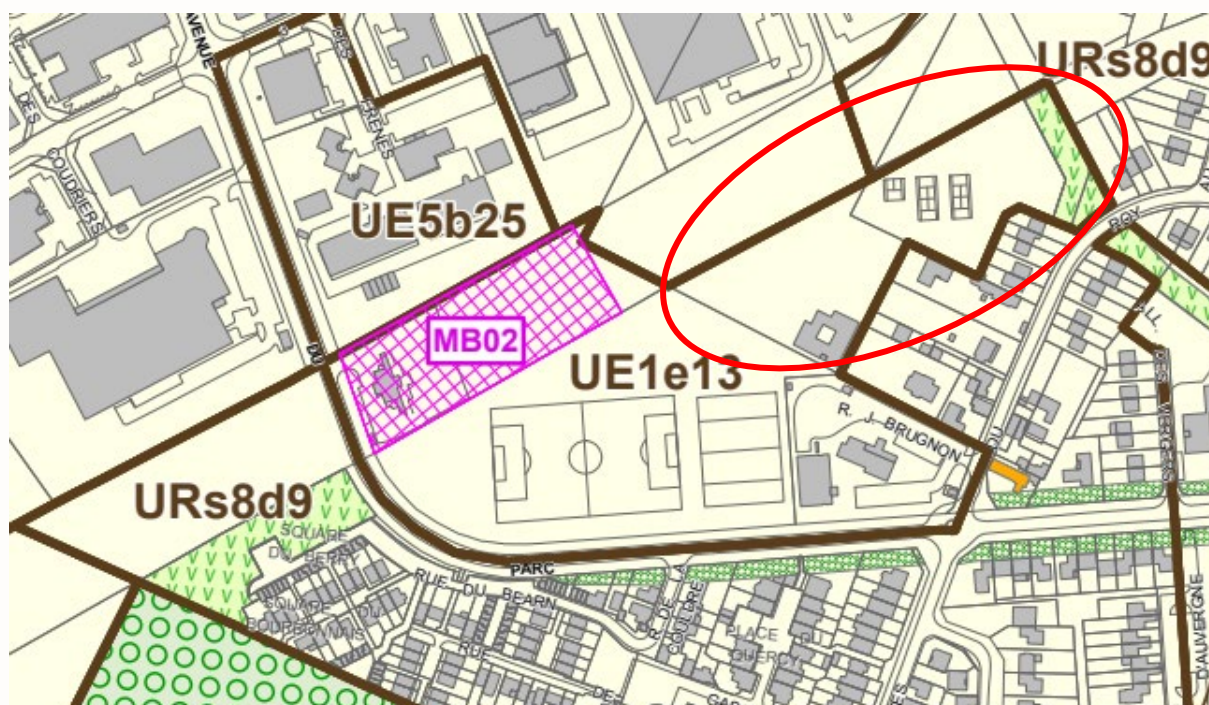


et après

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 UA_i), 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 UA_s, 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 UA_i, reprenant les mêmes destinations que les zones UA et UA_s, 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 UA_s, 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 UA_z venant modifier le règlement comme suit.

