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.

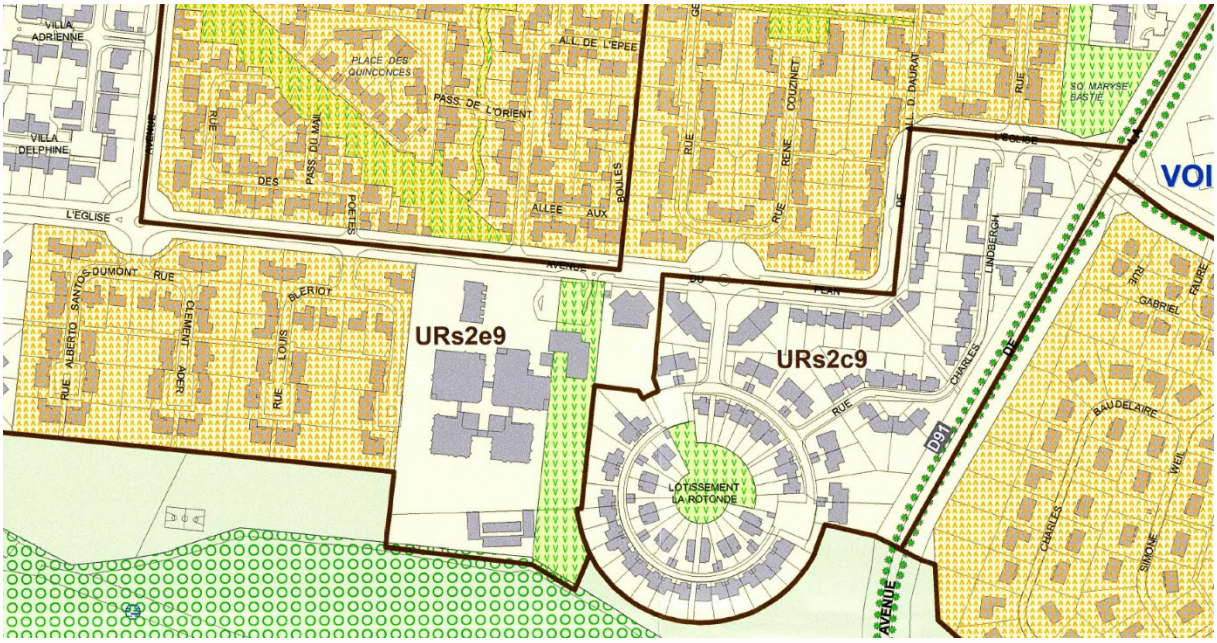


*Figure 1 : zonage du secteur du bois de la Garenne **avant** modification*

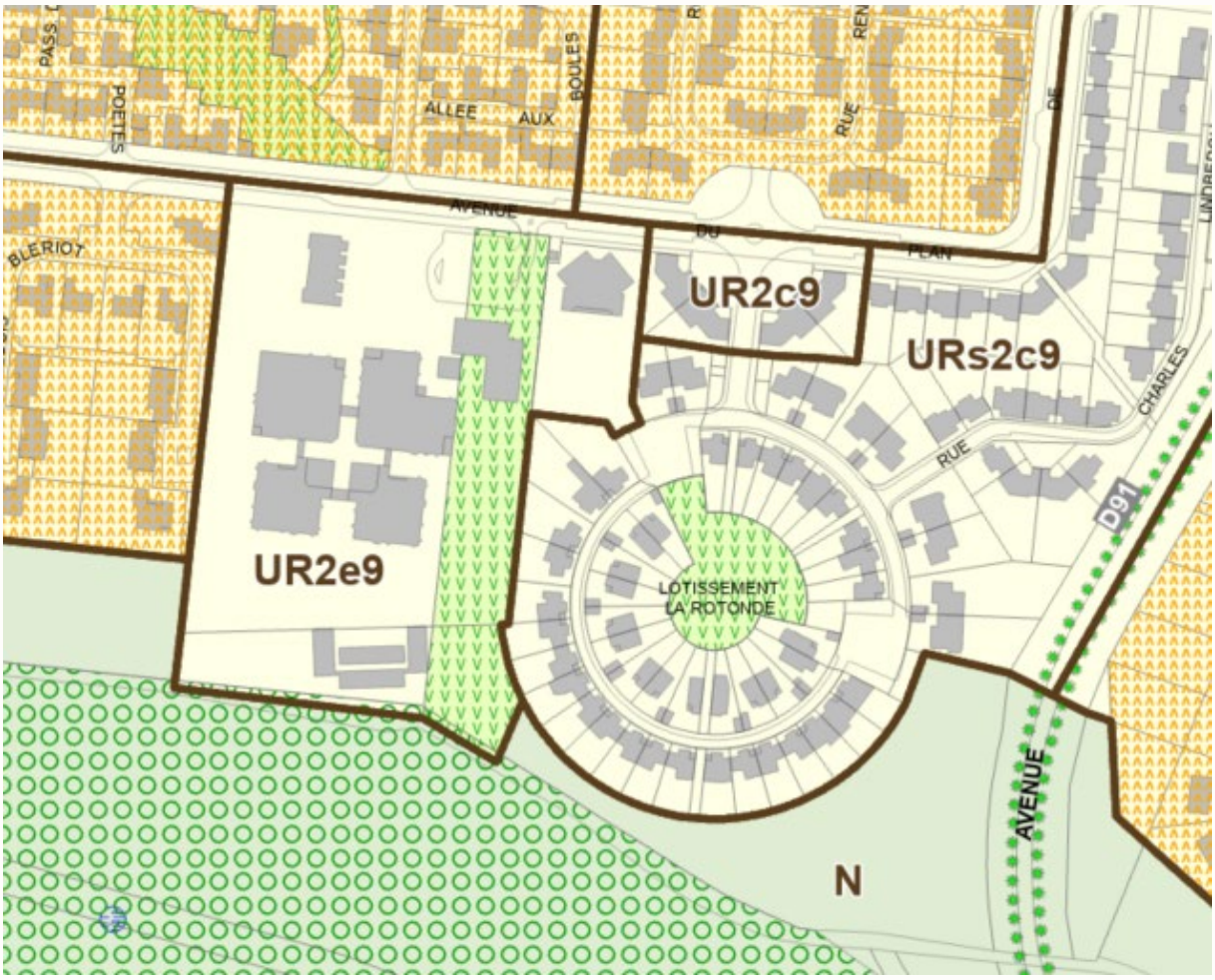


*Figure 2 : Zonage du secteur du bois de la Garenne **après** modification*

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.

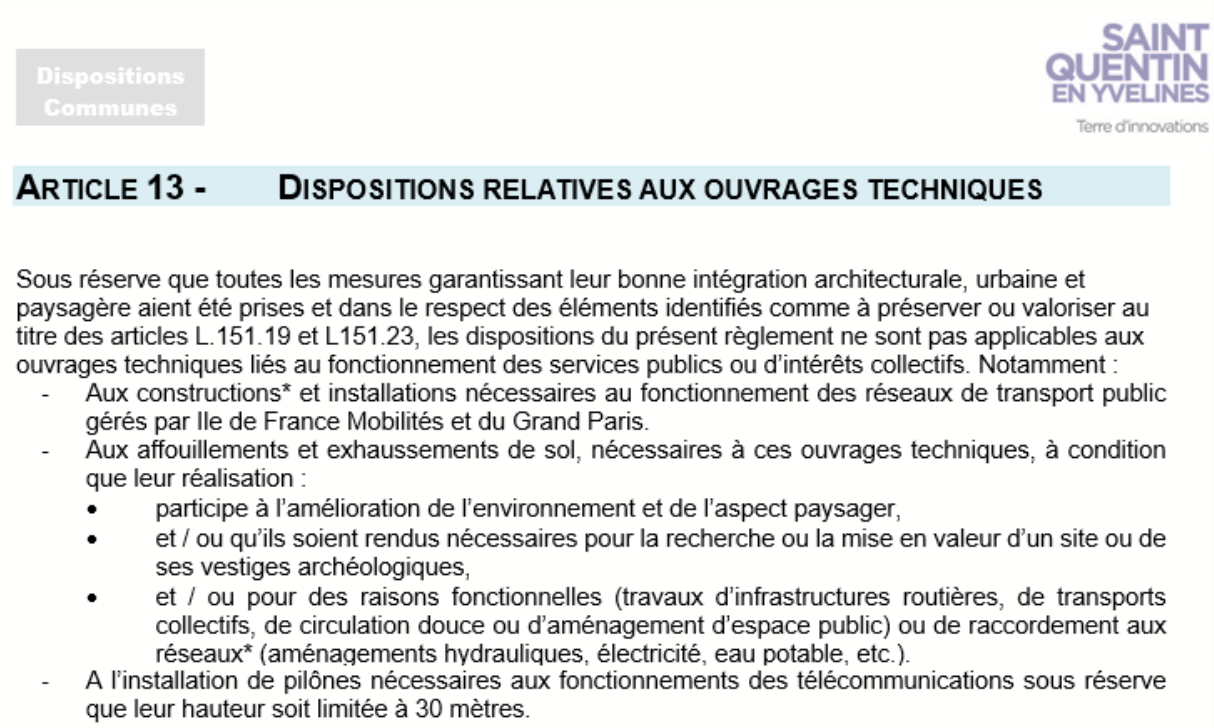
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment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

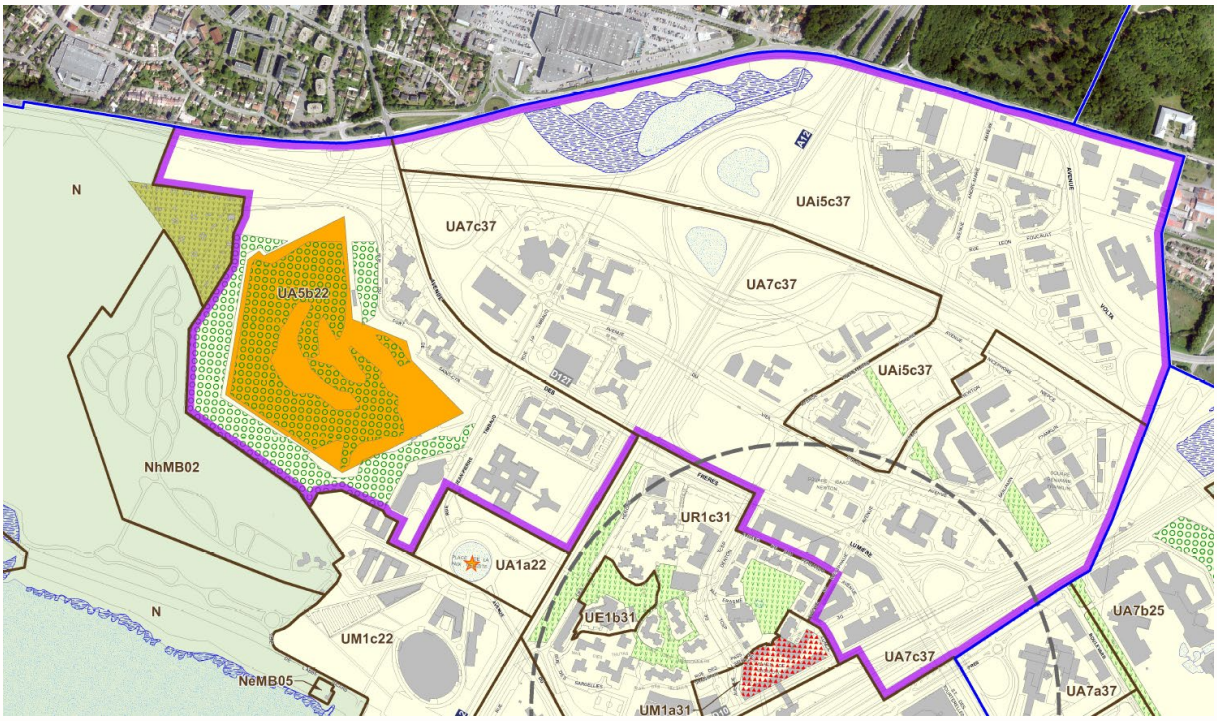


*Figure 8 : Zonage sur le secteur du pas du Lac **avant** modification*

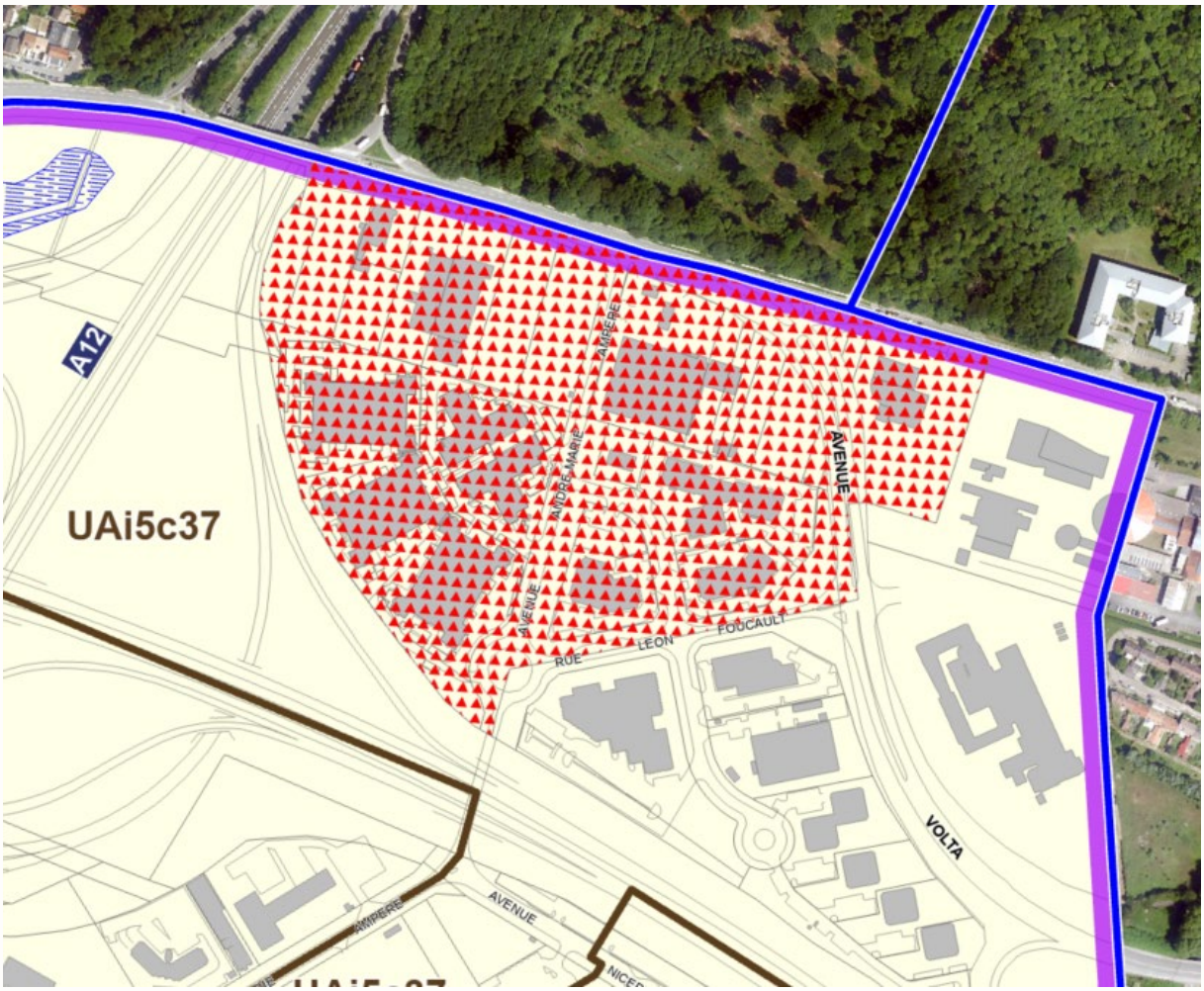


*Figure 9 : Zonage sur le secteur du pas du Lac **après** modification*

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.

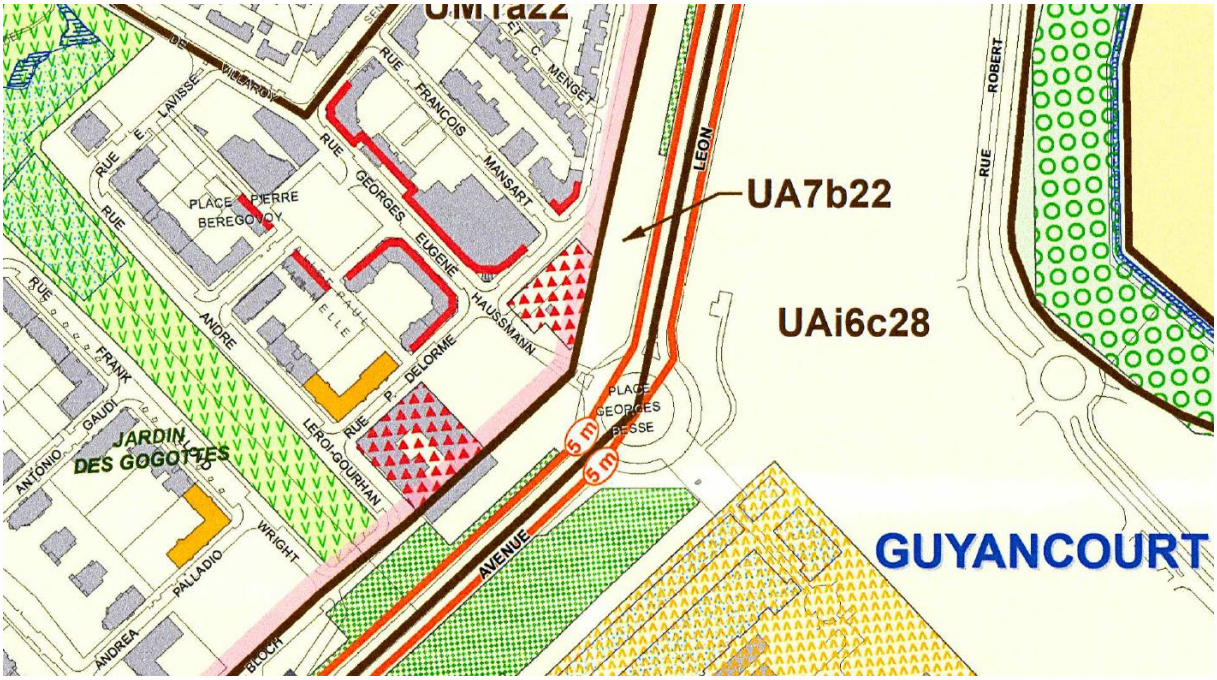


*Figure 10 : Zonage du secteur de la ZAC Villaroy **avant** modification*

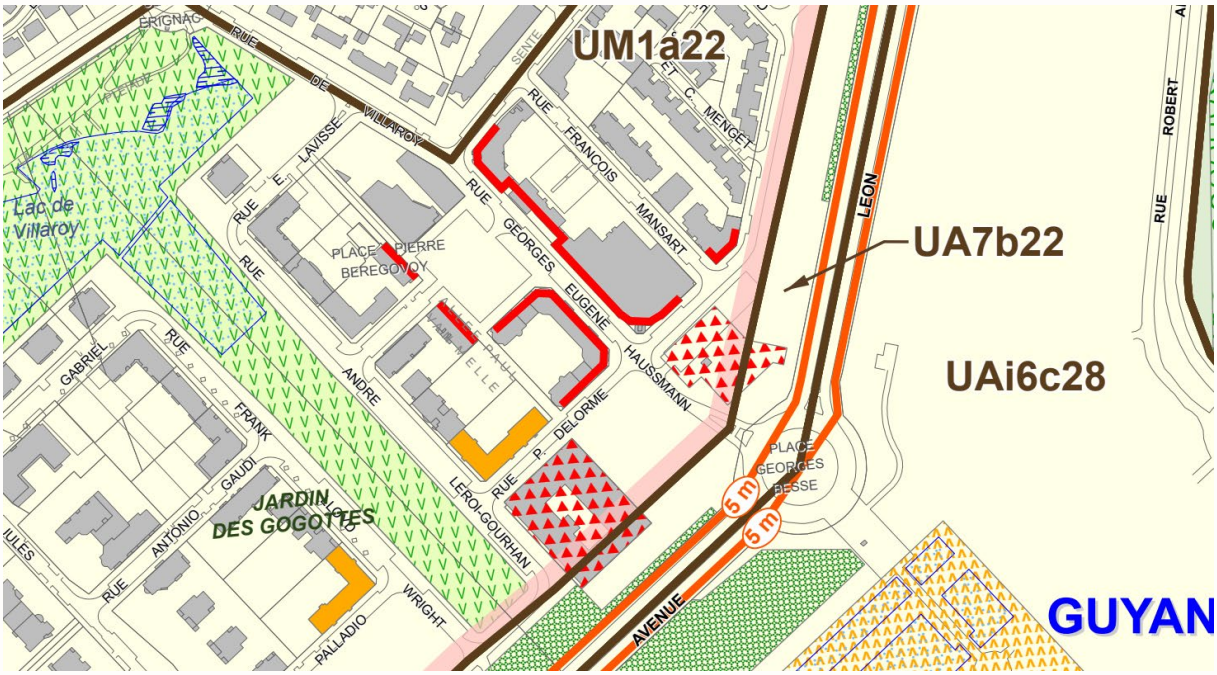


*Figure 11 : Zonage du secteur de la ZAC Villaroy **après** modification*

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.

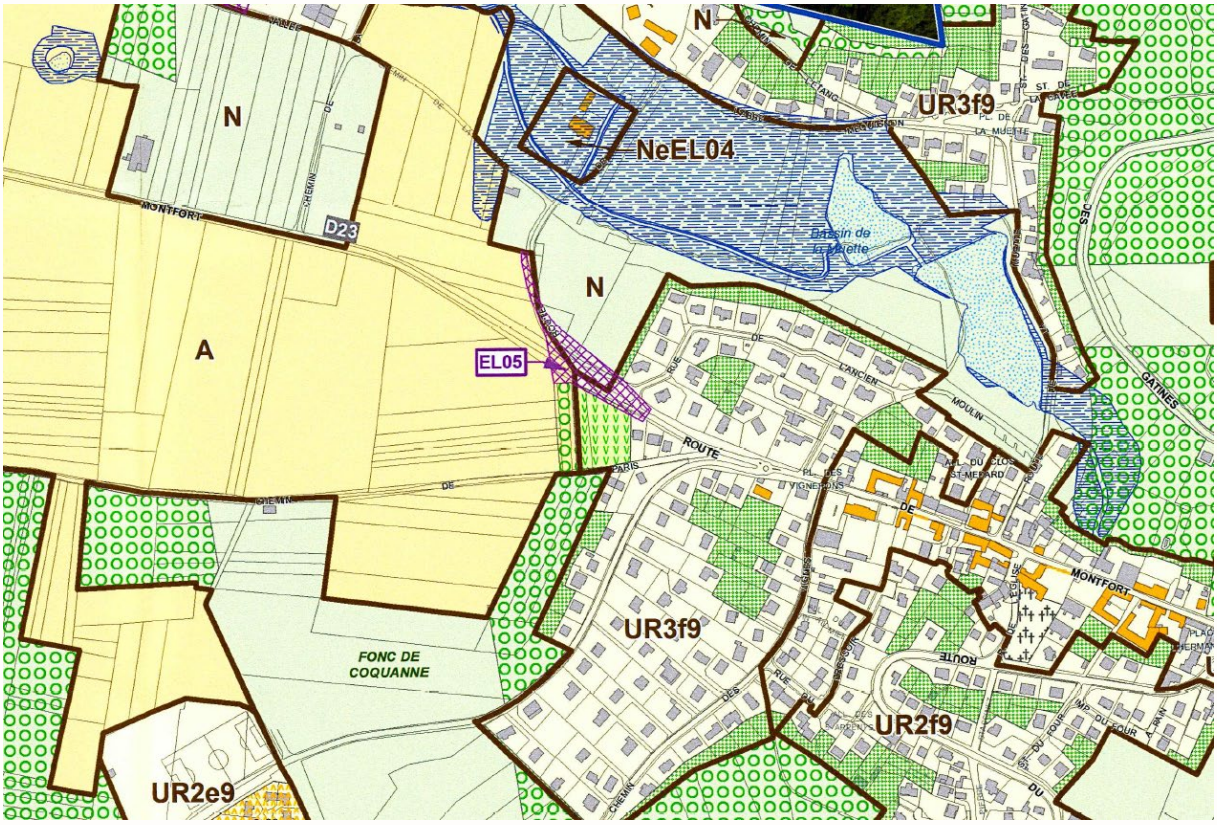


*Figure 12 : zonage d'Elancourt, pour la suppression de l'EL05 **avant** modification*

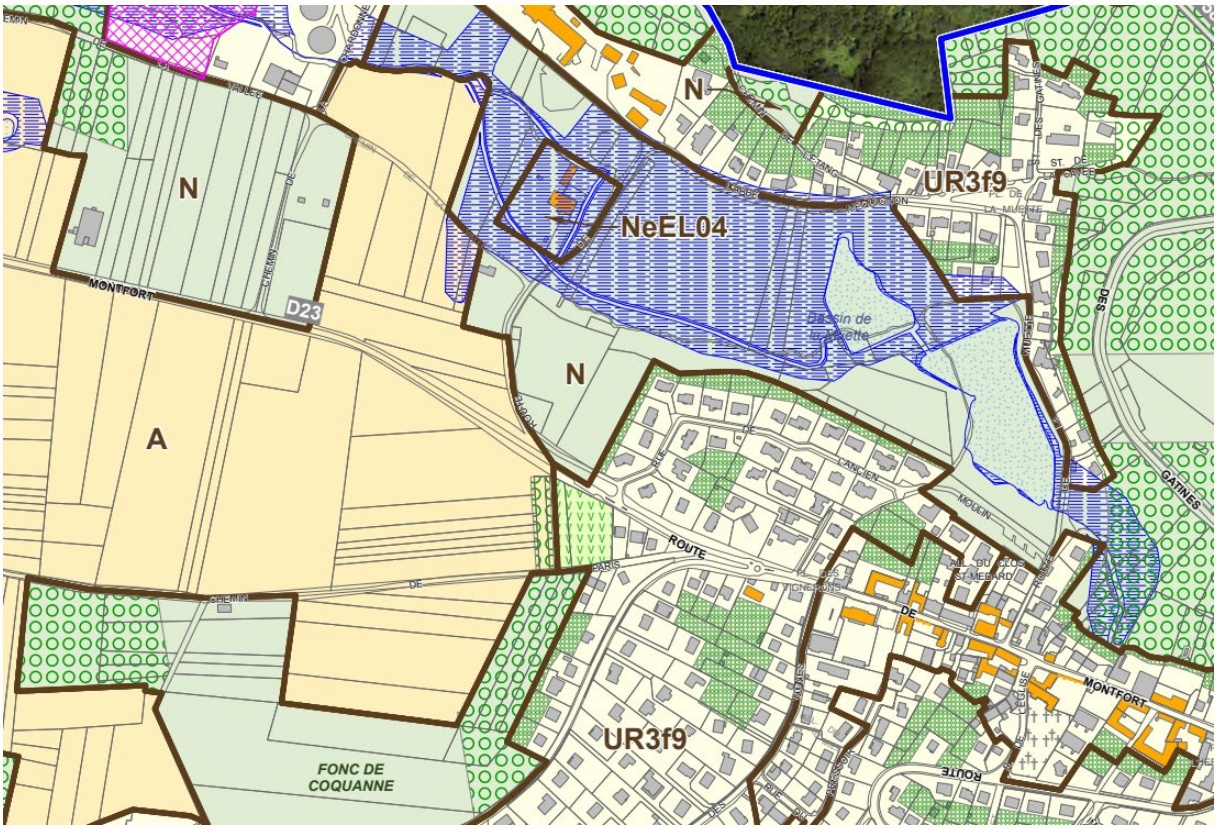


Figure 13 : zonage d'Elancourt, pour la suppression de l'EL05 ***<u>après</u>*** *modification*

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*

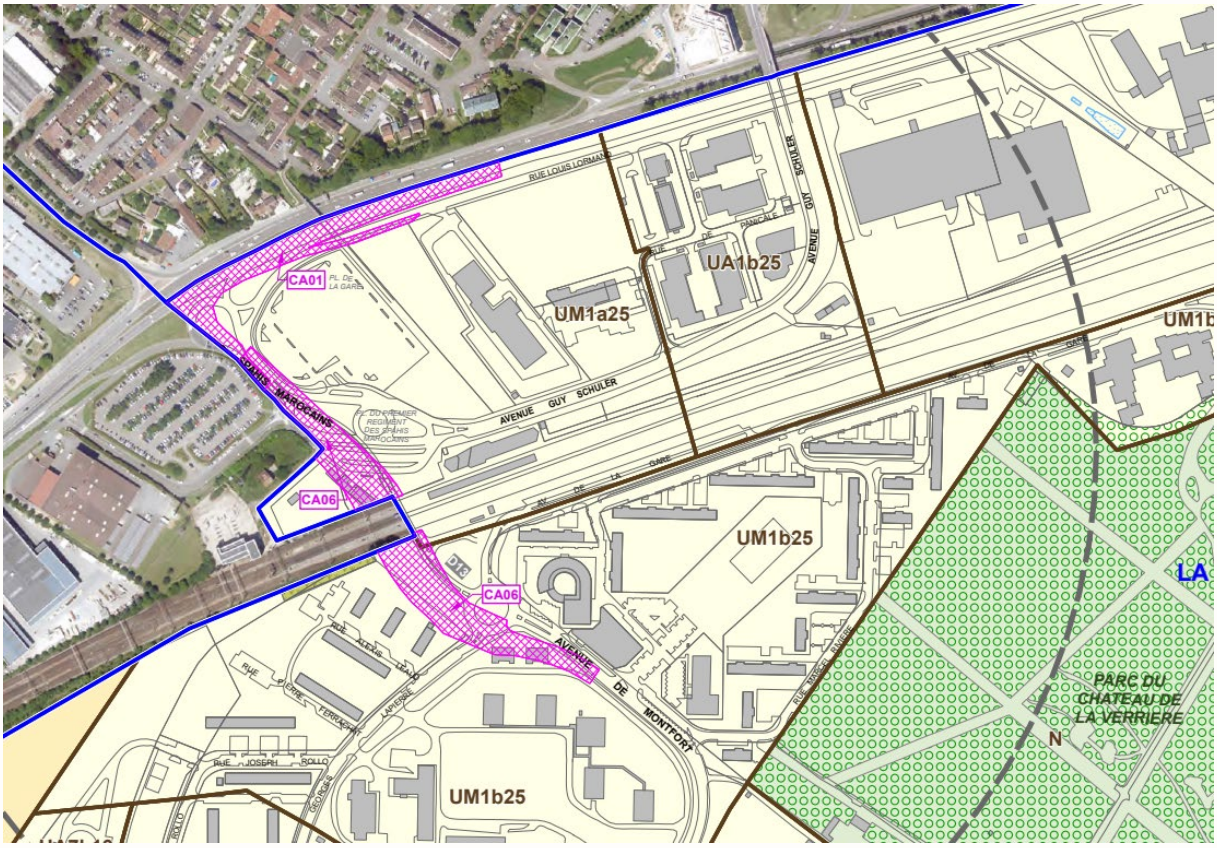


*Figure 15 : zonage de La Verrière pour suppression de l'ER CA03, **après** modification*

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 :

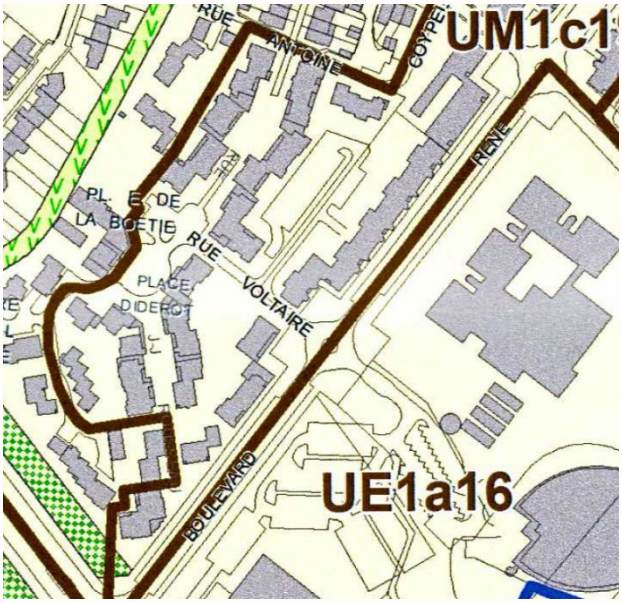
- Toute construction* nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension* de plus de 25 m² générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la 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*

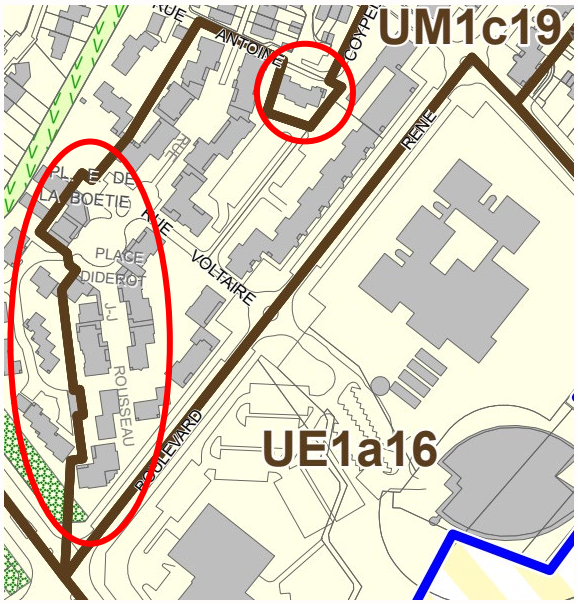
9 - Ajuster à la marge le zonage au sein d'unités foncières sur Montigny-le-Bretonneux pour davantage de cohérence avec la destination actuelle des bâtiments

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.



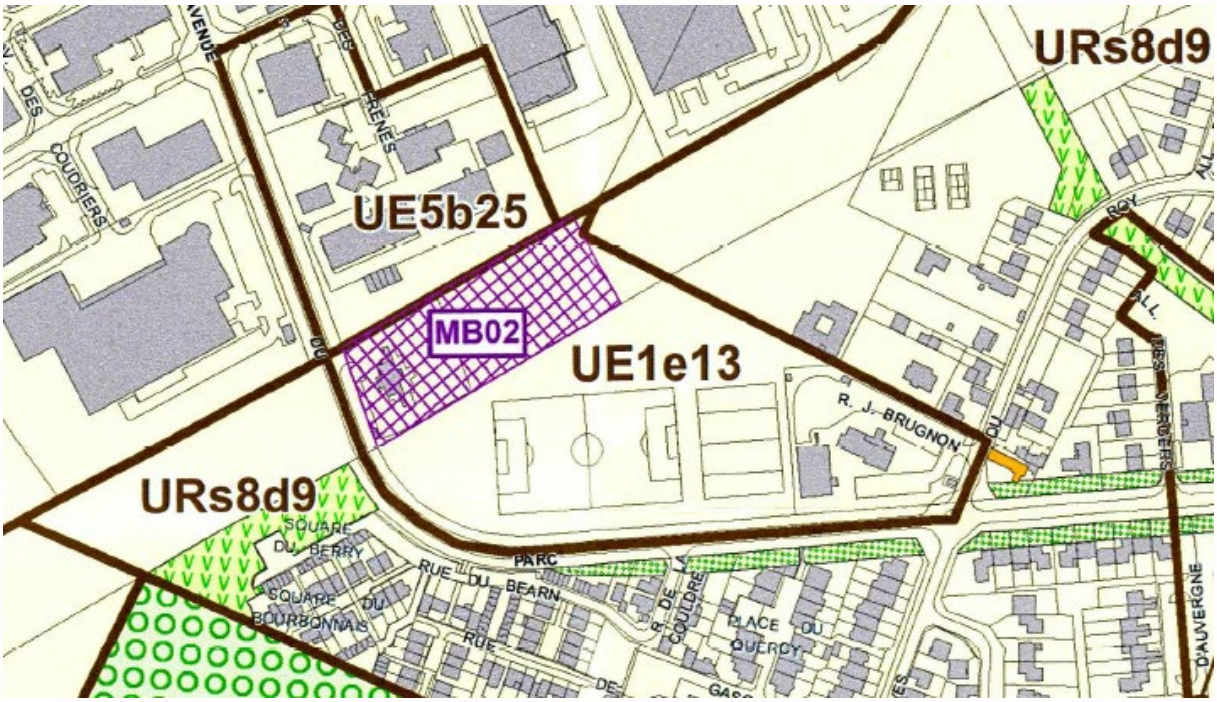
Zonage avant



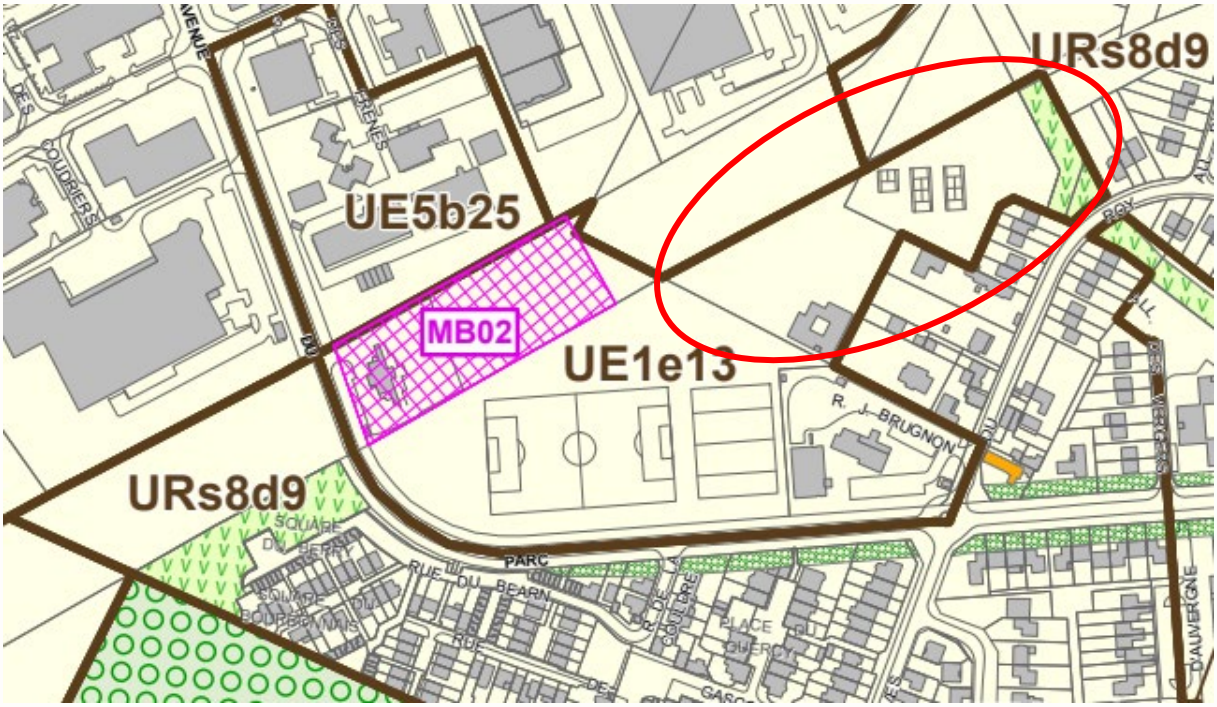
et après

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)

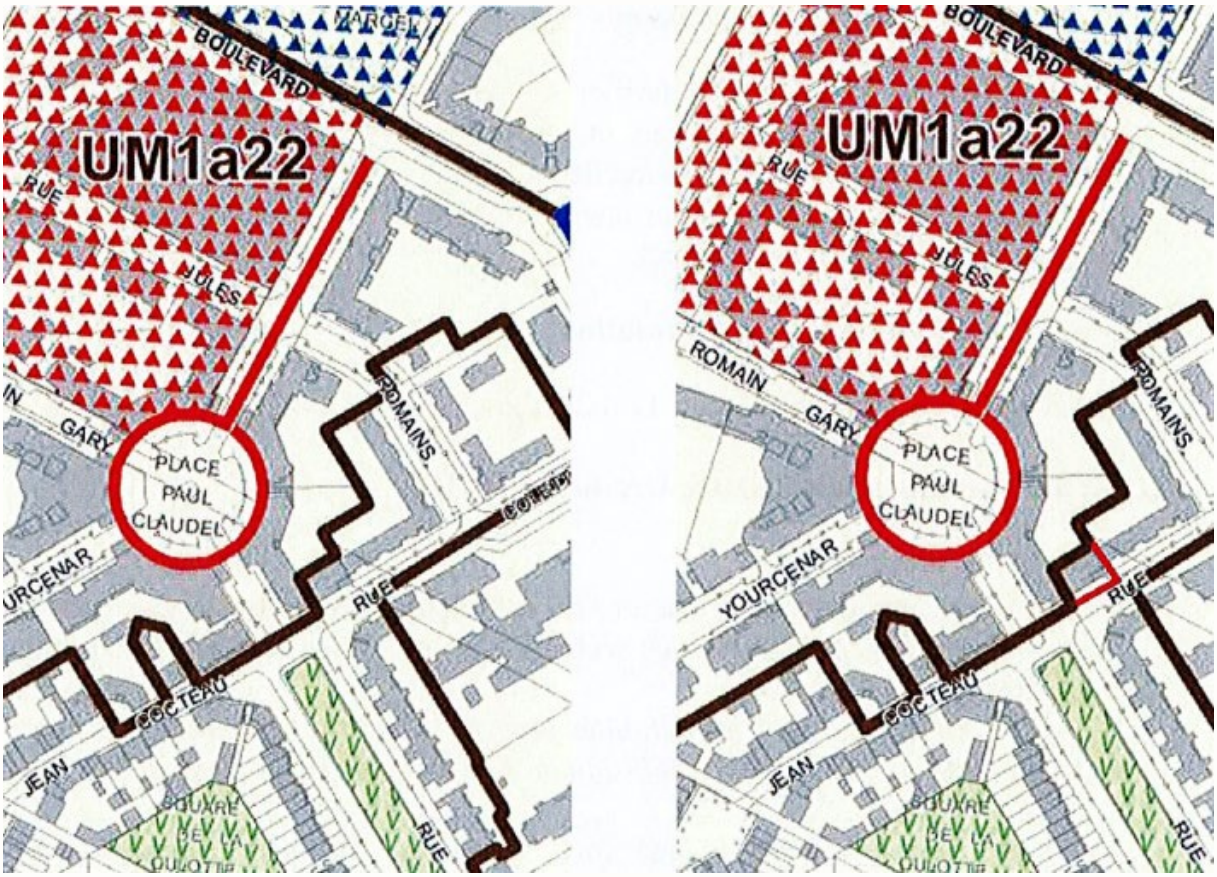


Zonage avant



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.

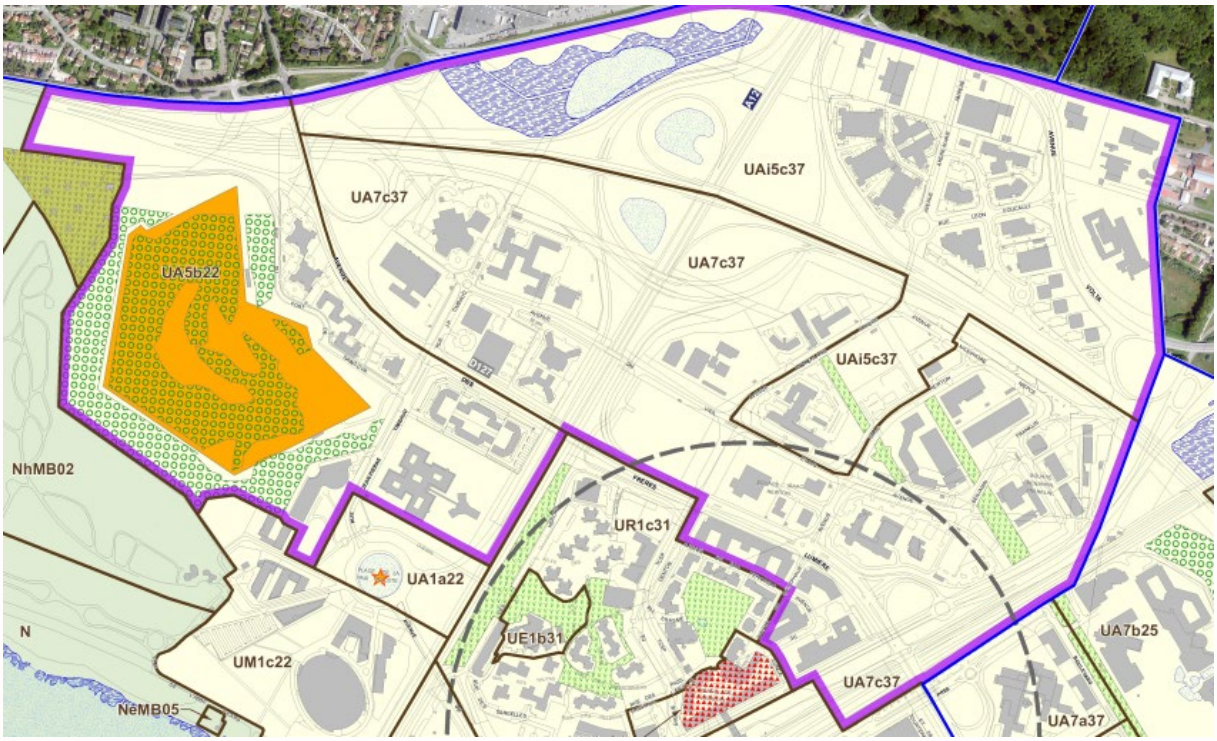


*Figure 20 : Zonage du secteur du Pas-du-Lac (Montigny) **avant** modification*

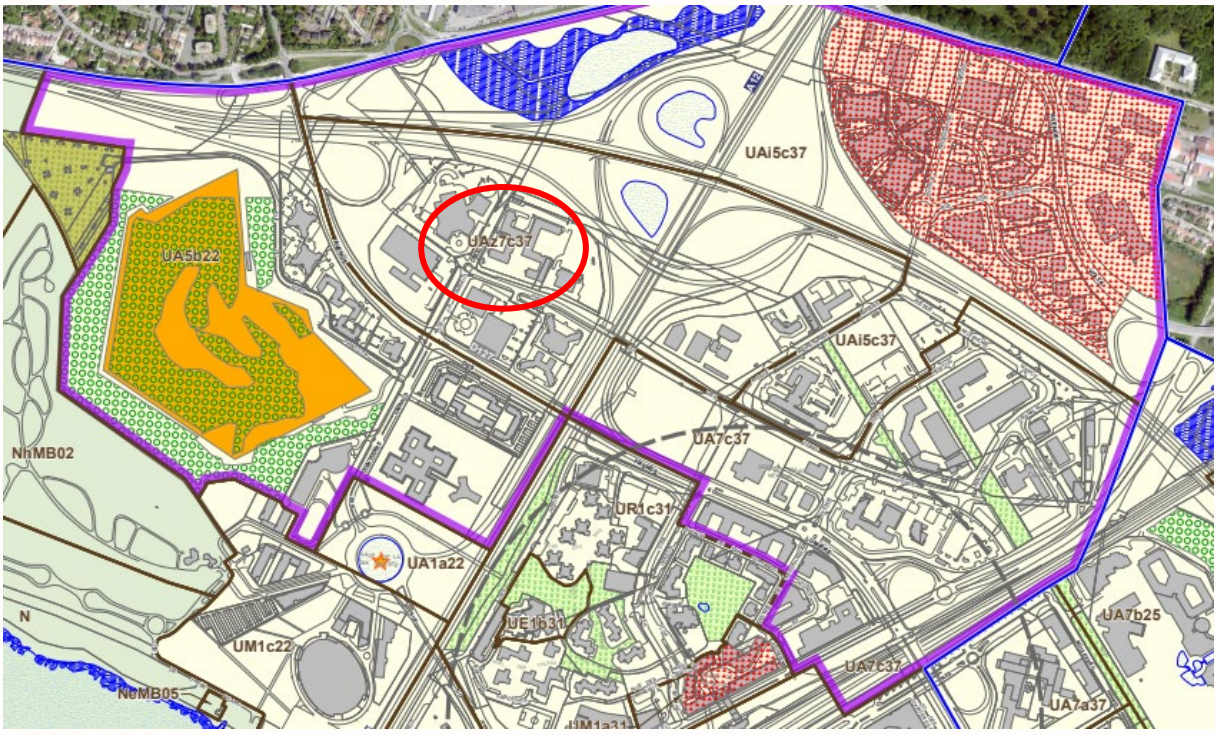


*Figure 21 : Zonage du secteur du Pas-du-Lac (Montigny) **après** modification*

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.