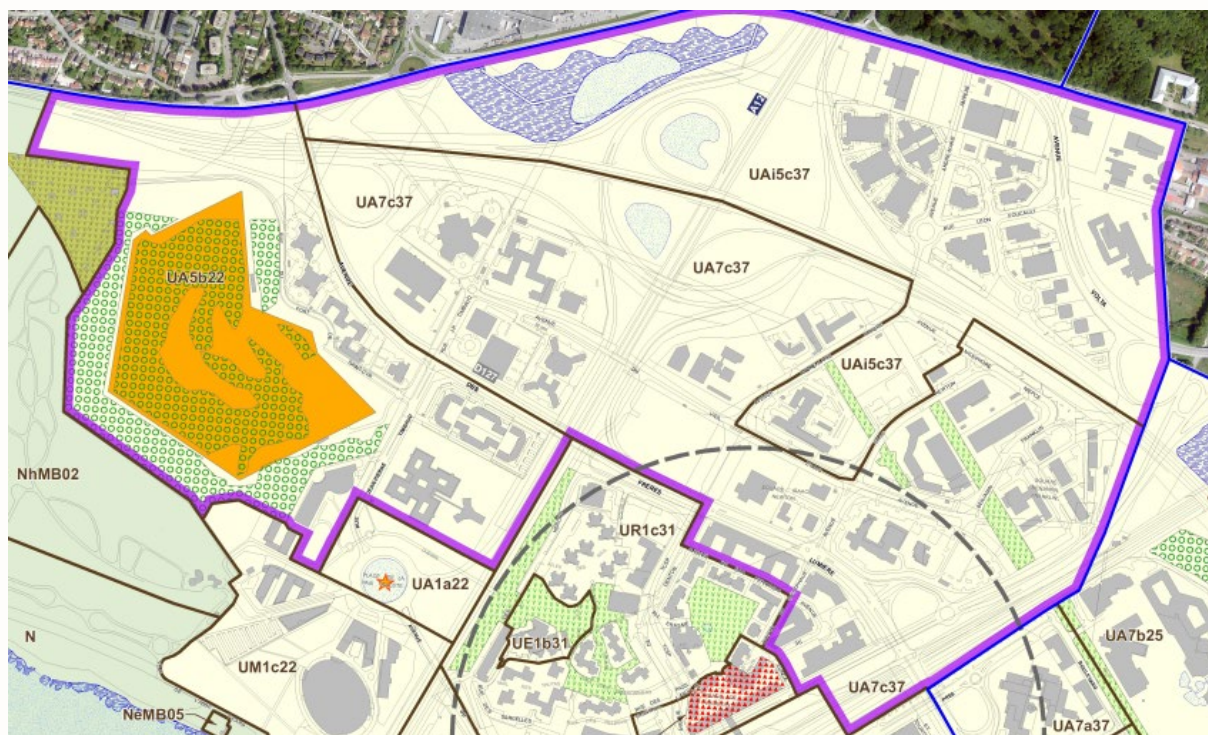


Figure 20 : Zonage du secteur du Pas-du-Lac (Montigny) avant modification

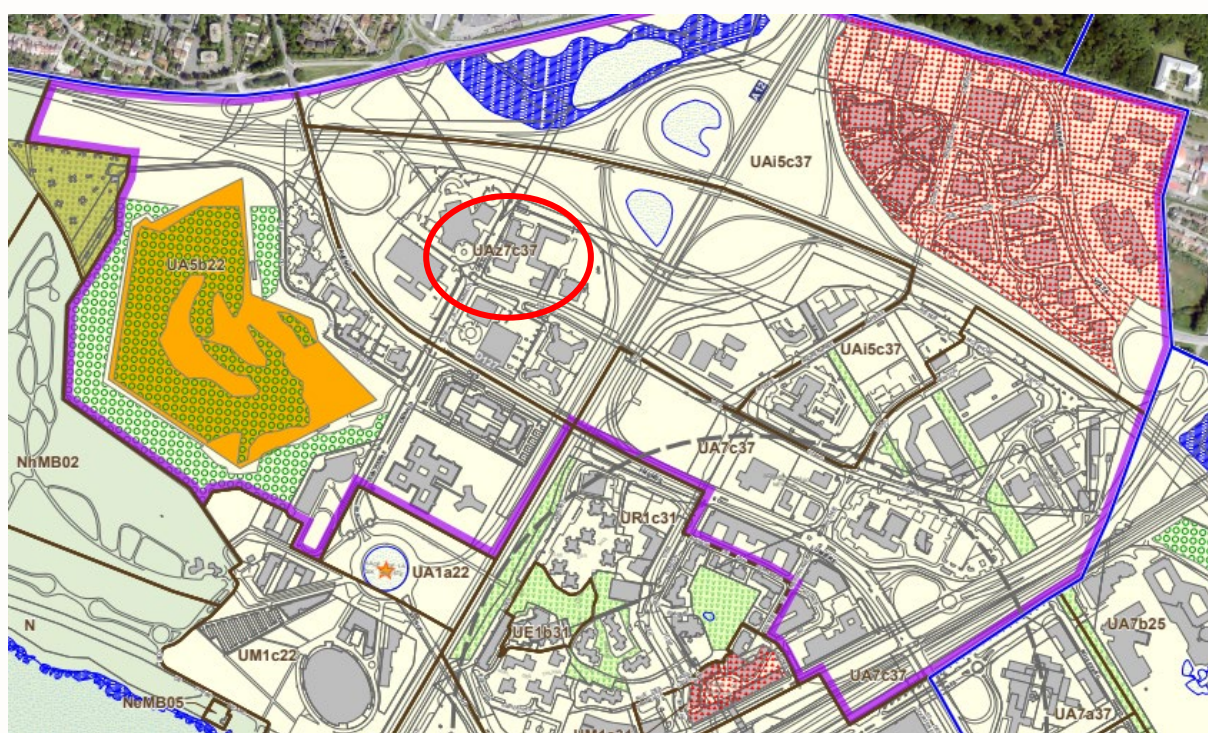


Figure 21 : Zonage du secteur du Pas-du-Lac (Montigny) après modification

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

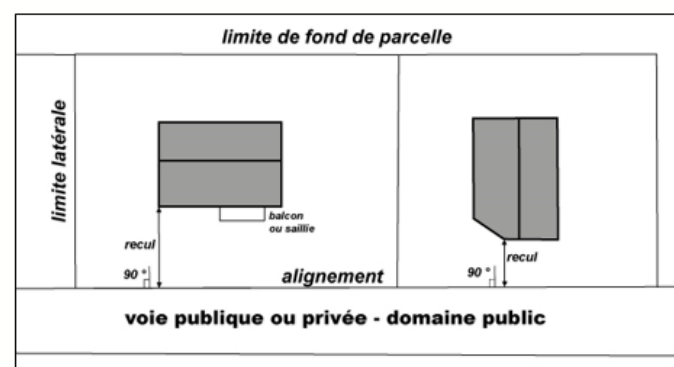
- 6.1.1 Le présent article s'applique aux voies* existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu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

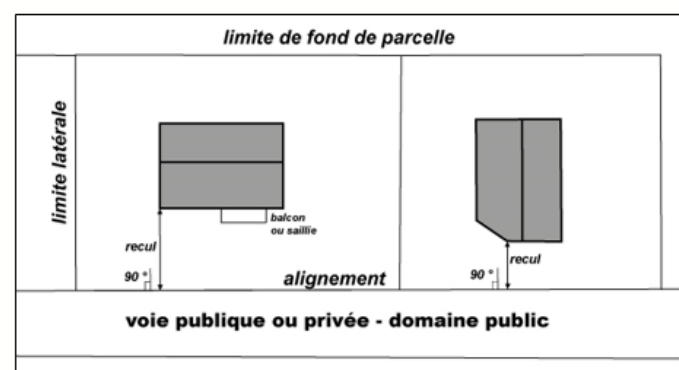
Recul* (par rapport à l'alignement*)



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.