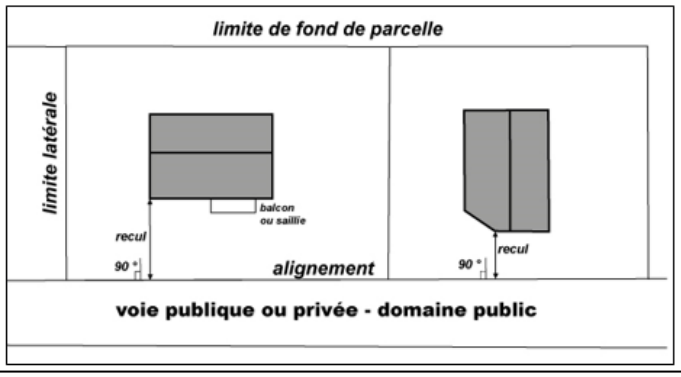
6.2. Dispositions applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur

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.

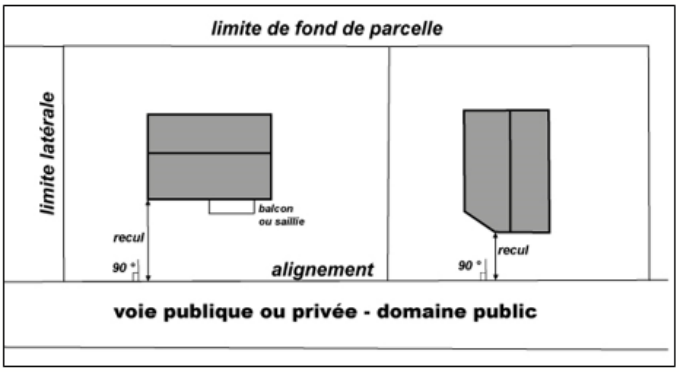
Recul* (par rapport à l'alignement*)



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*

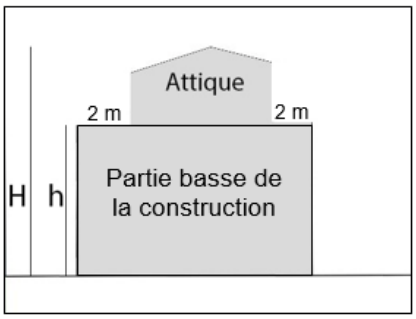
Une façade* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction*. On distingue la façade* principale (façade* sur rue), la façade* arrière et les façades* latérales le plus souvent appelées pignon, ainsi que les façades des atiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les 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.

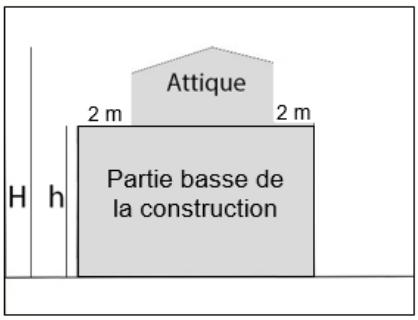
Attique* ou étage en attique



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).

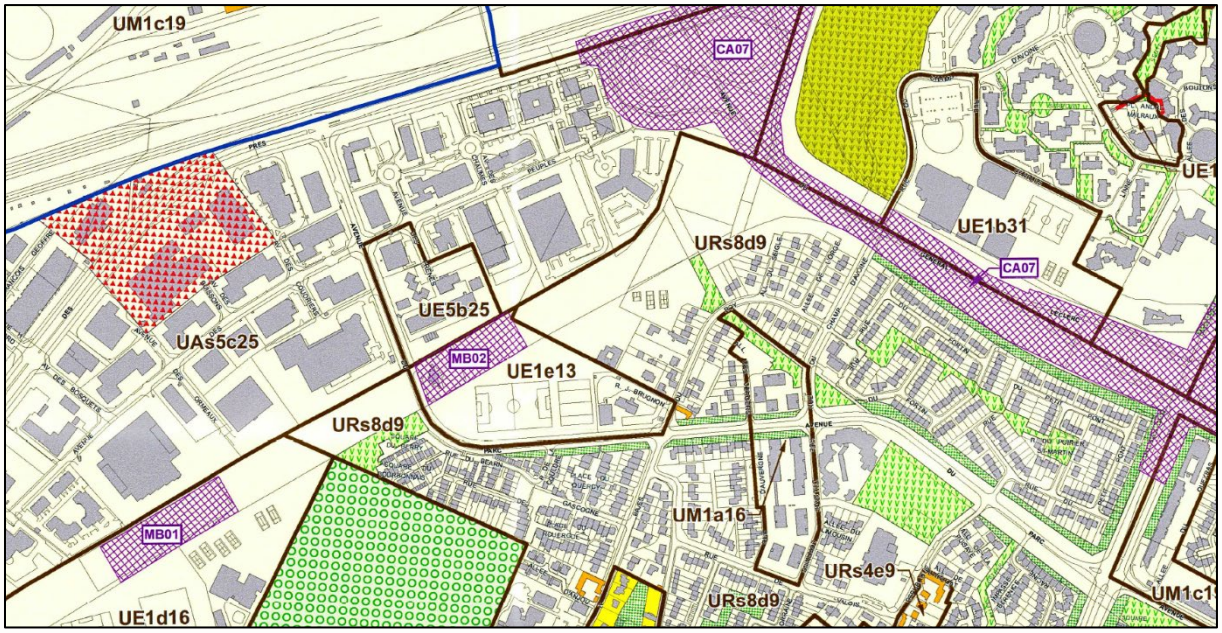


*Figure 29 : Zonage de l'ancienne emprise A12 sur Montigny-le-Bretonneux **avant** modification*

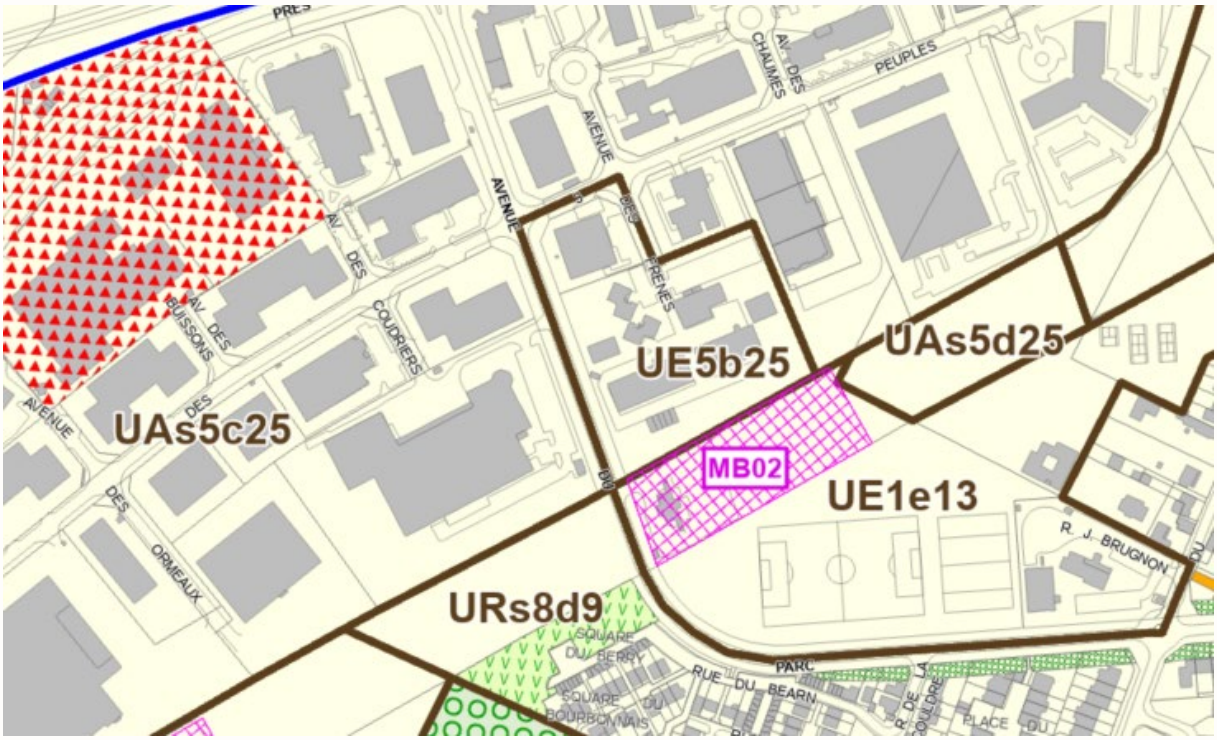


*Figure 30 : Zonage de l'ancienne emprise A12 sur Montigny-le-Bretonneux **après** modification*

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.

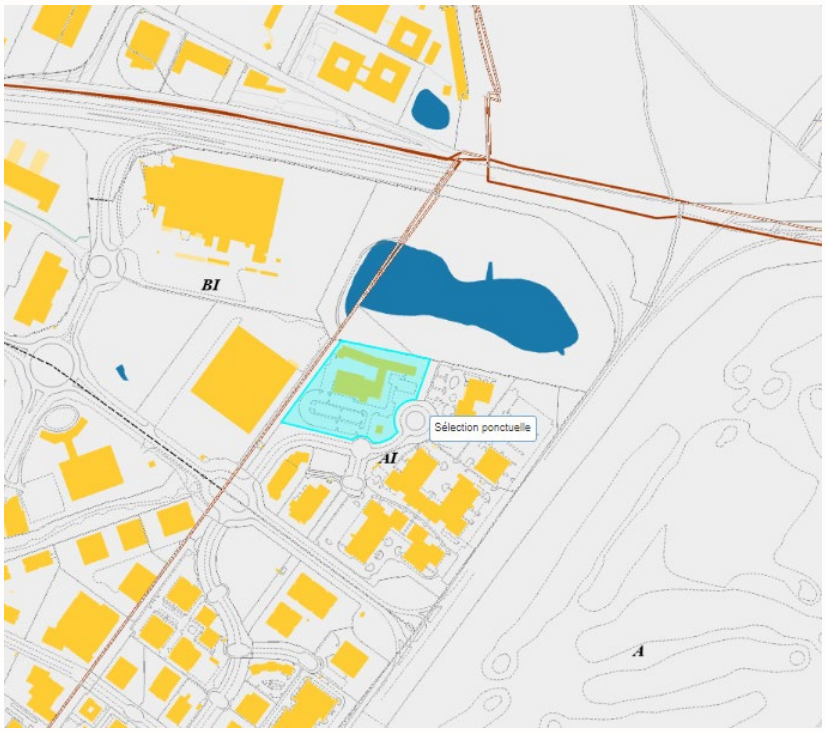


Figure 31 : Localisation (en bleu turquoise) du terrain concerné par le projet

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.

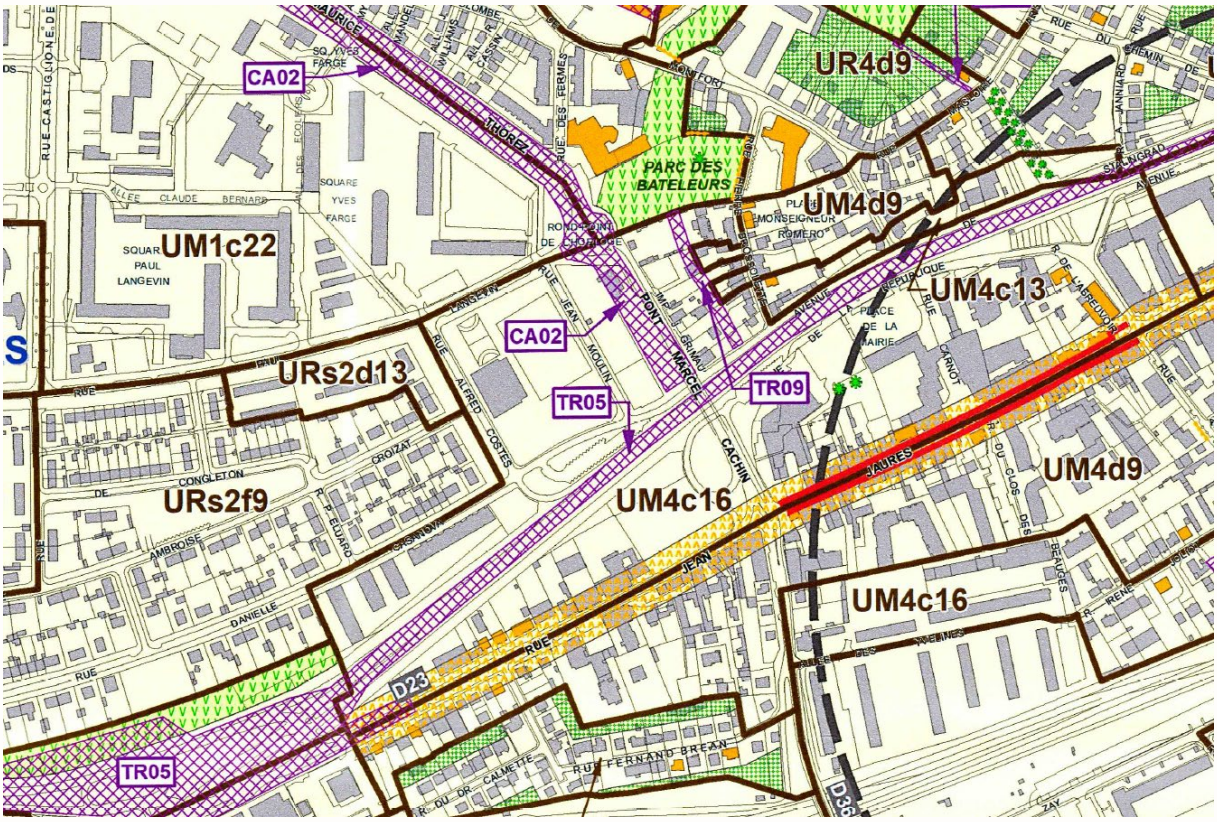


*Figure 34 : Zonage de Trappes autour de l'ilot Rousseau **avant** modification*

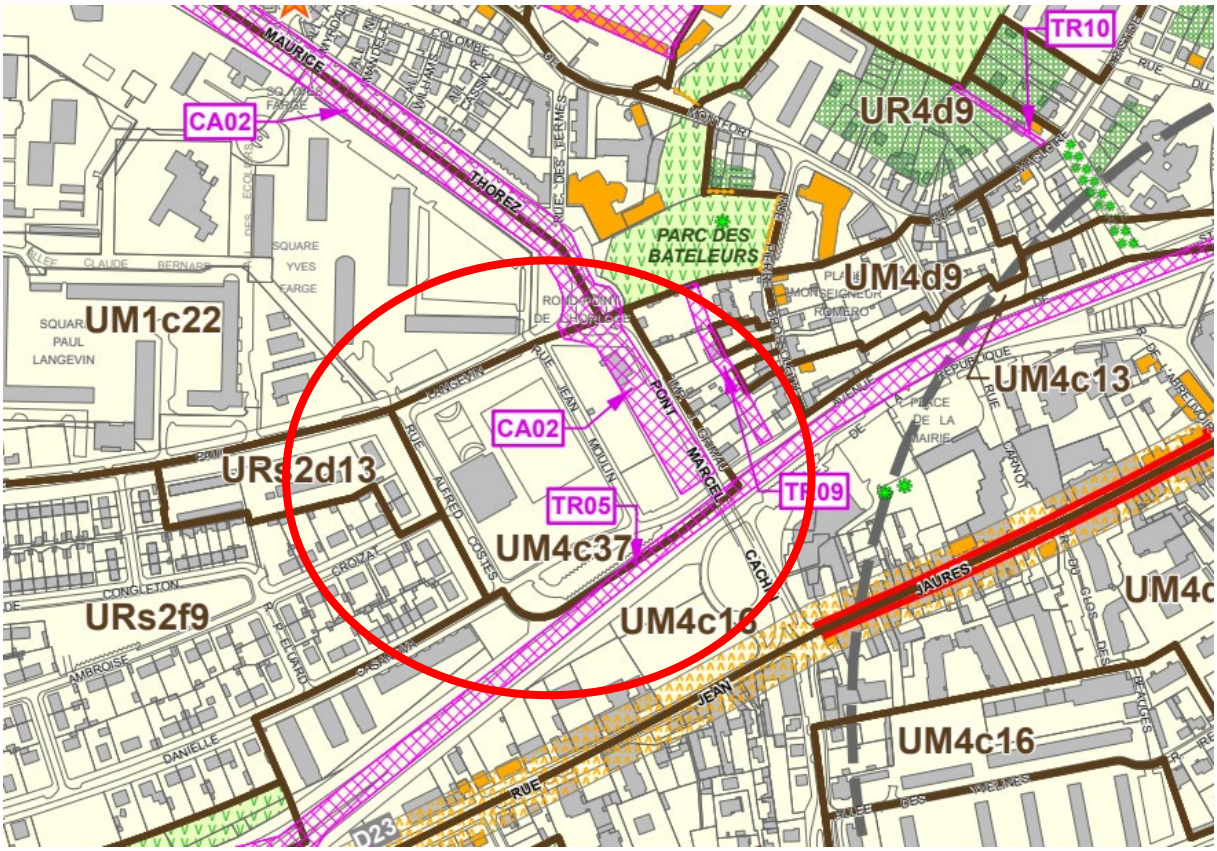


*Figure 35 : Zonage de Trappes autour de l'ilot Rousseau **après** modification*

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).

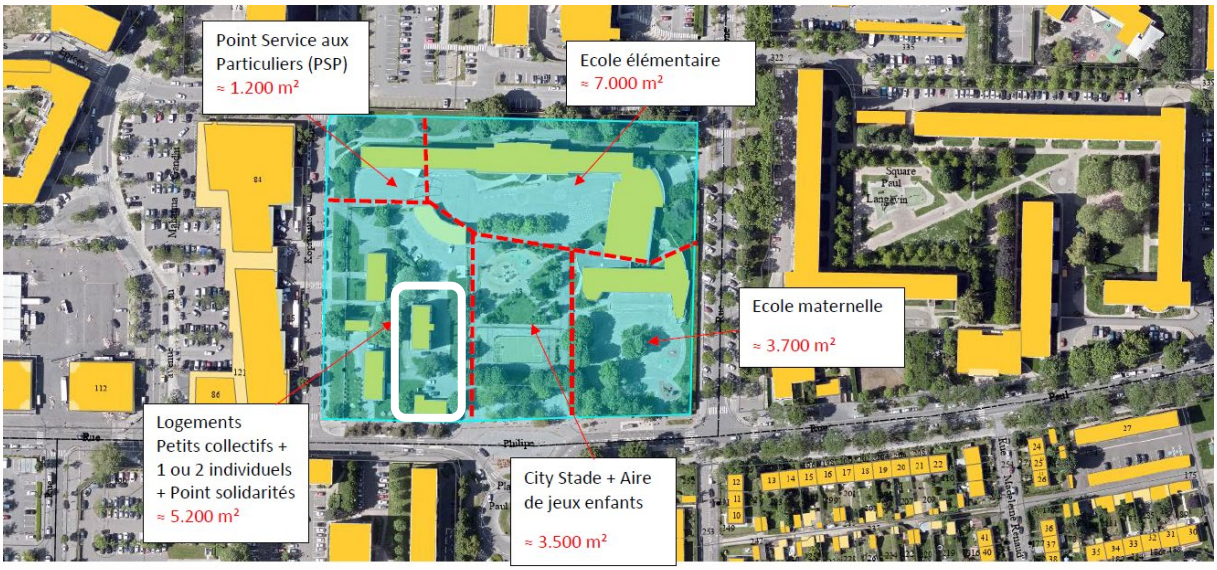


Figure 36 : Schéma présentant l'organisation du site Langevin avant la modification

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.

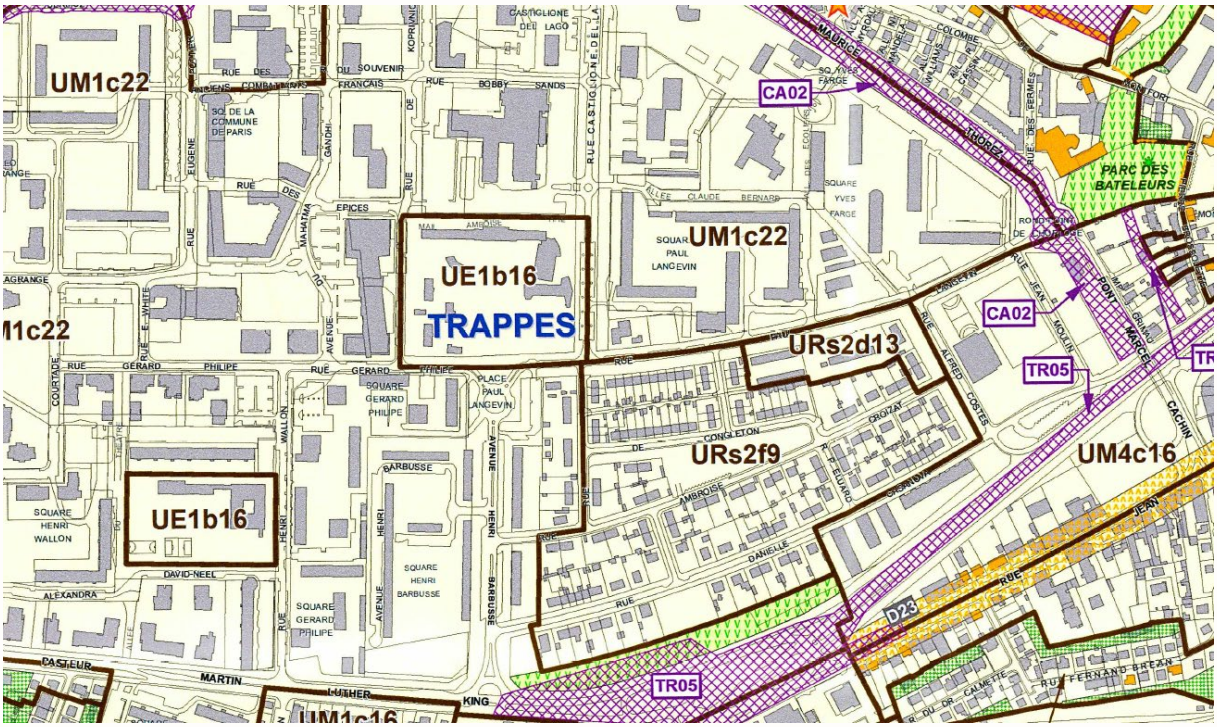


*Figure 37 : Zonage de Trappes **avant** modification*

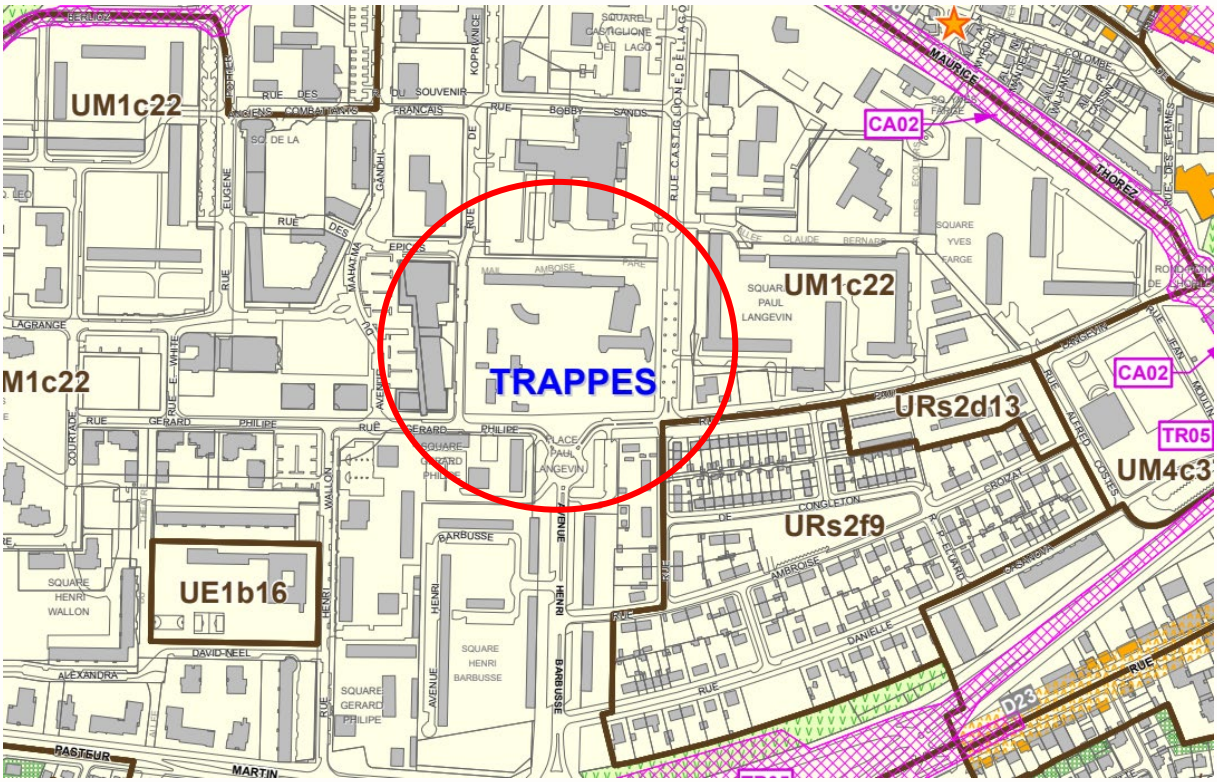


*Figure 38 : Zonage de Trappes **après** modification*

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.

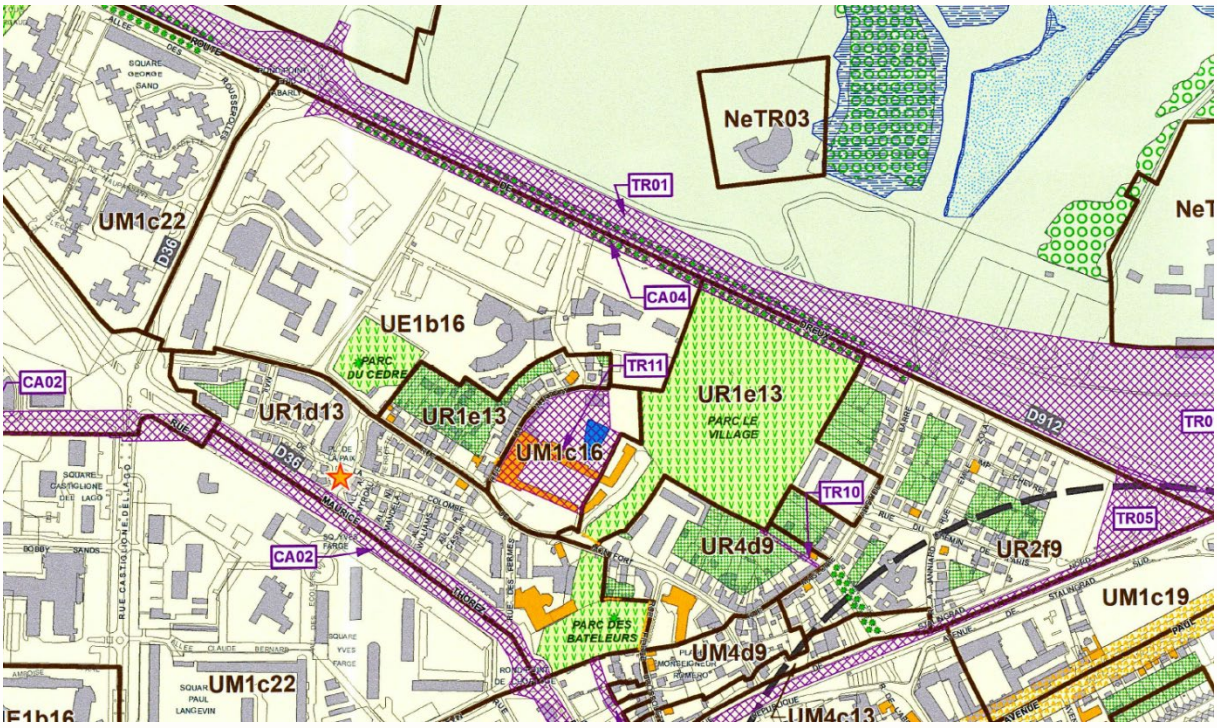


*Figure 39 : zonage autour du secteur du petit Gibus **avant** modification*

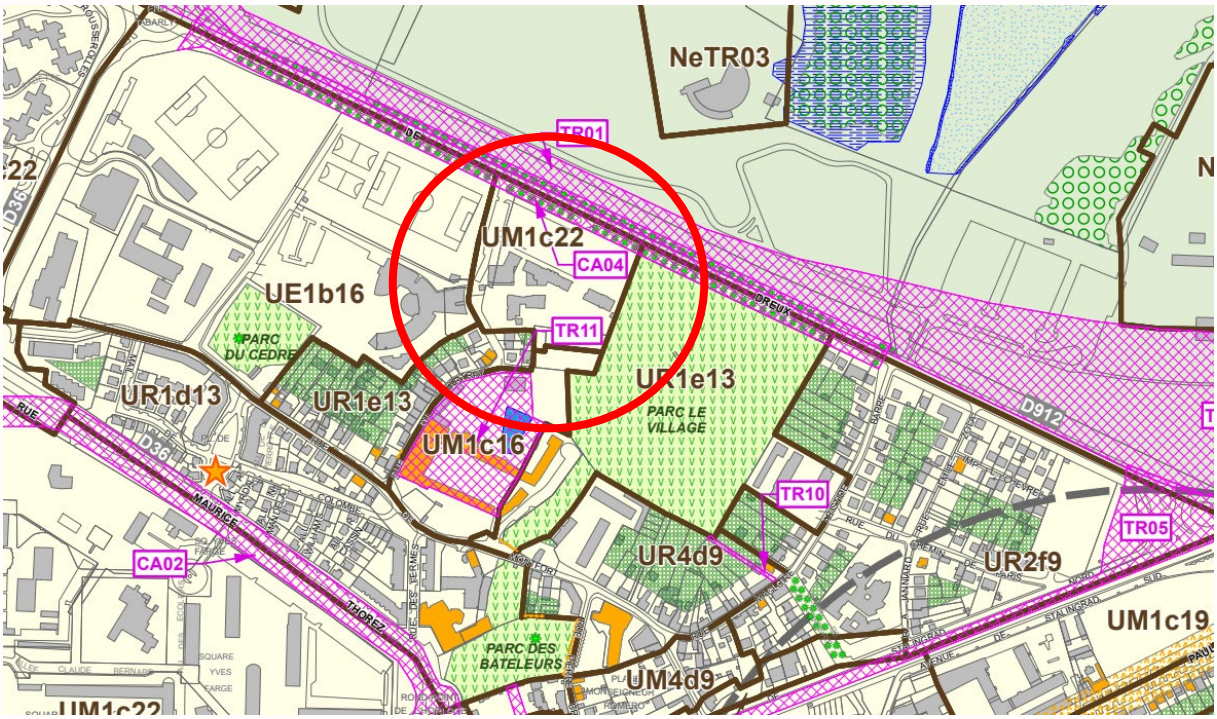


*Figure 40 : zonage autour du secteur du petit Gibus **après** modification*

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*

SQY
Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi – Projet du Mérantais

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

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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Contexte _____ *3*

1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme _____ 3
2. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines _____ 5
3. Le site du Mérantais _____ 7
4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi _____ 17
5. Le caractère d'intérêt général du projet _____ 19

Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet _____ *24*

La compatibilité du projet et des évolutions du PLUi avec le PADD et les documents supra-communaux _____ *35*

1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ___ 35
2. Compatibilité avec les documents supra-communaux _____ 36

Contexte

1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme

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

Article L300-6 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n° 2025-7 en date du 13 février 2025, le Conseil Communautaire de SQY a décidé de réaliser une concertation préalable et de procéder à une évaluation environnementale des évolutions du PLUi nécessaires à la poursuite du projet présenté ci-après. Le bilan en a été tiré par délibération du Conseil Communautaire de SQY en date du 26 juin 2025 et l'enquête publique s'est tenue du 3 novembre au 3 décembre 2025.

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

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

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 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 PLUi approuvé le 23 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 STECAL 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.

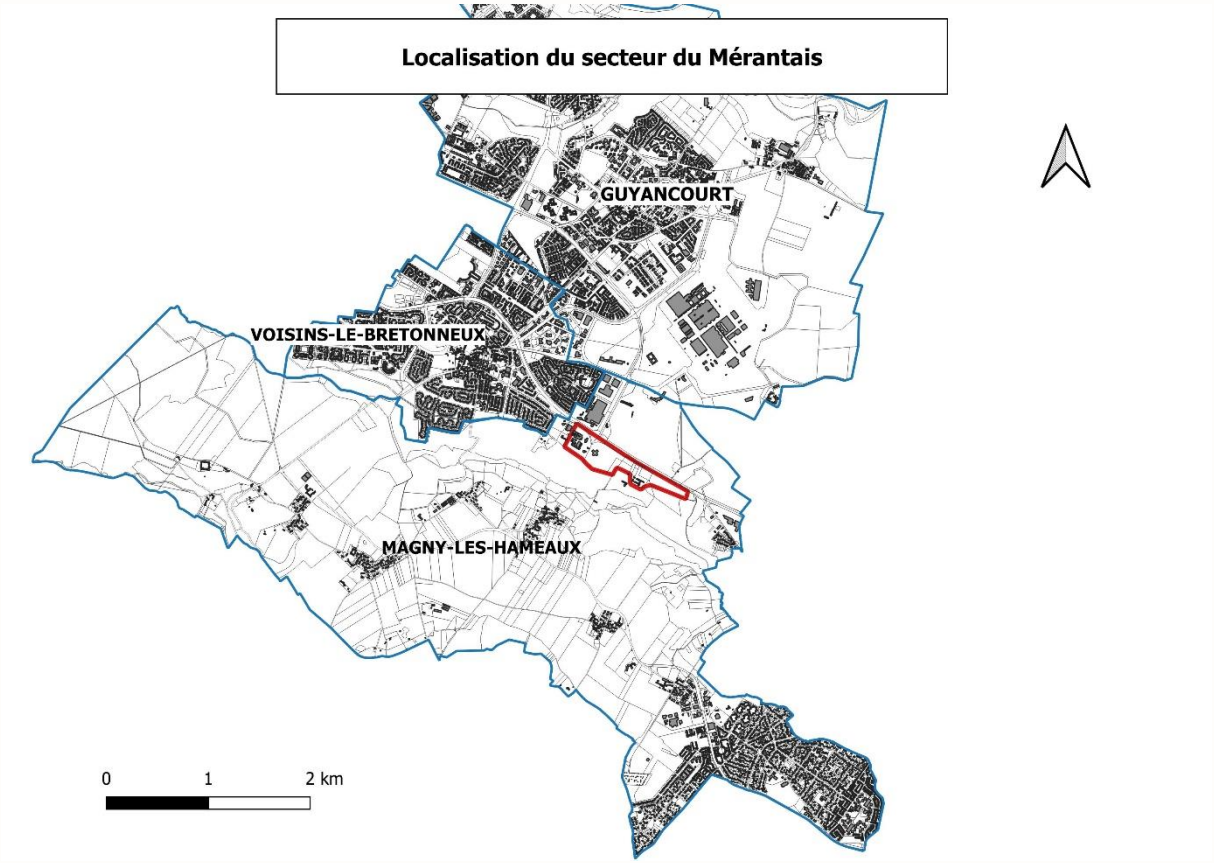
Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales, ces dernières s'appliquent en plus de la réglementation déjà en place :

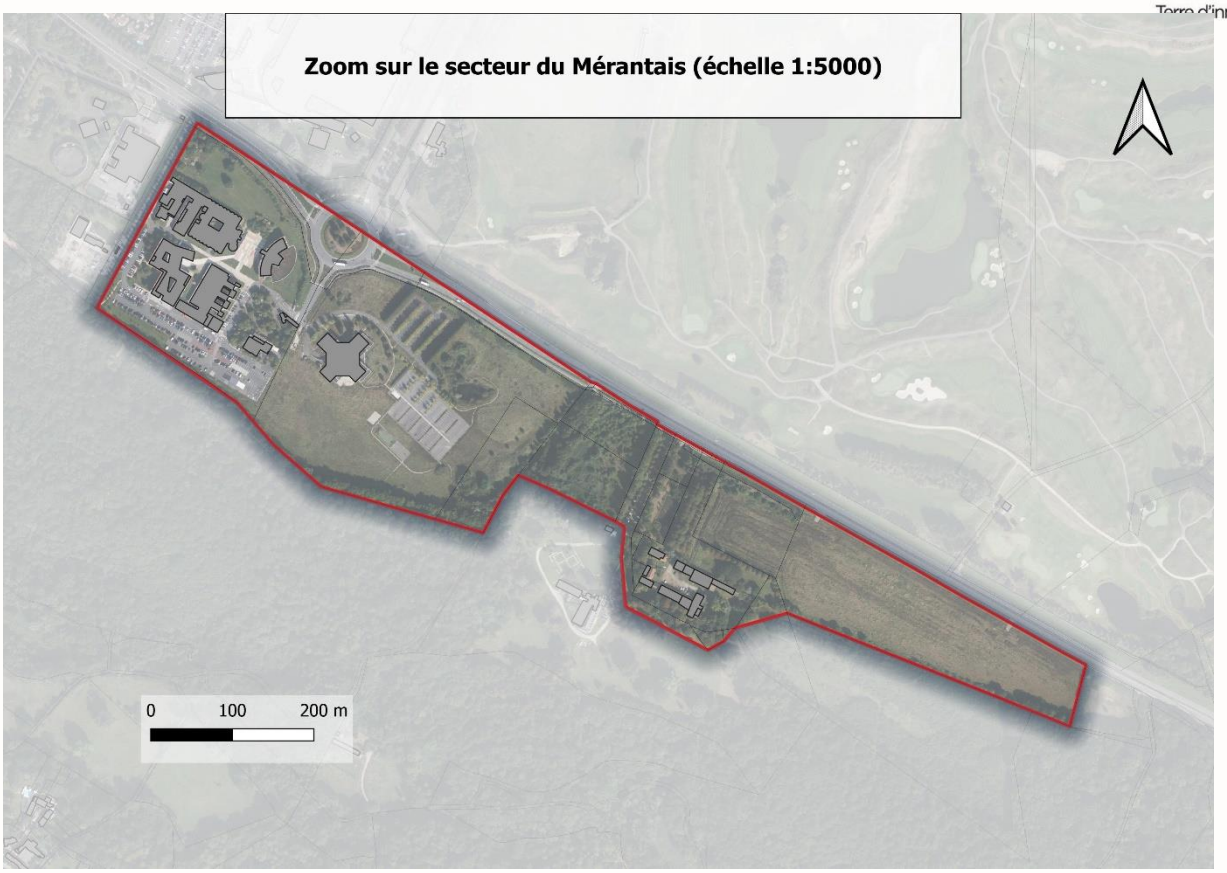
- emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- arbres remarquables à protéger,
- espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur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

3. Le site du Mérantais

Situation et occupation du foncier sur le Mérantais

Le site du Mérantais se localise au Nord-Ouest de la commune de Magny-les-Hameaux, couverte par le PLUi. Ce secteur revêt un intérêt intercommunal puisqu'il se situe à proximité des communes de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt qui sont à moins de 500 m du site. Le Mérantais constitue également une entrée de ville et une des entrées d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, les enjeux urbains et paysagers sont donc particulièrement marqués et présentent un intérêt intercommunal.





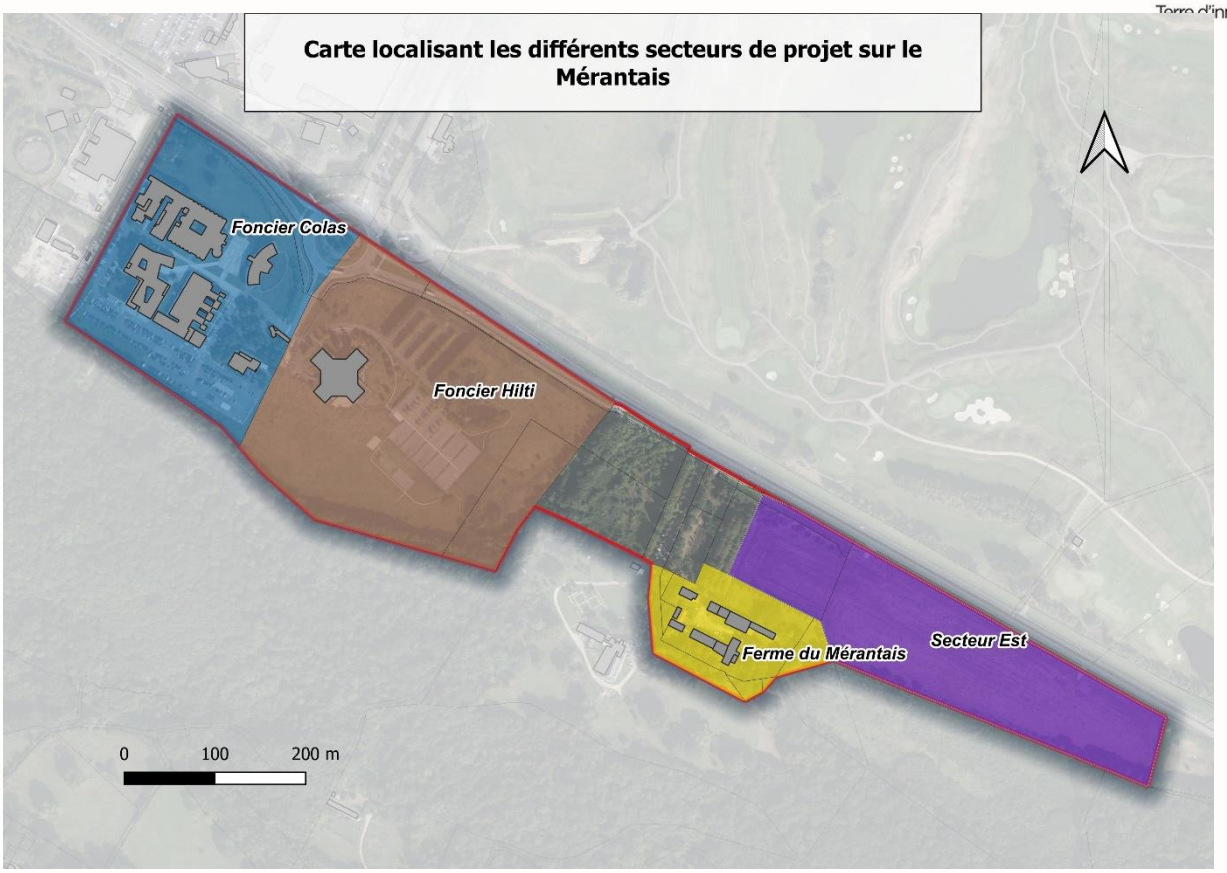
Le site du Mérantais s'étend sur environ 23 hectares, qui peuvent être regroupés en deux parties aux enjeux et caractéristiques distincts.