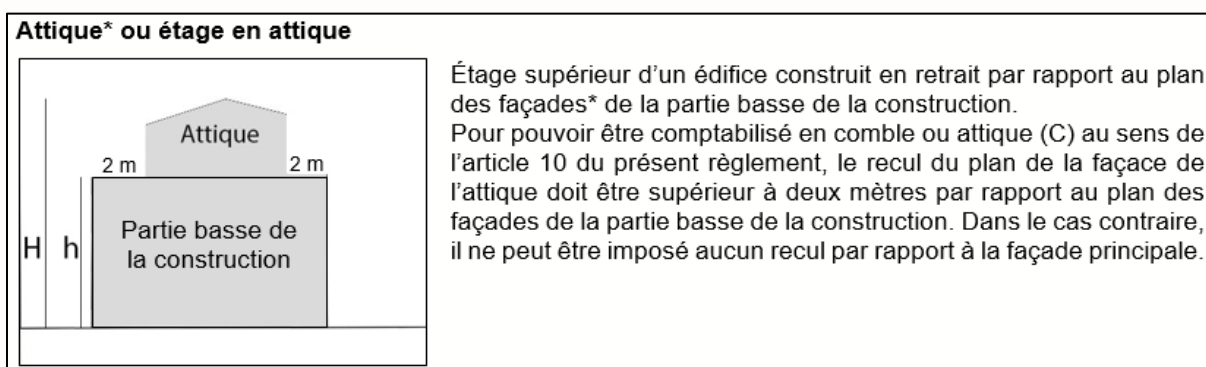


Figure 27 : Définition de l'attique au lexique du règlement avant modification

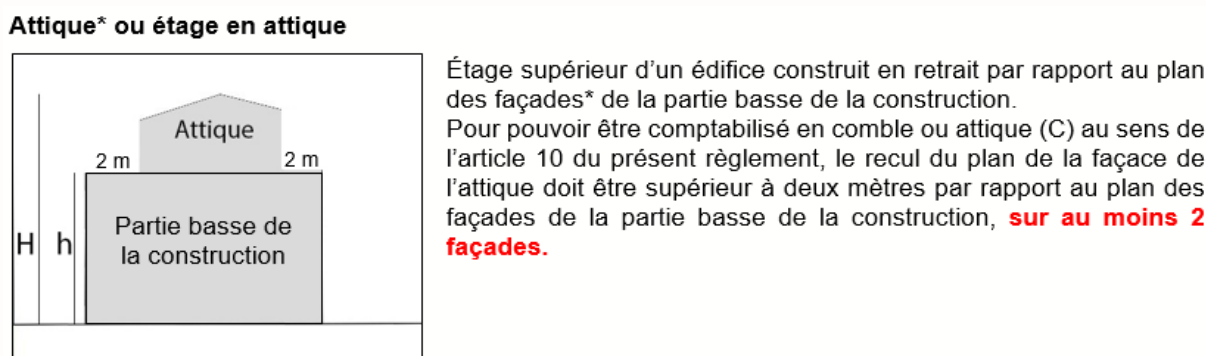


Figure 28 : Définition de l'attique au lexique du règlement après modification

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).

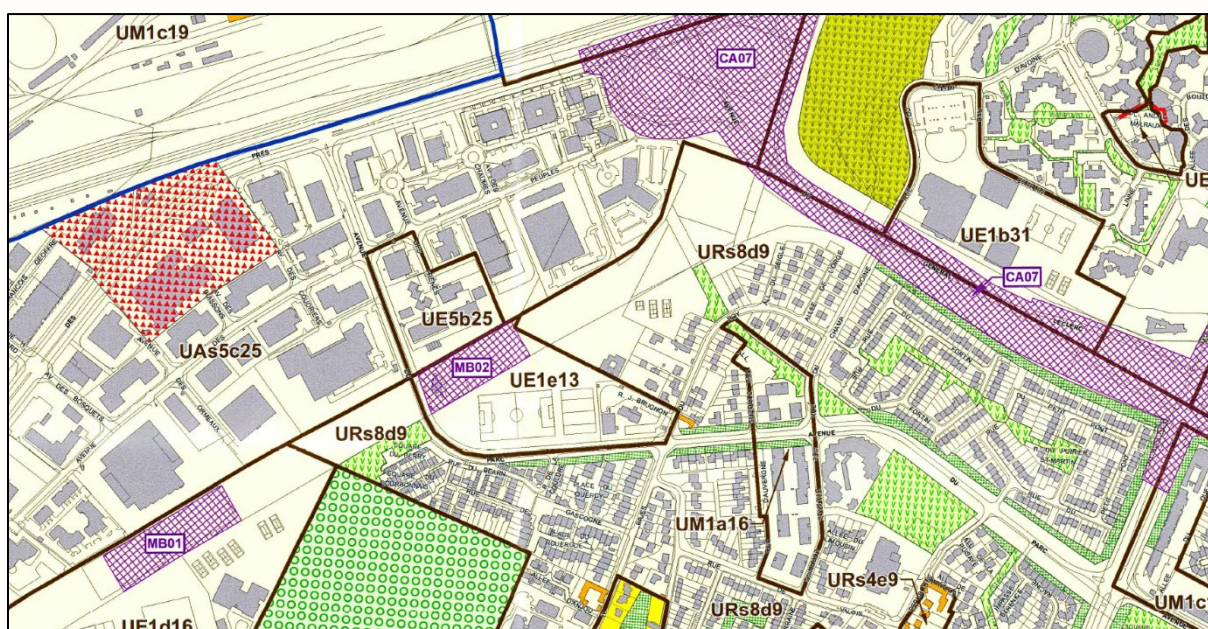


Figure 29 : Zonage de l'ancienne emprise A12 sur Montigny-le-Bretonneux avant modification

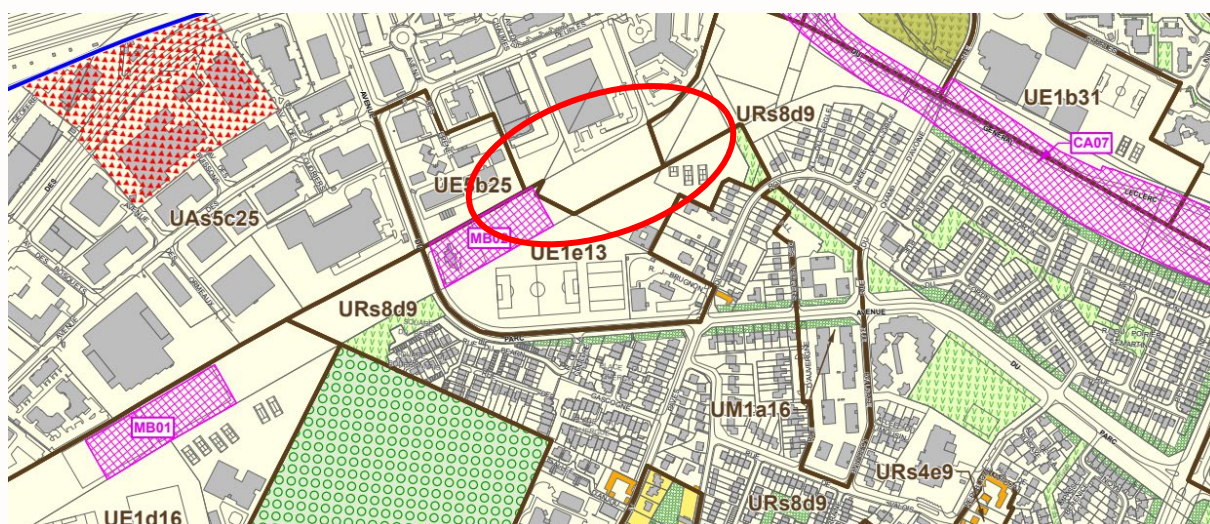


Figure 30 : Zonage de l'ancienne emprise A12 sur Montigny-le-Bretonneux après modification

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 UA17c19 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 aux 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 nécessaires 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