Une partie Ouest déjà urbanisée, comprenant :

- Des fonciers occupés par des bâtiments de l'entreprise Colas, spécialisée dans la construction et l'entretien d'infrastructures de transport. Le campus, construit au début des années 90, regroupe plusieurs activités du groupe, en l'occurrence le siège de l'agence Ile-De-France Normandie, le siège de COLAS Bâtiment et le centre mondial de R&D de COLAS, appelé CORE center.
- Un bâtiment correspondant à l'ancien siège social du groupe Hilti, aujourd'hui inoccupé et inutilisé, l'entreprise ayant cessé son activité sur ce foncier en 2019.

Une partie Est, située en extension par rapport aux zones déjà urbanisées, comprenant :

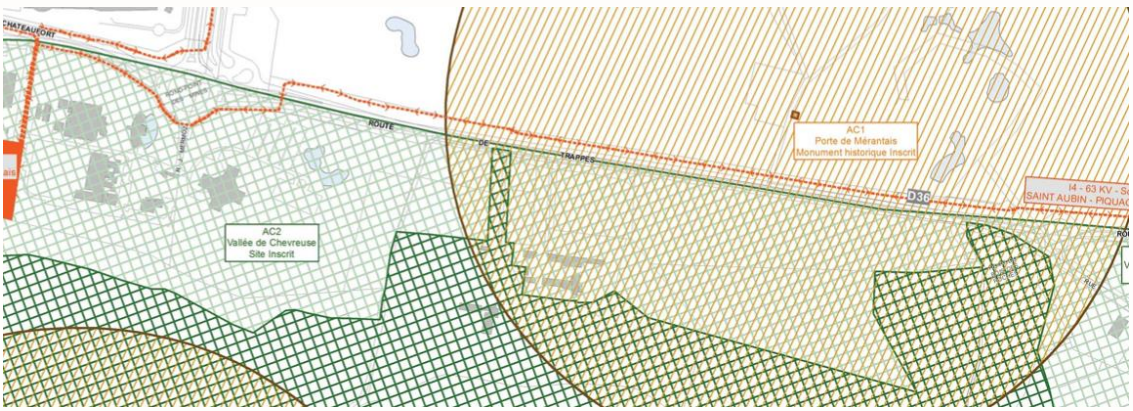
- Des espaces boisés de type « Forêt fermée à mélange de feuillus » (source : IGN - BD Forêt) sur près de 1,5 hectare et des alignements d'arbres protégés au PLUi.
- La ferme du Mérantais, ancien corps de ferme ayant perdu son usage agricole, qui est aujourd'hui mobilisé par quelques associations du territoire. L'ancienneté des bâtiments et leur faible usage rendent l'entretien de la ferme très couteuse, menaçant à terme son entretien.
- Une prairie d'environ 4,9 hectares classée en zone à urbaniser au PLUi depuis son approbation en 2017.



Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et zonages environnementaux impactant le secteur

Le site du Mérantais se situe à l'interface entre le Plateau de Saclay et la Vallée de la Mérantaise (la Mérantaise étant un cours d'eau affluent de l'Yvette) et fait l'objet de plusieurs servitudes d'utilité publique afin de protéger le paysage et le patrimoine :

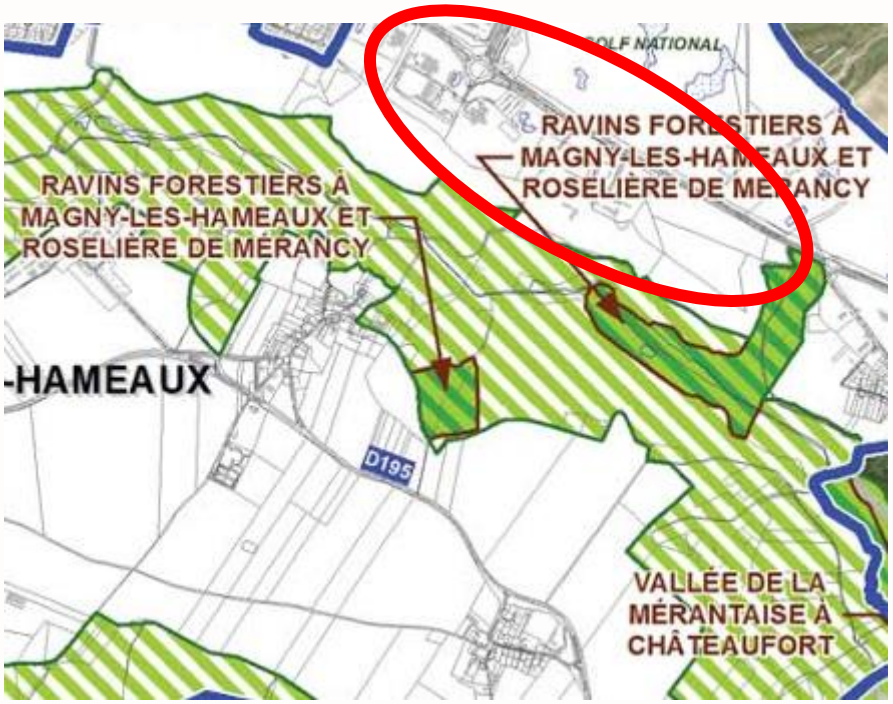
- Site Inscrit de la Vallée de Chevreuse, dans lequel se situe la quasi-totalité du périmètre de projet ;
- Site Classé de la Vallée de la Mérantaise, dans lequel se situe le domaine du Mérantais ;
- Périmètre des abords d'un Monument Historique, à savoir la Porte du Mérantais, qui est située au sein du Golf National.



Extrait du plan des servitudes au sol centré sur le Mérantais

En termes de zonages environnementaux, la zone de projet ne se situe pas dans un périmètre de protection environnementale, mais est à proximité immédiate :

- D'un site Natura 2000, à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Massif de Rambouillet et zones humides proches » ;
- De la ZNIEFF de type 1 « Ravins forestiers à Magny-les-Hameaux et roselière de Mérancy » ;
- De la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mérantaise ».



Extrait du plan des périmètres de protection et d'inventaire – ZNIEFF du PLUi

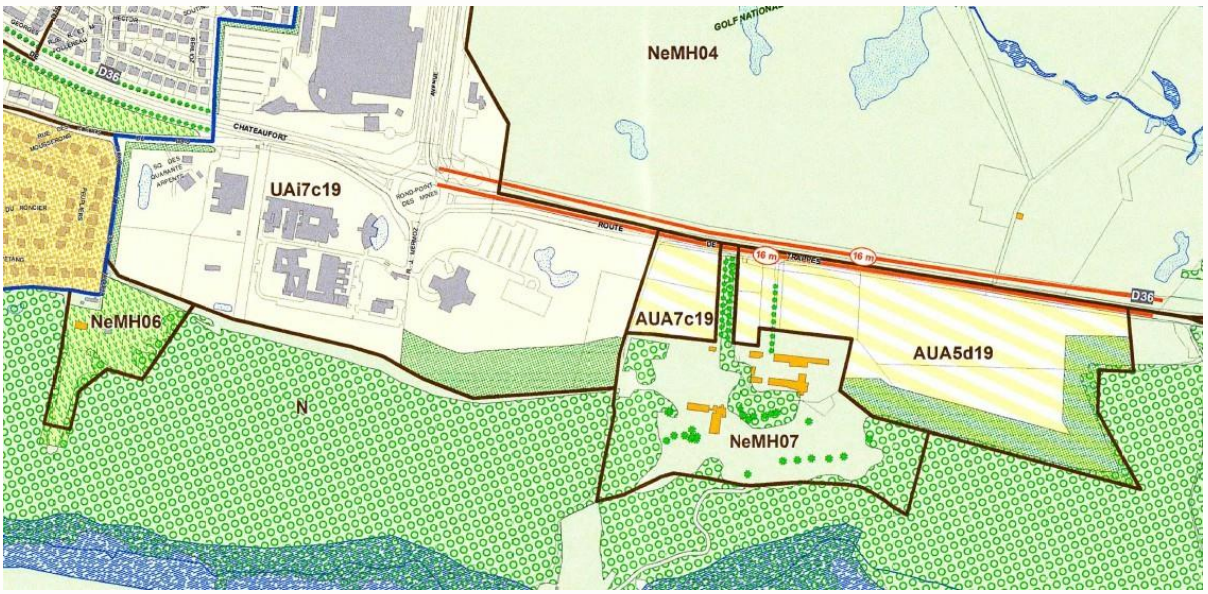
Extrait du plan des périmètres de protection et d'inventaire – Natura 2000 du PLUi

Le Mérantais au PLUi

1. *Zonage*

Le Mérantais regroupe aujourd'hui plusieurs zones au PLUi et notamment :

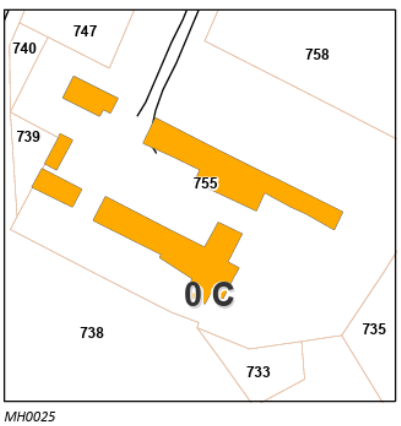
- Une zone UAi7c19 regroupant les fonciers déjà urbanisés, occupés par les bâtiments de Colas et anciennement Hilti, cités précédemment
- Deux zones AU : la zone AUA7c19 et la zone AUA5d19 qui correspond à la partie en extension susmentionnée
- Une zone NeMH07 intégrant notamment la ferme du Mérantais citée précédemment, et permettant une diversité d'usage plus importante qu'en zone N ou A.



*Extrait du plan de zonage **avant** modification*

2. *Les protections patrimoniales instaurées par le PLUi*

La ferme du Mérantais, présente dans le périmètre de la déclaration de projet, fait l'objet d'une protection comme élément remarquable au titre du PLUi selon le plan ci-dessous :



MH0025

MAGNY_LES_HAMEAUX

P.A. Magny Mérantais

Ferme du Mérantais

D36

Références cadastrales:
OC n° 755

Extrait de la fiche patrimoniale de la Ferme du Mérantais au sein du PLUi

Les prescriptions attachées à ce patrimoine sont les suivantes :

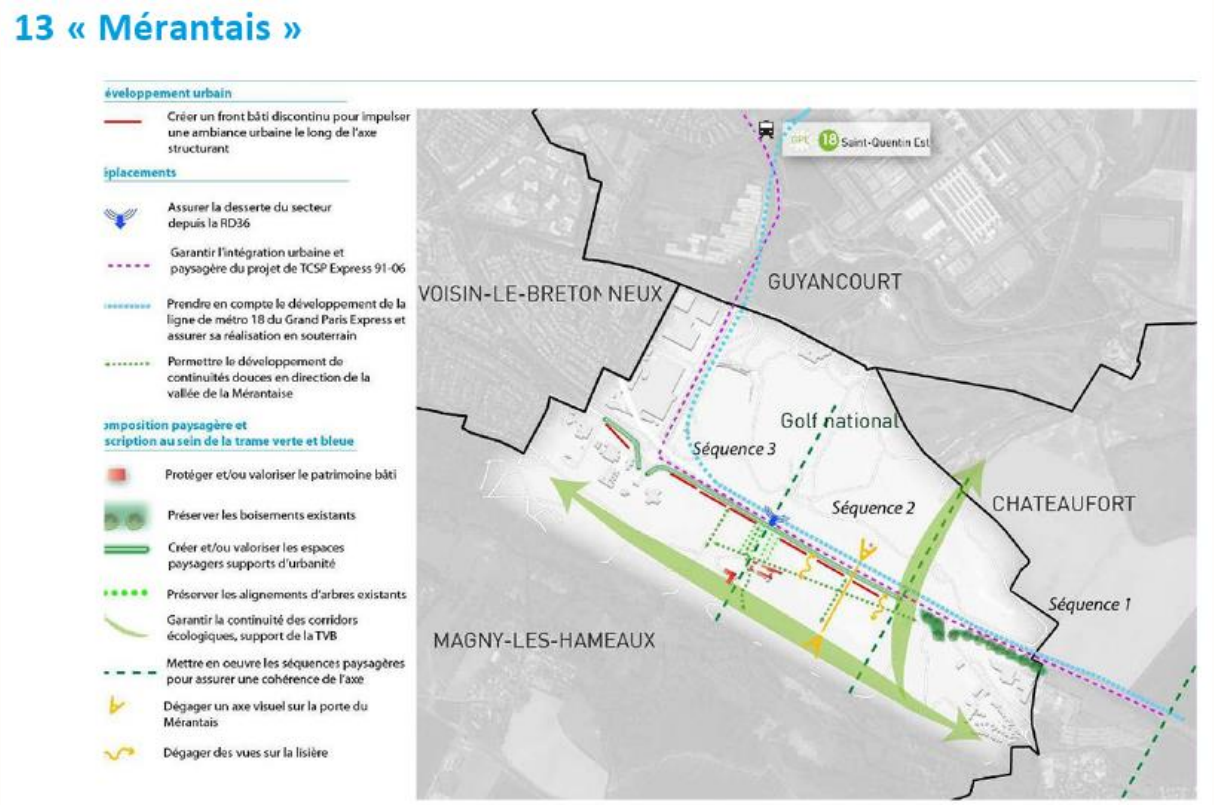
- Ne pas démolir
- Conserver les volumes
- Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments
- Maintenir l'organisation autour de la cour.

De plus, comme cela se remarque sur l'extrait du plan de zonage ci-avant, le secteur de projet inclut également :

- Plusieurs arbres isolés protégés et des surfaces en Espaces Boisés Classés (EBC), essentiellement au sein du STECAL NeMH07, devant être maintenus ;
- Des Espaces Paysagers Modulés (EPM) en lisière du massif boisé ;
- Plusieurs alignements d'arbres, dont celui de l'entrée de la ferme du Mérantais, qui sont à préserver.

3. L'OAP n° 13 « Mérantais »

Le secteur est également concerné par l'OAP n°13 du PLUi dénommée « Mérantais ». Celle-ci couvre le Mérantais, le Golf national et l'avenue de l'Europe. Elle vise à assurer la qualité paysagère d'éventuels projets dans ce secteur et de veiller à préserver les éléments présentant des enjeux écologiques.



*OAP n°13 « Mérantais » **avant** modification*

Le Mérantais au SDRIF-e

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme définit le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ainsi :

« *Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.*

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Il détermine notamment la destination générale de 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.

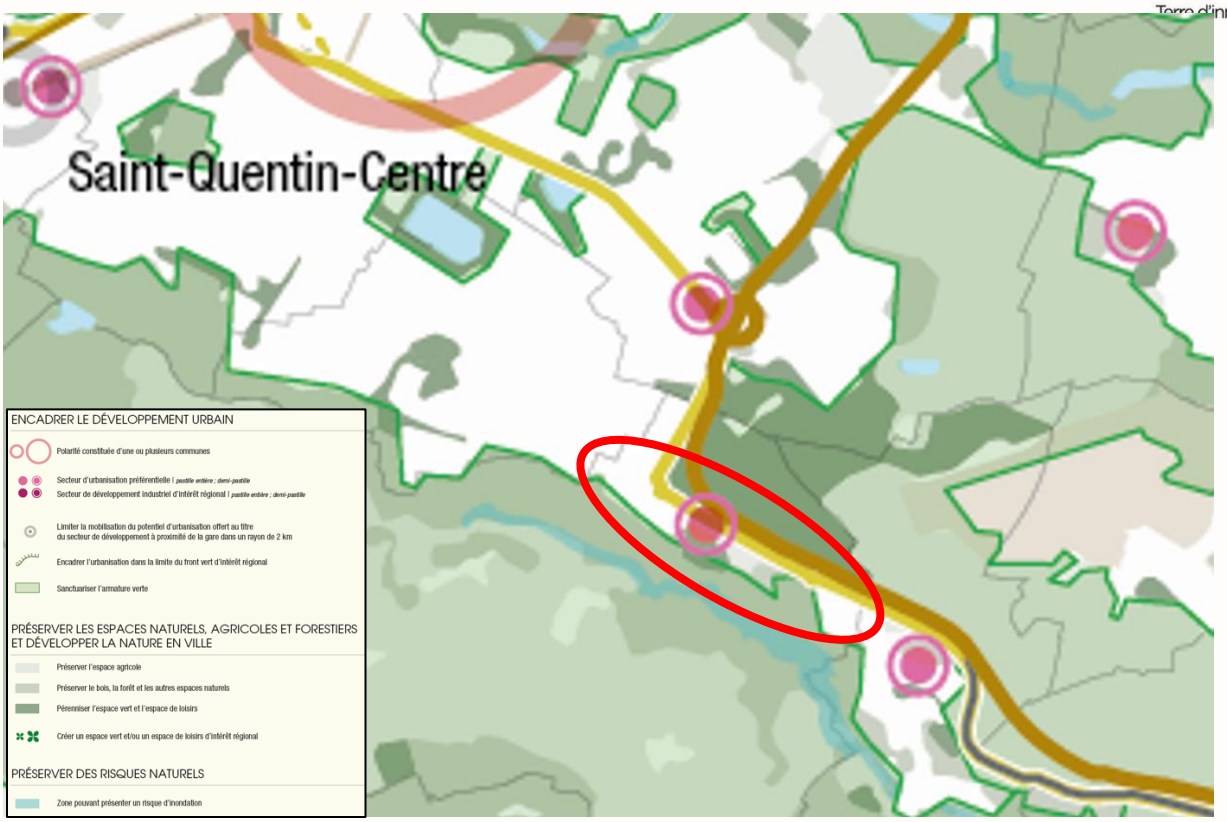
Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».

Toutefois, il appartient aux collectivités territoriales au travers de leurs documents d'urbanisme locaux de traduire ces grandes orientations au niveau local.

Le SDRIF actuellement en vigueur date de 2013. Ce dernier a été révisé sous l'appellation SDRIF-e et sa révision a été approuvée par le Conseil Régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024. Il doit désormais être approuvé par Décret pour être rendu exécutoire. Par anticipation de sa mise en exécution, il a été choisi d'ores et déjà de le prendre en compte.

Ainsi, le SDRIF-e, dans ses orientations réglementaires (carte *Maitriser le développement urbain*), identifie le secteur du Mérantais comme un secteur d'urbanisation préférentielle, en y plaçant une demi-pastille, qui correspond à un potentiel d'urbanisation de 10 ha maximum sur ce secteur.



Extrait de la carte « Maîtriser le développement urbain » du SDRIF-e figurant le périmètre de la DPMECDU

Le Mérantais est ainsi identifié au niveau régional comme un secteur à prioriser pour l'urbanisation.

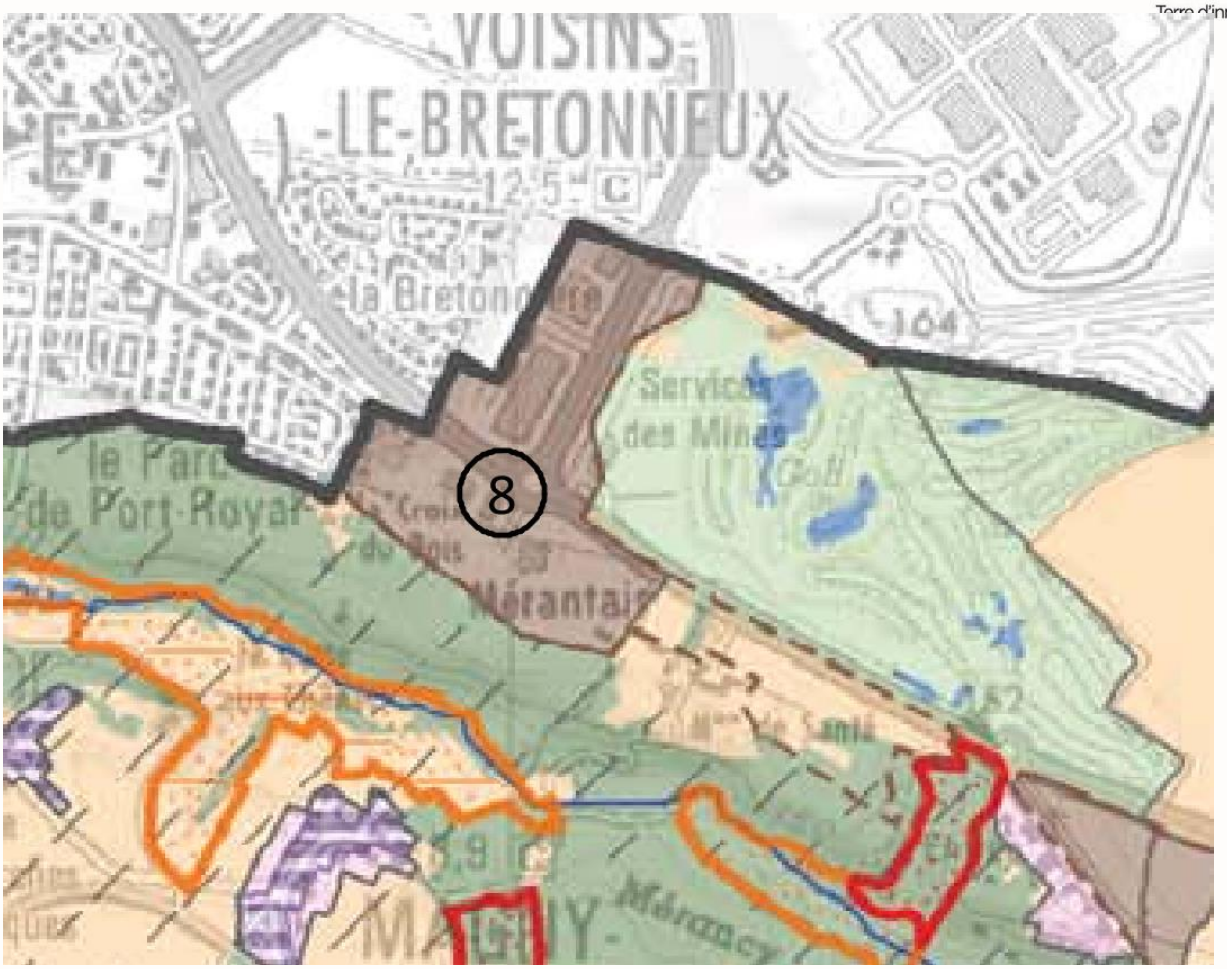
En outre, le Mérantais se situe également au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, lancée en 2009, renforçant son importance en matière d'urbanisation. Pour rappel, les OIN sont des aménagements reconnus d'importance nationale par un décret du premier ministre pris après avis du Conseil d'Etat. La qualification d'OIN donnée à un ensemble d'opération d'aménagement traduit l'engagement politique, financier et opérationnel de l'Etat en faveur du développement urbain durable de territoires à forts enjeux. En l'occurrence, l'OIN Paris-Saclay vise à réaliser le projet d'aménagement éponyme qui consiste en la création d'un cluster scientifique, technologique et d'innovation économique de rang mondial.

Le Mérantais fait donc figure de secteur stratégique pour l'urbanisation du territoire dans les prochaines années, que ce soit à l'échelle communale, intercommunale, régionale et même nationale.

Le Mérantais dans le Parc Naturel Régional de la haute vallée de Chevreuse

Les communes, les départements et la Région, adhérentes au Parc, participent à la rédaction d'une Charte qui présente les grands choix du territoire pour quinze ans. La Charte actuelle (2011-2026) prévoit les moyens de protéger la flore, la faune, les paysages, les bâtis anciens… Elle prévoit aussi d'orienter le territoire vers un développement durable et économe en énergie.

La commune de Magny-les-Hameaux appartenant au PNR, le projet devra prendre en compte la charte du parc comprenant entre autres des objectifs cartographiés et des fiches prescriptives.



Extrait du plan de parc sur le secteur du Mérantais

2	Maintenir le socle naturel et paysager du territoire	
	Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les paysages des espaces naturels - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles ***Objectifs complémentaires :*** - *Préserver les fermes (Objectif 9)* - *Maintenir l'activité agricole (Objectif 13)*	**2** 24 35
	Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enfrichés - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicole ***Objectif complémentaire :*** - *Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13)*	**2** 24
	Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles - Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles	**2**
1	**Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements…) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création** - Etudier les extensions et les nouvelles implantations au sein des périmètres d'étude - Optimiser la surface nouvellement consommée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet indiquées dans le tableau ci-contre (mutualisation possible à l'échelle intercommunale) * Pour les ZAE de la CCPL, 5 ha supplémentaires pourront être affectés au sein des périmètres d'étude - Améliorer l'intégration environnementale des espaces de projet - Améliorer l'intégration environnementale des espaces existants (seuls les espaces avec des projets potentiels d'extension sont figurés)	**2** 5 - 33
	Densifier les tissus urbains existants - Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification	**3** 28
	Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports	**4**
	Accompagner les espaces de loisirs (golfs, terrains de sports, hippodromes…) vers des aménagements et une gestion écologiques et paysagers	**5**

5	Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable	
	Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR) - Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) - Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation - Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées ***Objectif complémentaire :*** - *Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques et étendre leur linéaire - voir Objectif 3*	**12** 6 - 7 10

4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi

SQY réfléchissait depuis plusieurs années au devenir du secteur du Mérantais. Ainsi, dès 2017, à l'occasion de l'élaboration du PLUi actuellement en vigueur, le secteur a été classé en zone à Urbaniser et accompagné d'une OAP présentée précédemment. Dans ce cadre, plusieurs partenaires, publics comme privés, ont participé aux réflexions sur son aménagement.

La société Linkcity Ile de France s'est ainsi rapprochée de SQY et a présenté une démarche spontanée concernant le développement d'un projet sur ce site, en vue d'y faire émerger un nouveau quartier dédié à la recherche et à la dynamique entrepreneuriale, et en y adjoignant des programmations qui conjugueront qualité de vie et activité économique.

Depuis 2022, les études menées par Linkcity ont permis de faire émerger les principes d'une opération d'ensemble visant à répondre aux enjeux édictés par SQY.

De plus, après plus de 30 ans d'implantation au Mérantais, la société Colas est sensible au devenir de son campus de Magny-les-Hameaux puisqu'elle a déjà investi au cours des dernières années pour renouveler son site, et notamment construire un nouveau siège de son agence Ile-De-France Normandie (IDFN), et a récemment missionné Linkcity pour étudier la poursuite du développement de son campus de Magny.

L'aménageur devra s'assurer de disposer des autorisations environnementales et administratives nécessaires, notamment au titre des Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, Permis de Construire…) et du Patrimoine visant à assurer la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager du site, qu'il soit protégé au titre du code du patrimoine ou de l'urbanisme (L.151-19 CU).

Les enjeux du projet

Les enjeux économiques

Comme détaillé dans le PLUi en vigueur, l'émergence du projet d'aménagement du Mérantais s'inscrit dans une stratégie globale de SQY, visant à dynamiser et moderniser le tissu économique de son territoire. Le site était historiquement occupé par le siège d'Hilti et le campus de Colas, deux sites stratégiques pour les entreprises locales. Le site du Mérantais a également une importance essentielle en raison de son implantation :

- au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay qui vise à favoriser la recherche, l'innovation et la valorisation industrielle ;
- au sein du pôle économique de SQY qui constitue le 2ème pôle économique de l'Ouest parisien ;
- à proximité de sites majeurs, comme les installations de Safran, le technocentre Renault et l'aérodrome de Paris-Saclay-Versailles (ex-Toussus-le-Noble).

Dans ce contexte à forts enjeux économiques, le projet d'aménagement du Mérantais vise à développer une offre immobilière, tournée vers les objectifs précités.

Les enjeux environnementaux et paysagers

Selon ce contexte à forts enjeux, le projet d'aménagement porté par Linkcity vise à :

- Créer un quartier totalement inséré dans l'environnement urbain et paysager ;
- Développer un campus « vert » permettant de concilier développement économique et préservation du cadre naturel et paysager ;
- Préserver les ouvertures paysagères et les perspectives visuelles sur le Patrimoine et la vallée de la Mérantaise ;
- Créer une continuité d'aménagements qui permettent d'apporter une cohérence d'ensemble au projet d'aménagement.

La programmation générale du projet

Le projet d'aménagement s'organise autour des fonciers et secteurs délimités ci-dessus, dont l'aménagement s'échelonnera en trois phases, pouvant aller au-delà de 2030.

Le projet prévoit le réaménagement du secteur Colas. Actuellement, le campus Colas regroupe principalement 4 activités distinctes : le siège de l'agence Ile-De-France Normandie ; le siège de COLAS Bâtiment ; le restaurant inter-entreprises (RIE) ; le centre mondial de R&D de COLAS, appelé CORE center. Concernant ces trois premières activités, il n'est pas prévu d'intervenir sur les bâtiments qui les hébergent. Il est envisagé de se concentrer sur la partie R&D qui est reconnue comme une référence mondiale en innovation routière, et joue un rôle clé dans le positionnement technologique de Colas. En effet, le projet d'aménagement propose de se concentrer sur la création d'un nouveau CORE center, où l'ensemble de ses services et collaborateurs seraient regroupés dans un unique bâtiment mieux organisé et plus performant. Il est également projeté la réalisation d'un autre bâtiment de R&D sur la partie Nord-Ouest de la parcelle.

Le projet prévoit sur le secteur Hilti, qui accueille actuellement l'ancien siège social d'Hilti, la démolition de ce bâtiment désaffecté depuis plusieurs années, afin de permettre l'implantation d'un centre de données et de locaux à vocation économique.

Concernant le centre de données, la bonne insertion paysagère et urbaine du programme est un enjeu clé du projet d'aménagement. L'objectif est de minimiser l'impact visuel du centre de données grâce à des aménagements paysagers qui amplifient le cadre paysager et naturel du site. Côté Sud du centre de données, il est prévu un retrait conséquent par rapport aux coteaux boisés. Côté Nord du centre de données, il est recherché la réalisation d'un écran végétal assurant le rôle d'espace tampon en bordure de la RD. Enfin, l'équipement numérique bénéficiera d'un traitement architectural soigné sur ses façades les plus visibles.

A noter que, sur le secteur Hilti, il est également projeté la réalisation d'un corridor écologique qui permet de maintenir les continuités écologiques existantes, et de créer de nouveaux habitats pour la faune et la flore.

Sur la partie Est du Mérantais sur les fonciers de la Ferme du Mérantais et de la prairie, le projet d'aménagement ambitionne de créer un campus ou écosystème autour des enjeux de santé, et de regrouper différentes activités pour donner vie à la communauté : enseignement supérieur et recherche ; hôtel d'entreprises ; locaux « techtiaires » et site de recherche et de production ; services et lieux de vie (RIE, lieux de réception, offre d'hébergement, coworking, …).

Enfin, le projet d'aménagement envisage de recréer l'axe historique entre la Ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais. Cette zone accueillerait des aménagements paysagers, hydrauliques et écologiques, et serait donc non-bâtie afin de créer de larges percées visuelles.

5. Le caractère d'intérêt général du projet

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

« *L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*
1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ; » - **article L300-6 du Code de l'urbanisme**.

Les actions et opérations d'aménagement relevant de l'intérêt général au sens du livre indiqué dans l'article L300-6 sont les suivantes :

« *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.*
L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. » - **article L300-1 du Code de l'urbanisme.**

Pour qu'une opération d'aménagement comme le Mérantais justifie d'un caractère d'intérêt général, il faut qu'elle entre dans le cadre des objets cités à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne l'aménagement du secteur du Mérantais, le caractère d'intérêt général se justifie par rapport à :

- La création d'un campus, pouvant accueillir par exemple un Living-Lab, un lieu d'échanges et de tests de matériel innovant en santé numérique avec des partenaires économiques.

- La réalisation de locaux dédiés à la recherche. En effet, une bonne partie des programmes du Mérantais seront dédiés à la recherche (redéveloppement du campus Colas et de son CORE center, locaux d'entreprises du type « techtiaire », locaux de recherche au sein du campus), en lien avec l'écosystème de SQY et la dynamique technologique et scientifique du Plateau de Saclay.

- La réalisation d'un centre de données essentiel à la transition numérique. Les centres de données sont au cœur de l'économie numérique, permettant d'héberger et de sécuriser les volumes croissants générés par les entreprises.

- La réhabilitation de la ferme historique du Mérantais afin qu'elle retrouve un usage pérenne qui permette son utilisation et entretien. La ferme étant un élément du patrimoine de Saint-Quentin-en-Yvelines, sa réhabilitation correspond à une mission d'intérêt général.

- Le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques, avec en premier lieu le réaménagement du campus de l'entreprise Colas qui permettra de poursuivre le développement de son campus du Mérantais. En second lieu avec le développement de parcs d'entreprises sur la partie Est du secteur.

La création d'un campus

La programmation économique ambitionne de créer un écosystème complet et évolutif de type campus permettant d'accueillir acteurs publics et privés de l'enseignement supérieur, de la recherche et développement ainsi que des établissements économiques comprenant des fonctions productives.

Cette initiative vise à établir un lien étroit entre la formation académique, l'innovation technologique et les activités économiques, en favorisant une approche collaborative entre étudiants, chercheurs et acteurs du monde professionnel en priorité dans les filières de la santé et du numérique.

Les locaux à vocation économique seront conçus pour accueillir des entreprises innovantes et des start-ups, offrant ainsi un cadre propice à la création d'emplois et au renforcement des filières stratégiques citées précédemment. Leurs typologies et leurs caractéristiques techniques devront permettre d'y implanter des activités de prototypages et productions en petites séries.

Afin de donner toute sa cohérence à ce projet économique d'environ 18 000 m² de surface de plancher, il est également envisagé d'y intégrer une programmation complémentaire comprenant un ensemble d'aménités de type lieux de réunions et de séminaires, espaces de restaurations et potentiellement logements de type résidence services à destination des étudiants, enseignants chercheurs et actifs en mobilité pouvant prendre place dans le secteur de la ferme du Mérantais.

L'intégration paysagère, la prise en compte des enjeux environnementaux et la qualité du bâti seront notamment des éléments essentiels pour permettre au site d'avoir l'attractivité nécessaire à la réussite de ce projet.

La création d'un tel campus, à travers les objectifs qu'il poursuit, s'inscrit bien dans les objets cités à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme justifiant du caractère d'intérêt général d'un tel projet sur le Mérantais et repris ci-dessus.

La réalisation de locaux dédiés à la recherche

Une part importante de la programmation du projet d'aménagement du Mérantais sera dédiée à la recherche, en lien avec l'écosystème de SQY et la dynamique technologique et scientifique du Plateau de Saclay.

Le redéveloppement du campus Colas se concentrera sur les activités de R&D, en l'occurrence sur le centre mondial de R&D de Colas, appelé CORE center. Il s'agira de redévelopper le CORE center qui conçoit et développe des produits et techniques répondant aux enjeux de la transition énergétique et aux nouveaux usages. Par conséquent, le centre R&D de Magny-les-Hameaux joue un rôle essentiel dans le fonctionnement du groupe puisqu'il a également pour missions de fournir une assistance technique et une expertise de haut niveau auprès des filiales de Colas, la mise au point de produits et procédés ainsi que l'intégration de solutions de mobilité au sein des infrastructures. En association avec les laboratoires régionaux du Groupe implantés dans l'ensemble des zones géographiques où Colas opère, le centre R&D de Magny-les-Hameaux assure le passage du concept à la création et au développement, puis de l'expérimentation à la mise en œuvre pratique de produits, de techniques et de solutions d'infrastructures de mobilité responsable.

Sur la partie Est qui doit accueillir des locaux d'entreprises de type « techtiaire », il est visé un objectif de 30 % de locaux dédiés à la R&D et à la réalisation de laboratoires car il s'agit d'un enjeu essentiel du territoire, auquel le projet d'aménagement du Mérantais souhaite apporter une solution concrète et adaptée.

Conformément à l'article L300-1 cité plus haut, la réalisation de locaux de recherche peut être qualifié d'intérêt général. Le redéveloppement du campus de Colas et le développement urbain de la partie Est rentrent dans ce cas de figure, et le projet d'aménagement peut donc être qualifié d'intérêt général.

La réalisation d'un centre de données essentiel à la transition numérique

Les centres de données sont aujourd'hui au cœur de l'économie numérique, permettant d'héberger et de sécuriser les volumes de données croissants générés par les entreprises.

Le projet du Mérantais répond donc à ces besoins ainsi qu'aux enjeux de souveraineté numérique en France. En effet, l'implantation de centres de données sur le territoire national garantit que les données critiques soient stockées localement, dans un cadre sécurisé et conforme aux réglementations européennes.

Cette démarche est alignée avec les orientations du gouvernement, qui promeut l'implantation de centres de données modernes et performants en France pour éviter une dépendance excessive à l'égard des autres pays.

Par ailleurs, le centre de données du Mérantais a pour objectif d'intégrer dès sa conception des technologies visant à réduire son empreinte écologique.

Implanter des centres de données en Ile-de-France permet également de bénéficier de la faible intensité carbone de l'électricité française. De plus, son intégration dans un aménagement global garantira une cohérence environnementale avec les autres composantes du projet.

Pour finir, le centre de données participera à la création directe et indirecte d'emplois locaux dans des domaines à forte valeur ajoutée, comme l'ingénierie et la gestion des infrastructures numériques. Il renforcera également l'attractivité du territoire pour les entreprises du numérique en lien avec les activités technologiques du Plateau de Saclay.

A noter que le projet de loi sur la simplification de la vie économique adopté en 1ère lecture par le Sénat, souligne l'«*importance particulière pour la transition numérique, la transition écologique ou la souveraineté nationale*» des centres de données qui peuvent recevoir la qualification de *« projet d'intérêt national majeur* ».

La réhabilitation de la ferme historique, élément du patrimoine de SQY

Comme l'indique sa fiche patrimoniale au sein du PLUi, la ferme du Mérantais, qui était une ferme familiale, présente un intérêt remarquable par sa typologie et par son rôle structurant du territoire. Elle est également le témoin du passé rural de la commune et plus généralement de sa dimension agricole.

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est également prévu de réhabiliter cette ancienne ferme historique qui a perdu son usage agricole et, même si elle est encore ponctuellement utilisée, risque à terme d'accuser une importante vétusté menaçant la salubrité des bâtiments.

La déclaration de projet vise à diversifier les usages possibles dans ce bâtiment, afin de faciliter son réemploi et donc son entretien, tout en conservant les protections patrimoniales dont il fait l'objet. Il est notamment envisagé d'avoir une utilisation des bâtiments (ou d'une partie d'entre eux) en lien avec le projet de campus de santé.

Dans le respect des prescriptions existantes au PLUi et des enjeux patrimoniaux (la ferme se trouve en site inscrit), la diversification des destinations autorisées au PLUi permettra de trouver une utilisation pérenne à cette ancienne ferme. Afin d'assurer sa réhabilitation et son bon entretien, il est indispensable d'y installer une ou plusieurs activités qui s'inscrivent dans un réel projet d'utilisation des bâtiments à long terme. L'évolution des règles du PLUi sur la ferme contribuera ainsi à entretenir et à mettre en valeur le patrimoine de Magny-les-Hameaux et de SQY.

Le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques

Le projet d'aménagement du Mérantais présente une programmation tournée vers le développement économique en proposant une offre immobilière adaptée aux besoins du territoire comprenant à la fois le maintien d'activités déjà présentes sur le Mérantais, et le développement de nouvelles.

Par ailleurs, le projet d'aménagement prévoit sur la partie Est, l'implantation de plusieurs hôtels d'entreprises qui proposeront une nouvelle offre immobilière de type « techtiaire ». Ces programmes permettront de répondre à des besoins du territoire, en lien avec la dynamique technologique et scientifique du Plateau de Saclay, pour l'implantation de laboratoires, de centre de R&D ou encore d'activités. Ce développement d'activités économiques sur près de 4,8 hectares, permettra de créer de nouveaux emplois sur le territoire. Un travail sera réalisé sur la qualité de l'aménagement du site afin de prendre en considération les enjeux paysagers et environnementaux inhérents à cette partie Est.

Le Conseil Constitutionnel dans sa décision n°2003-487 DC du 18 décembre 2003, associe la lutte contre le chômage à l'intérêt général, le projet du Mérantais permettrait, comme il a été démontré plus haut, à la fois de maintenir des emplois existants grâce au réaménagement du site de Colas, mais également d'en créer de nouveaux avec le développement de la partie Est. Compte tenu de ces éléments, le Mérantais apparaît comme un projet permettant de lutter efficacement contre le chômage, en plus de contribuer au développement économique de Saint-Quentin-en-Yvelines, démontrant ainsi son caractère d'intérêt général.

L'article L300-1 du Code de l'urbanisme auquel renvoie directement la procédure de déclaration de projet, cite « *le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économique* » comme critères permettant de qualifier un projet d'intérêt général. L'aménagement du Mérantais répond donc directement à ces critères comme exposé plus haut, confirmant son caractère d'intérêt général dans le cadre d'une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet

Les règles du PLUi en l'état ne permettant pas d'autoriser le projet tel qu'il est envisagé (hauteur trop faible, restriction sur certains usages ou destinations, etc.…), il a été procédé à diverses évolutions, adaptations ou précisions. En outre, cette DPMECDU est également venue occasionner des ajouts au document d'urbanisme.

Les évolutions effectuées au PLUi dans ce cadre, chacune détaillée ci-après, ont donc visé à :

- Modifier les destinations autorisées afin de permettre l'implantation d'entreprises de type « techtiaire » ;
- Permettre une densification du secteur en augmentant les hauteurs autorisées ;
- Adapter la règle sur les ICPE au sein du règlement écrit et ajuster le plan de zonage en conséquence ;
- Faciliter la réutilisation de la ferme du Mérantais afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne ;
- Préciser l'OAP n°13 « Mérantais » ;
- Ajouter l'évaluation environnementale de la DPMECDU au PLUi.

Au cours de la procédure, suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), il a également été décidé de représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage.

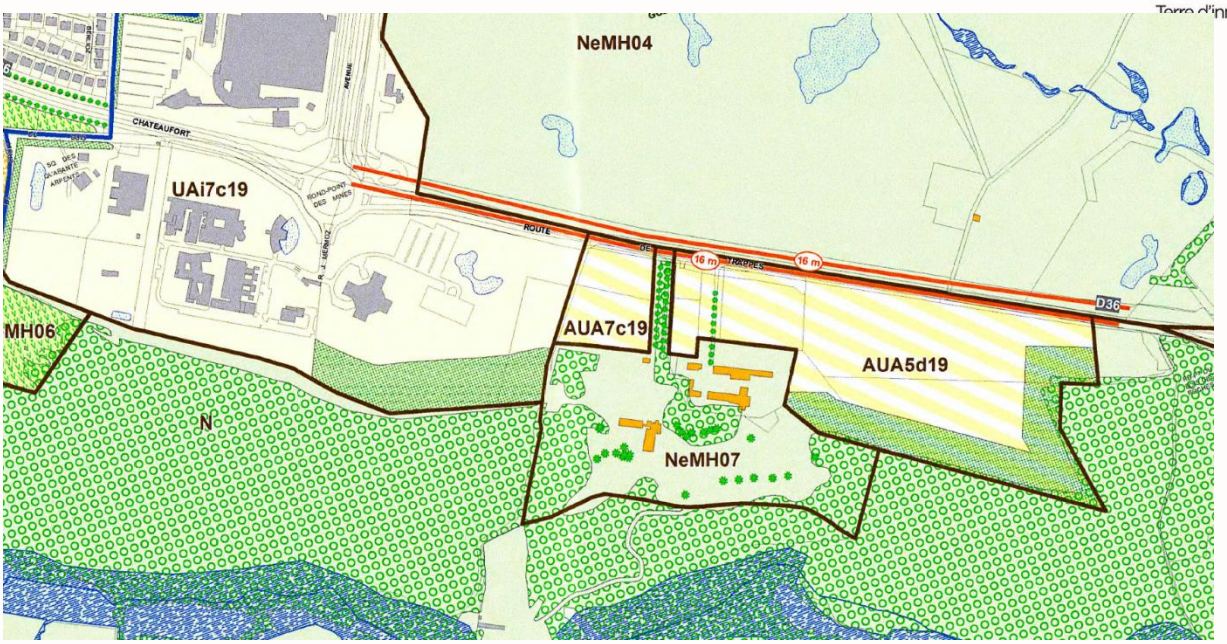
Modifier les destinations autorisées afin de permettre l'implantation d'entreprises de type « techtiaire »

La partie Est était classée en AUA, correspondant aux zones à urbaniser à vocation d'activités, sans que les destinations d'industrie et d'entrepôt n'y soient autorisées.
Un tel classement limite très fortement l'implantation d'entreprises dans le domaine du techtiaire (mode de travail hybrides, accueillant des bureaux, mais aussi des plateaux techniques pour y poursuivre des tests et des expérimentations) qui ont une activité partagée entre R&D, production, qui correspond en partie à une destination industrielle, et de bureaux.