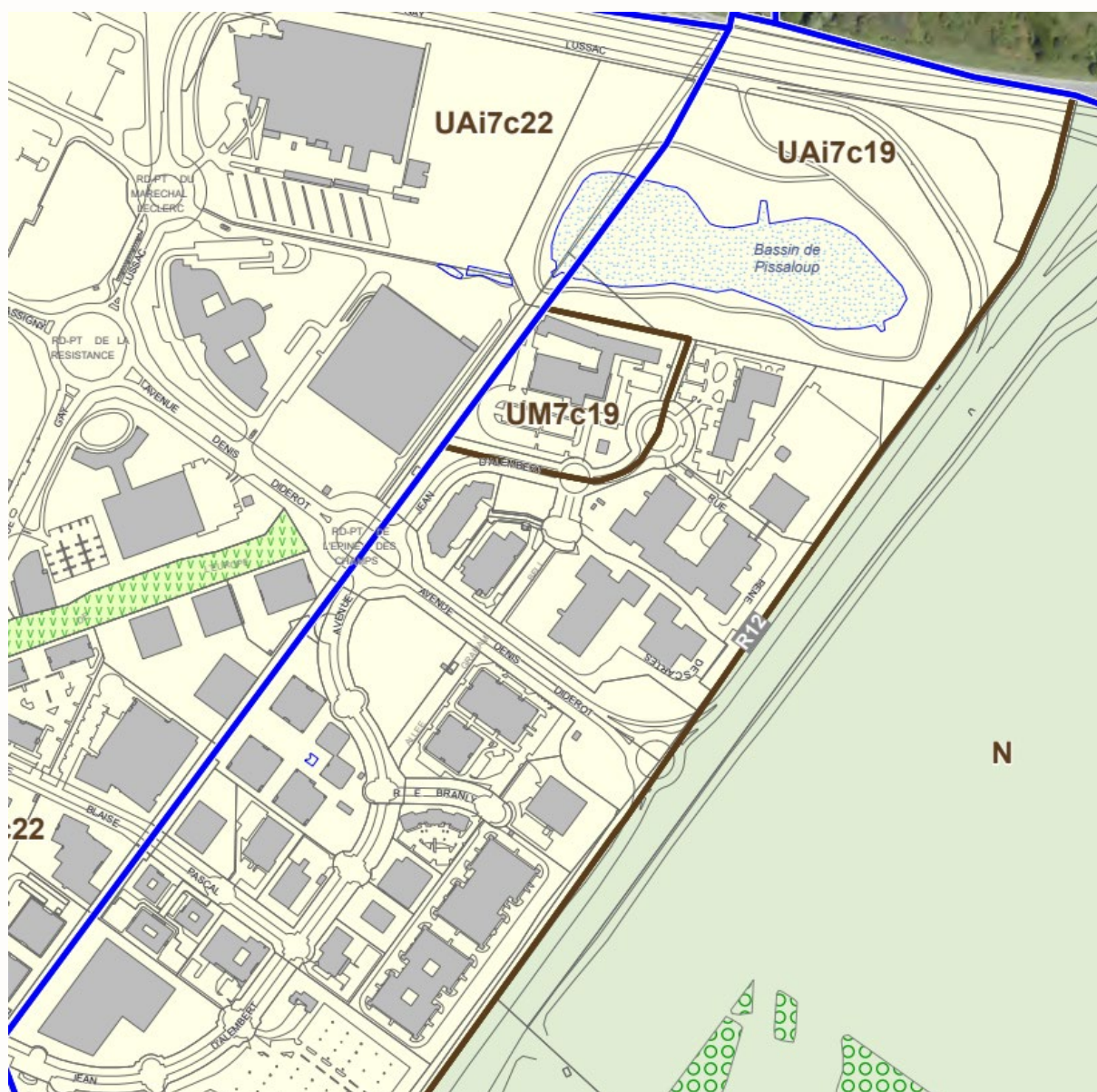


Figure 33 : zonage de Trappes après modification

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

L'objectif de cette modification est de permettre la densification sur l'îlot 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'îlot 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'îlot, 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'îlot, 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'îlot 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 îlot, qui feront face à la Mairie et constitueront un front urbain permettant de valoriser les nouveaux espaces publics qui seront créés autour.