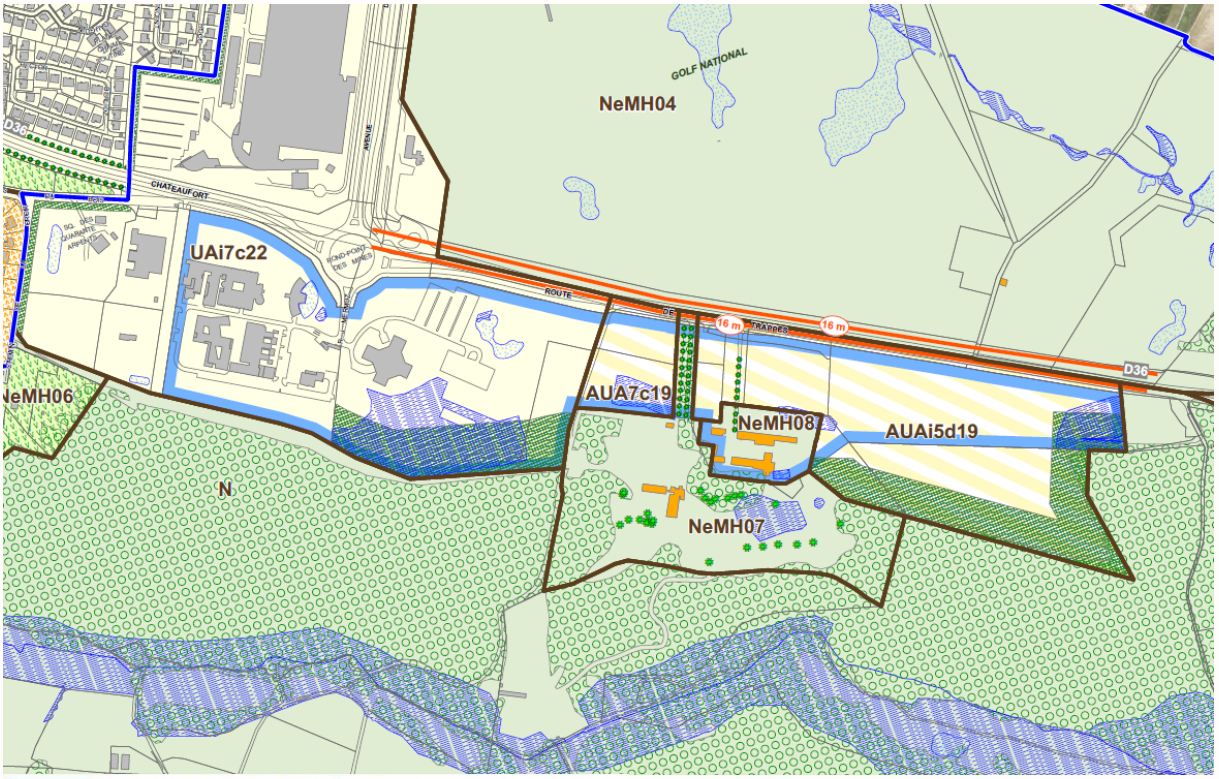
Afin de pouvoir attirer des entreprises dans ce domaine, il est nécessaire que les bâtiments à vocation industrielle et d'entrepôt puissent s'implanter sur la partie Est du Mérantais. Cela a impliqué de modifier le règlement graphique afin de faire basculer le secteur en zone AUAi (voir page suivante).

Représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage

Au cours de la définition du projet, des études de sol ont été réalisées par le porteur de projet afin de délimiter précisément l'existence et l'étendue d'éventuelles zones humides sur le site. Ces études ont permis de démontrer la présence de zones humides qui avaient été prises en compte dans l'évaluation environnementale mais non dans le plan de zonage. Au cours de la procédure, suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), il a également été décidé de représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage. Elles ont également été ajoutées à l'annexe n°7.25 du PLUi intitulée « Cartographie des secteurs de probabilité de zones humides ».



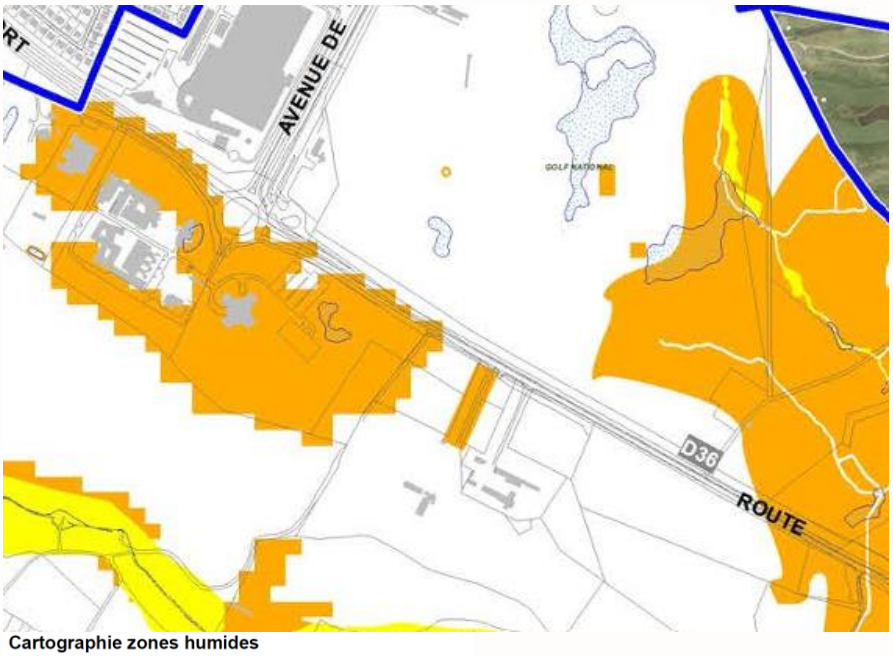
*Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi **avant** DPMECDU*



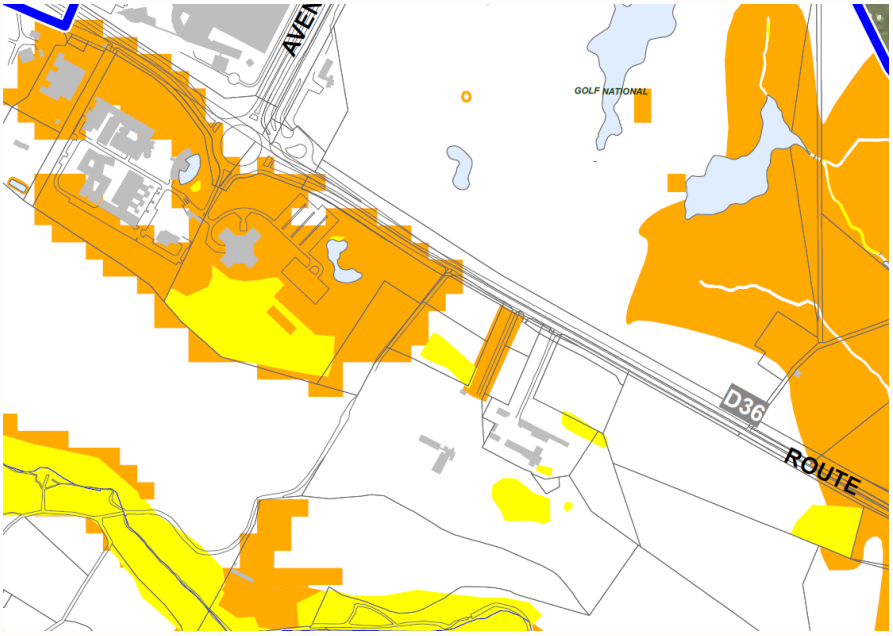
Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi

Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

*Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi **après** modifications*



*Extrait de l'annexe 7.25 du PLUi centré sur le secteur du Mérantais au PLUi **avant** modifications*

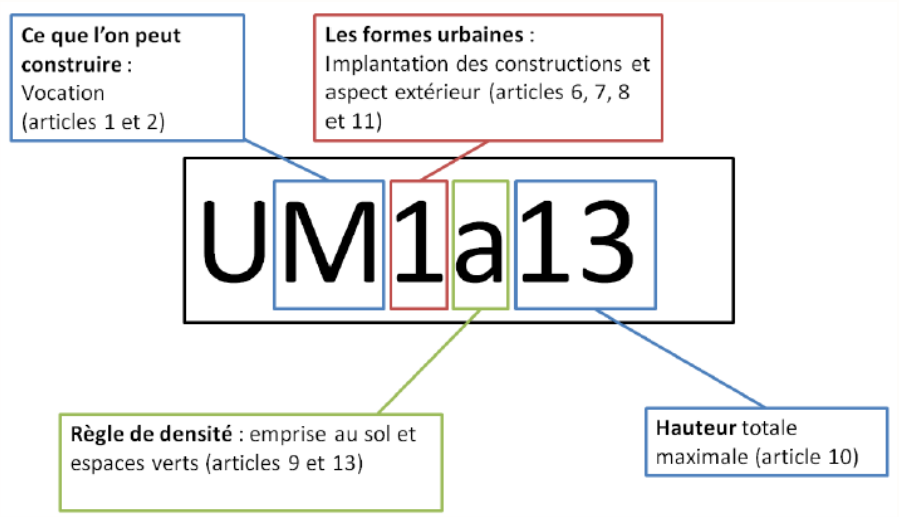


*Extrait de l'annexe 7.25 du PLUi centré sur le secteur du Mérantais au PLUi **après** modifications*

Permettre une densification du secteur en augmentant les hauteurs autorisées

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, il est apparu nécessaire d'autoriser une densification verticale de la zone en permettant de construire un niveau supplémentaire par rapport aux 19 mètres autorisés par le PLUi en vigueur sur le secteur. Cette augmentation de hauteur permet notamment l'implantation du centre de données et au campus Colas de se réaménager sur son site actuel, alliant ainsi densification et développement économique. Ainsi, cette évolution permet de maintenir le campus Colas sur site.

Cette modification a impliqué de passer, sur le secteur Hilti, d'un indice UAi7c19 à UAi7c22 au sein du plan de zonage, permettant ainsi de monter jusqu'à R+5 ou R+5+C ou A maximum, contre R+4 ou R+4+C ou A maximum avant le DPMECDU.



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*.*

Adapter la règle sur les ICPE au sein du règlement écrit

La troisième évolution destinée à permettre la réalisation du projet a concerné la possibilité d'implanter des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur l'aire du projet. Le centre de données, par sa puissance projetée, est une ICPE soumise au régime de l'autorisation, conformément au Code de l'Environnement. Le développement de « techtiaire » sur la partie Est peut nécessiter là aussi l'implantation d'ICPE selon les activités qui seront retenues.

Dans l'article 2.1.1 relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U et AU du titre III du règlement écrit du PLUi, l'implantation de nouvelles ICPE était interdite sur l'ensemble des zones U, à l'exception de celles listées ci-après (p. 56 du règlement écrit) :

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

Le projet actuel est en capacité de prévoir des aménagements visant à ce que l'implantation prévue des ICPE soit compatible avec l'habitat environnant et qu'elles n'entrainent pas de nuisance ou de risque pour le voisinage. En revanche, il lui est difficilement possible de démontrer que l'implantation des ICPE correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur dans la mesure où la zone n'accueille pas d'habitants et regroupe uniquement des entreprises et leurs salariés comme usagers.

La règle a donc été adaptée afin que les projets sur le Mérantais ne soient pas dans l'obligation de démontrer qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur. Les autres conditions de la règle (compatible avec l'habitat environnant et absence de nuisance et de risques pour le voisinage) restent applicables afin de veiller à une implantation la plus qualitative possible sur le site.

La règle a été réécrite de la façon suivante :

« 2.1.1 La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur ou à condition qu'elle revête un caractère d'intérêt général démontré dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet* ***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 ; »*

Faciliter la réutilisation de la ferme du Mérantais afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne

La ferme était incluse au sein d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au PLUi, nommé NeMH07 et dédié au Mérantais. Ce secteur spécifique permet une diversité des destinations autorisées plus importante que pour une zone naturelle (N), comme l'indique l'article N2 du titre VI du règlement écrit du PLUi dédié aux dispositions particulières applicables à la zone Naturelle.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeEL01	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs et locaux accessoires	Dans la limite de 8000 m² de surface de plancher* (SdP)
NeEL02	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs	Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol *
Ne EL03	Élancourt	Villedieu	Équipement culturel et locaux accessoires, dont le restaurant existant	Pas de conditions supplémentaires
NeEL04	Élancourt	Fondation Méquignon	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeEL05	Élancourt	Ouest du secteur des IV Arbres	Bassin sec et locaux technique	Pas de conditions supplémentaires
NeGU01	Guyancourt	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
NeGU02	Guyancourt	Ouest du secteur de la Petite Minière	Équipements sportifs, Cimetière et Jardins familiaux	Pas de conditions supplémentaires
NeGU03	Guyancourt	Commanderie	Bassin en eaux – espace sportif de plein air	Pas de conditions supplémentaires
NeGU04	Guyancourt	Entrée est Bois de la Grille	Parcours sportif	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 20m² par bâtiment existant
NeMH01	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoires	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH02	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoire	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH04	Magny	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une extension maximale de 2000 m² de surface de plancher*
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	Zone de pêche	Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m² d'emprise au sol*
NeMH06	Magny	Croix du Bois	Équipement de loisirs et culturel	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 30 % par rapport aux surfaces de plancher* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeMH07	Magny	Mérantais	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.

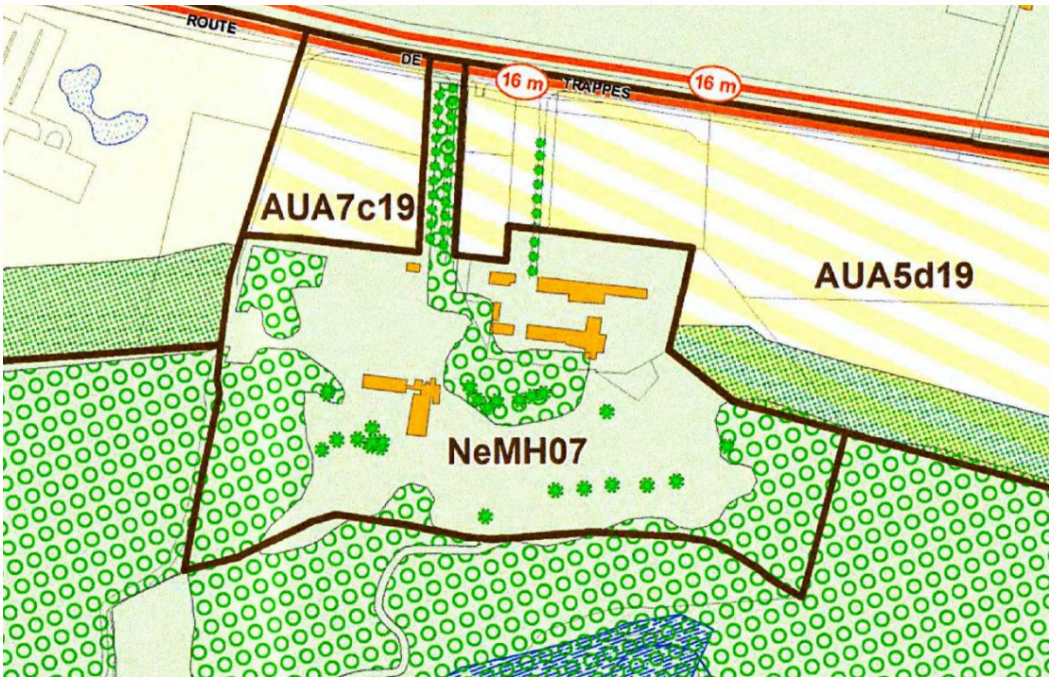
*Tableau des destinations des STECAL **avant** modification*

Ainsi, seules les constructions se rattachant à une vocation d'équipement sanitaire et social étaient autorisées par le PLUi sur la ferme du Mérantais. Ce champ de destination assez restreint, ne permet pas d'assurer l'implantation d'un projet sur la ferme et d'assurer son entretien. L'enjeu a donc été d'ouvrir les destinations autorisées dans les bâtiments sans toutefois occasionner de changement quant aux règles de restriction existantes afin de veiller à concilier diversification des usages de la ferme et protection du patrimoine. En effet, l'ouverture des destinations sur la ferme ne saurait se faire au détriment de sa qualité paysagère et architecturale.

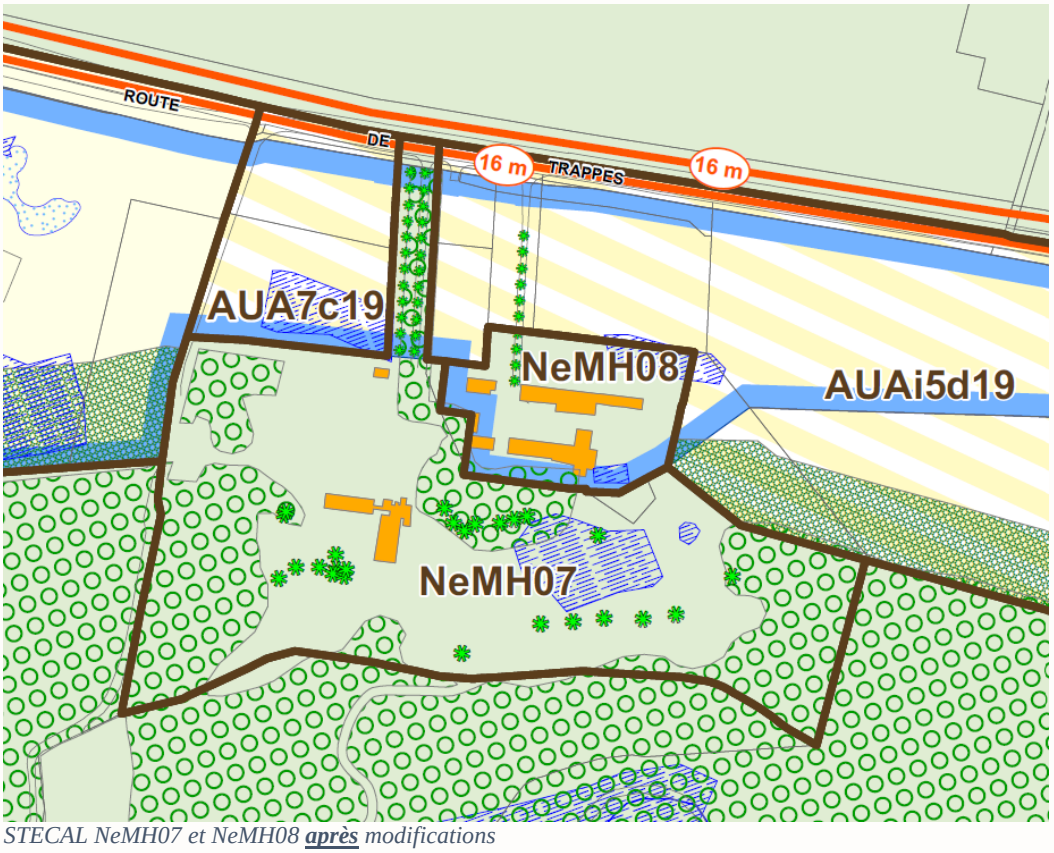
Le STECAL NeMH07 couvrait la ferme du Mérantais, mais également le domaine de la Solitude accueillant le centre « Gérondicap ». Ce dernier n'est pas compris dans le périmètre de la DPMECDU et la règlementation qui s'y applique (destinations, règles de prospect, etc.) n'a pas vocation à évoluer.

Il est donc apparu nécessaire de dissocier le centre « Gérondicap » et la ferme du Mérantais en termes de réglementation et donc graphiquement, sur le plan de zonage.

La DPMECDU a ainsi entrainé la création d'un nouveau STECAL, nommé NeMh08, spécifique à la ferme du Mérantais, afin d'y permettre un usage plus large, sans qu'en soit affecté le centre Gérondicap.



*STECAL NeMH07 **avant** modification*



*STECAL NeMH07 et NeMH08 **après** modifications*

Numéro	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeMH07	Magny	Mérantais (Gérondicap)	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. ~~Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.~~
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)

*Tableau des destinations des STECALS **après** modification*

Préciser l'OAP n°13 « Mérantais »

Comme rappelé ci-avant, le secteur était déjà inclus au sein de l'OAP dédiée au secteur du Mérantais.

La DPMECDU a été l'occasion de venir renforcer cette OAP en y précisant à la fois la programmation, les attentes et le degré d'exigence de l'aménagement du secteur du Mérantais par le biais d'un zoom spécifique. Cet outil permet d'aller dans un niveau de détail plus fin que le règlement écrit en termes d'attentes d'aménagement du secteur. L'OAP a ainsi été renforcée sur cette zone afin d'encadrer le

projet et de s'assurer d'une bonne cohérence, tout en imposant une qualité environnementale et paysagère exigeante pour le projet et les constructions qui y sont prévus.

L'OAP globale existante a été conservée et ajustée, afin de venir délimiter un zoom sur lequel viennent s'ajouter de nouveaux principes d'aménagement à respecter. Ce zoom reprend le secteur de la DPMECDU.

De plus, pour améliorer l'articulation entre le zoom et l'OAP générale, les deux objectifs initiaux :

- « Créer un front bâti discontinu pour impulser une ambiance urbaine le long de l'axe structurant » ;
- « Créer et/ou valoriser les espaces paysagers supports d'urbanité »

ont été fusionnés en un seul figuré, plus précis : « Créer un front urbain bâti discontinu, végétalisé et paysager pour instaurer une ambiance urbaine qualitative le long de la RD, tout en aménageant des vues sur la vallée de la Mérantaise » issu du zoom de l'OAP. Cela permet également une meilleure harmonisation entre les deux schémas.

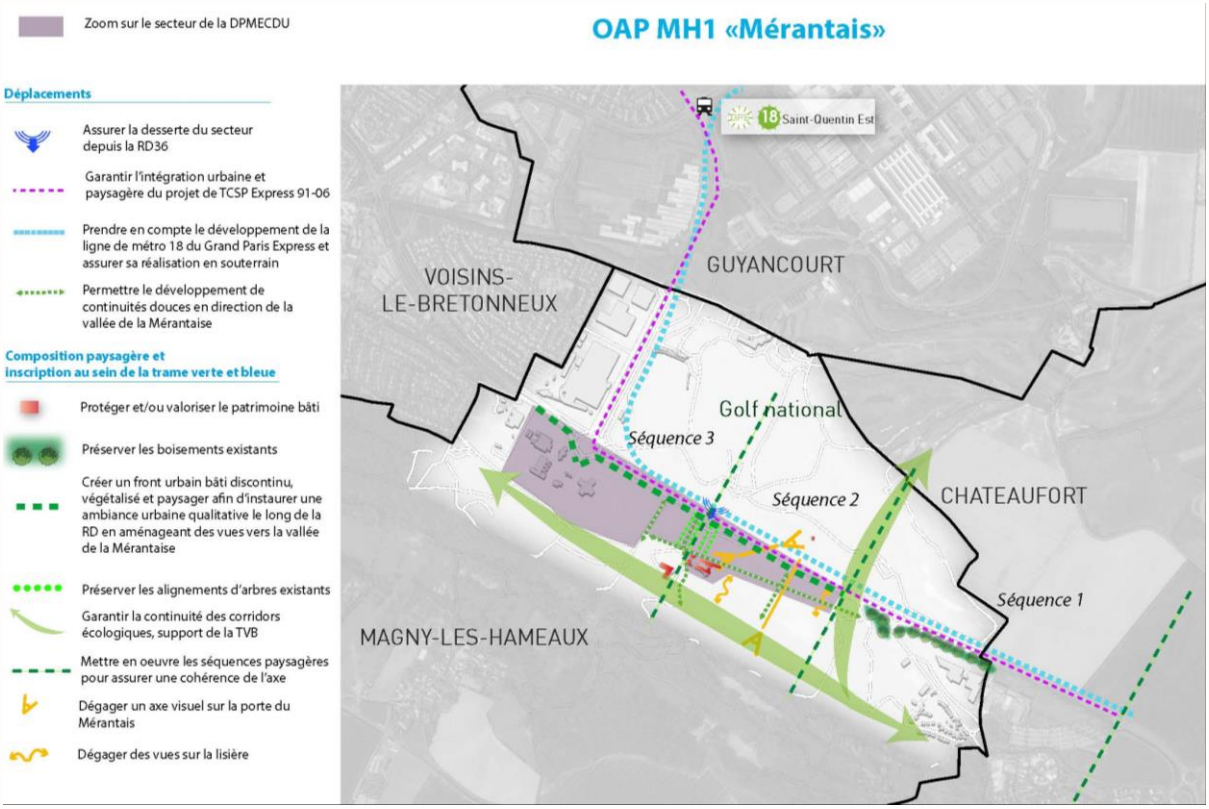


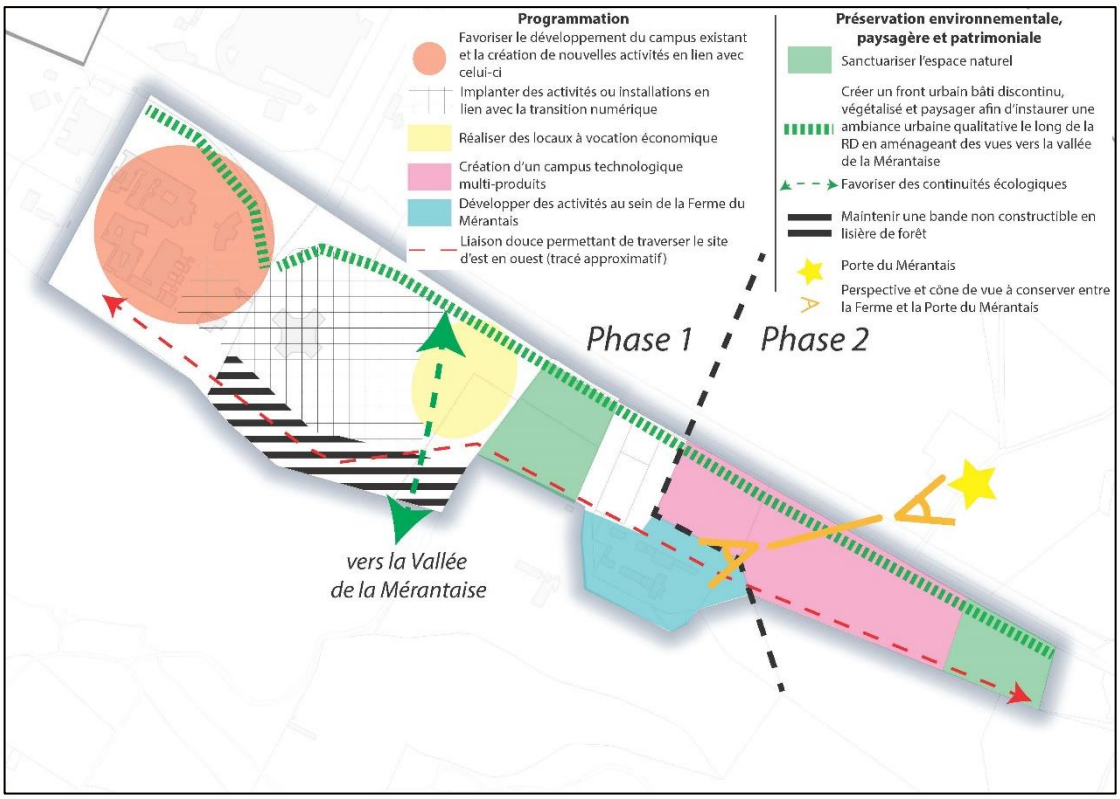
*Figure 1 : OAP MH1 Mérantais existante avant la DPMECDU, **après** modification*

Le Zoom, quant à lui, vient compléter les principes d'aménagement déjà existants, impliquant une prise en compte de l'OAP à plusieurs échelles :

- L'échelle du zoom nouvellement réalisé ;
- L'échelle plus globale pour laquelle les principes de développement urbain et de composition paysagère par exemple, sont également à prendre en compte à l'échelle du projet de la DPMECDU.

Le zoom introduit par la DPMECDU vient fixer les principes d'aménagement suivants :

Zoom sur le périmètre de la DPMECDU



4. Zoom sur le secteur faisant l'objet d'une DPMECDU

Le PLUi a fait l'objet d'une mise en compatibilité visant à faire évoluer le document d'urbanisme avec le projet d'intérêt général porté sur ce secteur. Cette DPMECDU a permis de venir préciser la programmation du secteur et les aménagements qui y sont attendus. Le zoom sur ce secteur constitue les compléments amenés par la procédure de DPMECDU.

Programmation

L'aménagement doit se faire en 2 phases prévisionnelles :

- **Phase 1** pouvant être réaménagée immédiatement, comprenant :
  - Le développement du campus existant et la création de nouvelles activités en lien avec celui-ci;
  - La réutilisation du foncier occupé par les anciens bâtiments du groupe Hilti pour des installations ou bâtiments en lien avec la transition numérique et le développement économique ;
  - L'utilisation de la ferme pour des activités connexes (hébergement, hôtellerie, commerce...) à la programmation du secteur du Mérantais.
- **Phase 2** ne pouvant être urbanisée qu'à partir du 1er janvier 2028, comprenant :
  - Le développement d'un campus autour de la santé et/ou du techtiaire.

Préservation environnementale

- Les espaces naturels ou riches en biodiversité représentés au plan ci-dessus devront être sanctuarisés, aucune construction ou accès ne pourra être réalisé sur cet espace.
- Un écran végétal assurant le rôle d'espace tampon devra être planté en bordure de la RD, tout particulièrement sur le foncier comprenant les anciens bâtiments d'Hilti. Cet espace devra être composé d'essences locales comprenant des végétaux de différentes strates (arborée, arbustive, herbacée, etc...). L'objectif recherché par ces espaces est triple :
  - rôle paysager ;
  - profiter du retrait imposé de 15 mètres depuis la voie pour créer un écran végétal entre les constructions et la RD36,
  - espace relai de la biodiversité en lien avec la proximité du Site Classé de la vallée de la Mérantaise.
- L'implantation des constructions et installations devront permettre le maintien d'une continuité écologique entre la vallée de la Mérantaise et cet écran végétal. L'aménagement du site devra être pensé de manière à permettre un fonctionnement optimal de cette continuité (noue, plantation d'essences végétales pertinentes avec les réservoirs à proximité, largeur de 15 mètres minimum non aedificandi etc...).
- La zone inconstructible liée à la lisière de 50 m par rapport aux boisement de plus de 100 ha devra être strictement respectée. Cet espace pourra faire l'objet d'aménagements paysagers en

lien avec la continuité écologique à mettre en place. Les aménagements de voie pour les mobilités douces sont autorisés sur cet espace à condition d'être perméables. Toutefois, cette zone devra être conservée sans éclairage nocturne fixe afin de favoriser la trame noire et limiter les impacts sur la faune.

- L'aménagement du site devra impacter le moins possible les circulations des espèces, les clôtures devront à ce titre comprendre des espaces permettant le passage de la petite faune, sauf lorsque des contraintes techniques ou de sécurité ne le permettent pas.
- Les aménagements mis en place pour la gestion des eaux de pluie devront privilégier des solutions à ciel ouvert (noues, bassins de rétention non couverts, etc...) afin de créer des espaces relais aux zones humides présentes sur le secteur Mérantais ou à proximité qui seront détaillés dans le projet paysager de chaque projet. De façon générale, la continuité écologique de la trame bleue devra être maintenue afin de garantir la fonctionnalité des connexions entre les milieux aquatiques et humides existants pour garantir le bon fonctionnement des écosystèmes, la libre circulation des espèces et la qualité des corridors écologiques.

Desserte et stationnement

- Les voies ouvertes à la circulation de véhicules motorisés, l'éclairage, ainsi que les espaces dédiés au stationnement de véhicules, devront être pensés de façon à ce qu'ils soient éloignés des espaces naturels sanctuarisés, ou *a minima* qu'ils comprennent des aménagements permettant de limiter au mieux leur impact sur la faune et la flore (éclairage adapté et limité, espaces plantés, etc...).
- Le site devra comprendre l'aménagement d'une voie spécifique aux liaisons douces (piétons, vélos, etc...), permettant de relier les différents secteurs de l'OAP. Cet aménagement devra être perméable et, dans la mesure du possible, venir se connecter au réseau de chemins déjà existants.

Paysage et patrimoine

- Les constructions ne devront pas s'implanter à proximité immédiate de la lisière non constructible.
- Les constructions à proximité des boisements, et bâtiments patrimoniaux auront un traitement architectural soigné.
- Les constructions devront tenter de présenter une diversité en termes d'épannelage, que ce soit avec les bâtiments adjacents ou au sein même de la construction.
- Les mesures mises en œuvre pour limiter les impacts du projet sur le paysage environnant seront détaillés.
- L'aménagement du secteur Est en phase 2, devra permettre de conserver une Co-visibilité entre la ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais, classée monument historique. L'aménagement devra veiller à conserver des perspectives visuelles depuis le golf en direction de la vallée de la Mérantaise afin d'éviter un effet de barrière visuelle et paysagère.
- L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté en amont du projet.

Compléter l'évaluation environnementale du PLUi avec les éléments de l'évaluation environnementale de la DPMECDU

Comme indiqué en préambule, l'intégralité de ces évolutions a fait l'objet d'une évaluation environnementale menée par un prestataire extérieur. Ce dernier a été en charge d'évaluer l'impact des évolutions du PLUi présentées ci-dessus, et de façon générale celles qui se sont avérées nécessaires dans le cadre de la procédure, sur l'environnement conformément aux articles L. 104-4 et suivants et R. 104-18 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette évaluation environnementale, ainsi que l'état initial de l'environnement sur lequel elle se base, ont été ajoutées au rapport de présentation du PLUi suite à la procédure de DPMECDU.

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

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

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

Le secteur du Mérantais est inscrit comme zone d'activité industrielle sur sa partie Ouest et zone à urbaniser pour la partie Est depuis l'approbation du PLUi en 2017. La procédure n'est pas venue modifier de manière substantielle l'orientation du secteur, mais davantage préciser les règles du document d'urbanisme pour permettre le projet d'intérêt général qui s'inscrit pleinement dans le PADD.

Le projet global n'entraine pas d'évolution sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à l'échelle du PLUi, il vient même renforcer les protections déjà existantes au PLUi sur le secteur afin d'assurer une urbanisation la plus qualitative possible.

Le projet du Mérantais s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par le PADD, puisqu'il :

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

- Promeut une qualité environnementale des nouvelles constructions (cf 4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi). De ce fait, le projet correspond à l'objectif d'*Orienter la conception des espaces urbains, des bâtiments et les matériaux pour assurer une durabilité maximum* (*Défi 2 : Adapter le territoire aux changements*).

Les objectifs relatifs à la qualité de vie et la santé humaine, notamment Assurer la santé environnementale des populations (Défi 1 : Mettre l'homme au cœur des territoires naturels et urbains de Saint-Quentin-en-Yvelines) ne sont pas remis en question par le projet, puisque même si l'implantation d'ICPE est permise avec la DPMECDU, ces dernières doivent veiller à mettre en œuvre des dispositions pour que leur implantation reste compatible avec la proximité d'espaces d'habitat.

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

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLUi se doit d'être compatible avec les documents supra-communaux énoncés aux articles L.131-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Le PLUi, lors de son élaboration, a déjà fait l'objet d'une démonstration de sa compatibilité avec ces différents documents. Dans le cadre de la présente déclaration de projet, il convient donc uniquement de s'assurer que le projet et les modifications associées du PLUi, ne viennent pas remettre en question cette compatibilité.

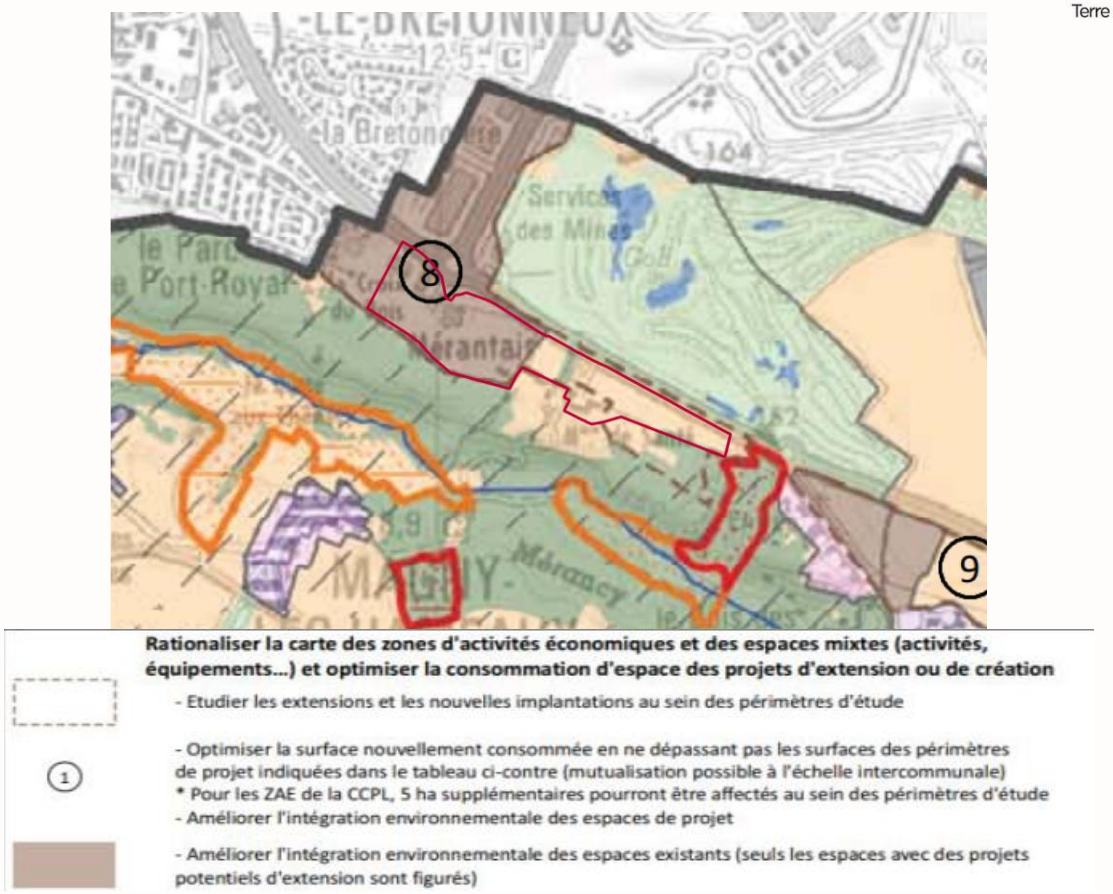
Les éléments suivants permettent de démontrer que le projet, par ses caractéristiques, ne modifie pas la compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux :

- Le SDRIF-e, dans ses orientations réglementaires (carte Maîtriser le développement urbain), identifie le secteur du Mérantais comme un secteur d'urbanisation préférentielle, en y plaçant une demi-pastille, qui correspond à un potentiel d'urbanisation de 10 ha maximum sur ce secteur. Cette pastille est mise à profit dans le cadre de la présente procédure, dont l'urbanisation maximale pouvant être engendrée sera limitée à 6 hectares, correspondant à la superficie de la zone AUAi5d19. Les évolutions du PLUi impliquées par la DPMECDU sont donc en accord avec les objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par le SDRIF-e.

- Ni le SRCE d'Ile-de-France ni le SDRIF-e n'identifient de corridor écologique au sein du périmètre identifié. Le SRCE identifie différents réservoir et corridor à proximité qui ne sont toutefois pas impactés par le projet :

Extrait du SRCE centré sur le périmètre de la DPMECDU

- Selon la charte du PNR, la partie ouest du périmètre doit poursuivre l'objectif d'améliorer l'intégration environnementale des espaces existants et de projet. Au regard des contraintes environnementales mises en place par l'OAP, la DPMECDU est compatible avec la charte et le plan du PNR. Le secteur Est est quant à lui intégré au sein d'un périmètre d'étude dans lequel doivent être étudiées les extensions et nouvelles implantations. La surface nouvellement consommée doit être optimisée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet. Le périmètre de la DPMECDU étant plus restreint que ce périmètre de projet, la DPMECDU est donc compatible là aussi avec la charte et le plan du PNR.



Extrait du plan de parc centré sur le périmètre de la DPMECDU figuré en rouge

- Les objectifs de gestion des eaux de pluie et de capacité d'infiltration inscrits au PLUi ne sont pas modifiés dans le cadre de la présente déclaration de projet.

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'Agglomération

Direction Générale Adjointe
de l'Aménagement du Territoire
Direction de l'Urbanisme et de la Prospective
JCh - BB

VU POUR ETRE ANNEXE
A MON ARRETE EN DATE
DU 13 NOV. 2025

Le Président,

Jean-Michel Fourgous

MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

NOTICE EXPLICATIVE

Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant dans son périmètre les territoires des communes d'Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux, été approuvé par délibération n°2017-38 B) du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 23 février 2017
Le PLUi a depuis fait l'objet d'une **modification simplifiée** approuvée par délibération n°2018-42 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du **27 juin 2019, d'une révision allégée approuvée** par délibération n° 2020-013 du conseil communautaire en date du 5 mars 2020, d'une **modification de droit commun** approuvée par délibération du Conseil Communautaire n°2023-102 en date du 13 avril 2023 et d'une **déclaration de projet** emportant mise en compatibilité du PLUi (DPMECDU) avec le projet d'implantation du campus d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux approuvée par délibération du Conseil communautaire n°2025-76 en date du 10 avril 2025.
Par ailleurs le dit PLUi a fait l' objet de 9 mises à jour opérées respectivement par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines de date du **11/06/2018** (SUP prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, respectivement, sur les territoires des communes d'Elancourt, La Verrière, Guyancourt, Magny-les-Hameaux et Voisins-le-Bretonneux), par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du **12/12/2018** (SUP prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, respectivement, sur les territoires des communes de Montigny-le-Bretonneux et de Trappes, par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du **19/12/2018** (prise en compte du périmètre d'étude de l'article L.424-CU localisé au Hameau du Launay et au centre village ancien situés à Elancourt), par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du **19/12/2018** (périmètre d'étude de l'article L.424-CU secteur du centre-ville à Guyancourt, par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du **19/12/2018** (prise en compte du PDA de l'église Saint-Victor à Guyancourt), par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du **24/10/2019** (prise en compte du périmètre d'étude de l'article L.424-CU espace dit « SQY High-Tech » à Elancourt), par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du **19/02/2020** (objets multiples), par arrêté du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du **23/07/2020** (PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan) et par arrêté du Président en date du **20/06/2025** (Guyancourt- nouvelle délimitation du domaine national du château de Versailles - -servitude en tréfonds nécessaire à la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris).

Le décret n° 2022-458 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers

et a emporté de ce fait mise en compatibilité du PLUi de de Saint-Quentin-en-Yvelines avec ces travaux.

Cette mise en compatibilité du PLUi concerne des dispositions concernant les territoires des communes de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux.

Cette présente mise à jour formalise cette mise en compatibilité.

A cet effet, sont **intégrés** au dossier du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines :

- l'arrêté du président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 13 NOV. 2025
opérant la présente mise à jour du PLUi,
-la présente notice de présentation de la mise à jour,
- le décret n° 2022-458 du 30 mars 2022 susvisé et ses annexes,
- le rapport de présentation du PLUi mis en compatibilité (pièce n°1 du PLUi)
- l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Thales mise en compatibilité (pièce n°3) du PLUi)
- l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Mérantais mise en compatibilité (pièce n°3 du PLUi)
- le règlement du PLUi mis en compatibilité (pièce n°4 du PLUi)
- les Plans de Zonage du PLUi mis en compatibilité :
    - Agglomération (pièce n°5.0 du PLUi)
    - Guyancourt (pièce n°5.2 du PLUi)
    - Magny-les-Hameaux (pièce n°5.4 du PLUi)

SQY

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.9. Rapport de présentation : Mise à jour n°10

Suivant le décret n° 2022-458 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers et emportant de ce fait mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Versailles et de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-enYvelines - DPMECDU-01

Pièce n°1
Vue pour être annexée à mon arrêté du 13 NOV. 2025

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

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

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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

L'article R. 151-5 du code de l'urbanisme dispose qu'en cas de mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés

Rapport de présentation - La mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration d'utilité publique modificative de la Ligne 18 du réseau de transport public du Grand Paris : exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation est complété pour expliquer les évolutions apportées au PLU afin d'autoriser l'implantation du projet de ligne 18 modifié.

Les évolutions du projet de la ligne 18 nécessitent la modification du décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 modifié déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 18.

Sur le territoire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, les modifications du projet déclaré d'utilité publique le 28 mars 2017 consistent en :

- le déplacement de la gare de Saint-Quentin Est (à Guyancourt) de 200 m environ vers le nord-est, pour en améliorer l'insertion urbaine en calant la « boîte » souterraine sous la RD91 reconfigurée ;
- corollairement, la modification du tracé et de la méthode constructive du tunnel entre la gare et l'OA15 (à Magny-les-Hameaux) et l'ajustement de l'emplacement et des fonctions des ouvrages annexes OA15, OA16, OA18 et OA19 :
  - le tunnel est construit en tranchée couverte sur cette section (il reste creusé au tunnelier dans sa partie au nord de la gare) ;
  - l'OA15 est légèrement déplacé et son rôle est limité à une fonction d'accès des secours ; il a donc des dimensions plus réduites ;
  - les OA16, OA18 et OA19 sont déplacés de respectivement 20, 200 et 130 mètres environ, ce qui en améliore l'insertion urbaine, et leurs fonctions adaptées ;
- la modification du profil en long, par l'insertion au sol (plutôt qu'en viaduc) à Magny-les-Hameaux, sur le même tracé entre le Golf national et la RD36 ;
- la modification du faisceau du plan général des travaux pour les emprises du chantier de la gare de Saint-Quentin Est (à Guyancourt).

Cette mise en compatibilité vise tout d'abord à adapter les dispositions du PLUi en vigueur de Saint-Quentin-en-Yvelines au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris (Ligne 18) tel que modifié dans le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative.

Cette mise en compatibilité vise également à préciser la mise en compatibilité des PLU de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux réalisée lors de la déclaration d'utilité publique initiale de la Ligne 18 et intégrée au PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines qui s'y est substitué. En effet, suite à l'approfondissement des études et à l'évolution des documents d'urbanisme applicables, des besoins complémentaires de mise en compatibilité ont été identifiés.

Le rapport de présentation est complété pour expliquer les évolutions apportées au PLUi afin de permettre le projet de la Ligne 18 modifié par la déclaration d'utilité publique modificative.

Le règlement écrit évolue dans l'optique de lever les incompatibilités pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris selon la logique suivante :

- les règles sur les occupations et les utilisations du sol admises sous conditions en secteurs A, As et Ai de la zone U évoluent afin de permettre l'implantation de commerces dans la gare de Saint-Quentin Est ;
- la règle d'emprise au sol maximale des constructions applicable en zone U ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris en raison de contraintes techniques d'implantation et de l'acquisition des emprises strictement nécessaires à la construction de la gare ;
- les règles sur les espaces libres et plantations applicables en zone U ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris qui feront néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif, en raison des contraintes techniques d'implantation de la gare de Saint-Quentin Est et de l'acquisition des emprises strictement nécessaires à la construction de la gare ;
- les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales applicables en zone U ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris du fait des contraintes techniques de conception de la gare de Saint-Quentin Est ;
- le réseau de transport public du Grand Paris est autorisé en zone naturelle et dans

son secteur NeMH04, à condition de garantir sa bonne insertion dans le site, afin de permettre la réalisation d'une section de la Ligne 18.

- L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) répond à la logique suivante :
- l'espace boisé classé dans le secteur du Golf national à Magny-les-Hameaux de 2 439 m² est supprimé, son objet étant remis en cause par les modifications du tracé de la ligne qui s'implante désormais sur cette emprise ;
- l'espace paysager à protéger ou à mettre en valeur du bois du Trou Berger à Guyancourt est réduit de 38 500 m² pour permettre l'implantation de la gare de Saint-Quentin Est et d'une partie de la tranchée couverte, du fait que les règles d'emprise au sol qui y sont applicables ne permettent pas de construire sur la totalité des emprises qui seront acquises ;
- l'espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés au nord du technocentre à Guyancourt est réduit de 5 500 m² pour l'installation des emprises temporaires de chantier nécessaires au creusement du tunnel, qui ne permettent pas sa préservation.

Les cartographies des orientations d'aménagement et de programmation évoluent afin de prendre en compte :

- la modification du tracé du projet de la Ligne 18 sur le secteur Mérantais à Magny-les-Hameaux ;
- le déplacement de la gare de Saint-Quentin Est dans l'OAP « Thalès » ;
- la suppression d'une partie de l'espace paysager à protéger ou à mettre en valeur du bois du Trou Berger dans l'OAP « Thalès », en cohérence avec la mise en compatibilité du règlement graphique.

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'Agglomération

Direction Générale Adjointe
de l'Aménagement du Territoire
Direction de l'Urbanisme et de la Prospective
JCh - AL

VU POUR ETRE ANNEXE
A MON ARRETE EN DATE
DU 20 JUIN 2025

Le Président,

Jean-Michel Fourgous

MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

NOTICE EXPLICATIVE

Le décret n° 2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R. 621-98 du code du patrimoine et délimitant le périmètre de domaines nationaux dont celui du château de Versailles a modifié La servitude d'utilité publique déjà présente sur le territoire de la commune Guyancourt liée audit château .

L'arrêté du préfet des Yvelines n°78-2024-12-03-0007 en date du 03 décembre 2024 a établi au profit de la Société des Grands Projets (anciennement Société du Grand Paris), une servitude d'utilité publique en tréfonds nécessaire à la réalisation de la ligne 18 du réseau de transport public du GCsur rand Paris sur les territoires de Guyancourt et Versailles.

Ces servitudes affectent le territoire de commune de Guyancourt intégré dans le périmètre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé par délibération n°2017-38 B) du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 23 février 2017

Or l'article R.151-51 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du PLU indiquent, notamment, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

En application des articles L.153-60 et R.153-18 du code de l'urbanisme, l'annexe dudit PLUi consacrée aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol dudit PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines, doit été mis à jour par arrêté de Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines - Communauté d'agglomération, afin de prendre en compte le décret et l'arrêté préfectoral susvisée

A cet effet, sont annexés au dossier du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines

--la présente notice de présentation de la mise à jour
- le décret n° 2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R. 621-98 du code du patrimoine et délimitant le périmètre de domaines nationaux dont celui du château de Versailles et ses annexes ;
- l'arrêté préfectoral n°78-2024-12-03-0007 en date du 03 décembre 2024 2017 susvisé et ses annexes,
- la liste des servitudes d'utilité publique du PLUi mise à jour (pièce du PLUi n° 6.1)
- la plans de servitudes au sol affectant le territoire de la commune de Guyancourt du PLUimis à jour (pièce du PLUi n° 6. 2.2)
- la fiche de présentation des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) de la catégorie T3 (servitudes en tréfonds) élaborée par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

SQY

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

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

APPROBATION

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

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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Contexte ____ *3*

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

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

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

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

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

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

Contexte

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

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

Article L300-6 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone naturelle et forestière, N, regroupe les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du code de l'urbanisme). La zone N comprend des secteurs Ne, numérotés par commune, dans lesquels la constructibilité limitée de

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

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

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

3. Le porteur de projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi

Présentation générale du projet sur le Pas-du-Lac

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

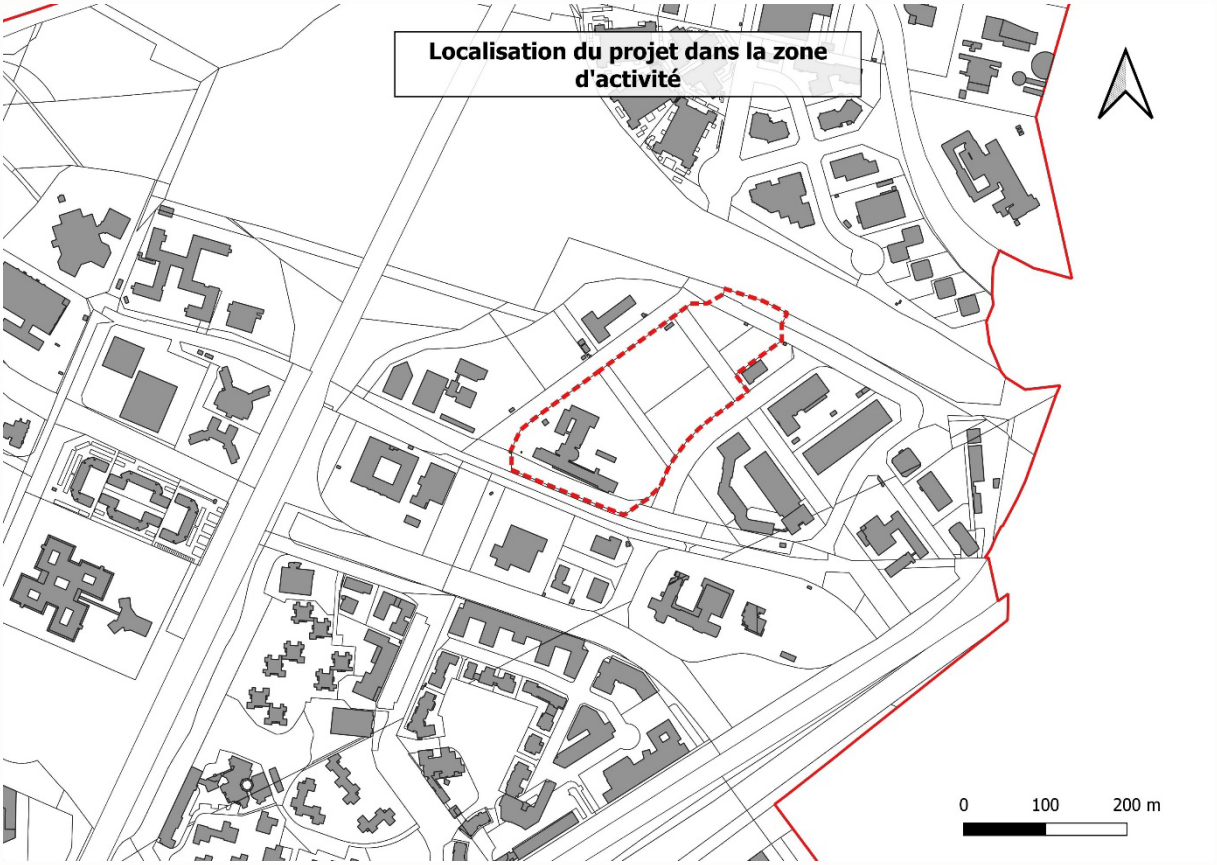


Figure 1 : Localisation des terrains du projet (pointillés rouges) au sein de la zone d'activités du Pas du Lac

AIRBUS

DEFENCE AND SPACE

MONTIGNY-LE BRETONNEUX

Extraits de plan cadastral

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

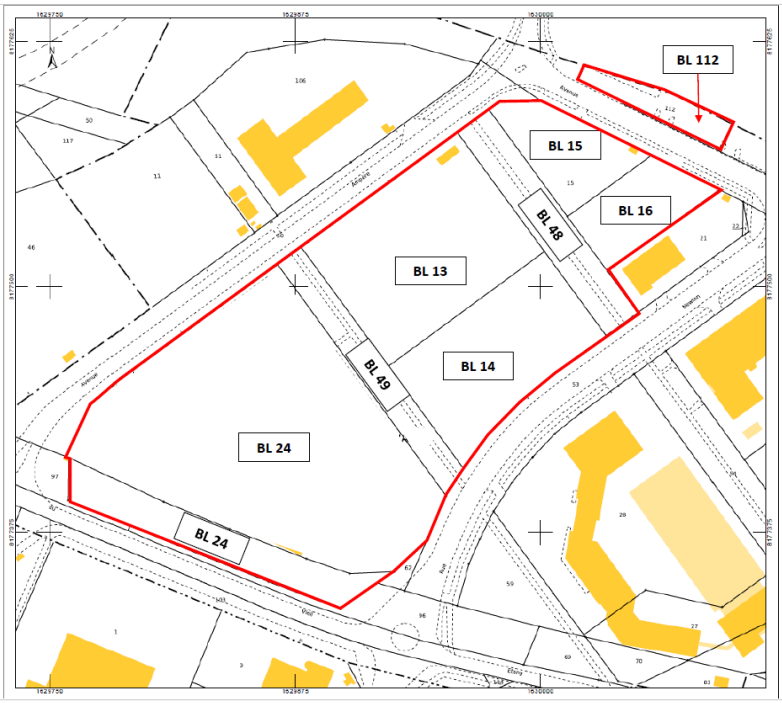


Figure 2 : Références cadastrales des parcelles comprises dans le périmètre du projet d'Airbus

Localisation du projet sur la commune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Approche environnementale du projet

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

Approche énergétique

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

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

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

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

Réduction des consommations d'eau

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

Perméabilité des surfaces et gestion des eaux

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

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

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

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

Economie circulaire : matériaux et approvisionnement

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

Ce choix s'orientera selon trois axes de réflexion :

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

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

Les Installation Classées pour l'Environnement

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

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

Les ICPE prévues sur le site sont les suivantes :

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

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

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

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

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

Le caractère d'intérêt général du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R300-14 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Le maintien d'emplois sur le territoire

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

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

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

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

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

Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet

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

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

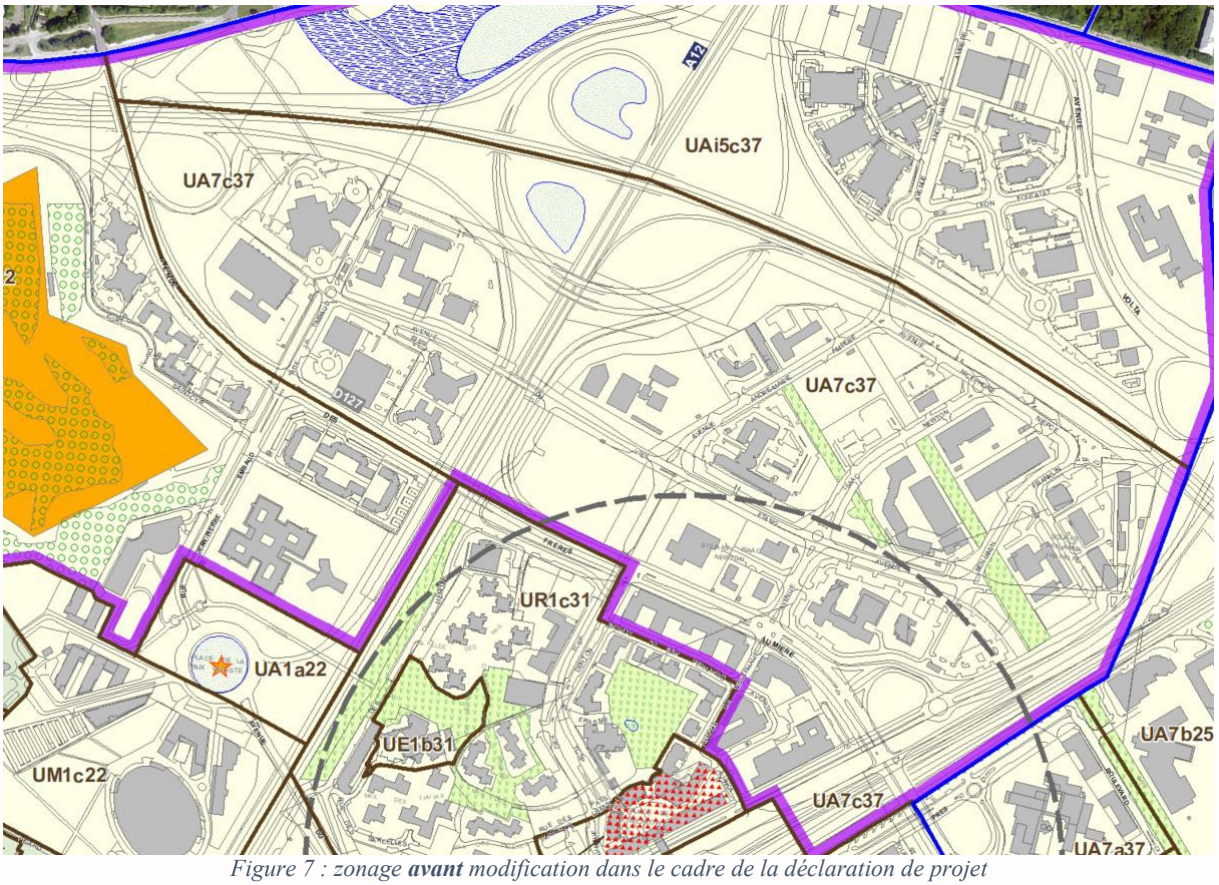


*Figure 7 : zonage **avant** modification dans le cadre de la déclaration de projet*

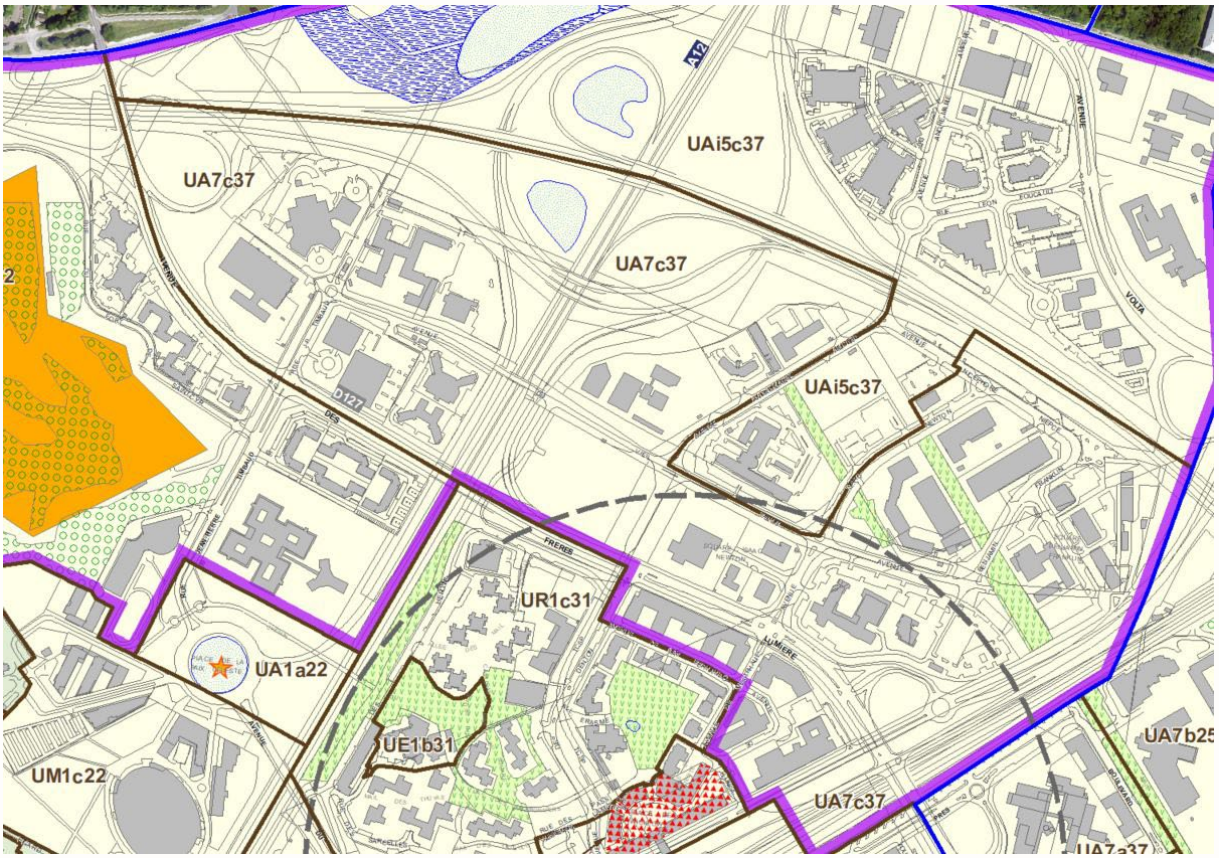


*Figure 8 : zonage **après** modification dans le cadre de la déclaration de projet*

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

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

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

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

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

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

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

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

La proposition de réécriture de la règle est la suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

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

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

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

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

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

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement du Territoire

Direction Urbanisme et Prospective

Compte-rendu de l'examen conjoint : DPMECDU – campus Airbus – Montigny-le-Bretonneux

Vendredi le 29 novembre 2024 - 15h en visio-conférence

Personnes présentes :

Cyril GIOT – *Direction Urbanisme et Prospective SQY*
Jean CHANNAC - *Direction Urbanisme et Prospective SQY*
Narjiss BERRADA - *Direction du développement urbain SQY*
Thomas SIMONNEAU - *Direction générale adjointe au développement économique SQY*
Eric CHATAIN - *Direction Départementale des Territoires 78*
Anne-Marie DEMOULIN - *Mairie de Montigny-le-Bretonneux*
Philippe DRUAIS - *Mairie de Guyancourt*
Agathe TURPIN - *Mairie de Magny-les-Hameaux*
Yasmine KIARI - *Mairie de La Verrière*
Hugo HERY - *Mairie de La Verrière*
Elodie FURIC - *Mairie de Trappes*
Mohamed Hamid MBODJI - *Mairie de Trappes*
Tinhinane DERDAR CHEKROUN - *Airbus*
Thierry FONTENIT - *Airbus*
Aurélie BOUDIER - *Airbus*
Nicolas COOK – *Conseil régional ile de France*

Personnes excusées :

- *Ile de France Nature*
- *Commune de Plaisir*
- *SNCF Immobilier*
- *DRIEAT*
- *Conseil Départemental des Yvelines*
- *Ile de France Mobilité*

Personnes Publiques Associées invitées (PPA) :

CCI Versailles-Yvelines
CA Plateau de Saclay
Commune des Clayes-sous-Bois
DDT
Commune de La Verrière
Commune d'Elancourt
Sous Préfecture
Commune de Magny-les-Hameaux
Communes de Jouars-Pontchartrain
Syndicat Mixte d'Etudes, d'Urbanisme et d'Aménagement des Pays de Houdan – Montfort-l'Amaury
Commune de Villepreux
Commune de Guyancourt
Conseil Régional - Unité Aménagement Durable
Conseil Départemental des Yvelines
Préfecture des Yvelines
CA de Versailles Grand Parc
Commune de Coignières
Commune de Maurepas
DRIEE
Chambre Interdépartementale d'Agriculture Ile-de-France
CCI Paris Ile de France
Commune de Plaisir
Commune de Trappes
DRIEAT Ile-de-France
Commune de Montigny-le-Bretonneux
Ile de France Mobilités

Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse	*Communauté de Communes Coeur d'Yvelines*
Syndicat Mixte de l'Ile de Loisirs	*Communauté de Communes Gally-Mauldre*
Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires	*Commune de Voisins-le-Bretonneux*
ARS Délégation Territoriale des Yvelines	*UDAP – Yvelines*
Établissement public d'aménagement Paris-Saclay	*Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, Maison du Parc*
Syndicat Mixte d'Etudes, d'Urbanisme et d'Aménagement des Pays de Houdan – Montfort-l'Amaury	*Chambre des Métiers et l'Artisanat des Yvelines*
Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)	*DRIEETS - Unité Régionale*
EMRTIDF-CORTOME/DAS/BSI	*SNCF Immobilier*
SNCF Réseau Ile de France	*ENEDIS (ex-ERDF) Direction Territoriale des Yvelines*
COBAHMA	*SMAGER*
SIAMS	*SIAVB*
SIAHVY-CLE du SAGE	*SMBVB*
Ile de France Nature	

Compte rendu détaillé :

Cyril GIOT ouvre la séance et précise l'objet de la réunion. Il s'agit d'une réunion d'examen conjoint qui vaut consultation des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi permet d'adapter un document d'urbanisme pour le rendre compatible avec un projet d'intérêt général, en application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme. Cette procédure vise à démontrer l'intérêt général du projet tout en permettant l'évolution du document d'urbanisme.

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines initie cette procédure pour permettre l'installation du nouveau campus d'Airbus sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, projet présentant un intérêt général. Toutefois, deux points de blocage subsistent au PLUi actuel :

- Les destinations autorisées actuellement sur les terrains du projet.
- La possibilité d'implanter un ou des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sur le secteur.

S'en suit la présentation du dossier en développant les point suivants :

- Le projet de nouveau campus d'Airbus
- L'impact estimé du projet sur l'environnement
- Le caractère d'intérêt général du projet
- Les évolutions nécessaires du PLUi en conséquence
- La suite de la procédure

Le compte rendu de cet examen conjoint sera annexé au dossier de l'enquête publique, qui se tiendra du 9 au 23 décembre 2024.

Questions posées :

1. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a soulevé une question concernant la présence de gens du voyage sur une partie du terrain, observée sur des images satellites, et a demandé si ces derniers étaient propriétaires du terrain.
   Mr Cyril GIOT (SQY) a indiqué que l'utilisation du terrain par les gens du voyage n'était pas autorisée.
   Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a précisé qu'à l'achat du terrain, des gens du voyage étaient présents. Il a ajouté que des mesures avaient été prises pour sécuriser le site et éviter de futures intrusions. Le terrain ne fait plus actuellement l'objet d'une occupation de ce type.

2. **Mme Elodie FURIC (Trappes)** a interrogé sur le dépôt du permis par Airbus, prévu initialement pour mars, et sur l'éventuelle influence du plan social d'Airbus DS sur le projet de déménagement à Montigny-le-Bretonneux.
   Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a confirmé que, bien qu'Airbus DS procède à une rationalisation de ses activités, le projet reste maintenu et le dépôt du permis est prévu dès que possible, en 2025. Il a également précisé qu'il n'existe aucun lien direct entre le plan social et ce projet, qui n'est pas impacté et suit son cours.

3. **Mr Thomas SIMONNEAU (SQY)** a demandé des précisions sur la signification de la sous-destination « industrie » dans le cadre du projet.
   Mme Tinhinane DERDAR CHEKROUN (Airbus) a répondu qu'elle se réfère à la fabrication de petites cartes électroniques, justifiant ainsi la volonté d'intégrer cette sous-destination dans le PLUi.

4. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a soulevé une interrogation concernant le garage Renault situé en bordure nord-est du terrain. Il a remarqué que le garage apparaît tantôt inclus, tantôt exclu du périmètre du projet, et a questionné la pertinence d'étendre le zonage pour inclure le terrain du garage, dans le cas où celui-ci ne ferait pas partie du terrain d'Airbus.
   Mme Tinhinane DERDAR CHEKROUN (Airbus) a confirmé que le garage Renault ne fait pas partie du terrain d'Airbus, et que l'évolution du PLUi se concentrera uniquement sur le terrain du projet.
   Mr Cyril GIOT (SQY) a ajouté que les cartes du dossier seront corrigées avant l'approbation afin de faire apparaître le bon périmètre projet.

5. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a interrogé sur les conséquences des déplacements, notamment en termes de nuisances sonores et de pollution pour les riverains, dues à la circulation des voitures et des poids lourds. Il a également demandé si ces impacts avaient été quantifiés.
   Mme Tinhinane DERDAR CHEKROUN (Airbus) a répondu que plusieurs études sont prévues dans le cadre du projet, notamment une étude de trafic qui est en cours, portant sur la mobilité des salariés et la logistique. Elle a précisé que des échanges sont en cours avec les services de l'agglomération afin d'anticiper et de minimiser les nuisances potentielles. Elle a également souligné que, conformément aux recommandations du PLUi, les nuisances et pollutions seront prises en compte dans le projet.
   Mme Anne-Marie DEMOULIN (Montigny) a souligné que le projet bénéficie d'une proximité avec une gare (10 minutes à pied).

Mme Aurélie BOUDIER (Airbus) a précisé qu'Airbus encouragera ses salariés à utiliser les services de transport en commun, ce qui a motivé leur choix d'implantation près de la gare, afin de limiter l'accès en voiture au site.
Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a confirmé que le programme prévoit des places de stationnement conformes aux exigences du PLUi.

6. **Mr Eric CHATAIN (DDT)** a interrogé sur la nature de l'activité logistique sur le site, en particulier si elle impliquera l'utilisation de gros poids lourds ou juste de camionnettes.
   Mr Thierry FONTENIT (Airbus) a confirmé que la logistique ne sera pas dominée par des poids lourds. Il a précisé que leur activité logistique ne concerne pas la manipulation de gros objets et que seuls de petits camions seront utilisés sur le site.

7. **Mme Agathe TURPIN (Magny-les-Hameaux)** a posé une question sur l'impact de l'enquête publique pour les autres communes de l'agglomération.
   Mr Cyril GIOT (SQY) a répondu que, puisque le projet est situé uniquement sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, l'enquête publique se déroulera à la mairie de Montigny et à l'hôtel d'agglomération. Il a précisé que l'affichage de l'enquête a déjà été effectué.

Le débat étant clos. Mr Cyril GIOT clôture la réunion à 15h45.

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE
Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 18 novembre 2024

Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
1 rue Eugène Hénaff
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX

N/ Réf. : 2024_ST_271_LM_LB

COURRIER ARRIVÉ
03 DEC. 2024
Saint-Quentin-en-Yvelines

Objet : Déclaration de projet – campus Airbus
Avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 7 novembre 2024, reçu à notre compagnie le 12 novembre 2024, vous m'avez notifié la procédure de déclaration de projet relative au projet de Campus Airbus.

Après avoir pris connaissance du dossier, je constate que ce projet prend la forme d'une opération de renouvellement urbain au sein de la zone d'activité du Pas du Lac de la commune de MONTIGNY-LE-BRETONNEUX.

Ce projet qui doit emporter mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal ne suscite pas de remarques particulières de notre part car il est sans incidence sur l'agriculture.

Par conséquent, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable et ne sera pas représentée à la réunion d'examen conjoint du 29 novembre prochain.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

Certified by yousign

[redacted]

De: avis - DRIEAT IF/SNP emis par [redacted] DRIEAT IF/SNP/DFFS <adelaide.duval.-.avis.snp.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 8 août 2024 15:53
À: ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr
Objet: Re: [Demande de contribution] - Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable - mise en compatibilité par déclaration de,projet du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines (78) sur la commune de Montigny-le-Bretonneux

Bonjour,

Nous avons fait collectivement (avec des représentants de chacun des trois départements du service une première analyse de l'examen au cas par cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines (78) sur la commune de Montigny-le-Bretonneux.

La commune abrite des sites inscrits et classés à proximité mais ils ne sont pas dans le périmètre du projet.

De même, il est noté la présence d'une zone N2000 et d'une réserve naturelle à environ 1km mais le projet n'a pas d'impact sur ces zones naturelles protégées.

Enfin, en termes d'espèces protégées, le site du conservatoire de botanique montre des prospections dans le secteur mais ne répertorie aucune flore protégée.
Quant à la faune, nous n'avons aucune information disponible ni sur GeoNat ni dans le dossier.
Cependant, les carte IGN montrent que la moitié de la parcelle est en maintenant en friche et que celle-ci est assez dense.
D'ailleurs, la figure 2 de l'auto-évaluation au cas par cas, indiquant les espaces paysagers à protéger, montre une toute petite bande d'espace vert bien plus petite que la réalité.
De plus, sachant que le site est enserré entre des gros axes routiers et en zone urbaine ; il représente un îlot de biodiversité.

Cependant, les enjeux sont limités car nous nous situons à l'échelle d'un lot (4ha) et non pas à l'échelle d'une ZI entière.

Aussi, nous estimons que cette MEC **n'a pas besoin de réaliser une évaluation environnementale** si et seulement si la commune s'assure que l'exploitant futur mette en place les actions suivantes de chantier vert :
- faire faire une reconnaissance faune flore par un écologue (éviter les zones avec le plus de biodiversité) ;
- mise en place de mesures d'évitement si l'écologue estime que c'est nécessaire et notamment les continuités boisées dans la parcelle pourraient être conservées, voire même à prolonger ;
- mise en place de mesures de réduction comme notamment le démarrage des travaux en septembre/octobre (à la fin de la période de reproduction de l'avifaune et des chiroptères et avant le début de l'hibernation des chiroptères) ;
- inclut des aménagements favorisant ces espèces anthropophiles et nicheuses comme par exemple la pose de gîtes, de nichoirs, et dès la conception du bâti des surfaces non lisses avec des éléments permettant l'installation comme infractuosités et rebords ;
- en termes d'éclairage, il sera nécessaire à ce que les lumières aient une longueur d'ondes de 600nm et qu'elles soient de couleur chaude. De même, leur nombre (le moins possible nécessaire à la sécurité des riverains) et leur orientation (le flux doit être orienté vers le bas) sont importants.

Nous restons disponibles en cas de question précise sur ce dossier, n'hésitez pas à revenir vers nous en cas de besoin.

SQY

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de présentation

MODIFICATION
APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 13 avril 2023

Communauté d'Agglomération 34 SAINT-QUENTIN-en-YVELINES

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIÈRE
MAGNY-LES-HAMEAUX
ONTIGNY-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

Table des matières

INTRODUCTION 7
Situation géographique des communes comprises dans le périmètre du PLUi 7
Genèse du PLUi 7
Les PLU des communes concernées par le PLUi de SQY 7
Les objectifs du PLUi 8
La modification « simplifiée » du PLUi 9
La révision « allégée » du PLUi 10
La présente modification du PLUi 10
Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) 10
Rappel du zonage et des objectifs du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) approuvé le 27 février 2017UCV 11
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUi 13
La présente modification du PLUi vise à : 13
Prise en compte des dispositions législatives 13
améliorer la lisibilité des règles 13
Permettre ou contrôler l'évolution de secteurs de la ville 18
compléter la protection patrimoniale 29
Corriger des erreurs matérielles et mettre à jour 34
Suivre les recommandations de l'évaluation environnementale 36
Impacts sur les documents du PLUi 37
Modifications apportées aux documents des Orientations d'aménagement et de programmation 37
Modifications apportées au Règlement 38
Titre i : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 38
Article 4 - Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble 38
Modifications apportées au Règlement 40
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 40
ARTICLE 2 - DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES 40
Abris de jardin* 40
Accès* 40
Acrotère* (cf. également Hauteur*) 40
Alignement* 40
Annexe* 40
Attique* 40

Coefficient d'emprise au sol* 40
Clôture* 40
Comble* 40
Construction* 40
Dispositif de production d'énergie renouvelable* 41
Emprise au sol* 41
Emprise publique* 41
Espaces végétalisés de pleine terre 41
Espaces végétalisés complémentaires 41
Extension* 42
Façade* 42
Faitage* 42
Gabarit 42
Hauteur* 42
Limite séparative* 43
Lucarne 43
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 43
Module de plantation* 44
NGF* 44
Niveau* 44
Opération d'aménagement d'ensemble* 44
Ouverture* 44
Pente de toiture* 44
Recul* (par rapport à l'alignement*) 44
Réhabilitation* 44
Retrait* (par rapport aux limites séparatives*) 44
Saillie* 44
Sol naturel* 44
STECAL* 44
Surélévation* 44
Surface de plancher* 44
Terrain* ou unité foncière* 44
Unité de plantation* 44
Véranda 44

Voie* 44
ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC 45
ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS 45
ARTICLE 6 - ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES 48
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 ; 48
2 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER OU A CREER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ; 48
3 - LES ARBRES REMARQUABLES EXISTANTS A PROTEGER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ; 48
4 - LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151- 23DU CODE DE L'URBANISME ; 49
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 ; 49
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 ; 49
7 - LES MARES A PROTEGER OU METTRE EN VALEUR, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ; 49
8 - ZONES HUMIDES A PRESERVER SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ; 50
ARTICLE 7 - ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES 50
ARTICLE 8 - PERIMETRE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE 50
ARTICLE 9 - ELEMENTS RELATIFS AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE 51
ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT 51
ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES 56
ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES 56
Modifications apportées au Règlement 57
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE ET À URBANISER REGLEMENTEES 57
Article U 0 - Fonctionnement du système d'indices 57
Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 57
Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières 58
Article U 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 59
Article U 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics 59
Article U 5 - Superficie minimale des terrains* 59

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* 59
Article U 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 60
Article U 9 - Emprise au sol 60
Article U 10 - Hauteur* maximale des constructions* 61
Article U 11 - Aspect extérieur 63
11.3.7 **Pour les secteurs régis par l'indice 8,** 63
Article U 12 - Stationnement 65
Article U 13 - Espaces libres et plantations, espaces boises classes 66
Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol 66
Article U 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 66
Article U 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 66
Modifications apportées au Règlement 67
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISEE STRICTE 67
Modifications apportées au Règlement 68
TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 68
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 68
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières 68
Article A 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 68
Article A 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics 68
Article A 5 - Superficie minimale des terrains* 68
Article A 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques* 68
Article A 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* 69
Article A 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 69
Article A 9 - Emprise au sol 69
Article A 10 - Hauteur* maximale des constructions* 69
Article A 11 - Aspect extérieur 69
Article A 12 - Stationnement 70
Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boises classes 70
Modifications apportées au Règlement 71

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 71
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 71
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières 71
Article N 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 73
Article N 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics 73
Article N 5 - Superficie minimale des terrains* 73
Article N 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques* 73
Article N 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* 73
Article N 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 73
Article N 9 - Emprise au sol 74
9.1. Dispositions générales 74
Article N 10 - Hauteur* maximale des constructions* 74
Article N 11 - Aspect extérieur 75
Article N 12 – Stationnement 76
Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés 76
Modifications apportées au Règlement 77
Titre VII – Dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain 77
Modifications apportées au Règlement 127
Annexes au règlement 127
Modifications apportées 128
aux plans de zonage 128
Elancourt 128
Guyancourt : 132
La Verrière : 136
Magny les Hameaux : 140
Montigny le Bretonneux : 147
Trappes : 151
Voisins le Bretonneux : 159
Synthèse des modifications apportées au plan de zonage 163
Incidence sur l'évolution de la densité et compatibilité avec les documents de normes supérieures 168
Mise à jour du PLUi et des procédures antérieures 173
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 175

INTRODUCTION

SITUATION GEOGRAPHIQUE DES COMMUNES COMPRISES DANS LE PERIMETRE DU PLUI

Etabli sur l'ancien périmètre de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, le PLUi de SQY concerne le territoire des communes d'Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

Situées dans l'**est des Yvelines**, à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, ces communes se développent sur un territoire de 7 000 hectares, dont 60 % d'espaces verts et bleus.
Ces communes sont limitrophes de Versailles, Buc, Toussus-le-Noble et Châteaufort à l'est, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Milon-la-Chapelle au sud, Le Mesnil-Saint-Denis, Maurepas et Plaisir à l'ouest, Bois d'Arcy et Saint-Cyr-l'Ecole au nord.

A ce jour, Saint-Quentin-en-Yvelines est une agglomération de 12 communes, depuis l'intégration au 1er janvier 2016 des communes de Coignières, des Clayes-sous-Bois, Maurepas, Plaisir et Villepreux.

GENESE DU PLUI

LES PLU DES COMMUNES CONCERNEES PAR LE PLUI DE SQY

Le PLUi de Saint-Quentin-en Yvelines, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 23 février 2017 s'est substitué aux PLU des communes :

Elancourt, PLU approuvé le 1er juillet 2010, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 08/08/11 (DPU)
- Modification simplifiée du PLU approuvée le 29/03/2012
- Modification du PLU approuvée le 01/10/2015

Guyancourt, PLU approuvé le 15 décembre 2011, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 17/04/13 (DPU)
- Mise à jour en date du 19/02/14 (périmètre provisoire ZAD Villaroy/Rigole/Dampierre-Croizat)
- Mise à jour en date du 19/02/14 (ZAD provisoire)
- Mise à jour en date du 05/06/14 (ZPANF du plateau de Saclay)
- Modification simplifiée approuvée le 06/11/2014

- Mise à jour en date du 13/02/206 (ZAD définitive)
- Modification approuvée le 24/03/2016

La Verrière, PLU approuvé le 27 juin 2013, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 19/09/13 (Périmètre provisoire ZAD secteur nord-gare/Z.A. Agiot)
- Mise à jour en date du 13/01/14 (DPU)
- Modification simplifiée du PLU approuvée le 13/02/2014
- Mise à jour en date du 03/07/2015 (Périmètre définitif ZAD secteur nord-gare/Z.A. Agiot)

Magny-les-Hameaux, PLU approuvé le 21 février 2008, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 05/03/2009 (DPU)
- Modification approuvée le 14/10/2010
- Mise à jour en date du 08/08/2011 (DPU)
- Modification n°2 approuvée le 13/02/2014

Montigny-le-Bretonneux, PLU approuvé le 14 octobre 2010, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 08/08/2011 (DPU)
- Mise à jour en date du 22/08/2011 (DPU ZAC Centre SQY)
- Modification simplifiée approuvée le 10/11/2016

Trappes, PLU approuvé le 30 mai 2013, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 08/07/14 (DPUR)
- Modification simplifiée approuvée le 19/03/2015
- Modification approuvée le 28/05/2015
- Arrêté préfectoral en date du 04/08/17 portant déclaration d'utilité publique (DUP) de la requalification de la RN10 emporte mise en compatibilité du PLU
- Modification simplifiée approuvée le 11/04/2018

Voisins-le-Bretonneux, PLU approuvé le 29 mai 2008

- Mise à jour par arrêté du Président de la CASQY du 27/05/2009 (DPU)
- Modification approuvée le 10/12/2009
- Mise à jour en date du 08/08/2011 (Périmètre d'études)
- Modification approuvée le 29/03/2012
- Modification approuvée le 26/06/2014

LES OBJECTIFS DU PLUI

La délibération de prescription du PLUi, en date du 20 décembre 2012, fixait les objectifs suivants pour son élaboration.

Partant des constats que :

- Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire qui arrive à maturité et doté de nombreux équipements collectifs (VRD et bâtiments) à optimiser,
- Sa place dans l'environnement régional aujourd'hui et demain doit être réaffirmée,
- Les modes de vie en général et à Saint-Quentin-en-Yvelines sont amenés à évoluer,
- Le cadre législatif en matière d'urbanisme a été et continue d'être renouvelé (lois SRU, Urbanisme et
- Habitat, Grenelle 1 et 2…),
- L'agglomération est au cœur d'un territoire en pleine évolution (Région, Grand Paris, OIN Paris Saclay …),
- Le logement est une priorité nationale, régionale et d'agglomération, et qu'aujourd'hui Saint-Quentin-en Yvelines amorce une baisse démographique,
- Le pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines, ses emplois et son rayonnement sont des atouts majeurs qu'il convient de pérenniser,
- Le territoire doit évoluer pour limiter ses impacts négatifs sur l'environnement et être en capacité de s'adapter aux évolutions climatiques, énergétiques, sociale et économiques en cours,

Ces objectifs sont au nombre de 3 :

1) **Un territoire multiple et attractif** : Cet axe consiste à répondre aux besoins de tous en s'inscrivant en tant que pôle stratégique dans la dynamique régionale, notamment en :

- Positionnant Saint-Quentin-en-Yvelines à l'échelle régionale et en s'inscrivant pleinement dans le projet de cluster,
- Renforçant et valorisant les identités multiples communautaires et communales qui fondent la richesse du territoire,
- Confortant ses équilibres entre ville/nature, habitat/emplois et logements/équipements,
- Accueillant toutes les populations (assurer les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle),
- Favorisant le potentiel d'innovation, le développement universitaire, l'accès à la formation et à l'emploi de tous,
- Permettant la poursuite d'un développement économique diversifié par l'accueil, le développement et l'ancrage des entreprises,
- Mettant en œuvre un développement urbain renouvelé et maîtrisé.

2) **Un territoire de haute qualité de vie et d'excellence environnementale** : Il s'agit de promouvoir un cadre de vie et une qualité de vie, notamment en :

- Permettant à toutes les populations et tous les usagers de s'approprier leur territoire et de participer à son développement,
- Articulant au mieux les espaces urbanisés, naturels et agricoles et en veillant à leurs équilibres respectifs,
- S'appuyant et en agissant sur la richesse du territoire (préservation du patrimoine naturel architectural, et urbain, ainsi que la biodiversité, dans le respect de l'intimité de chacun),
- S'inscrivant dans les grands paysages,
- Valorisant la trame verte et bleue dans toutes ses dimensions,
- Prévenant les risques et nuisances,
- Poursuivant la requalification des espaces économiques, en développant les éco-pôles et les éco-activités.

3) **Un territoire pratique et facile à vivre** : Cet axe vise à structurer l'agglomération afin que son territoire réponde aux enjeux des deux axes précédents, en agissant notamment sur :

- L'organisation et la structure urbaine, le renforcement des principales centralités,
- L'articulation entre urbanisme et transports,
- La mixité urbaine et fonctionnelle,
- Les espaces publics, et la lisibilité de la ville (points de repère, paysages urbains, entrées de ville),
- La qualité paysagère, l'accessibilité, la lisibilité et l'intégration à la ville des espaces économiques,
- L'organisation des différentes mobilités (quartier / zone d'activité, commune, agglomération, bassin de vie, métropole) et des modes de transports,
- L'optimisation, la répartition et l'accès aisé de tous aux équipements / commerces / services.

LA MODIFICATION « SIMPLIFIEE » DU PLUI

La modification simplifiée du PLUi a été approuvée le 27 juin 2019. Elle avait pour objectif de modifier l'OAP 10 pour permettre la construction du clocher d'une église. Ce projet d'église était notamment évoqué dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Remise approuvé le 25 juin 2015.

LA REVISION « ALLEGEE » DU PLUI

Approuvé le 23 février 2017, le PLUi a été suspendu du 29 juin 2017 au 4 mai 2018 par décision du tribunal administratif. Le 4 mai 2018, celui-ci a annulé partiellement le PLUi en tant qu'il créait un secteur NhMB03.
Durant cette année, pendant laquelle le PLUi a été suspendu, des projets ont été affinés et des demandes nouvelles ont émergé nécessitant l'évolution de certaines règles du PLUi. Par ailleurs, à l'usage, il est apparu que des éclaircissements devaient être apportés pour améliorer la lisibilité des règles. Le parti général du PLUi et de son PADD n'étaient pas remis en cause. C'est pourquoi, au regard des évolutions souhaitées, SQY a engagé une révision « allégée » du PLUi.
Celle-ci visait les objectifs suivants :

- Des modifications d'ordre général pour améliorer la lisibilité des règles,
- Des modifications locales pour permettre ou contrôler l'évolution de secteurs de la ville,
- Des compléments à apporter pour la protection patrimoniale,
- La mise à jour du plan de zonage pour tenir compte de la décision du tribunal administratif de supprimer le secteur NhMB03,
- Corriger des erreurs matérielles et mettre à jour le PLUi.

LA PRESENTE MODIFICATION DU PLUI

Depuis la révision allégée du PLUI, approuvée en date du 5 mars 2020, les réflexions urbaines portées sur l'ensemble des sept communes couvertes par le PLUi ont permis d'affiner certains projets et de nouvelles opportunités de développement ont émergé. Il est donc apparu qu'une modification du PLUI devait être engagée pour répondre aux objectifs suivants :

- Des mises en conformité législative
- Des modifications d'ordre général pour améliorer la lisibilité des règles
- Des modifications locales pour permettre ou contrôler des projets
- Des compléments aux éléments patrimoniaux

LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

La planification de l'urbanisation de Saint-Quentin-en-Yvelines été réalisée dans le cadre de 11 Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C), couvrant ainsi plus de la moitié de son territoire :

ZAC de la Clé St Pierre

- Modification du dossier réalisation approuvée par arrêtés préfectoraux du 15/10/92, du 12/10/93 et du 04/01/95

ZAC Nord – Réaux

- Dossier création approuvé le 15/12/05 et dossier réalisation approuvé le 24/05/07 (opposable depuis le 27/06/07)

ZAC de Guyancourt II

- Modifiée, approuvée le 24/09/98

ZAC de Villaroy

- Création/réalisation approuvée le 30/09/93
- Modification de l'acte de création approuvée le 28/09/06
- Révision simplifiée du PAZ approuvée le 24/05/07 (opposable depuis le 11/07/2007)

ZAC de Villaroy-Est (Technocentre Renault)

- Création/réalisation approuvée le 29/07/93

ZAC Centre SQY

- Création par arrêté interministériel du 16/07/73
- Modification du périmètre de ladite ZAC par arrêté ministériel en date du 21/10/76
- Approbation du programme, de l'échéancier prévisionnel des logements et des équipements publics, et des modalités de financements desdits équipements par arrêté préfectoral du 28/10/76
- Prise en considération du PAZ par arrêté préfectoral du 29/10/76
- Approbation du PAZ par arrêté préfectoral du 28/06/77
- 1ère modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 02/07/82
- 2ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 07/03/83
- Modification du PEP approuvée par arrêté préfectoral du 07/03/83
- 3ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 16/02/88
- 4ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 16/09/91
- 5ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 25/09/91
- Modification du PEP approuvée par arrêté préfectoral du 22/11/91
- 6ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 02/11/92
- 7ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 25/09/95
- 8ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 19/04/01
- Rectification d'une erreur matérielle affectant l'article UB 7 du règlement par arrêté préfectoral du 05/07/01
- Transfert de l'initiative de l'EPASQY au SAN et fixation du mode d'aménagement en régie par arrêté préfectoral du 29/04/2003
- Mise à jour du PAZ approuvée par arrêté Président CASQY du 23/04/07 (Infras bruyantes)
- 9ème modification du PAZ approuvée par délibération du Conseil communautaire du 05/07/07
- 10ème modification du PAZ approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/02/2009

ZAC Sud Village

- Dossier création/réalisation approuvée le 18/11/98

ZAC de la Mairie

- Dossier création le 23/11/73

ZAC de l'Aérostat,

- Dossier création approuvé le 24/05/07 et dossier réalisation approuvé le 13/12/07

ZAC Gare Bécannes

- Dossier création le 29/02/2016

ZAC de la Remise

- Dossier création approuvé le 25/06/2015
- Dossier réalisation et PEP approuvés le 19/09/2016

Le PLUi de SQY approuvé le 23 février 2018 définit le droit des sols applicable dans les périmètres de ces ZAC.