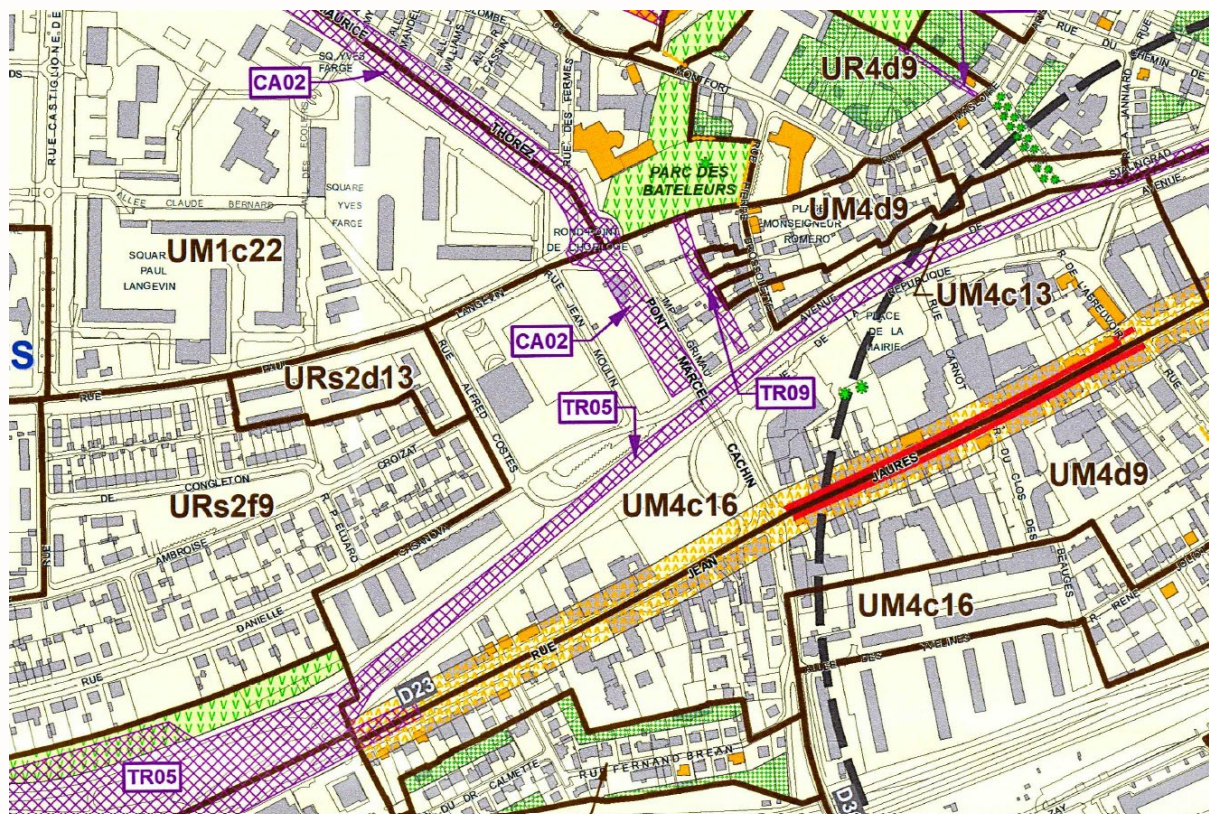


Figure 34 : Zonage de Trappes autour de l'îlot Rousseau avant modification

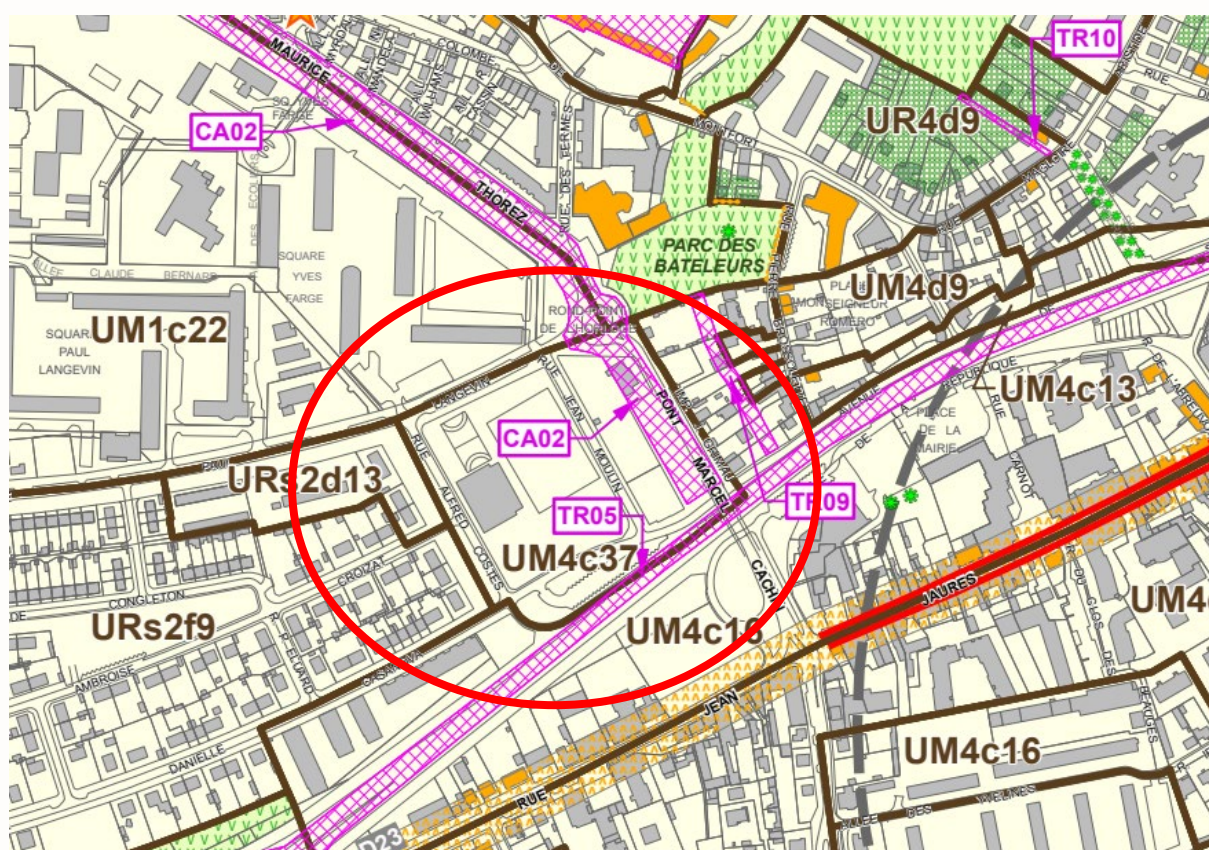


Figure 35 : Zonage de Trappes autour de l'îlot Rousseau après modification

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'accès 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'accès 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).