RAPPEL DU ZONAGE ET DES OBJECTIFS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLU) APPROUVE LE 27 FEVRIER 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 (Activités et industries), As (activités équipements exclus), M (mixte), R (résidentiel), Rs (résidentiels stricts), E (équipements). 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 aux articles 8 et 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 des STECAL identifiés « Nh » sur le plan de zonage.

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales :

- 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, cœurs 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,
- œuvres 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 ou collectifs à conserver (…).

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI

LA PRESENTE MODIFICATION DU PLUI VISE A :

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

Prise en compte de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

Le règlement du PLUI ne prenait pas en compte l'évolution portée par la présente Loi.
La modification permet donc d'intégrer dans les dispositions du PLUi les obligations en matière de production d'énergies renouvelables ou de performances énergétiques pour les constructions de bâtiments de plus de 1 000m² d'emprise au sol pour les nouvelles constructions soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôt, de hangars ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnements couverts accessibles au public.

AMELIORER LA LISIBILITE DES REGLES

Application des règles du PLUi à l'échelle de chacun des terrains à l'issue de l'opération

Pour assurer une meilleure intégration dans le tissu urbain et paysager des opérations d'ensemble sur Magny-les-Hameaux, il apparaît nécessaire de faire évoluer l'article 4 des dispositions générales du PLUi. Ainsi, sur la Commune, les dispositions du PLUi s'appliqueront désormais à l'échelle de chacun des terrains à l'issue de l'opération (et non plus à l'échelle de l'opération). Cette évolution doit permettre de renforcer l'application des règles d'implantation et de densité afin de respecter la trame bâtie, urbaine et paysagère existante et de préserver des espaces verts et de pleine terre dans les hameaux de Magny-les-Hameaux qui connaissent une forte pression immobilière.

Clarification de la définition des hauteurs

La hauteur, lorsqu'elle est à l'alignement, se mesure du niveau fini du trottoir ou espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain jusqu'au point le plus haut de la construction. Or, lorsque la construction se met à l'alignement mais que le reste du terrain est beaucoup plus bas que cet alignement, des difficultés d'interprétation ou de lecture peuvent surgir à l'instruction. En conséquence, la définition est adaptée

pour indiquer que l'ensemble des hauteurs du bâtiment sont concernées par cette définition et que la hauteur maximale concerne chacune des façades du bâtiment.

Définition d'une lucarne

La mise en place d'une définition et d'une règle afférente répondent à des constats de détournement de la règle, qui conduisait à des demandes relevant d'une surélévation présentée sous la dénomination de lucarne. Cette situation engendrait donc des difficultés à l'instruction. Pour clarifier la situation et le régime de l'ADS, une définition de l'objet lucarne est mis en place.

Conformément aux remarques formulées par l'Architecte des Bâtiments de Franche, les dispositions règlementaires sont amendées pour permettre également des lucarnes plus larges que haute. En revanche, la proportion maximale du pan de toiture occupée par celle-ci reste la même.

Clarification des dispositions règlementaires pour l'eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales

Les évolutions des dispositions concernant l'Eau et l'Assainissement visent à :

- Clarifier l'exercice des compétences en matière d'eau potable,
- Conforter les prescriptions en matière de gestion à la source des eaux pluviales de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.
- Préciser les pluies de références à considérer pour le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales
- Favoriser la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales selon des techniques alternatives (noues, tranchées drainantes etc.)
- Conduire une remise en forme de l'alinéa « eaux usées » visant à assurer un parallélisme des formes avec les dispositions de relatives aux eaux pluviales et renforcer la cohérence interne de cet article

Conformément aux remarques formulées par le SMBVB, la rédaction de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales est amendées afin d'exprimer plus clairement l'objectif du zéro rejet mais également de mettre à jour le niveau des pluies de référence dans le cadre des évolutions des SAGE.

Adaptation des dispositions relatives à la gestion et stockage des déchets

Les évolutions concernant la gestion et le stockage des déchets visent à :

- Augmenter le seuil de mise en œuvre des points d'apports volontaire (PAV), passant ainsi de 10 à 30 logements. Cette évolution s'intègre dans une politique de rationalisation de la politique de collecte : le seuil précédent était trop faible pour garantir un fonctionnement optimal et assurer un gain quant au coût de la collecte. Ces équipements seront déployés lorsqu'ils sont adaptés au contexte urbain.
- Apporter des précisions sur les locaux et aires de présentation à la collecte pour faciliter la présentation ou la manipulation des bacs (obligation d'une aire dédiée, localisation au RDC de l'opération).
- Introduire une séparation des locaux pour les habitants et les commerces/entreprises, source de conflit et de difficulté de gestion tant dans les bâtiments que sur l'espace public
- Anticiper des évolutions législatives en matière des bio-déchets (imposant un tri à la source) en mettant d'ores et déjà en place des dispositions liées au compostage.

Espaces paysagers modulés et clôture

Il est apparu nécessaire d'intégrer une disposition spécifique aux clôtures dans le cadre de la rédaction de l'article relatif aux espaces paysagers modulés (EPM). En effet, lors de leur réfection, ces dernières relevaient de l'article 11 des dispositions particulières, venant rompre l'harmonie du site et réduire la végétalisation des jardins. Un alinéa est donc ajouté afin d'obliger à la conservation du caractère léger (grillage) et végétalisé des clôtures afin de rester en cohérence avec les objectifs des EPM et de la TVB en permettant le déplacement de la petite faune.

Précision des dispositions concernant les zones humides

Les prescriptions relatives aux zones humides devaient être précisées pour faire référence aux documents règlements auxquels le pétitionnaire devait se référer dans le cadre de la conception de son projet, à savoir le SDAGE et les SAGE en vigueur sur l'agglomération.
Il était également nécessaire de replacer les prescriptions dans la démarche éviter, réduire et compenser, en rappelant la nécessité d'éviter la destruction de zones humides.

Suppression du périmètre de constructibilité limitée

Le périmètre de constructibilité limitée de Guyancourt, secteur Route de Troux, étant arrivée à échéance le 24 février 2022 (date de validée de 5 ans à compter de son instauration lors de l'approbation du PLUi), il doit donc être supprimé du règlement et du plan de zonage.

Adaptation des secteurs de mixité sociale

La Commune de La Verrière compte 72% de logements locatifs sociaux. Elle est engagée, au travers de l'opération de renouvelle urbain du Bois de l'Etang et via l'opération ZAC Gare-Bécannes dans une politique de diversification de l'offre de logements afin d'accroître l'offre de logements en accession afin de garantir un parcours résidentiel complet sur son territoire et à l'échelle de l'agglomération.
En conséquence, le maintien d'un périmètre de secteur de mixité sociale (SMS) apparaît contradictoire avec la politique de l'habitat et de développement urbain portée par la commune et l'agglomération.
La suppression de ce SMS apparaît comme nécessaire au renforcement de la mixité sociale à l'échelle de la Commune.

Clarification des dispositions relatives au stationnement dans le cadre des extensions

Les services instructeurs font été d'une difficulté de lecture de l'article 12.1.3, notamment l'alinéa fixant les modalités de création de place supplémentaire en cas d'extension. La rédaction est source d'incompréhension de la part des pétitionnaires. Afin de faciliter le travail d'instruction et les échanges avec les porteurs de projet, il est proposé de simplifier la rédaction de la règle sans en changer l'esprit et son contenu.

Clarification des dispositions relatives au stationnement et renforcement de la place du vélo

Dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières, il est apparu que de nombreuses réalisations reléguaient le stationnement vélo en sous-sol, notamment en R-2. L'usage du vélo comme mode de transports alternatifs à la voiture s'en retrouvait réduit.

Il apparaît donc nécessaire de renforcer les prescriptions en matière de stationnement des cycles non motorisés pour en faciliter l'usage et ainsi répondre aux orientations du PDUIF. En conséquence, le PLUi modifié interdit la création de stationnement en dessous du niveau R-1 d'une construction.

Désignation des logements locatifs sociaux

Il apparaît nécessaire, pour clarifier l'identification et la désignation des logements locatifs sociaux, d'adapter leur désignation aux modes de financement actuel. Ainsi, il apparaît pertinent de faire mention de prêt agréé par l'Etat, en remplacement de prêt de l'Etat. Cette nouvelle désignation permet de refléter l'ensemble des dispositifs de financement de logements sociaux et d'être plus fidèle à l'offre de logements locatifs sociaux existante.

Disposition applicable à l'insertion des antennes relais téléphoniques

Les antennes relais se multiplient du fait de l'accroissement des usages en matière de télécommunication. Il apparaît donc nécessaire de renforcer les dispositions relatives à l'insertion des antennes relais en prenant en compte l'aspect architectural en complément des dimensions urbaines et paysagères.

Clarification de l'article 9 des dispositions particulières

La référence, pour l'indice 8, à la notion de bâtiment pour les extensions autorisées étaient la source de difficultés lors de l'instruction. Ce terme n'étant pas défini, il donnait lieu à une pluralité d'interprétation et de lecture de la règle. Afin de clarifier la règle et de faciliter son utilisation, ce terme est remplacé par le mot « construction ». Ce dernier étant clairement défini dans le lexique, la lecture et la compréhension de l'article 9.2 s'en retrouve facilité.

Clarification de l'article 10 des dispositions particulières

Les dispositions du 3ième alinéa de l'article 10.2 engendre des difficultés de compréhension par le pétitionnaire ou lors de l'instruction, notamment dans la distinction avec les annexes dissociées.
En conséquence, afin de clarifier l'application de cet alinéa, la référence aux annexes est supprimée pour n'évoquer que les extensions.

Mise en cohérence des prescriptions en matière de clôture

Dans le cadre de demandes d'autorisation portant sur les clôtures existantes, il est apparu un besoin de souplesse par rapport aux règles applicables. L'objectif est notamment de pouvoir conserver l'uniformité et l'harmonie des clôtures vis-à-vis de l'espace public ou au regard des spécificités du site (mur en pierre). En conséquence, il est introduit la possibilité de déroger à la règle pour les clôtures et murets existants.

Afin de faciliter la lecture du document et de simplifier l'instruction, il est également apparu pertinent d'harmoniser les termes quant à la composition des clôtures. En effet, l'usage des termes différents (barreaudage, dispositif ajouré) introduisait une confusion pour le pétitionnaire. Désormais, il n'est fait mention que de dispositif ajouré dans le cadre du PLUi.

Evolution des destinations autorisées et interdites pour l'indice UAs

Conformément aux remarques formulées par le Conseil départemental des Yvelines, la rédaction des articles 1 et 2 du titre III des dispositions particulières applicables aux zones urbaines évolue pour l'indice UAs. Il s'agit notamment de permettre les CINASPIC pour ne pas obérer le projet d'équipement à destination du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Elancourt – Mettre en cohérence les dispositions du PLUI sur la ZATE

La Zone d'activité de Trappes-Elancourt constitue un secteur clé du développement économique de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Sur le plan urbain et économique, la ZATE, bien qu'étendue sur les communes d'Elancourt et de Trappes fonctionne en s'affranchissant de ces limites administratives. Cependant, le PLUi introduit une différenciation entre les Communes de Trappes et d'Elancourt au travers d'une densité permise plus faible à Élancourt.
En conséquence, afin de garantir un fonctionnement urbain et économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la ZATE, sans introduire des différences de capacité de développement des entreprises présentes, il apparaît nécessaire de conduire une harmonisation des dispositions du PLUi. L'indice de densité sur Elancourt est donc aligné sur l'indice de densité existant sur le territoire de Trappes, à savoir un passage de UAi5d22 à UAi5c22.

Elancourt – Limiter la pression foncière sur le Hameau du Launay et préserver les espaces verts et les lisières agri-urbaines

Le secteur du Hameau du Launay continue de faire l'objet de projets de développements portés par des opérateurs privés. La règlementation, qui avait été amendée, visait à assurer une évolution des habitations existantes.
Le Hameau du Launay, à la fois de par sa situation dans l'armature urbaine de Saint-Quentin-en-Yvelines, la capacité des espaces publics et des réseaux, sa localisation dans un environnement fragile, n'est pas en capacité de recevoir une densification plus importante. Des risques importants existent sur une artificialisation des cœurs d'ilots qui participent à la trame verte et bleue (biodiversité, gestion des eaux pluviales...) ainsi qu'à l'identité paysagère locale. Enfin, la lisière entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels doit être renforcée pour assurer la qualité de ce biotope fragile et pour maintenir la qualité des vues sur le paysage lointain.
En conséquence, la modification du PLUi introduit l'ajout et l'agrandissement d'espaces paysagers modulés pour préserver les lisères ainsi que les cœurs d'ilot remarquables.

Elancourt - Préserver les espaces verts et les lisières agri-urbaines sur le secteur du Village

Le secteur du Village se situe en bordure d'espaces forestiers et naturels. Plusieurs projets de division ont été identifiés sur les lisières agri-urbaines de ce secteur où à proximité de la zone humide de la Muette. Cependant, au regard de la qualité de ce biotope et de sa fragilité, il apparaît important de la protéger.
De même, des cœurs d'ilot remarquables, constitués de plusieurs jardins et répondant aux enjeux de gestions des eaux pluviales et de lutte contre les ilots de chaleur, doivent être protégés contre les risques d'artificialisation.
En conséquent, la modification du PLUi, ajoute des espaces paysagers modulés afin de préserver les lisières forestières et naturelles, la zone humide de la Muette, ainsi que les cœurs d'ilot verts.

Guyancourt – Limiter la pression foncière et immobilière sur le secteur des Garennes

Le secteur des Garennes est majoritairement constitué de pavillons en RDC+1 ou RDC+1+C. Or, le zonage actuel permet d'augmenter fortement les hauteurs, générant ainsi une forte pression immobilière pour faire muter les pavillons.
Il est souhaité de préserver ce tissu pavillonnaire pour répondre également à des enjeux d'insertion paysagère puisque le Nord des Garennes est intégré dans le site inscrit de la Vallée de la Bièvre et les étangs de Saclay. Des possibilités de développement et de densification sont conservées le long des grands axes du secteur et sur le site des sites de projets.
En conséquence, pour réduire les possibilités de mutation, la modification introduit une évolution du zonage et des indices avec la réduction de la zone UM1c16 et création d'une zone UM1d9 aux Garennes.

Guyancourt – Protéger des espaces publics paysagers

Plusieurs espaces publics de Guyancourt, principalement des mails, des parcs et rigoles, ne sont pas identifiés comme non constructibles dans le PLUi. La Commune souhaiterait clarifier cette situation mais également affirmer la qualité paysagère et écologique de ces sites assurant une présence végétale en ville et participant à la mise en continuité de la trame paysagère et environnementale.
En conséquence, la modification du PLUi met en place des espaces paysagers protégés pour le Mails des Garennes, La pointe sud de la coulée verte et la Rigole de Guyancourt (Village) et la Pointe Nord du lac (Villaroy).

Guyancourt – Mise en place de protections paysagères dans le secteur de Bouvier

Le quartier de Bouvier se caractère par un tissu bâti aéré, marqué par une forte végétalisation et la proximité de la Bièvre. Afin de conforter ce tissu, d'affirmer la qualité paysagère et écologique de ces sites assurant une présence végétale en ville et participant à la mise en continuité de la trame paysagère et environnementale, il a été identifié plusieurs fonciers à protéger au titre des espaces paysagers modulés et des espaces paysager à protéger.

Guyancourt – Mise en place de protections patrimoniales et paysagère dans le Village

Le village de Guyancourt constitue un marqueur de l'urbanisation préalable au développement de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il apparaît donc nécessaire de renforcer la protection patrimoniale du tissu urbain de type bourg et centre ancien, en s'appuyant sur les données et conclusions issues de l'étude « Centres et Hameaux » conduite par l'agglomération.
En conséquence, la modification introduit l'identification comme ensemble urbain remarquable du tissu urbain à proximité de l'église, de la rue du Grand Noyer et le corps de ferme et les logements attenants rue Ambroise Croizat.
Par ailleurs, pour préserver des espaces naturels et l'intégration paysagère du monument au mort, la modification introduit la mise en place d'un espace paysager à protéger autour de ce dernier.

La Verrière – Permettre la réalisation des aménagements liés au cimetière

La Commune a procédé à un réaménagement du cimetière et poursuit ses travaux d'amélioration d'accès au cimetière suite à l'acquisition d'une parcelle.
En conséquence, la modification du PLUi introduit une évolution du zonage avec la création d'un micro zonage UE1c13 sur les parcelles AB 82, AB 90 et AB 173 et la suppression de la bande de recul de 5 mètres et de la bande de constructibilité de la parcelle AB 90, qui deviennent inopérantes au regard de la nouvelle destination de ce foncier.

La Verrière – Sortir la parcelle de la maternelle des Noës de la zone UM1b22 du Bois de l'Etang

Les études relatives au NPNRU du Bois de l'Etang sont en cours d'approfondissement. Cependant, il apparaît, en l'état, pertinent de dissocier ce secteur du reste du Bois de l'Etang. Par ailleurs, pour préserver des espaces verts et éviter une densité trop importante, il apparaît également nécessaire de diminuer l'indice de densité du cette zone.
En conséquence, le PLUi modifié vise à modification du périmètre du zonage UR1b13 en incluant les parcelles AB 179 à AB 188 et la parcelle AB 174. Par ailleurs, l'indice de densité passe de « b » à « d », transformant ainsi la zone en UR1d13.

La Verrière – Harmoniser les dispositions propres au Village

Les premières conclusions de l'étude « Centres et Hameaux » conduites par l'agglomération ont permis de mettre en valeur les atouts patrimoniaux, paysagers et urbains du village de La Verrière. En conséquence, il apparaît nécessaire de préserver ce secteur caractéristique de l'urbanisation de la Verrière centré sur un tissu pavillonnaire, au même titre que les autres parties du village. En effet, la trame urbaine et paysagère du Village est caractéristique des cités cheminottes et ouvrières, éléments clés de la construction de la ville.
En conséquence, le PLUi introduit la modification du zonage UR1d13 au cœur du Village pour conduire à une uniformisation du zonage sur l'ensemble du village, via la mise en place d'une zone UR2f9 (similaire avec la réglementation avoisinante) ainsi que l'ajout d'une bande de recul et d'une bande de constructibilité.

Pour permettre à la ville de conduire ses réflexions en matière d'équipements publics, de les développer et de les adapter aux nouveaux besoins des habitants, une partie de la zone UR1d13 devient UE1a13 sur les parcelles AK 38, AK 40 à AK 44, AK 166 et AK 167.

La Verrière – Tenir compte des nouvelles orientations du projet urbain Gare-Bécannes

Le projet d'aménagement de la ZAC Gare-Bécannes est actuellement en cours d'études. Les premières orientations en matière de plan masse et de programmation conduisent à des évolutions qu'il convient d'introduire dans le PLUi pour permettre leur mise en œuvre.
En conséquence, la modification du PLUi introduit :

- Sur le secteur de l'Agiot, une mixité fonctionnelle plus forte via la création d'une ZONE UM1a25 et la réduction de la zone UA1b25. Cette évolution doit permettre de développer une offre de logements pour des publics spécifiques au nord de la Commune tout en sortant d'une logique monofonctionnelle des zones d'activités. Par ailleurs, au regard des capacités de développement et pour mettre en cohérence le projet urbain et le règlement, il est également décidé d'une diminution de la hauteur maximale, de 28 mètres à 25 mètres. Enfin, la densité admise est réduite pour les activités, passant de « a » à « b » pour permettre d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et d'intégrer des espaces verts plus conséquents, en lien avec les ambitions du projet urbain.
- Sur le secteur des Bécannes, une adaptation des indices aux nouvelles orientations urbaines qui se traduisent par une hauteur réduite des bâtiments sur 3 mini-secteur qui n'ont plus de déclinaisons opérationnelles.
- Une harmonisation des hauteurs autorisées pour la zone UAb22, devenant UAb19, avec les dispositions s'appliquant aux zones à proximité.

La Verrière – Suppression du secteur de mixité sociale

La Commune de La Verrière compte 72% de logements sociaux, soit un taux supérieur aux obligations de la Loi SRU. L'enjeu actuel pour la Commune, à l'image des interventions sur le NPNRU consiste à assurer une diversification de son offre de logements en faveurs de l'habitat privé.
Par ailleurs, les dispositions du secteur de mixité sociale sont inopérantes au regard du tissu urbain du village. En effet, le seuil d'applicabilité (600m² de SPD ou 10 logements) ne corresponde pas au tissu urbain existante ou au capacité de développement d'opérations sur le secteur.
En conséquence, la modification du PLUi introduit la suppression du secteur de mixité sociale.

Magny – Eviter le mitage des espaces agricoles

Afin de préserver les lisières agro-forestière, de protéger les vues sur le paysage, la modification du PLUi introduit le changement d'une partie de la zone A (en bordure de Milon-la-Chapelle) en zone Ap. Cette dernière, en interdisant les constructions, permet ainsi d'éviter un mitage des espaces agricoles.

Magny – Le Clos aux Roses – Permettre la renaturation du site

La Commune de Magny-les-Hameaux porte un projet de renaturation du site. Afin de mettre en cohérence les ambitions communes et les dispositions du PLUi, il est décidé de modifier le zonage de cette zone, passant ainsi de NeMh03 à N.

Magny – Ferme de Buloyer – Permettre la diversification économique du site

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en lien avec la Commune, conduit un projet de développement économique sur la ferme de Buloyer. L'ambition est d'y développer une structure de formation aux métiers de l'agriculture. Afin de permettre une diversification des activités proposées, il apparaît nécessaire de faire évoluer les destinations autorisées.
En conséquence, la modification du PLUi introduit le passage de UA4d13 à UM4d13.

Magny – Le Village – Mettre en cohérence le plan de zonage avec la Carte du PNR

Plusieurs parcelles dans le hameau du Village apparaissent constructibles alors qu'elles sont en grande partie intégrées dans la bande de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Par ailleurs, ces parcelles ne sont pas identifiées dans le Carte du PNR comme enveloppe d'urbanisation.
En conséquence, la modification du PLUi doit permettre d'assurer la cohérence entre le PLUi et la Carte du PNR. La zone UR4c9 est donc réduite au profit de la zone N.

Magny – Buloyer – Lutter contre la pression immobilière

Le hameau de Buloyer bénéficie d'une forte attractivité auprès des opérateurs privés. Cependant, il existe un risque de divisions parcellaires, qui au regard de la taille des terrains et de la structuration du bâti, entreraient en conflit avec l'organisation du tissu urbain et menaceraient la charpente urbaine et paysagère et l'intégration au paysage avec les lisières agri-urbaines. Ces opérations sont également porteuses de risques en matière de réseaux.
Pour permettre une préservation des caractéristiques du hameau, notamment sur le volet patrimonial et paysager, il apparaît également nécessaire de mettre en place des mesures de protection.
En conséquence, afin de maîtriser le développement urbain sur ce secteur porteur d'une identité singulière, la modification du PLUi introduit une diminution de la densité, passant d'une zone UR4d9 à

UR4e9. Il est également identifié des éléments patrimoniaux remarquables ainsi que des espaces paysagers modulés et des arbres remarquables.

Magny – Lutter contre la pression immobilière sur Cressely et Croix aux Buis

Il existe dans le secteur de Cressely et de la Croix aux Buis une importante pression foncière et immobilière qui donne lieu à des projets de construction ou de divisions parcellaires. Dans ces secteurs, les règles visent à permettre l'évolution des constructions existantes et une légère densification. Cependant, au regard de la taille et de la configuration des parcelles, les opérations de remembrement ou de division, permettent de dégager des capacités de construction, qui malgré des hauteurs faibles (9 mètres) entrent en conflit avec l'organisation de ces secteurs pavillonnaires et menacent la charpente paysagère et l'organisation urbaine. Elles sont également porteuses de risque quant aux capacités des réseaux.
Ces opérations donnent lieu à une contestation de plus en forte des habitants, ce qui risque d'entrainer un défaut d'acceptabilité de toutes constructions nouvelles sur ces secteurs.
Pour permettre une préservation des caractéristiques du site, notamment sur le volet patrimonial et paysager, il apparaît également nécessaire de mettre en place des mesures de protection.
Afin de limiter la pression foncière sur ces secteurs, l'indice 9 est modifié pour accroitre les distances par rapport aux limites séparatives, l'indice de densité est également revu (passant de « e » à « f »). Des protections patrimoniale et paysagères (espaces paysagers modulés, arbres remarquables, extension de l'EBC et de l'EPP existant à Croix aux Buis) sont ajoutées. Enfin, pour conserver les implantations bâtis et limiter l'artificialisation des fronts de parcelle, un recul à l'alignement de 6 mètres est mis en place sur une partie de la Rue des Acacias.

Pour permettre la mise en œuvre d'opérations d'ores et déjà identifiées et intégrant, pour l'une d'entre elle, un équipement public, la modification du PLUi introduit la création de deux micro-zones UM9e9 pour conserver les dispositions règlementaires préexistantes à l'évolution du document d'urbanisme.

Magny – Le Village – Préserver le tissu ancien et lutter contre la pression immobilière

Le hameau du Village connaît des divisions parcellaires et une prospection active des opérateurs. Cependant, au regard de la taille des terrains et de la structuration du bâti, ces divisions entreraient en conflit avec l'organisation du tissu urbain et menaceraient la charpente paysagère et l'intégration au paysage avec les lisières agri-urbaines. De plus, la lisière entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels doit être renforcée pour assurer la qualité de ce biotope. Ces opérations sont, enfin, porteuses de risques en matière de réseaux.
Pour permettre une préservation des caractéristiques du hameau, notamment sur le volet patrimonial et paysager, il apparaît également nécessaire de mettre en place des mesures de protection.
En conséquence, afin de maîtriser le développement urbain sur ce secteur, la modification du PLUi introduit une diminution de la densité, passant d'une zone UR4c9 à UR4d9. Il est également identifié des éléments patrimoniaux remarquables ainsi que des espaces paysagers modulés.

Magny – Gomberville – Préserver le tissu rural existant

Au regard de la pression foncière que connaissent les autres hameaux de Magny, la Commune souhaite anticiper et assurer la préservation des éléments patrimoniaux et structurants de la trame urbaine du hameau de Gomberville.
En conséquence, la modification du PLUi introduit une diminution de la densité, passant d'une zone UR4c9 à UR4d9. Il est également identifié des éléments patrimoniaux remarquables.

Magny – Romainville

Au regard de la pression foncière que connaissent les autres hameaux de Magny, la Commune souhaite assurer la préservation des éléments patrimoniaux et structurants de la trame urbaine du hameau de Romainville.
Pour permettre une préservation des caractéristiques du hameau, notamment sur le volet patrimonial et paysager, il apparaît également nécessaire de mettre en place des mesures de protection.
En conséquence, afin de maîtriser le développement urbain sur ce secteur, la modification du PLUi introduit une diminution de la densité, passant d'une zone UR4d9 à UR4e9. Il est également identifié des éléments patrimoniaux remarquables ainsi que des espaces paysagers modulés.

Magny – Villeneuve

Au regard de la pression foncière que connaissent les autres hameaux de Magny, la Commune souhaite assurer la préservation des éléments patrimoniaux et structurants de la trame urbaine du hameau de Gomberville.
En conséquence, la modification du PLUi introduit une diminution de la densité, passant d'une zone UR4d9 à UR4e9. Il est également identifié des éléments patrimoniaux remarquables ainsi que des espaces paysagers modulés.

Montigny – Matérialiser la SUP Météo France

L'élaboration du PLUi n'avait pas permis de matérialisation la SUP de Météo France. Le travail effectué par le concessionnaire permet de la matérialiser au travers de la modification du PLUi.

Montigny- Permettre l'aménagement du secteur Bois Mouton

Le secteur de Bois Mouton fait l'objet d'une réflexion en vue de renforcer l'attractivité économique de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. L'ambition est d'étoffer l'offre immobilière d'entreprise via une densification des fonciers déjà urbanisés (construire la ville sur la ville) et d'urbaniser les délaissés et les dents creuses en zones urbaines.
Afin d'assurer une cohérence urbaine à une échelle élargie, notamment vis-à-vis des implantations du Pas du Lac, il apparaît également nécessaire d'accroître la hauteur autorisée.
En conséquence, la modification du PLUi permet l'évolution de la zone UA5c22 en UA5c31 mais également le passage d'une partie de la zone AU en zone UA5c31. La préservation de la zone humide est intégrée grâce à son inscription dans le zonage, empêchant toute constructibilité sur celle-ci, et au complément apporter dans l'OAP 1.2 visant à garantir la pérennité de son fonctionnement écologique.

Conformément aux remarques formulées par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et l'avis du Commissaire enquêteur, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est réduite, impactant la délimitation de la zone UA5c31.
Ces évolutions visent à garantir la protection effective de la zone humide présente sur ce secteur, ainsi que l'espace boisé à proximité.

Montigny – Maintenir l'activité commerciale dans l'hyper-centre

Le centre de la Ville Nouvelle et de Montigny souffre d'une fragilisation d'une partie de ces commerces, notamment dans le centre commercial Espace Saint-Quentin. L'opérateur de ce dernier cherche donc à louer les cellules vacantes pour des activités génératrices d'une moindre animation urbaine.
Cette situation entre en contradiction avec les ambitions portées par les collectivités sur l'hyper-centre. En effet, ce site fait l'objet d'une importante étude portant sur le réaménagement des espaces publics pour en faire le support d'une attractivité retrouvée et d'une animation urbaine s'appuyant sur les loisirs et les commerces.
Afin de conserver une forte présence commerciale dans le centre de l'agglomération et sur Montigny, gage d'animation urbaine, il apparaît donc nécessaire de renforcer les mesures quant au changement de destination des locaux commerçants existants.
En conséquence, la modification du PLUi introduit l'extension et création de deux sous-secteurs de diversité commerciale afin de cibler les activités autorisées au sein du centre commercial historique de la ville nouvelle. Un sous-secteur stricte est ainsi créé sur la partie la plus proche de la gare et un sous-secteur, plus souple, est prévu dans les ilots commerçants plus éloignés à l'est et au sud-ouest.

Montigny – Mettre en cohérence le zonage avec les limites cadastrales

Le parking de la copropriété des Arcades du Lac est à cheval sur 2 zones du PLUi. Il serait pertinent, pour simplifier la lecture du plan et les évolutions possibles, de positionner l'ensemble de la copropriété sur un seul zonage.
En conséquence, la modification du PLUi étend la zone UR1c19 au détriment de la zone UM1c19.

Montigny – Mettre en cohérence le zonage avec le périmètre de projet et préserver le château

Le secteur de la Ferme du Manet fait l'objet d'un projet immobilier qui s'étend sur deux zones du PLUi. Pour assurer la cohérence de l'opération, il apparaît nécessaire d'asseoir l'opération sur un zonage unique. Par ailleurs, il est souhaité de matérialiser les bâtis, les arbres et les espaces paysager remarquables afin d'en assurer la protection et de maitriser au mieux l'opération immobilière projetée sur ce secteur.
En conséquence, la modification du PLUi conduit à une extension de la zone UM4d13 au détriment de la zone URs8d9, la mise en place d'EPM autour de la mare et du château et l'identification d'éléments patrimoniaux et paysagers remarquables.

Conformément aux remarques formulées par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, notamment pour assurer une meilleure prise en compte paysagère sur ce secteur, l'extension de la zone UM4d13 est revue. L'ensemble du projet immobilier en cours de réalisation sera regroupé, comme gage de cohérence, dans le zonage URs8d9.

Montigny – Conserver la trame des jardins

Le secteur proche de la ferme du Manet connaisse une pression immobilière importante. Il est marqué notamment par d'importants jardins qu'il convient de conserver afin d'offrir des espaces de respiration dans la ville.
En conséquence, la modification introduit une diminution de la densité autorisée, passage de URs4d9 en URs4e9, afin de conserver la trame de jardins et une densité proche de l'existant à proximité de la Ferme du Manet.

Montigny – Reconvertir l'Ecole de la Réussite

La Commune de Montigny souhaite engager la reconversion de l'Ecole de la Réussite, aujourd'hui désaffectée. En conséquence, la modification du PLUi introduit une modification du zonage UE1b31 en UM1c37. L'objectif est d'assurer une intégration au secteur économique du Pas du Lac.

Montigny – Préserver la zone de l'Observatoire de la pression logistique

Les activités logistiques se développent fortement ces dernières du fait des évolutions des modes de consommation. En conséquence, afin de préserver le tissu économique existant sur la zone d'activités de l'Observatoire, il est convenu d'interdire les entrepôts sur cette dernière. Ainsi, le règlement du PLUi est modifié pour interdire les entrepôts en indice As.

Montigny – Réduction de l'emplacement réservé MB 01

Conformément aux remarques formulées par le Conseil départemental des Yvelines, l'emplacement MB 01 est réduit afin de faciliter la réalisation d'un projet de liaisons douces porté par le Département des Yvelines, en lien avec la réalisation d'un équipement à destination du Service départemental d'incendie et de secours.

Trappes – Plaine de Neauphle/Merisier – anticiper les opérations de renouvellement urbain (NPNRU)

Ces secteurs font l'objet d'importantes réflexions et études urbaines dans le cadre du NPNRU. Les premières orientations visent à consolider et pérenniser la présence d'équipements scolaire. Il apparaît également opportun de s'appuyer sur le tissu d'habitat individuel qui participe de la nouvelle image de la commune. Le PLUi doit donc assurer leur préservation et assurer la transition avec le tissu collectif via un épannelage modulé. Enfin, il convient également d'assurer une mise en cohérence avec le tissu existant qui n'est pas amené à muter dans le cadre du NPNRU via une diminution de la hauteur autorisée.
Ainsi, la modification du PLUi vise à la création des zones UE1d13, UM1d9 et UM1c16 via la réduction de la zone UM1c22.

Trappes - Barbusse/Cité Nouvelle

Ces secteurs sont intégrés dans le périmètre d'étude urbaine du NPNRU de Trappes. La modification du PLUi doit permettre la mise en œuvre des principales orientations via la création des zones UM1C16 pour conserver une zone de faible hauteur cohérente avec l'existant en entrée de quartier et URs2D13 conformément au projet de renouvellement NPNRU- en transition avec les hauteurs des quartiers voisins. Les ensembles urbains existants témoignent de l'histoire de la ville et de son développement. Ils sont également emblématiques des formes urbaines de la reconstruction et des années 1950. La modification du PLUi vise donc à protéger un ensemble urbain remarquable donnant sur l'Avenue Henri-Barbusse.
Enfin, la préservation des espaces verts, au titre de lieu de respiration et de la trame verte, est assurer via la création d'un espace paysager protégé en bordure de la RN 10.

Trappes - Le Village

La ville souhaite encourager le commerce de proximité en cœur de ville pour renforcer l'animation urbaine. Le renforcement de cette mixité fonctionne doit donc se traduire dans le PLUi.

Dans cette optique, la ville conduit actuellement des études en vue de développer un espace hybride. Ce projet de La Fabrique se positionne comme un tiers-lieu culturel et un FabLab. Le règlement du PLUi doit donc permettre sa mise en œuvre.
Enfin, le patrimoine remarquable du site est également à protéger, notamment via l'identification des ateliers municipaux.
En conséquence, la modification du PLUi introduit le passage des zones URs en UR, la mise en place d'une protection patrimoniale sur le CTM et la réduction de la zone UE1b16 au profit de la création de la zone UM1c16.

Trappes - Avenue Pasteur – Permettre l'implantation de commerce

Afin de sortir d'une approche monofonctionnelle sur ce secteur du centre-ville, la ville cherche à encourager la mixité via l'implantation de commerce de proximité le long de l'Avenue Pasteur.
En conséquence, la modification du PLUi vise à réduire la zone URs2f9 au profit de la création de la zone UR2f9, plus souple quant à la destination commerce.

Trappes – La Boissière

Le tissu pavillonnaire de Trappes, et particulièrement celui de la Boissière, est soumis à une forte pression immobilière. Ce dernier est également caractérisé par un riche patrimoine naturel et paysager. La pression immobilière présente des risques importants sur une artificialisation des cœurs d'ilots qui participent à la trame verte et bleue (biodiversité, gestion des eaux pluviales...) ainsi qu'à l'identité paysagère locale.
En conséquence, la modification du PLUi ajoute des protections paysagères, sous la forme d'espaces paysagers modulés. Elle vise à limiter l'imperméabilisation du sol et affirmer la qualité paysagère et écologique de ces sites assurant une présence végétale en ville et participant à la mise en continuité de la trame paysagère et environnementale.

Trappes - Rue Jean Jaurès, Avenue Paul Vaillant-Couturier et Avenue Gabriel Péri

La Ville de Trappes et particulièrement ce secteur, connaissent une intense prospection immobilière. Ce phénomène de densification, notamment via le remplacement de pavillon par des collectifs provoque une disparition des traces d'urbanisation ancienne de Trappes. Ces dernières constituent pourtant un marqueur historique qu'il convient de préserver via le PLUi.
Par ailleurs, afin d'assurer une meilleure intégration du bâti et limiter les risques de densification excessive, il est également souhaité de diminuer les densités et les hauteurs autorisées.
Enfin, la ville poursuit sa volonté d'introduire une diversité de fonction dans le tissu urbain existant.
En conséquence, la modification du PLUi étend l'EUR afin de préserver la totalité du linéaire de cet axe historique. Elle prévoit également le passage de la zone UM4c16 à UM4d9, l'extension de UM4d9 au détriment de URs2f9 et la mise en place d'un EPM pour conserver le caractère de faubourg du centre ancien - notamment en lien avec les pavillons avec jardins qui caractérisent les abords du quartier.

Trappes - ZATE

La zone d'activités de Trappes/Elancourt connaît un processus de requalification sur des terrains laissés vacants. Ainsi, afin de répondre aux objectifs de reconstruction de la ville sur la ville, de permettre la reconversion de friches industrielles en assurant une faisabilité économique et technique, le PLUi doit assurer une diversification des utilisations des sols autorisés mais également autoriser une plus forte emprise au sol.

En conséquence, le plan de zonage du PLUi est modifié pour agrandir la zone UAi au détriment de la zone UA, mais également permettre une densification au cœur de la ZATE. En conséquence, la modification du PLUi engendre la création d'une zone UAi5b22.

Voisins – 40 Arpents – Protéger les espaces paysagers remarquables

Suite à l'abandon du projet de création de cimetière paysager sur ce site, l'emplacement réservé instauré lors de la précédente révision allégée n'a plus lieux d'être. Par ailleurs, il apparaît également pertinent de rétablir la protection supprimée à l'occasion de la précédente révision allégée compte-tenu du caractère paysager du site.
En conséquence, la modification du PLUi supprime l'emplacement réservé et rétabli l'espace paysager protégé.

Voisins – Rue Hélène Boucher - Protéger les fonds de jardins Rue Hélène Boucher

La Rue Hélène Bouche fait l'objet d'une importante transformation urbaine à travers différentes opérations immobilières. Plusieurs pavillons sont ainsi rachetés. Suite au remembrement du foncier, des collectifs sont alors construits.
Afin de préserver des lieux de respirations et des espaces verts en cœur d'ilot, il apparaît pertinent de protéger les fonds de jardins existants.
En conséquence, la modification du PLUi instaure un espace paysager modulé sur ce secteur.

Voisins – Etendre le périmètre de mixité sociale

La Commune de Voisins poursuit une politique ambitieuse pour atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux fixé par la Loi SRU. Pour y parvenir, la ville souhaite élargir le périmètre du secteur de mixité sociale couvrant son centre-ville. Cet outil permet ainsi d'obliger les opérateurs à réaliser des logements sociaux dans le cadre d'opération de plus de 4 logements.
En conséquence, la modification du PLUi étend le secteur de mixité sociale jusqu'à la rue Racine.

Voisins – Préserver la trame vernaculaire du centre-ville

Le centre-ville de Voisins connaît, malgré une forte protection patrimoniale et une OAP contraignante, une forte pression immobilière. Cette dernière porte atteinte à l'armature urbaine via le risque d'opérations mal insérées dans le tissu urbain existant, notamment Rue aux Fleurs et Rue Blaise Pascal.
Ainsi, il apparaît nécessaire de maitriser les développements possibles limitant les possibilités de densification dans le secteur le plus sensible sur le plan architectural et patrimonial tout en conservant des possibilités de développement sur le tronçon amont de la Rue Hélène Boucher.
En conséquence, la modification du PLUi introduit une modification des hauteurs autorisées avec la création de la zone UM4d9 et la réduction de la zone UM4d13.

Voisins – Avenue du Grand Pré – diminution de la densité autorisée

Conformément aux remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique par des habitants, l'indice de densité est modifié dans le secteur de l'Avenue du Grand Pré. Le zonage passe ainsi de la zone UM1b16 à UM1d16, soit une emprise au sol autorisée de 80% à 50% et une superficie d'espaces vertes de 25% à 40%.
Cette évolution vise à maîtriser les possibilités d'évolutions pour les inscrire en cohérence avec le tissu existant.

La connaissance des tissus et les risques portés par certains éléments patrimoniaux s'enrichissent au fil du temps, la présente procédure est l'occasion de mettre à jour les éléments de protection patrimoniale, il s'agit ainsi :

Elancourt

- Protéger le Lycée Les Sept Mares à protéger - 13, Rue de la Beauce (Maurepas)

Guyancourt

- Modifier la prescription du lycée de Villaroy – 2 Rue Eugène Viollet Leduc
- Protéger un ensemble urbain remarquable (Place de l'église) – Place de l'église, Rue Jean Mailler, Place Thérèse Martin
- Protéger un ensemble urbain remarquable (hameau autour d'une cour) – Rue et impasse du Grand Noyer
- Protéger un ensemble urbain remarquable (ancienne ferme et maisons de bourg) – Rue Ambroise Croizat

Magny les Hameaux

- Protéger l'habitation « parc des Mollerayes » - 3 Chemin de Mollerayes
- Protéger une habitation – 2 Rue Robert Fleury
- Protéger une habitation – 4 Rue Robert Fleury
- Protéger une habitation en pierre meulière – 15 Rue Robert Fleury
- Modifier de la fiche Mur de clôture de la ferme de Buloyer – 2 Rue Pierre Nicole
- Protéger une habitation – 4 et 6 Rue Mathilde de Garlande
- Protéger une habitation en pierre meulière – 2 Rue Mathilde de Garlande
- Protéger une habitation en pierre meulière – 6 Rue Philippe de Champaigne
- Protéger une habitation en pierre meulière – 28 et 30 Rue Antoine Lemaistre
- Protéger une habitation en pierre meulière – 31 Rue Antoine Lemaistre
- Protéger une habitation en pierre meulière – 1 et 3 Route de Milon
- Protéger une habitation en pierre meulière – 1 Chemin de Beauregard
- Modifier la fiche Mur de clôture en pierres de pays – Hameaux de Romainville
- Protéger une habitation en pierre meulière – 11 Rue Antoine Lemaistre
- Protéger une habitation en pierre meulière – 9 Rue Antoine Lemaistre
- Protéger une habitation – 12 Rue Antoine Lemaistre

- Modifier la fiche Domaine de Sainte-Marthe – 17 et 19 Rue Ernest Chausson
- Protéger une ancienne longère – 14 Rue Ernest Chausson
- Protéger une habitation en pierre meulière – 8 Rue Ernest Chausson
- Protéger l'habitation des Bonheur – 2 Rue Ernest Chausson
- Protéger une habitation – 3 bis Impasse de bouchard de Marly
- Protéger une habitation – 3 Impasse de Bouchard de Marly
- Protéger une habitation – 1 Impasse de Bouchard de Marly
- Protéger une batterie anti-aérienne – Impasse Jean Besson
- Protéger une habitation – 5 Impasse Jean Besson
- Modifier la fiche : Mur de clôture en pierre meulière dans le Village
- Protéger une habitation en pierre meulière – 3 et 5 Rue Raymond Bonheur
- Protéger une habitation en pierre meulière – 10 Rue de la Mare aux 3 Ormes
- Protéger un mur de Clôture – Rue de la Mare aux 3 Ormes
- Protéger une ancienne grange – 15 Rue de la Mare aux 3 Ormes
- Protéger un mur de clôture en meulière – 15,17 et 19 Rue de la Mare aux 3 Ormes
- Protéger un mur en meulière – 1 Rue de la Geneste
- Modifier les prescriptions de la fiche Mur de Clôture – 2 Chemin de Rhodon
- Protéger une habitation – 4 ter Rue de la Geneste
- Protéger une habitation en pierre meulière – 2 Rue de la Geneste
- Protéger l'église Sainte-Marie au Cressely
- Modifier la fiche Chapelle Lacoste – Rue des écoles Jean Baudin
- Protéger le pôle musical et associatif Blaise Pascal – 23 Rue des Ecoles Jean Baudin
- Protéger un mur de clôture – 14 Rue des Tamaris
- Protéger un mur de clôture – 11 Rue des Lilas
- Protéger une maison façade en meulière – 5 Rue Jean Racine
- Protéger une habitation avec soubassement en pierre meulière – 23 Rue du square Jean Gibert
- Protéger une habitation en pierre meulière – 1 bis Rue de la Chapelle
- Protéger un mur de clôture – 1 et 1 bis Rue de la Chapelle
- Protéger un puits – 1 bis Rue de la Chapelle
- Protéger un mur de clôture – 19 Rue du Square Jean Gibert
- Protéger une habitation en pierre meulière – 42 Rue de la Chapelle

- Protéger une maison contemporaine – 31 Rue de la Chapelle
- Protéger un mur de clôture – 20 allée des Hortensias
- Protéger une habitation en pierre de meulière – 65 Route de Versailles
- Protéger une habitation en pierre meulière – 26 Route de Versailles
- Protéger une habitation en pierre meulière – 3 Rue Henri Barbusse
- Protéger une habitation en pierre meulière – 5 Rue Henri Barbusse
- Protéger une maison en meulière – 2 Rue Henri Barbusse
- Protéger une habitation en pierre meulière – 17 Route de Versailles
- Protéger une habitation – 8 Rue André Hodebourg
- Protéger une habitation – 11 Rue André Hodebourg
- Protéger une habitation – 14 Rue Louis Pasteur
- Protéger une habitation cabanon – 39 Rue Joseph Lemarchand
- Protéger une habitation en pierre meulière – 41 Rue Joseph Lemarchand
- Protéger une habitation – 5 Rue Victor Hugo
- Protéger une habitation cabanon – 3 Rue Gabriel Péri
- Protéger un chêne – 15 Rue Robert Fleury
- Protéger un cèdre glauque – 5 Rue Paul et Jean Weiss
- Protéger un alignement d'arbres – Angles Rue Pau et Jean Weiss et Allée des Pommiers
- Protéger un alignement d'arbres – Mail Léonard de Vinci
- Protéger un arbre remarquable – 1 Rue de la Chapelle
- Protéger un arbre remarquable (Frêne) – 1bis Rue de la Chapelle
- Protéger un arbre remarquable (Séquoia) – 1bis Rue de la Chapelle
- Protéger un arbre remarquable – 23 Rue du Square Jean Gibert
- Protéger un arbre remarquable – 1 Place du 8 Mai 1945
- Protéger un arbre remarquable – 7 Place du 8 Mai 1945
- Protéger un arbre remarquable – 8 Rue des Ecoles Jean Beaudin
- Protéger un alignement d'arbres – Voie Jean Moulin
- Protéger un arbre remarquable – 19 Rue Victor Hugo
- Protéger un arbre remarquable – 3 Avenue Paul Vaillant-Couturier
- Protéger un arbre remarquable – 6 Rue André Hodebourg
- Protéger une œuvre d'art – Rue des Ecoles Jean Baudin

Montigny le Bretonneux

- Protéger un muret à protéger – 2 et 4 Rue Mazière
- Protéger une maison ancienne à protéger - 2 et 4 Rue Mazière
- Protéger une habitation ancienne à l'alignement - 7 Place du Village
- Protéger une habitation rurale - 6 Place du Village
- Protéger une maison rurale – 5 Place du Village
- Protéger une maisons jumelles années 1960- 53 Rue de la République
- Protéger une maisons jumelles années 1960- 55 Rue de la République
- Protéger une maison en meulière – 22 Avenue du Manet
- Protéger un mur du château – 58 Avenue du Manet
- Protéger un ensemble urbain remarquable – lotissement sente des Marguilliers
- Protéger un ensemble urbain remarquable – Maisons Simard
- Protéger un arbre remarquable – 61 Avenue du Manet
- Protéger une arbre remarquable – 55 Avenue du Manet

Trappes

- Protéger une habitation en pierre meulière – 86 Rue de Montfort
- Protéger une habitation en pierre meulière – 84 Rue de Montfort
- Protéger une habitation – 43 Rue de Montfort
- Protéger une maison en meulière – 58 Rue de Montfort
- Protéger un mur en meulière – 20 Rue du Martray
- Protéger une habitation en pierre meulière – 2 bis et 2 ter Rue du Martray
- Protéger les ateliers municipaux – 50 Rue de Montfort
- Protéger une habitation en pierre meulière – 48 et 50 Rue de Montfort
- Modifier la fiche Habitation – 39 Rue de Montfort
- Protéger l'école de musique et de danse – 4 Rue des Fermes
- Protéger une habitation en pierre meulière – 1 et 3 Rue Pierre Brossolette
- Protéger une habitation – 11 Rue Pierre Brossolette
- Protéger une maison – 14 Rue Magloire Aristide Barre
- Protéger une habitation – 25 Rue Magloire Aristide Barre

- Protéger une habitation – 7 Rue du Chemin de Paris
- Protéger une habitation en pierre meulière – 16 Rue Angelina Janniard
- Protéger une habitation – 2 Impasse Louis Chevrel
- Protéger une habitation en pierre meulière – 19 Avenue de l'Armée Leclerc
- Protéger une habitation en pierre meulière – 13 Avenue de l'Armée Leclerc
- Protéger une habitation en pierre meulière – 1 Avenue de l'Armée Leclerc
- Protéger une habitation en pierre meulière – 2 Avenue de l'Armée Leclerc
- Protéger une habitation en pierre meulière – 66 Rue Jean Jaurès
- Protéger un immeuble en pierre meulière – 62 et 64 Rue Jean Jaurès
- Protéger une habitation en pierre meulière – 7 Rue Fernand Brean
- Protéger une maison de Maître – 9 Rue Fernand Brean
- Protéger une habitation et commerce – 61 Rue Jean Jaurès
- Protéger le siège du département des syndicats et de l'éducation nationale – 24 Rue Jean Jaurès
- Protéger une habitation en pierre meulière – 33 Rue Jean Jaurès
- Protéger une maison en meulière – 6 Rue Jean Jaurès
- Protéger un bâtiment administratif – 4 Rue Jean Jaurès
- Protéger la Brasserie – 2 Rue Jean Jaurès
- Modifier la fiche habitation en pierre meulière – 8 Rue de l'Abreuvoir/2 Rue Jean Jaurès
- Modifier la fiche habitation en meulière – 2 Rue de l'Abreuvoir
- Protéger une habitation en pierre meulière – 17 Rue Pierre Semard
- Protéger une habitation en pierre meulière – 19 Rue Pierre Semard
- Protéger une habitation en pierre meulière – 12 Rue Pierre Semard
- Protéger une habitation en pierre meulière – 14 Rue Pierre Semard
- Protéger une habitation en pierre meulière – 21 Rue Pierre Semard
- Protéger une habitation en pierre meulière – 8 Rue Irène Joliot Curie
- Protéger une habitation en pierre meulière – 13 Rue Irène Joliiot Curie
- Protéger la Gare – 35 Avenue Gabriel Péri
- Protéger une habitation et commerce – 23 et 25 Avenue Gabriel Péri
- Modifier la fiche HBM – 1 Avenue Marceau / 3 à 13 Avenue Gabriel Péri
- Protéger un immeuble – 32 Avenue Paul Vaillant-Couturier

- Protéger une habitation en pierre meulière – 53 Avenue Paul Vaillant-Couturier
- Protéger une habitation – 51 Avenue Paul Vaillant-Couturier
- Protéger une habitation – 49 Avenue Paul Vaillant-Couturier
- Protéger une habitation – 45 Avenue Paul Vaillant-Couturier
- Protéger une habitation – 31 Avenue Paul Vaillant-Couturier
- Protéger une habitation en pierre meulière – 6 Rue Jean-Jacques Rousseau
- Protéger une habitation – 20 Avenue Lazare Hoche
- Protéger une habitation en pierre meulière – 47 bis Avenue Kleber
- Protéger une habitation en pierre meulière – 25 Rue Jacques Boubas
- Protéger une habitation en pierre meulière – 74 Avenue Marceau
- Protéger une habitation en pierre meulière – 70 Avenue Marceau
- Protéger une habitation en pierre meulière – 4 Avenue Lazare Hoche
- Protéger une habitation en pierre meulière – 37 Avenue Marceau
- Protéger une habitation en pierre meulière – 16 Rue Louis Pasteur
- Protéger une habitation en pierre meulière – 37 Rue Louis Pasteur
- Protéger une habitation – 2 bis Avenue de la Tourelle
- Protéger une habitation en pierre meulière – 18 Rue Charles Guilbert
- Protéger un ensemble urbain remarquable – Square Barbusse

  Conformément aux remarques formulées par le Conseil départemental des Yvelines, le classement en EUR est revu pour faciliter, à moyen terme, des interventions sur le bâti par le bailleur.
- Modifier la fiche Ensemble urbain remarquable – Secteur urbain Jaurès-Leclerc-Paul Vaillant-Couturier
- Protéger une Œuvre d'art – Place de la Paix

Voisins-le-Bretonneux

- Modifier les prescriptions de la fiche Ensemble urbain remarquable – Temples et Templettes

CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET METTRE A JOUR

Article 10 des dispositions communes – correction d'une erreur de plume

Le PLUi contient une erreur de plume concernant le coefficient modérateur des espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Il convient d'aligner le coefficient du texte sur celui des illustrations, à savoir 0,8.

Article 10 des dispositions communes – correction d'une erreur de plume

Le PLUi contient une erreur de plume qu'il convient de corriger afin de préciser les surfaces maximales d'extension au-delà de la bande ce constructibilité. Cette absence est source d'incompréhension et de fragilité dans le cadre de l'instruction. Il est donc nécessaire de préciser que l'extension, limitée à 10m², porte sur l'emprise au sol.

SUIVRE LES RECOMMANDATIONS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

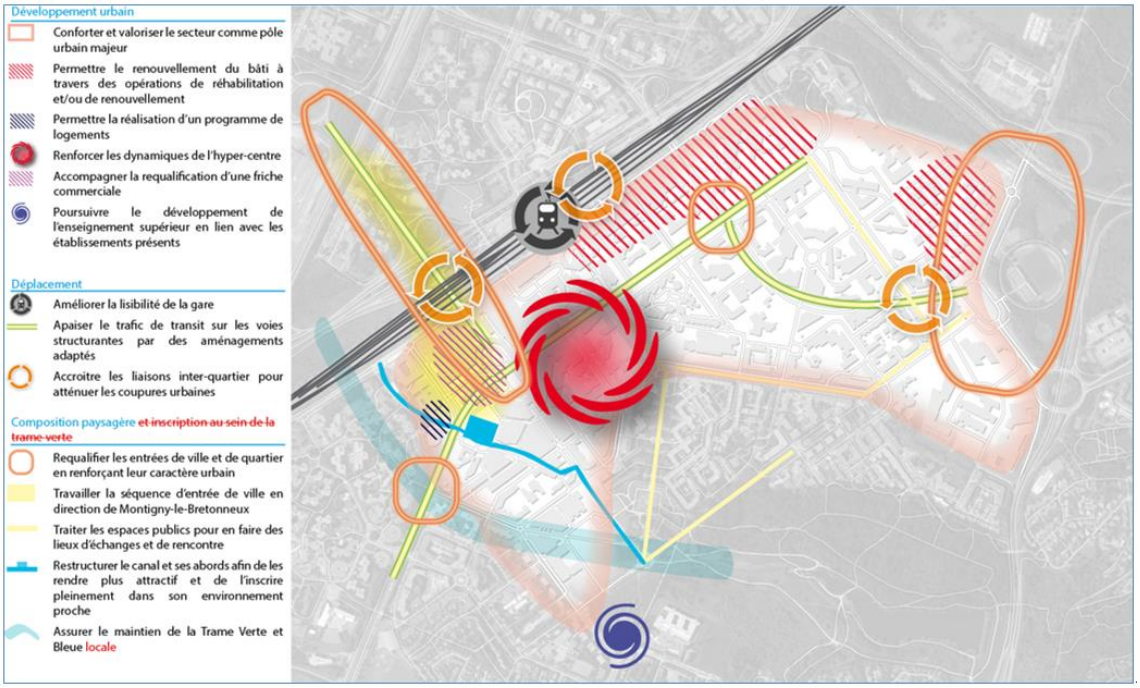
Tout au long des échanges pour élaborer la présente procédure de modification du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, les enjeux environnementaux ont présidé aux choix d'évolution rendu nécessaire dans le cadre des différentes demandes des communes ou des remarques formulées dans le cadre de la concertation.

Toutefois, l'évaluation environnementale a fait émerger deux sujets à améliorer dans le cadre de la rédaction du PLUi :

1) Mieux prendre en compte les enjeux liés à la présence d'une zone humide dans le secteur de Bois Mouton et intégrer les enjeux environnementaux dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU
2) Maintenir des prescriptions de l'article 6 des dispositions communes à l'ensemble des zones et relatifs aux zones humides (alinéa 8)

MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP 1.2. « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien » est ainsi complétée



Evolution de la légende : qualification plus fine de la nature de la Trame Verte et Bleue au sein du pôle urbain.

Ajout d'un paragraphe dans le chapitre « Composition paysagère ~~et inscription au sein de la trame verte et bleue locale~~ » :

Préserver la zone humide du secteur de Bois Mouton, notamment en assurant le maintien de son alimentation en eau, via par exemple, l'orientation des eaux pluviales du secteur de Bois Mouton vers la zone humide

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les parties modifiées du règlement sont reprises ci-dessous, les retraits apparaissent en ~~barré rouge~~ et les ajouts en rouge.

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

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

Le règlement du PLUi de ne s'y oppose pas sur les secteurs suivants.

Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

Les lotissements, soumis ou non à permis d'aménager.

Les ZAC,

Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, ou valant division,
Les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m²,
Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.

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

Commune	**Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération**
La Verrière	Toute la commune
~~Magny-les-Hameaux~~	~~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

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

Abris de jardin*

Pas d'évolution

Accès*

Pas d'évolution

Acrotère* (cf. également Hauteur*)

Pas d'évolution

Alignement*

Pas d'évolution

Annexe*

Pas d'évolution

Attique*

Pas d'évolution

Coefficient d'emprise au sol*

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

Clôture*

Pas d'évolution

Comble*

Pas d'évolution

Construction*

Pas d'évolution

Dispositif de production d'énergie renouvelable*

Pas d'évolution

Emprise au sol*

Pas d'évolution

Emprise publique*

Pas d'évolution

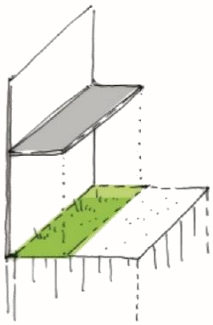
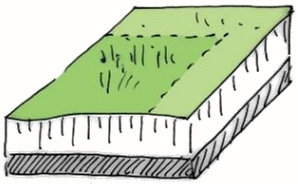
Espaces végétalisés de pleine terre

Pas d'évolution

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 ~~0,6~~ 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	

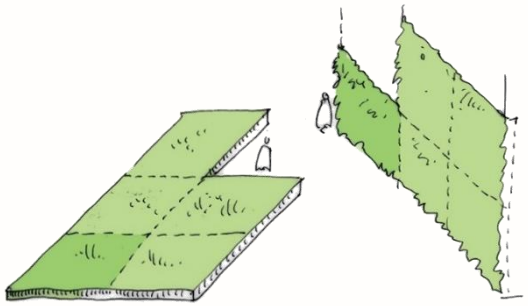
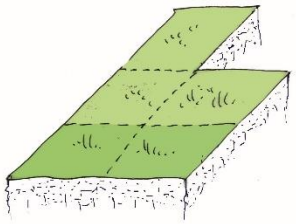
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Toitures ou murs végétalisés.	**0,2** 1 m² est comptabilisé pour 0,2 m² d'espace végétalisé complémentaire	
Les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux **perméables et végétalisées**, dans les cas suivant : - pour permettre 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*

Pas d'évolution

Façade*

Pas d'évolution

Faitage*

Pas d'évolution

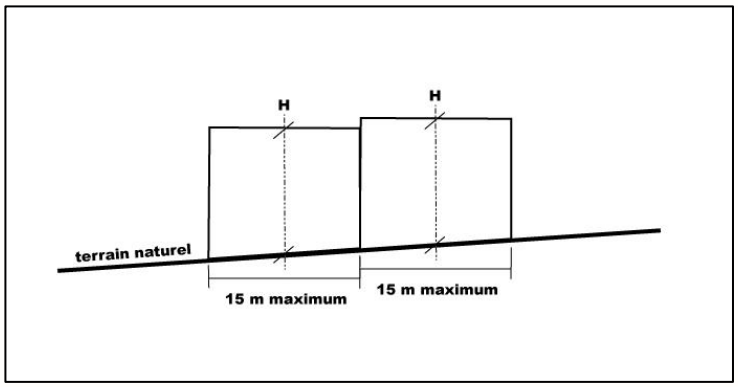
Gabarit

Pas d'évolution

Hauteur*

Les hauteurs* maximale 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.

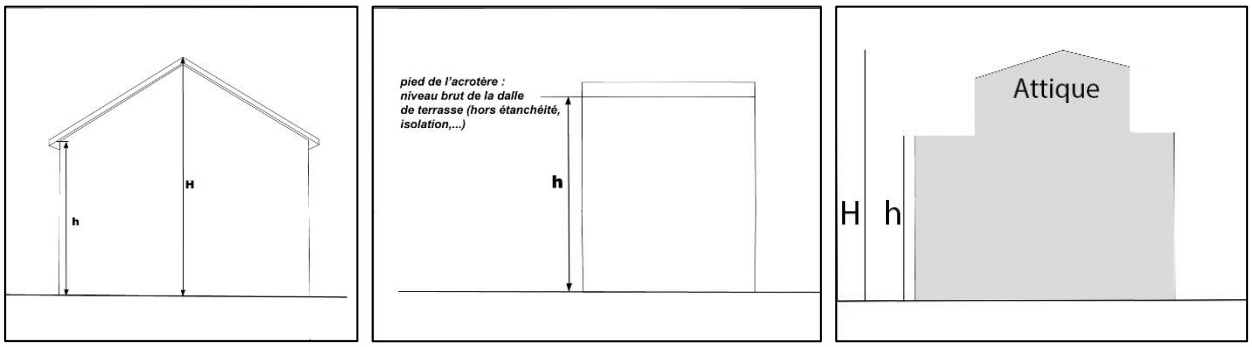


La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- *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

Pas d'évolution

Installations classées pour la protection de l'environnement*

Pas d'évolution

Limite séparative*

Pas d'évolution

Local accessoire

Pas d'évolution

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*
Pas d'évolution

NGF*

Pas d'évolution

Niveau*

Pas d'évolution

Opération d'aménagement d'ensemble*

Pas d'évolution

Ouverture*

Pas d'évolution

Pente de toiture*

Pas d'évolution

Recul* (par rapport à l'alignement*)

Pas d'évolution

Réhabilitation*

Pas d'évolution

Retrait* (par rapport aux limites séparatives*)

Pas d'évolution

Saillie*

Pas d'évolution

Sol naturel*

Pas d'évolution

STECAL*
Pas d'évolution

Surélévation*

Pas d'évolution

Surface de plancher*

Pas d'évolution

Terrain* ou unité foncière*

Pas d'évolution

Unité de plantation*

Pas d'évolution

Véranda

Pas d'évolution

Voie*

Pas d'évolution

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

*3.1. Accès**

3.1.1 Pas d'évolution

*3.2. Voies**

3.2.1 Pas d'évolution

3.2.2 Pas d'évolution

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 ~~ou d'activités~~ 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

Pas d'évolution

Eaux usées

~~4.2.1 La Communauté d'Agglomération dispose d'un zonage définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.~~ 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. ~~Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Sainte-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescription techniques en matières d'assainissement en vigueur.~~

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.2.4 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.

4.2.5 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.

4.2.6 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.

~~4.2.7 Les opérations de construction situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur et aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.~~

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.)

~~4.2.8 La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'un zonage de gestion des eaux pluviales définissant les débits de fuite à respecter en sortie de parcelle, celui-ci est présenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi ;~~

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).

~~4.2.9 Selon la nature des projets, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines se réserve le droit d'exiger une note de calcul relative aux volumes de rétention qui seront mis en œuvre afin de vérifier le respect du débit de fuite auquel est soumis la construction*. Les dispositifs techniques qui en découleraient sont à la charge exclusive du propriétaire.~~

~~4.2.10 A défaut de raccordement au réseau public, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette)~~

~~4.2.11 De plus, conformément aux dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et de réaménagements, la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la source des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, noues, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, toitures végétalisées, etc.). Ces dispositifs doivent viser à permettre à minima la rétention des pluies courantes (définies comme étant 8 mm en 24h dans la mesure où les contraintes techniques et économiques liées au projet restent acceptables.~~

~~4.2.12 Tout raccordement au réseau public est soumis aux modalités techniques et administratives telles qu'elles sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.~~

Domanialité des réseaux d'assainissement

Pas d'évolution

4.3. Réseaux divers

4.3.1 Pas d'évolution

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 ~~10~~ 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 ~~contraire, tous les locaux~~ doivent être aménagés ~~de préférence~~ en rez-de-chaussée des constructions.

4.4.~~45~~ 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.~~56~~ 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 ;

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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 :

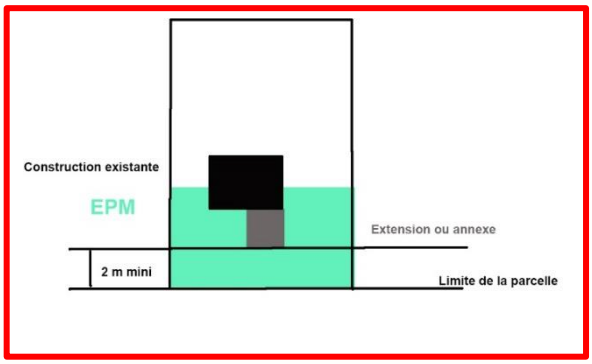
1) Les aménagements et constructions* de locaux techniques et de constructions* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers …) sont autorisés, à condition :

   - 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, quand 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 ;

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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 ~~avérées ont été identifiées~~ 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

Pas d'évolution

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.

~~Commune~~	~~Nom du secteur~~	~~Objectifs poursuivis~~	~~Date d'instauration~~
~~Guyancourt~~	~~Route de Troux~~	~~Assurer une évolution qualitative de ce secteur à l'articulation du pôle urbain majeur, d'un espace vert monumental et d'un quartier résidentiel~~	~~23/02/2017~~

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 définies 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 ~~de~~ 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 La Verrière :~~

~~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 10 logements et/ou de plus de 600 m² 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 de l'État ;~~
- ~~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 ~~de~~ 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 ~~de~~ 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 par ~~de~~ l'État sur le secteur de la rue Jean Bart ;

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 pérennité 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 ~~créant une augmentation de surface totale~~ générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la surface de plancher existante ~~situation initiale, et pour la destination « habitation » entrainant la création d'un nouveau logement,~~
- 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* (SP), 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 ~~à un autre niveau~~ 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.

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, artisanat 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 à 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 SP, avec un minimum d'une place par logement.	1 place par logement	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 700 m² de SP	Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m² de SP
Habitation Logement locatif financé par un prêt agréé par ~~de~~ 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 SP
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 SP.	1 place par tranche de 70 m² de SP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP	1 place par tranche de 100 m² de SP

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 SP 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 SP 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 SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP	1 place par tranche de 200 m² de SP
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 SP	1 place par tranche de 75 m² de SP.	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP	1 place par tranche de 200 m² de SP
	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 SP	1 place par tranche de 75 m² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP	1 place par tranche de 200 m² de SP
	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 SP Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de SP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SP Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 130 m² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP	1 place par tranche de 200 m² de SP
	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 SP	1 place par tranche de 50 m² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SP,	2 places par tranche de 100 m² de SP
	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 sous réserve que leur hauteur soit limitée à 30 mètres.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES

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

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

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

Pas d'évolution de l'introduction

ARTICLE U 0 - FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICES

Pas d'évolution

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~1.4.6 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autres que celles visées 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

2.4. 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 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 et As ::

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

~~En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article U 2.4.1, sont admises sous conditions dans le seul secteur As :~~

~~2.4.4 Les nouvelles constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont directement liées ou nécessaires à une destination de construction* autorisée dans le secteur.~~

~~2.4.5 L'extension* des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elle soit régulièrement implantées au sens du code de l'urbanisme et de ne pas compromettre le caractère économique du secteur.~~

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*

Pas d'évolution

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

7.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

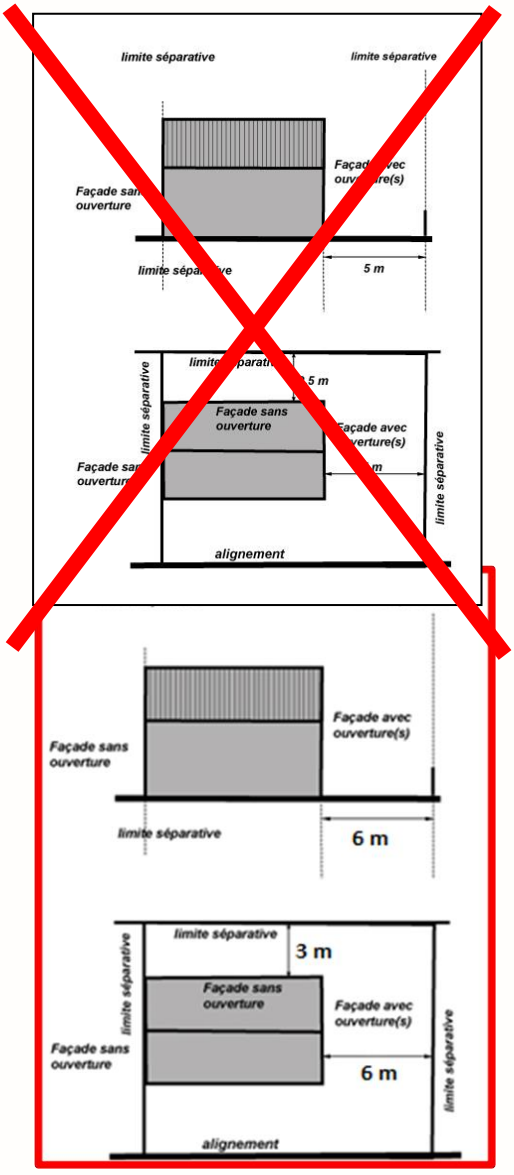
Les constructions* peuvent s'implanter :

- 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 ~~2,5~~ 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 ~~5~~ 6 mètres.



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

Pas d'évolution

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

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 – ~~bâtiment~~ 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 ~~bâtiment~~ 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.

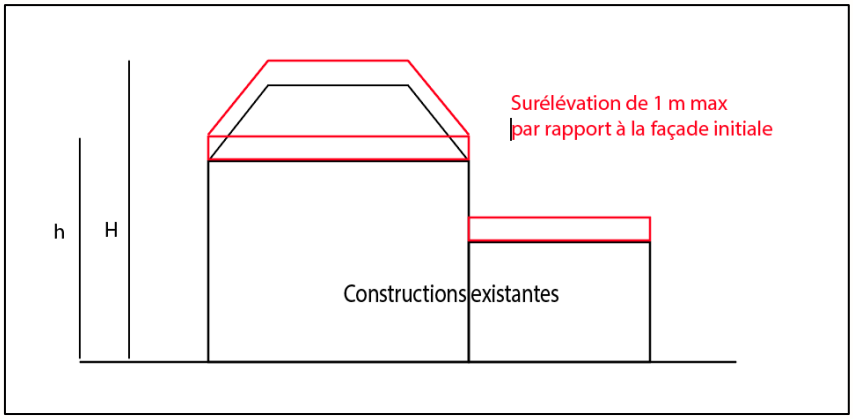
ARTICLE U 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 Dispositions générales

Pas d'évolution

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 ~~et des nouvelles annexes accolées à la construction principale~~ ne peut pas être supérieure à 5 mètres.
- La hauteur* des annexes* accolées ou dissociées de la construction principale est limitée à 2,50 mètres.



10.3 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs A et Ai

Pas d'évolution

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

*11.2 Façades**

Pas d'évolution

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 ° pour

- 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 ponctuelles : véranda, marquise, auvent.

*11.4 Clôtures**

11. 4. 1 Dispositions générales pour toutes les clôtures

11.4.1.1 Qualité des clôtures :

Les clôture 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 clôture, il est conseillé de se reporter au chapitre 3 relatif aux clôture 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 clôture 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 évités. 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 ~~barreaudage~~ 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 clôtures 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 ~~barreaudage vertical.~~
- 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**

Pas d'évolution

11.6 Éléments techniques

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISEE STRICTE

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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*

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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*

Pas d'évolution

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

*11.2 Façades**

Pas d'évolution

11.3 Toitures

Pas d'évolution

*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~~barreaudage vertical ajouré ou non~~, 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**

Pas d'évolution

11.6 Éléments techniques

Pas d'évolution

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :

Pas d'évolution

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*
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

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
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
~~NeMH03~~	~~Magny~~	~~Clos aux Roses~~	~~Espace de Loisirs~~	~~Pas de conditions supplémentaires~~
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. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	Centre nautique et locaux accessoires dont le restaurant existant	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
Ne MB04	Montigny	Sud commune et sud-est du Manet	Équipements de loisirs, Équipement de rassemblement et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeMB05	Montigny	Ile de Loisirs	Pêche	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR01	Trappes	Ile de Loisirs	Golf et parc de stationnement	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR02	Trappes	Ile de Loisirs	Locaux techniques et équipements de formation aux métiers liés à l'environnement et au développement durable	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR03	Trappes	Ile de Loisirs	Piscine à vague et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol** existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	Centre équestre, espace location de vélo et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol*existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR05	Trappes	Ile de Loisirs	Pataugeoire et locaux accessoires	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 150m² d'emprise au sol*.
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements d'accueil collectifs et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR07	Trappes	Ile de Loisirs	Espace barbecue et stationnement	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m d'emprise au sol*.
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements sportifs : École de voile et accrobranche et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 10 % par rapport aux emprises au sol*existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR09	Trappes	Circuit Beltoise	Équipements sportifs précaires	Pas de constructibilité supplémentaire accordée, entretien des constructions* et installations existantes

2.2.1 Pas d'évolution

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 ~~1400~~ 900 m² de surface de plancher*.

2.3.2 Pour le secteur NhMB02

Pas d'évolution

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*

Pas d'évolution

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

7.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

7.2. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1 Pas d'évolution

9.2. Dispositions applicables à la zone N à l'exclusion des secteurs Ne et Nh

9.2.1 Pas d'évolution

9.3. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh à l'exclusion de la zone N

9.3.1 Pas d'évolution

ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Dispositions générales applicable dans les secteurs N et Ne

10.1 Pas d'évolution

10.2 Pas d'évolution

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
~~NeMH03~~	~~Magny~~	~~Clos aux Roses~~	~~La hauteur* de façade* (h) est limitée à 10 mètres~~
NeMH04	Magny	Golf National	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 13 mètres

Numéro Ne	Commune	Localisation	Hauteur maximale autorisée
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

Pas d'évolution

10.2.2 Pour le secteur NhMB02

Pas d'évolution

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

*11.2 Façades**

Pas d'évolution

11.3 Toitures

Pas d'évolution

*11.4 Clôtures**

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 ~~barreaudage vertical ajouré ou non~~, 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**

Pas d'évolution

11.6 Éléments techniques

Pas d'évolution

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Pas d'évolution

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

13.1 Espaces Boisés Classés

Pas d'évolution

13.2. Les espaces libres et plantations :

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET URBAIN

Modification et intégration des fiches suivantes :

Elancourt

1) Ajout d'une nouvelle fiche : Lycée Les Sept Mares à protéger - 13, Rue de la Beauce (Maurepas)

Guyancourt

2) Modifier la prescription du lycée de Villaroy – 2 Rue Eugène Viollet Leduc
3) Ajout d'une nouvelle fiche : Ensemble urbain remarquable - Place de l'église, Rue Jean Mailler, Place Thérèse Martin
4) Ajout d'une nouvelle fiche : Ensemble urbain remarquable – Rue et Impasse du Grand Noyer
5) Ajout d'une nouvelle fiche : Ensemble urbain remarquable – Rue Ambroise Croizat

Magny les Hameaux

6) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation « parc des Mollerayes » - 3 Chemin de Mollerayes
7) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 2 Rue Robert Fleury
8) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 4 Rue Robert Fleury
9) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 15 Rue Robert Fleury
10) Modification de la fiche Mur de clôture de la ferme de Buloyer – 2 Rue Pierre Nicole
11) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 4 et 6 Rue Mathilde de Garlande
12) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 2 Rue Mathilde de Garlande
13) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 6 Rue Philippe de Champaigne

14) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 28 et 30 Rue Antoine Lemaistre

15) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 31 Rue Antoine Lemaistre

16) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 1 et 3 Route de Milon

17) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 1 Chemin de Beauregard

18) Modification de la fiche Mur de clôture en pierres de pays – Hameaux de Romainville

19) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 11 Rue Antoine Lemaistre

20) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 9 Rue Antoine Lemaistre

21) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 12 Rue Antoine Lemaistre

22) Modification de la fiche Domaine de Sainte-Marthe – 17 et 19 Rue Ernest Chausson

23) Ajout d'une nouvelle fiche : Ancienne longère – 14 Rue Ernest Chausson

24) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 8 Rue Ernest Chausson

25) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation des Bonheur – 2 Rue Ernest Chausson

26) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 3 bis Impasse de bouchard de Marly

27) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 3 Impasse de Bouchard de Marly

28) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 1 Impasse de Bouchard de Marly

29) Ajout d'une nouvelle fiche : Batterie anti-aérienne – Impasse Jean Besson

30) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 5 Impasse Jean Besson

31) Modification de la fiche : Mur de clôture en pierre meulière dans le Village

32) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 3 et 5 Rue Raymond Bonheur

33) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 10 Rue de la Mare aux 3 Ormes

34) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur de Clôture – Rue de la Mare aux 3 Ormes

35) Ajout d'une nouvelle fiche : Ancienne grange – 15 Rue de la Mare aux 3 Ormes

36) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur de clôture en meulière – 15,17 et 19 Rue de la Mare aux 3 Ormes

37) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur en meulière – 1 Rue de la Geneste

38) Modification de la fiche Mur de Clôture – 2 Chemin de Rhodon

39) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 4 ter Rue de la Geneste

40) Ajoute d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 2 Rue de la Geneste

41) Ajout d'une nouvelle fiche : Eglise Sainte-Marie au Cressely

42) Modification de la fiche Chapelle Lacoste – Rue des écoles Jean Baudin

43) Ajout d'une nouvelle fiche : Pôle musical et associatif Blaise Pascal – 23 Rue des Ecoles Jean Baudin

44) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur de clôture – 14 Rue des Tamaris

45) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur de clôture – 11 Rue des Lilas

46) Ajout d'une nouvelle fiche : Maison façade en meulière – 5 Rue Jean Racine

47) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation avec soubassement en pierre meulière – 23 Rue du square Jean Gibert

48) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 1 bis Rue de la Chapelle

49) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur de clôture – 1 et 1 bis Rue de la Chapelle

50) Ajout d'une nouvelle fiche : Puits – 1 bis Rue de la Chapelle

51) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur de clôture – 19 Rue du Square Jean Gibert

52) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 42 Rue de la Chapelle

53) Ajout d'une nouvelle fiche : Maison contemporaine – 31 Rue de la Chapelle

54) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur de clôture – 20 allée des Horensias

55) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre de meulière – 65 Route de Versailles

56) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 26 Route de Versailles

57) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 3 Rue Henri Barbusse

58) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 5 Rue Henri Barbusse

59) Ajout d'une nouvelle fiche : Maison en meulière – 2 Rue Henri Barbusse

60) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 17 Route de Versailles

61) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 8 Rue André Hodebourg

62) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 11 Rue André Hodebourg

63) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 14 Rue Louis Pasteur

64) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation cabanon – 39 Rue Joseph Lemarchand

65) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 41 Rue Joseph Lemarchand

66) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 5 Rue Victor Hugo

67) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation cabanon – 3 Rue Gabriel Péri

68) Ajout d'une nouvelle fiche : Chêne – 15 Rue Robert Fleury

69) Ajout d'une nouvelle fiche : Cèdre glauque – 5 Rue Paul et Jean Weiss

70) Ajout d'une nouvelle fiche : Alignement d'arbres – Angles Rue Pau et Jean Weiss et Allée des Pommiers

71) Ajout d'une nouvelle fiche : Alignement d'arbres – Mail Léonard de Vinci

72) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 1 Rue de la Chapelle

73) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable (Frêne) – 1bis Rue de la Chapelle

74) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable (Séquoia) – 1bis Rue de la Chapelle

75) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 23 Rue du Square Jean Gibert

76) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 1 Place du 8 Mai 1945

77) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 7 Place du 8 Mai 1945

78) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 8 Rue des Ecoles Jean Beaudin

79) Ajout d'une nouvelle fiche : Alignement d'arbres – Voie Jean Moulin

80) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 19 Rue Victor Hugo

81) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 3 Avenue Paul Vaillant-Couturier

82) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 6 Rue André Hodebourg

83) Ajout d'une nouvelle fiche : Œuvre d'art – Rue des Ecoles Jean Baudin

Montigny le Bretonneux

84) Ajout d'une nouvelle fiche : Muret à protéger – 2 et 4 Rue Mazière

85) Ajout d'une nouvelle fiche : Maison ancienne à protéger - 2 et 4 Rue Mazière

86) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation ancienne à l'alignement - 7 Place du Village

87) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation rurale - 6 Place du Village

88) Ajout d'une nouvelle fiche : Maison rurale – 5 Place du Village

89) Ajout d'une nouvelle fiche : Maisons jumelles années 1960- 53 Rue de la République

90) Ajout d'une nouvelle fiche : Maisons jumelles années 1960- 55 Rue de la République

91) Ajout d'une nouvelle fiche : Maison en meulière – 22 Avenue du Manet

92) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur du château – 58 Avenue du Manet

93) Ajour d'une nouvelle fiche : Ensemble urbain remarquable – lotissement sente des Marguilliers

94) Ajout d'une nouvelle fiche : Ensemble urbain remarquable – Maisons Simard

95) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 61 Avenue du Manet

96) Ajout d'une nouvelle fiche : Arbre remarquable – 55 Avenue du Manet

Trappes

97) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 86 Rue de Montfort

98) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 84 Rue de Montfort

99) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation – 43 Rue de Montfort

100) Ajout d'une nouvelle fiche : Maison en meulière – 58 Rue de Montfort

101) Ajout d'une nouvelle fiche : Mur en meulière – 20 Rue du Martray

102) Ajout d'une nouvelle fiche : Habitation en pierre meulière – 2 bis et 2 ter Rue du Martray

103) Modification de la fiche Ateliers municipaux – 50 Rue de Montfort

104) Modification de la fiche Habitation en pierre meulière – 48 et 50 Rue de Montfort

105) Modification de la fiche Habitation – 39 Rue de Montfort

106) Ajoute d'une nouvelle fiche – Ecole de musique et de danse – 4 Rue des Fermes

107) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 1 et 3 Rue Pierre Brossolette

108) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 11 Rue Pierre Brossolette

109) Ajout d'une nouvelle fiche – Maison – 14 Rue Magloire Aristide Barre

110) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 25 Rue Magloire Aristide Barre

111) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 7 Rue du Chemin de Paris

112) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 16 Rue Angelina Janniard

113) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 2 Impasse Louis Chevrel

114) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 19 Avenue de l'Armée Leclerc

115) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 13 Avenue de l'Armée Leclerc

116) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 1 Avenue de l'Armée Leclerc

117) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 2 Avenue de l'Armée Leclerc

118) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 66 Rue Jean Jaurès

119) Ajout d'une nouvelle fiche – Immeuble en pierre meulière – 62 et 64 Rue Jean Jaurès

120) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 7 Rue Fernand Brean

121) Ajout d'une nouvelle fiche – Maison de Maître – 9 Rue Fernand Brean

122) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation et commerce – 61 Rue Jean Jaurès

123) Ajout d'une nouvelle fiche – Siège du département des syndicats et de l'éducation nationale – 24 Rue Jean Jaurès

124) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 33 Rue Jean Jaurès

125) Ajoute d'une nouvelle fiche – Maison en meulière – 6 Rue Jean Jaurès

126) Ajout d'une nouvelle fiche – Bâtiment administratif – 4 Rue Jean Jaurès

127) Ajout d'une nouvelle fiche – Brasserie – 2 Rue Jean Jaurès

128) Modification de la fiche Habitation en pierre meulière – 8 Rue de l'Abreuvoir/2 Rue Jean Jaurès

129) Modification de la fiche Habitation en meulière – 2 Rue de l'Abreuvoir

130) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 17 Rue Pierre Semard

131) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 19 Rue Pierre Semard

132) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 12 Rue Pierre Semard

133) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 14 Rue Pierre Semard

134) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 21 Rue Pierre Semard

135) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 8 Rue Irène Joliot Curie

136) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 13 Rue Irène Joliiot Curie

137) Ajout d'une nouvelle fiche – Gare – 35 Avenue Gabriel Péri

138) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation et commerce – 23 et 25 Avenue Gabriel Péri

139) Modification de la fiche HBM – 1 Avenue Marceau / 3 à 13 Avenue Gabriel Péri

140) Ajout d'une nouvelle fiche – Immeuble – 32 Avenue Paul Vaillant-Couturier

141) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 53 Avenue Paul Vaillant-Couturier

142) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 51 Avenue Paul Vaillant-Couturier

143) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 49 Avenue Paul Vaillant-Couturier

144) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 45 Avenue Paul Vaillant-Couturier

145) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 31 Avenue Paul Vaillant-Couturier

146) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 6 Rue Jean-Jacques Rousseau

147) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation – 20 Avenue Lazare Hoche

148) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 47 bis Avenue Kleber

149) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 25 Rue Jacques Boubas

150) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 74 Avenue Marceau

151) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 70 Avenue Marceau

152) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 4 Avenue Lazare Hoche

153) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 37 Avenue Marceau

154) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 16 Rue Louis Pasteur

155) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 37 Rue Louis Pasteur

156) Ajoute d'une nouvelle fiche – Habitation – 2 bis Avenue de la Tourelle

157) Ajout d'une nouvelle fiche – Habitation en pierre meulière – 18 Rue Charles Guilbert

158) Modification de la fiche Ensemble urbain remarquable – Secteur urbain Jaurès-Leclerc-Paul Vaillant-Couturier

159) Ajout d'une nouvelle fiche – Œuvre d'art – Place de la Paix

Voisins-le-Bretonneux

160) Modification de la fiche Ensemble urbain remarquable – Temples et Templettes

Nouvelle fiche (2021)

EL0091

ELANCOURT

Les Sept Mares

Le lycée Les Sept Mares

13, rue de la Beauce (Maurepas)

Références cadastrales:
AN n° 119 et 120 (Elancourt) - AC n° 51, 81 et 92 (Maurepas)

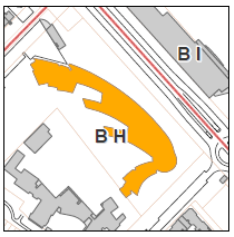
Thème :
label Architecture Contemporaine Remarquable

Intérêt :
Implantation, plan de masse, architecture, matériaux

Description :
Premier lycée construit en ville nouvelle, dans le premier quartier (Les Sept-Mares) sorti de terre en ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ce bâtiment, conçu par l'architecte Guy Bisson en 1973. Rapport d'ouverture avec la zone d'habitat du quartier (la cour se confond à l'origine avec l'espace public). Programme libéré de la normalisation généralisée, cherchant à corréler architecture et travail pédagogique. Plan innovant, avec remise en cause des plans-types imposés par l'Etat et place des choix aux espaces de socialisation pour les élèves. Recherche de modularité des espaces communs pour les rendre polyvalents. Choix d'un mode constructif traditionnel non-industrialisé. Intégration précoce d'une ambition projet artistique au titre du 1% en lien avec l'architecture. Analogie avec un campus anglo-saxon. Représentatif de la période des villes nouvelles mais n'appartenant pas à la typologie des constructions normalisées sur le territoire national.

Prescription :
Ne pas démolir / Assurer une évolution qualitative du bâtiment respectueuse de l'architecture, de la volumétrie et du plan de masse / Informer le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles) de toute intention de mutation de propriété ou travaux susceptibles de modifier le bâtiment, au moins 2 mois avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Fiche modifiée (2021)



GU0148GU072

GUYANCOURT

L'Europe

Le lycée de Villaroy

2, rue Eugène Viollet Leduc

Références cadastrales:
BH n° 237

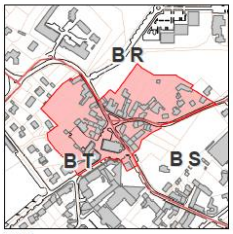
Thème :
label Architecture Contemporaine Remarquable

Intérêt :
Implantation, plan de masse, architecture et matériaux.

Description :
Seconde génération de lycées construits en villes nouvelles Ce bâtiment, conçu par les architectes F. Lombard, P. Béasse et JF. Houguenade en 1994. Programme axé sur la polyvalence (dominante tertiaire et industrielle). Situation péri-urbaine dans lequel il se fond grâce à un travail d'épannelage des volumes. Plan original fondé sur la symbolique de la connaissance, représentée par une comète dont le cœur est le CDI et dont la queue se sépare en 4 branches. Valorisation du CDI par l'architecture et « dilatation » des espaces communs (agora, patios, foyers, atrium). Distribution des enseignements par niveaux dans trois des branches, reliés entre eux par de vastes circulations servant de lieu de rencontre (atriums, patios, foyer, etc.). Décor intégré à l'architecture (fresque). Références esthétiques à l'architecture tertiaire (métaphore nocturne de l'aéroport, référence historique aux anciens terrains d'aviation des usines Caudron-Renault). Un unicum de l'architecture scolaire.

Prescription :
Ne pas démolir / Assurer une évolution qualitative du bâtiment respectueuse de l'architecture, de la volumétrie et du plan de masse / Informer le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles) de toute intention de mutation de propriété ou travaux susceptibles de modifier le bâtiment, au moins 2 mois avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Nouvelle fiche (2022)



GU0282

GUYANCOURT

Centre Ville

Place de l'église

Rue Ambroise Croizat, Place de l'église, rue Jean Mailler, place Thérèse Martin et rue du moulin

Références cadastrales:
BR, BS et BT

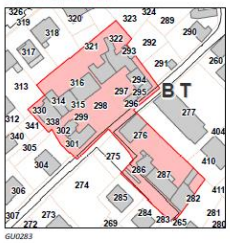
Thème :
Ensemble urbain remarquable

Intérêt :
Organisation urbaine autour de la Place de l'Eglise et des axes historiques du Village.