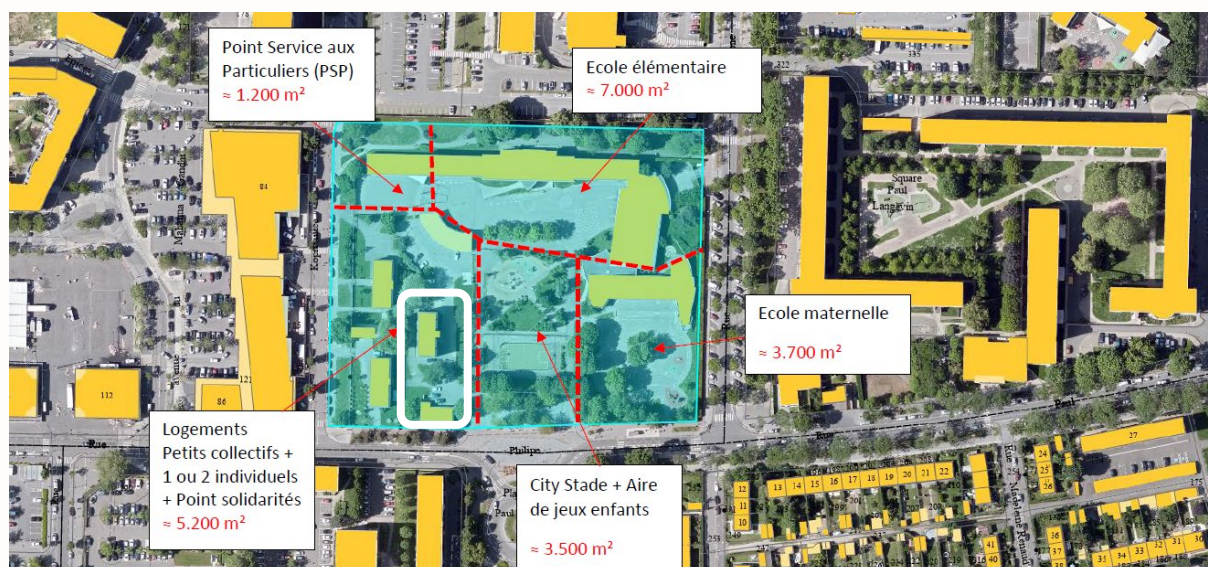


Figure 36 : Schéma présentant l'organisation du site Langevin avant la modification

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.

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.





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.

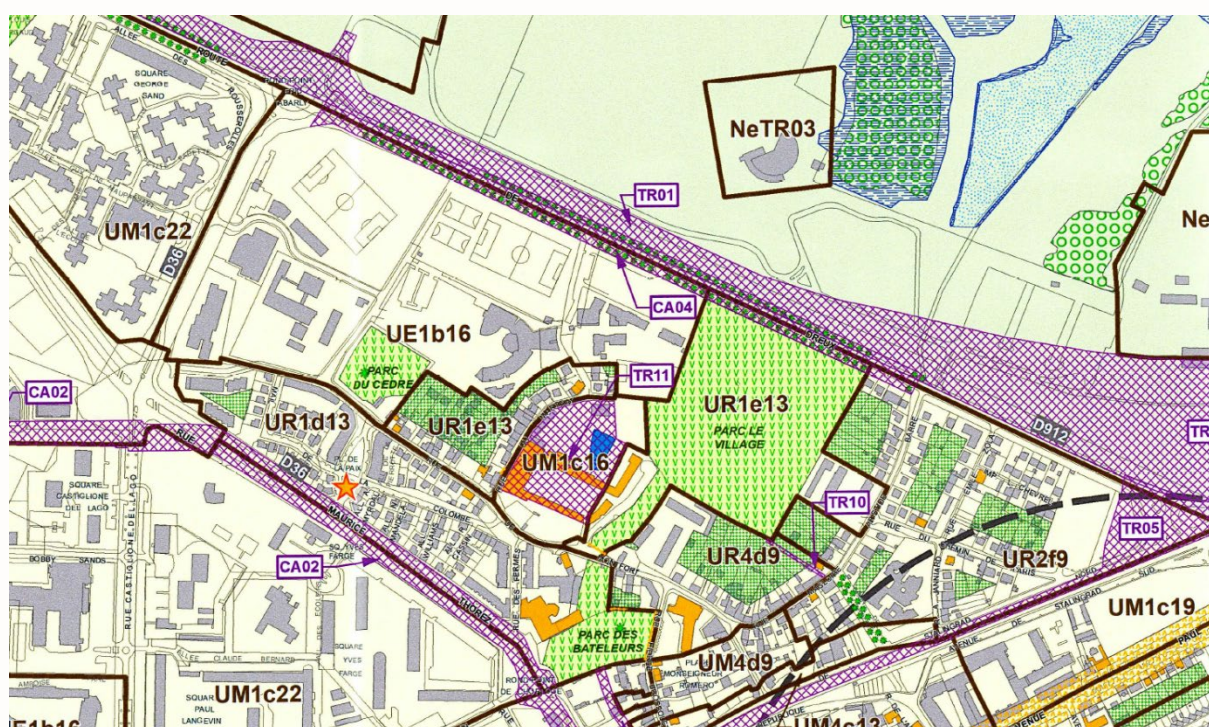


Figure 39 : zonage autour du secteur du petit Gibus avant modification



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 opérations 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-Bécannes et du NPNRU du Bois de l'étang

Figure 42 : Extrait du règlement après modification