Description :
Tissu urbain ancien antérieur à la Ville Nouvelle. Organisation de village rural : maisons de hauteur allant de R+combles à R+1+combles, autour d'une place centrale où sont édifiées l'église et l'ancienne Mairie et le long d'une voie historique Est-Ouest constituant aujourd'hui la rue Croizat. Implantations à l'alignement ou proche de la voie avec parfois des extensions sur l'arrière.

Prescription :
Restaurer les bâtiments anciens et construire les bâtiments neufs en respectant le caractère vernaculaire de l'organisation du Village / Préserver les implantations existantes / Préserver les bâtiments anciens (antérieurs à 1965)

Nouvelle fiche (2022)



GU0283

GUYANCOURT

Centre Ville

Rue et impasse du Grand Noyer

6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 et 20, rue du Grand Noyer et 1, 3, 7 et 9, impasse du Grand Noyer

Références cadastrales:
BT n° 276, 282,286, 287, 291 à 303, 314, 315, 316, 321, 322, 330, 332, 333, 338 et 339

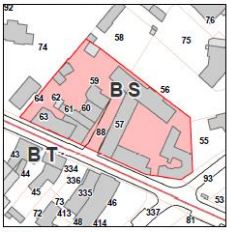
Thème :
Ensemble urbain remarquable

Intérêt :
Organisation urbaine en hameau autour d'une cour et de l'impasse du Grand Noyer.

Description :
Tissu urbain ancien antérieur à la Ville Nouvelle, inscrit au cadastre Napoléonien. Maisons alignées sur cour, de hauteur allant de R+combles à R+1+combles, en pierres de meulière apparentes ou enduites.

Prescription :
Préserver les bâtiments anciens et l'organisation (antérieurs à 1965) / Préserver les volumes, l'harmonie des hauteurs et l'épanelage / Assurer une évolution qualitative et respectueuse du bâti ancien

Nouvelle fiche (2022)



GU0285

GUYANCOURT

Centre Ville

Ancienne ferme et maisons de bourg

9, 11, 15, 17, 21, 23 et 25, rue Ambroise Croizat

Références cadastrales:
BS n° 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 et 88

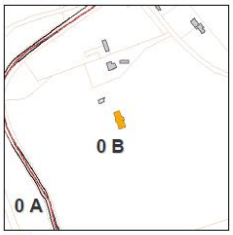
Thème :
Ensemble urbain remarquable

Intérêt :
Urbain et architectural

Description :
Ensemble urbain constitué autour d'une ancienne ferme et de maisons de bourg disposées en courée autour de la cour de ferme et de l'impasse. Le bâti de la ferme est en pierre, la toiture en tuiles sombres, les fenêtres à l'étage plus basses que la toiture. Les maisons de bourg présentent un alignement et un rythme des ouvertures faisant echo au corps de ferme, un enduit clair et une végétalisation du pas de porte.

Prescription :
Préserver le bâti ancien (antérieur à 1960) ainsi que la volumétrie générale des bâtiments (alignement, organisation en courée, R+c ou R+1+c, recul végétalisé) et l'homogénéité de l'impasse, le portail principal au 25 de la rue, ainsi que l'organisation urbaine autour de la cour à l'est et de l'impasse à l'ouest. Evolutions possibles : mise en valeur du portail principal, traitement plus qualitatif des façades sur la rue Ambroise Croizat, percées visuelles sur la cour intérieure

Nouvelle fiche (2021)



MH0049

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Port-Royal des Champs

Habitation "parc des Mollerayes"

3, chemin de Mollerayes

Références cadastrales:
0B n° 702

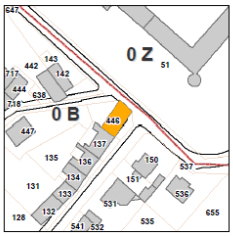
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Élément paraissant intéressant depuis l'orthophoto de par son emplacement, l'aménagement autour de la construction (étendue de l'espace)...

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0163

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Buloyer

Habitation

2, rue Robert Fleury

Références cadastrales:
0B n° 446

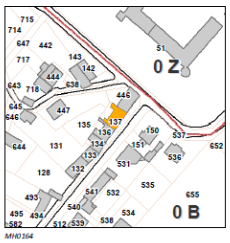
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre meulière.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0164

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Buloyer

Habitation

4, rue Robert Fleury

Références cadastrales:
0B n° 137

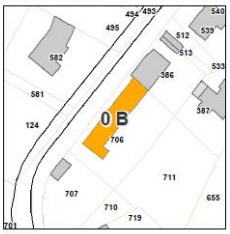
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre meulière.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver aspect extérieur (volets notamment) / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0133

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Buloyer

Habitation en pierre meulière

15, rue Robert Fleury

Références cadastrales:
0B n° 706

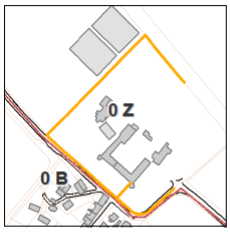
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation, volumétrie

Description :
Longère légèrement en retrait de la rue. Sous le crépi, on peut distinguer des pierres de meulière. Toutes les menuiseries sont en bois. La toiture est en bâtière.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Fiche modifiée (2021)



MH0047

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Buloyer

Mur de clôture de la Ferme de Buloyer

2, rue Pierre Nicole

Références cadastrales:
0Z n° 51

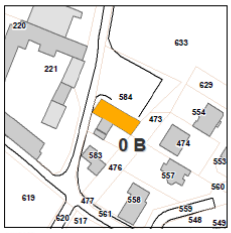
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Urbain

Description :
Mur de la ferme de Buloyer. Mur en pierre meulière ceinturant l'ensemble du domaine. Un ancien panneau de signalisation indiquait l'entrée de ville de Buloyer.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0165

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation

4 et 6, rue Mathilde de Garlande

Références cadastrales:
0B n° 584

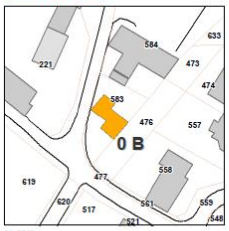
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre meulière

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0068

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meulière

2, rue Mathilde de Garlande

Références cadastrales:
0B n° 583

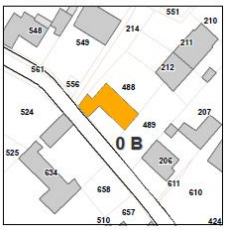
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Habitation en pierre meulière, une des particularités de ce bâti est le contrefort du mur pignon donnant sur la rue Philippe de Champaigne, témoignant de l'histoire du lieu.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0067

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meulière

6, rue Philippe de Champaigne

Références cadastrales:
0B n° 488

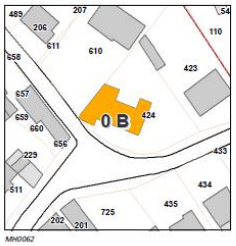
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Habitation en pierre meulière, un appentis a été ajouté à la structure principale sur le mur gouttereau.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0062

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meulière

28 et 30, rue Antoire Lemaistre

Références cadastrales:
0B n° 424

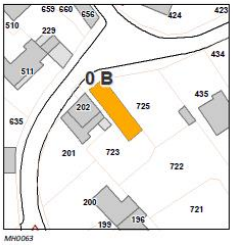
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Ce corps de bâtiment comporte deux habitations distinctes présentant chacune une cour. La façade est en pierre meulière et comporte des encadrements de menuiseries, seul un appentis a été ajouté sur la façade d'une habitation.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0063

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meulière

31, rue Antoire Lemaistre

Références cadastrales:
0B n° 725

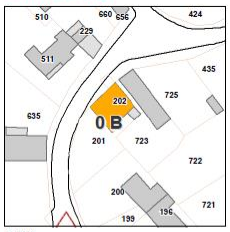
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Ancienne longère dont l'emplacement et la volumétrie répondent à une autre construction identique située de l'autre côté de la rue. Recouverte de vigne vierge, on aperçoit quelques ouvertures de pied sur le rez-de-chaussée et le premier étage. Une autre habitation mitoyenne a été construite, sa façade en pierre meulière reprend les codes de la construction locale. Sa ligne de faîtage a été surélevée, mais son implantation reste dans l'alignement initial.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0064

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meuliere

1 et 3, route de Milon

Références cadastrales:
0B n° 201 et 202

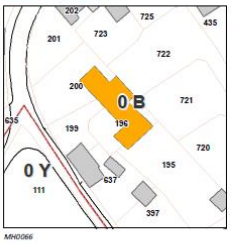
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation et volumétrie

Description :
Façade en pierre meulière dont l'implantation sur rue participe à l'animation urbaine. On remarquera les encadrements de menuiseries ainsi que les marquises en fer forgé.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0066

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meulière

5 et 7, route de Milon

Références cadastrales:
0B n° 196 et 200

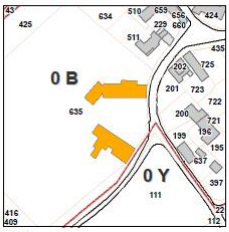
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Ancienne longère divisée en deux habitations distinctes. À ce corps initial ont été ajouté deux appentis ainsi que des percements (fenêtre et œil de bœuf).

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0139

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meulière

1, chemin de Beauregard

Références cadastrales:
0B n° 635

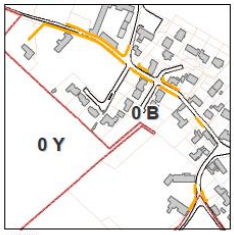
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette construction en pierre de meulière présente une implantation intéressante, car sur une cour fermée. On peut remarquer la grande ouverture sur le pignon donnant sur la rue dont la toiture est en saillie protégeant ainsi le vitrage. Dans le prolongement de la toiture, on remarque une avancée qui protège la terrasse haute. Cette construction est la plus proche du site nommé la mare de Breuil.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Fiche modifiée (2021)



MH0065

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Mur de clôture en pierres de pays

Rue Philippe de Champaigne / rue Mathilde de Garlande / chemin de Beauregard / rue Antoine Lemaistre

Références cadastrales:
0B et 0Y n° ....

Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Urbain et paysager

Description :
Murs en meulière, contribuant à la cohésion de l'ensemble du hameau.

Prescription :
Les murs anciens seront conservés. Ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. Exceptionnellement une ouverture plus importante pourra être aménagée, en accord avec la commune, pour permettre le passage d'engins agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine.

Nouvelle fiche (2021)

MH0060

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation en pierre meulière

11, rue Antoine Lemaistre

Références cadastrales:
0Y n° 88

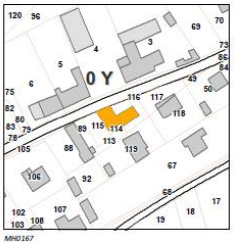
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Urbain, implantation et volumétrie

Description :
Cette construction en pierre meulière comprend un rez-de-chaussée ainsi qu'un étage sur lequel on distingue des balcons privatifs et des marquises en fer forgé. Au rez-de-chaussée, une avancée marque le niveau de plancher. Celui-ci est repris par une verrière.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0167

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation

9, rue Antoine Lemaistre

Références cadastrales:
0Y n° 115

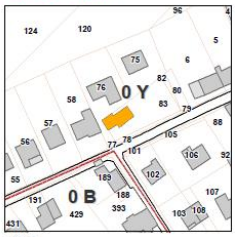
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre meulière

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0166

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Romainville

Habitation

12, rue Antoine Lemaistre

Références cadastrales:
0Y n° 83

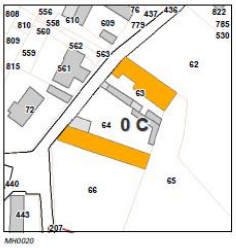
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre meulière. Pignon donnant sur cour avec alignement de petites ouvertures aux formes géométriques.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Fiche modifiée (2021)



MH0020

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Domaine de Sainte-Marthe

17 et 19, rue Ernest Chausson

Références cadastrales:
OC n° 63 et 64

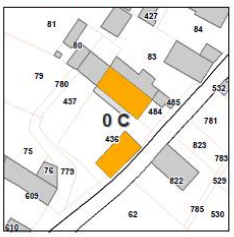
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Historique

Description :
Bâtiment inscrit à l'inventaire vernaculaire du PNR Haute Vallée de Chevreuse de 1995. Au 19e siècle, les sœurs hospitalières de la Sainte-Marthe vinrent s'installer dans cette maison. Cette maison de notable joue un rôle important dans la rue principale du village du fait de ses dimensions et de l'importance de son mur de clôture qui laisse deviner un parc arboré. C'est une très belle demeure avec une composition de façade bien ordonnée et un grand toit à quatre pans. Ce bâti (maison et clôture) doit être particulièrement protégé au vu de sa valeur patrimoniale.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes et toiture / Respecter ordonnancement de la façade / Conserver l'organisation autour de la cour / Laisser la cour libre de toutes constructions / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments

Nouvelle fiche (2021)



MH0119

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Ancienne longère

14, rue Ernest Chausson

Références cadastrales:
OC n° 436 et 484

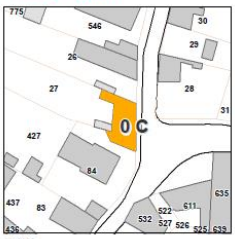
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette ancienne longère, aujourd'hui scindée en plusieurs appartements, comprend une façade en pierre meulière ainsi que des encadrements de fenêtre en ciment brut. La toiture en bâtière est composée de tuiles mécaniques et terminée en chevronnière. Une annexe, à proximité, comprend un mur pignon en meulière, percé de 2 ouvertures.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur (matériaux) / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0196

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Habitation

8, rue Ernest Chausson

Références cadastrales:
OC n° 27

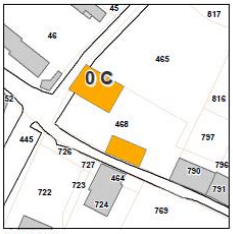
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en meulière percée d'ouvertures surmontées de linteau en bois rythmant la façade.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Fiche modifiée (2021)



MH0014MH119

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Maison des Bonheur

2, rue Ernest Chausson

Références cadastrales:
0C n° 468

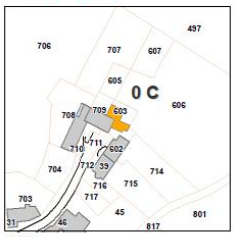
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation, volumétrie et architectural

Description :
Bâtiment inscrit à l'inventaire vernaculaire du PNR Haute Vallée de Chevreuse de 1995 « L'histoire de ce bâtiment apparaît très riche et se trouve directement liée aux différentes personnalités qui l'occupèrent ». Presbytère sous l'Ancien Régime et bien national pendant la Révolution, ce bâtiment sert d'école et de maison commune pour tenir les assemblées d'habitants. Dès 1840, des propriétaires prestigieux s'y succèdent : le peintre Robert Fleury, le peintre animalier Brascassat. En 1864, la famille Bonheur devient à son tour propriétaire des lieux. La maison des BONHEUR est une belle maison de notable au milieu d'un Parc. Cette maison a de belles proportions et une façade très ordonnée. Elle conserve des éléments intéressants comme sa toiture. Les façades ont été remaniées avec un ravalement au ciment qui a gommé l'essentiel des modénatures d'origine. Un projet de restauration des façades pourrait redonner à cet édifice tout son caractère d'origine.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes et toiture / Respecter ordonnancement de la façade / Autoriser restauration des façades

Nouvelle fiche (2021)



MH0170

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Habitation

3 bis, impasse de Bouchard de Marly

Références cadastrales:
0C n° 603

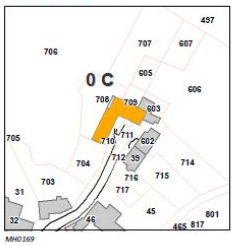
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Une des maisons en pierre meulière formant le fond d'une impasse organisée autour d'une cour intérieure pavée.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0169

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Habitation

3, impasse de Bouchard de Marly

Références cadastrales:
0C n° 708 et 709

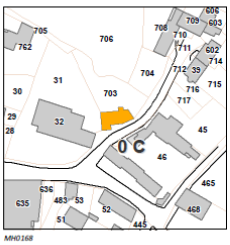
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Une des maisons en pierre meulière, avec des cheminées en pierre meulière et des lucarnes de toit, formant le fond d'une impasse organisée autour d'une cour intérieure pavée.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0168

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Habitation

1, impasse de Bouchard de Marly

Références cadastrales:
0C n° 703

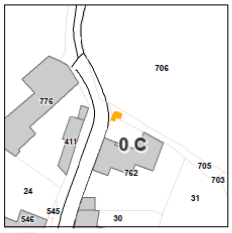
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre meulière

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0172

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Batterie anti-aérienne

Impasse Jean Besson

Références cadastrales:
OC n° 705 et 762

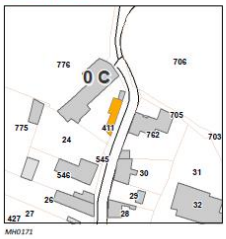
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Historique

Description :
Ancienne batterie anti-aérienne datant de la 2nde Guerre Mondiale.

Prescription :
Ne pas démolir

Nouvelle fiche (2021)



MH0171

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Habitation

5, impasse Jean Besson

Références cadastrales:
OC n° 411

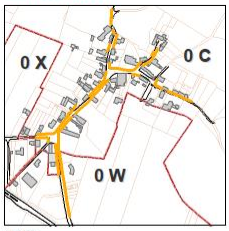
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison à colombages avec soubassement en pierre meulière accolée à une construction en meulière, ces 2 éléments forment une seule habitation.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Fiche modifiée (2021)



MH0007

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Magny-Village

Mur de clôture en pierre meulière dans le Village

Rue Eugène Carrière / rue Ernest Chausson / impasse Jean Besson / impasse Bouchard de Marly / chemin des Patissiaux

Références cadastrales:
OC n° ....

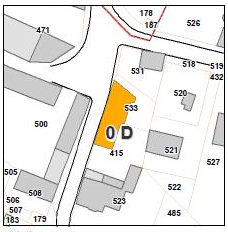
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Historique et identitaire

Description :
Les clôtures sont soit des murs pleins en pierres meulières rejointoyées, soit constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'une haie. Les murs de clôture encadrent les rues traversantes du village et sont un marqueur qualitatif entre espace public et privé. Les clôtures sont les éléments paysagers et patrimoniaux les plus perceptibles et participent à la cohésion d'un ensemble bâti. Il s'agit donc de conserver les murs anciens identifiés (protection article L123 1 7) car ils constituent un élément identitaire du village participant à sa qualité architecturale et urbaine tout en ménageant la possibilité d'y créer des ouvertures mesurées dans l'objectif de permettre une densification du Village.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0118

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Villeneuve

Habitation en pierre meulière

3 et 5, rue Raymond Bonheur

Références cadastrales:
0D n° 415 et 533

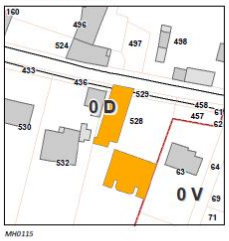
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation et volumétrie

Description :
Cette maison en pierre meulière est constituée d'une structure principale et d'un appentis en lien avec le mur gouttereau comprenant l'entrée.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0115

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Villeneuve

Habitation en pierre meulière

10, rue de la Mare aux 3 Ormes

Références cadastrales:
0D n° 528 et 529

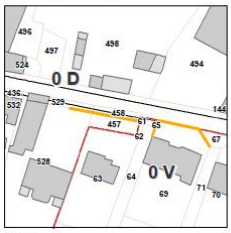
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural,implantation et volumetrie

Description :
Maison et longère avec une allée pavée. La maison est en pierre meulière avec des garde-corps ouvragés (ferronerie), elle a une toiture en petites tuiles plates et comprend deux lucarnes. La longère est en pierre meulière, elle a conservé ses ouvertures d'époque. Deux lucarnes engagées rythment sa toiture qui a été unifiée avec une tuile plate de petit modèle.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver toiture, aspect extérieur (matériaux) et allée en pavés / Préserver les détails de ferronnerie / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0110

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Villeneuve

Mur de clôture

10, 12 et 16, rue de la Mare aux 3 Ormes

Références cadastrales:
0D n° 457, 458, 528 et 529 et 0V n° 69

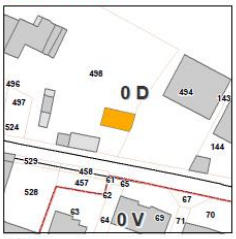
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Urbain

Description :
Murs en pierre meulière, deux, sous enduit, sont surmontés d'un couronnement à une pente en ciment (0D n°458 et 529), l'autre, non enduit, est surmonté d'un couronnement plat en ciment (0V n°69).

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0114

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Villeneuve

Ancienne grange

15, rue de la Mare aux 3 Ormes

Références cadastrales:
0D n° 498

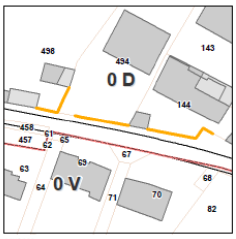
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation

Description :
Ancienne grange ouverte. Composée d'une toiture à simple versant et d'un appareillage en pierre meulière. Situé dans le fond d'un jardin.

Prescription :
Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0111

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Villeneuve

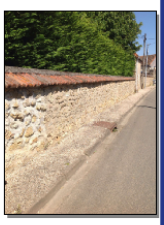
Mur de clôture en meulière

15, 17 et 19 rue de la Mare aux 3 Ormes

Références cadastrales:
0D n° 144, 494 et 498

Thème :
Mur remarquable

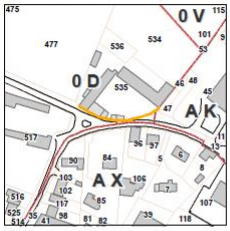
Intérêt :
Architectural et urbain



Description :
Mur constitué de pierres meulières locales à joints maçonnés et surmonté d'un chaperon en ciment et tuiles mécaniques, en plan incliné, rappelant celles des toitures des bâtiments implantés en arrière-plan.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera la plus limitée possible pour permettre un passage aisé et sécurisé des véhicules et/ou piétons. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0174

MAGNY_LES_HAMEAUX
Gomberville

Mur en meulière

1, rue de la Geneste

Références cadastrales:
0D n° 535

Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Mur d'enceinte de la cour intérieure de la ferme, constitué de pierres meulières locales à joints maçonnés, surmonté d'un chaperon lisse et plat, et percé d'un large portail.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, les ouvertures existantes seront conservées voire légèrement agrandies pour permettre l'accès sur la voie. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Fiche modifiée (2021)

MH0045

MAGNY_LES_HAMEAUX
Gomberville

Mur de clôture

2, chemin de Rhodon

Références cadastrales:
0D n° 516 et 517

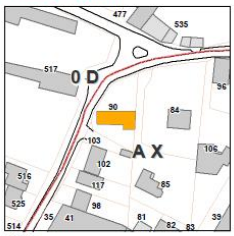
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Urbain

Description :
Mur en meulière structurant un chemin reliant le hameau et les espaces naturels.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0173

MAGNY_LES_HAMEAUX
Gomberville

Habitation

4 ter, rue de la Geneste et 3, chemin du Rhodon

Références cadastrales:
AX n° 90

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre meulière (regroupant deux habitations), présence de deux lucarnes.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)

MH0046

MAGNY_LES_HAMEAUX
Gomberville

Habitation en pierre meulière

2, rue de la Geneste

Références cadastrales:
AX n° 8

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
architectural et urbain

Description :
Cette construction en pierre meulière figure parmi les premières habitations du hameau. Son implantation le long de la voirie en témoigne. Les détails de modénature relevés sont légers et soulignent les angles du bâti ainsi que les encadrements supérieurs des menuiseries.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)

MH0145

MAGNY_LES_HAMEAUX

Centre Bourg

Eglise Sainte-Marie au Cressely

21 bis, rue des écoles Jean Baudin

Références cadastrales:
AS n° 243

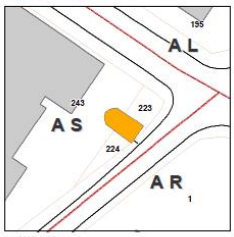
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
L'église possède un plan formant un "L". Construite en meulière et béton, on distingue clairement les différentes étapes de construction par la différence d'aspect entre les deux parties du bâtiment. La partie en meulière est parsemée de petites baies de forme rectangulaire ressemblant à des meurtrières. Le pignon de cette section en meulière est surmontée d'un clocheton. La partie en béton, quant à elle, est percée d'une large ouverture en plein cintre. Le toit à bâtière est couvert de tuiles.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Fiche modifiée (2021)



MH0002MH121

MAGNY_LES_HAMEAUX

Centre Bourg

Chapelle Lacoste

Angle rue des Ecoles Jean Baudin et du Chemin de la Chapelle

Références cadastrales:
AS n° 243

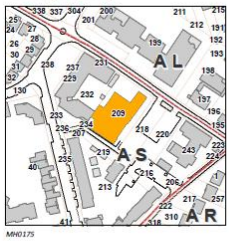
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Historique et architectural

Description :
A Cressely, l'église dite Chapelle Notre-Dame de Piété ou Chapelle Lacoste, fut construite au début du XVIIIème siècle, elle fut un lieu de pèlerinage en faveur de la pluie. Son caractère historique indéniable en fait un élément remarquable du patrimoine.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect / Seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de restauration

Nouvelle fiche (2021)



MH0175

MAGNY_LES_HAMEAUX

Centre Bourg

Pôle musical et associatif Blaise Pascal

23, rue des Ecoles Jean Baudin

Références cadastrales:
AS n° 209

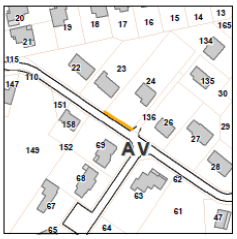
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Achitectural

Description :
Equipement en forme de « L » en pierre meulière comportant un simple rez-de-chaussée. Les encadrements maçonnés sont de couleur claire.

Prescription :
Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0043

MAGNY_LES_HAMEAUX

La Croix aux Buis

Mur de clôture

14, rue des Tamaris

Références cadastrales:
AV n° 24

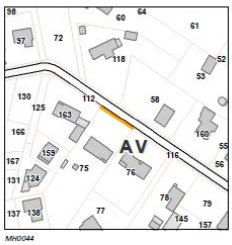
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectonique

Description :
Mur de clôture en moellons de meulière.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0044

MAGNY_LES_HAMEAUX

La Croix aux Buis

Mur de clôture

11, rue des Lilas

Références cadastrales:
AV n° 75

Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectonique

Description :
Mur de clôture en pierre meulière.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)

MH0091

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Maison façade en meuliere

5, rue Jean Racine

Références cadastrales:
AL n° 362

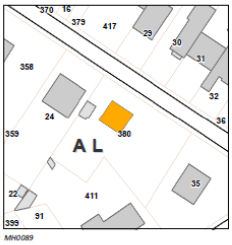
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation et volumétrie

Description :
Cette construction en pierre meulière présente un mur pignon face à la rue dans une composition atypique des ouvertures, la porte se retrouve sur un côté du volume et non plus en son centre. Les encadrements maçonnés sont peints en blanc, la façade est ainsi surmontée d'une toiture en bâtière, en saillie de rive dont les pannes structurelles sont apparentes.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0089

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation avec soubassement en pierre meulière

23, rue du square Jean Gibert

Références cadastrales:
AL n° 380

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente un soubassement en pierre meulière ainsi que deux étages, la façade très ordonnée est surmontée d'une toiture en demi-croupe, en saillie de rive. Peu de détails de modénature sont visibles du fait du crépi, seul un bandeau marquant le niveau du soubassement et des encadrements de fenêtres supérieurs ont été conservés.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)

MH0087

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation en pierre meulière

1bis, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 50

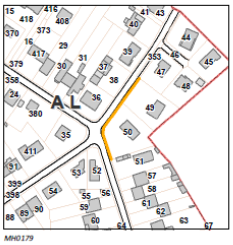
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Achitectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière se trouve dans l'angle de la rue de la Chapelle et de la rue du square Jean Gibert. La façade est soulignée de différents bandeaux maçonnés et peints en blanc sur lesquels viennent se poser les encadrements supérieurs des différentes menuiseries.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0179

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Mur de clôture

1 et 1 bis, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 49 et 50

Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Mur de clôture en pierre meulière. Ce mur bahut comporte une partie haute en bois.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)

MH0086

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Puits

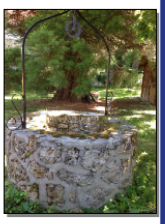
1bis, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 50

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Historique

Description :
Puits en meulière et fer forgé.



Prescription :
Conserver en l'état

Nouvelle fiche (2021)

MH0037

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Mur de clôture

19, rue du square Jean Gibert

Références cadastrales:
AL n° 52

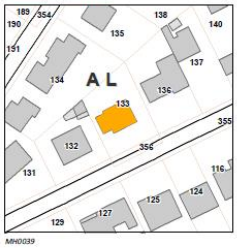
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Mur de clôture en pierre meulière. Ce mur bahut comporte une partie haute en bois.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0039

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation en pierre meulière

42, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 133

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière reprend une composition traditionnelle avec une composition symétrique et ordonnancée de la façade et dont le pignon est orienté face à la rue. La toiture en bâtière, en saillie de rive laisse apparaître les pannes structurelles de la charpente. Le fronton, abouts et tuiles de rive sont très ouvragés.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)

MH0092

MAGNY_LES_HAMEAUX
Cressely

Maison contemporaine

31, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 125

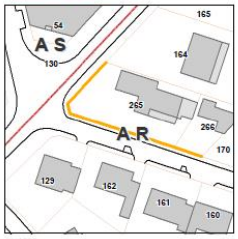
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette réalisation contemporaine conserve le volume de la précédente construction avec son toit en bâtière dont la couverture a été modifiée : en zinc. Les lucarnes existantes dites à la jacobine ont été transformées en lucarnes rampantes avec un habillage en zinc également. Enfin l'entrée a été mise en évidence par un porche transparent ainsi qu'un escalier pour la desservir.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0076

MAGNY_LES_HAMEAUX
Cressely

Mur de clôture

20, allée des Hortensias

Références cadastrales:
AR n° 265 et 266

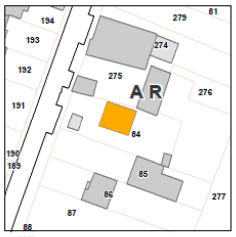
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectonique

Description :
Mur de clôture, mur bahut en ardoise dont la partie supérieure est végétalisée.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MH0075

MAGNY_LES_HAMEAUX
Cressely

Habitation en pierre meulière

65, route de Versailles

Références cadastrales:
AR n° 84

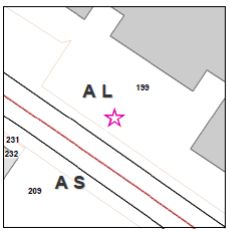
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Volumétrie et architecture

Description :
Cette habitation en pierre meulière dispose d'éléments de modénature détaillés tels que la marquise en fer forgé, le bandeau de façade, les encadrements supérieurs de menuiseries très dessinés. Cela est renforcé par des tuiles, abouts et frontons qui viennent souligner cette toiture en saillie de rive dont le mur pignon se trouve face à la rue.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH122

MAGNY_LES_HAMEAUX
Cressely

Deux enfants à cheval sur le dos d'un livre

rue des Ecoles Jean Baudin

Références cadastrales:
AL n° 199

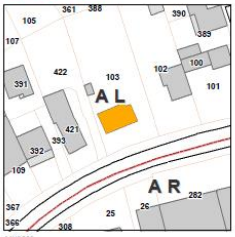
Thème :
Œuvre d'art

Intérêt :
Art urbain

Description :
Denis Mondineu installe devant le groupe scolaire Corot-Samain une oeuvre figurative imposante. La proportion excentrique du livre attire le regard et occupe l'espace public. Les enfants à califourchon sur ce livre démesuré sont sans doute une parabole de l'apprentissage des connaissances.

Prescription :
Conserver l'oeuvre d'art en cas de réaménagement des espaces publics

Nouvelle fiche (2021)



MH0093

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation en pierre meulière

26, route de Versailles

Références cadastrales:
AL n° 103

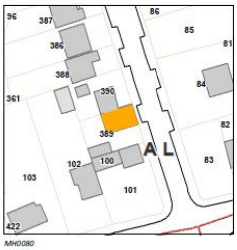
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Construction de caractère, dont l'extension présente un effort quant à sa modénature.

Description :
La structure de la construction principale est en pierre meulière, les joints en ciment. Des encadrements de fenêtres peints en blanc ainsi que des chaînages d'angle en brique sont discernables. La toiture est composée d'une demi-croupe en saillie de rive qui protège la façade des intempéries. Sur la gauche de l'habitation a été créée une extension plus récente et présentant un crépi peint, dans sa partie haute, on distingue un bandeau travaillé avec des formes géométriques.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0080

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation en pierre meulière

3, rue Henri Barbusse

Références cadastrales:
AL n° 389

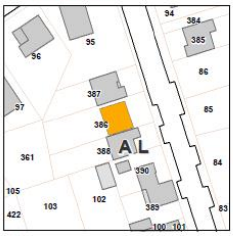
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Seule construction conservant l'alignement sur la rue, définissant peut être un ancien dessin de voirie.

Description :
La façade de cette habitation est constituée de pierres meulières dont le joint est en ciment. Les linteaux des ouvertures de l'étage sont peints en blanc et celui du rez-de-chaussée est unifié sur les deux ouvertures. Cette liaison est matérialisée par des briques. Au plus haut de sa hauteur, un œil-de-bœuf permet d'éclairer les combles, celui-ci est disposé sans modénature spécifique. La toiture est en bâtière, en saillie de rive ce qui est caractéristique des toitures plus anciennes.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0079

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation en pierre meulière.

5, rue Henri Barbusse

Références cadastrales:
AL n° 386

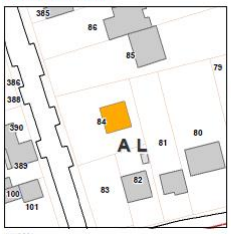
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architecture vernaculaire.

Description :
Habitation en pierre meulière, constituée d'un rez-de-chaussée dédié aux pièces de service (garage...) d'un étage de pleine hauteur avec les pièces de vie et d'un second étage qui devrait accueillir les chambres. Les ouvertures sont toutes surmontées d'un encadrement peint en blanc. La toiture est en bâtière, en saillie de rive, elle laisse entrevoir les pannes structurantes.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0081

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Maison en meulière avec un travail de modénature intéressant et des tuiles de rives travaillees

2, rue Henri Barbusse

Références cadastrales:
AL n° 84

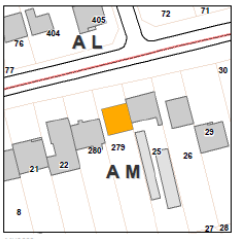
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architecture vernaculaire.

Description :
Habitation en pierre meulière, apparente dans son soubassement. La pierre est jointe avec un ciment gris. Les ouvertures comportent des encadrements dans leur partie supérieure, la porte dispose d'une marquise en fer forgé. La toiture est composée d'une demi-croupe, en saillie de rive qui protège l'œil-de-bœuf situé juste en dessous et laisse apparaître les pannes de la toiture. On distingue également le détail de dessin sur les tuiles de rive.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0083

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation en pierre meulière.

17,route de Versailles

Références cadastrales:
AM n° 279

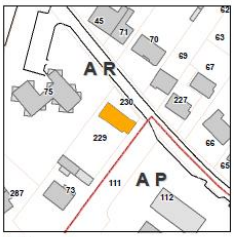
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architecture vernaculaire et point de repère sur fond de rue.

Description :
Habitation en pierre meulière en R+2, dont les différentes menuiseries ont été changées, les encadrements caractérisent ce type de construction. Toute comme la toiture en bâtière, en saillie de rive dont les pannes sont apparentes.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0177

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation

8, rue André Hodebourg

Références cadastrales:
AR n° 229

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Construction en pierre meulière comportant une lucarne sur la façade donnant sur la rue André Hodebourg. Un appentis clos d'un mur en pierre meulière lui est accolé. Le terrain d'assiette de la maison est clos par un muret en pierre meulière surmonté d'un barreaudage horizontal. Cette bâtisse serait la plus ancienne de Cressely et daterait de la même époque que la Chapelle Lacoste (VIIIème siècle).

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)

MH0176

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation

11, rue André Hodebourg

Références cadastrales:
AR n° 45

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison avec verrière fermée blanche type « Louisiane » années 1950.

Prescription :
Conserver la verrière type « Louisiane » / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)

MH0178

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation

14, rue Louis Pasteur

Références cadastrales:
AR n° 44

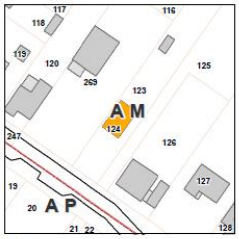
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison de ville des années 1970 avec surélévation. Couronnement en schiste sur le pourtour de la maison, au niveau de l'acrotère des balcons aménagés au 1er étage de la construction.

Prescription :
Conserver le couronnement en schiste / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0095

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation cabanon

39, rue Joseph Lemarchand

Références cadastrales:
AM n° 123 et 124

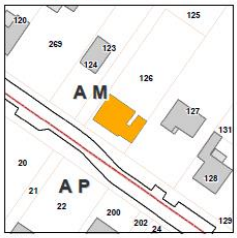
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation volumétrie témoignant de l'histoire du site

Description :
Cette habitation de rez-de-chaussée ressemble de par sa taille et son implantation aux cabanons de jardin des anciennes terres agricoles de la commune achetés par les parisiens modestes qui souhaitaient se rattacher à la nature environnante.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0094

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation en pierre meulière

41, ue Joseph Lemarchand

Références cadastrales:
AM n° 126

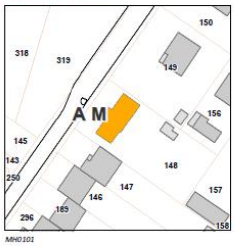
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation volumétrie et architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière comporte une structure principale dont le mur pignon est face à la rue et dont l'extension comprend une lucarne engagée à la bâtière.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0101

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation

5, rue Victor Hugo

Références cadastrales:
AM n° 148

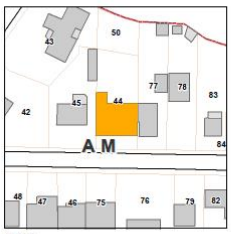
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation et architectural

Description :
Cette construction dont la ligne de faîtage est perpendiculaire à la voirie met en avant une façade comportant des détails de modénature tels que les encadrements de fenêtre, les chaînages d'angle en relief, le bandeau ainsi qu'une extension composée d'un fronton avec un œil-de-bœuf.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0096

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Habitation cabanon

3, rue Gabriel Péri

Références cadastrales:
AM n° 44

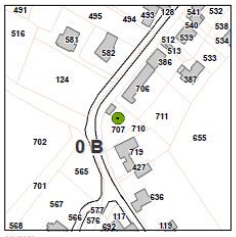
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Volumétrie témoignant de l'histoire du site

Description :
Cette habitation de rez-de-chaussée ressemble de par sa taille et son implantation aux cabanons de jardin des anciennes terres agricoles de la commune achetés par les parisiens modestes qui souhaitaient se rattacher à la nature environnante. Aujourd'hui, cette construction a connu de nombreuses transformations, seul le volume initial nous renseigne sur son histoire.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'aspect extérieur / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture du bâtiment

Nouvelle fiche (2021)



MH0161

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Buloyer

Chêne

15, rue Robert Fleury

Références cadastrales:
0B n° 707

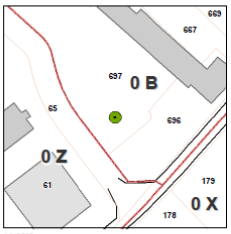
Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Chêne marquant l'angle de la rue Robert Fleury et de la rue Philippe de Champaigne, faisant face à l'espace boisé situé de l'autre côté de la chaussée.

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire remplacement par un arbre de forme et espèce équivalente dans une taille minimum de : 35 à 40 cm pour les caducs (circonférence du tronc à 1,00 m du sol) et 3,50 à 4 m de haut pour les conifères

Nouvelle fiche (2021)



MH0052

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Brouessy

Cèdre glauque

5, rue Paul et Jeanne Weiss

Références cadastrales:
0B n° 697

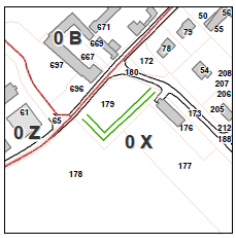
Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Cèdre bleu marquant l'entrée du hameau de Brouessy.

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire remplacer par un arbre de forme et espèce équivalente dans une taille minimum de : 35/40 cm pour les caducs (circonférence du tronc à 1,00 m du sol) et 3,50/4m de haut pour les conifères

Nouvelle fiche (2021)



MH0160

MAGNY_LES_HAMEAUX

Les Hameaux - Brouessy

Alignement d'arbres

Angle rue Paul et Jeanne Weis et allée des Pommiers

Références cadastrales:
0X n° 179

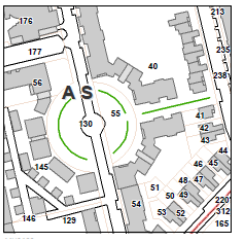
Thème :
Alignement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
L'alignement d'arbres marque l'entrée du hameau.

Prescription :
Préserver l'alignement / Des arbres peuvent être supprimés pour garantir la qualité de l'alignement

Nouvelle fiche (2021)



MH0180

MAGNY_LES_HAMEAUX

Centre Bourg

Alignement d'arbres

Mail Léonard de Vinci et rue Vincent Van Gogh (partie formant une place)

Références cadastrales:
AS n° 40, 55 et 130

Thème :
Alignement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Alignement d'arbres structurant l'espace public.

Prescription :
Préserver les alignements, les arbres dégradés devront être remplacés par des essences similaires dans le respect de l'alignement / Des arbres peuvent être supprimés pour garantir la qualité des alignements

Nouvelle fiche (2021)

MH0088

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

1, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 49

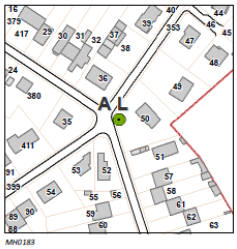
Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Chêne

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)



MH0183

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

1 bis, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 50

Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Frêne

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)

MH0184

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

1 bis, rue de la Chapelle

Références cadastrales:
AL n° 50

Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Séquoia

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)

MH0186

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

23, rue du square Jean Gibert

Références cadastrales:
AL n° 380

Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Frêne

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)

MH0182

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

1, place du 8 mai 1945

Références cadastrales:
AL n° 9

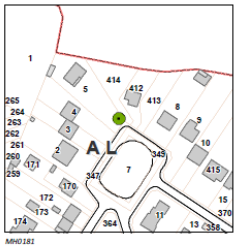
Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Cèdre

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)



MH0181

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

7, place du 8 mai 1945

Références cadastrales:
AL n° 5

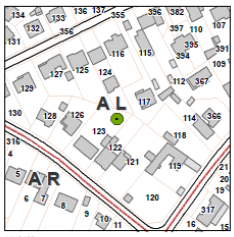
Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Epicéa

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)



MH0188

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

8, rue des Ecoles Jean Baudin

Références cadastrales:
AL n° 123

Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Chêne

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)

MH0159

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely - Le Buisson

Alignement d'arbres

Voie Jean Moulin

Références cadastrales:
AO n° 240, 294 298, AP n° 110, 126, 156, 159 et AR n° 241, 242

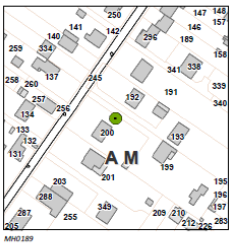
Thème :
Alignement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Alignement d'arbres voie Jean Moulin

Prescription :
Préserver l'alignement / Des arbres peuvent être supprimés pour garantir la qualité de l'alignement

Nouvelle fiche (2021)



MH0189

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

19 bis, rue Victor Hugo

Références cadastrales:
AM n° 200

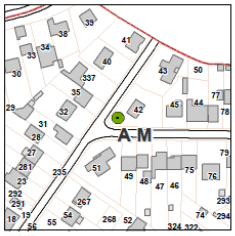
Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Pin parasol

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)



MH0187

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

3, rue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:
AM n° 42

Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Cèdre

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)

MH0185

MAGNY_LES_HAMEAUX

Cressely

Arbre remarquable

6, rue André Hodebourg

Références cadastrales:
AR n° 75

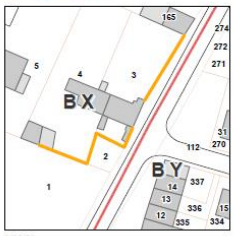
Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager

Description :
Cèdre

Prescription :
Maintien dans son état / Protection en cas de travaux / Si problème sanitaire, remplacer par un arbre de forme et espèce identique

Nouvelle fiche (2021)



M80150

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Muret

2 et 4, rue Mazière

Références cadastrales:
BX n° 2, 3, et 4

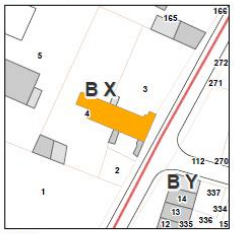
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Muret de pierre maçonné en limite de propriété, en partie recouvert d'un chaperon de tuiles, et d'un chaperon de pierre en pan incliné sur le reste de son linéaire, percé d'un portail bordé de piliers.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



M80151

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Maison ancienne

2 et 4, rue Mazière

Références cadastrales:
BX n° 3 et 4

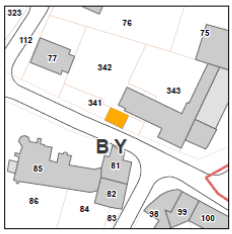
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Ensemble formé par deux maisons anciennes accolées, implantées perpendiculairement à la rue et dont la partie arrière a conservé son mur de pierre apparent, tandis que la partie côté rue est enduite. La pente asymétrique du toit est caractéristique, notamment au niveau de l'entrée. Le bâti présente très peu d'ouvertures sur la rue, les fenêtres sont plus hautes que larges, les linteaux marqués et les volets peints en bleu. Un muret en pierre marque la limite de propriété, partiellement recouvert d'un chapeau en tuiles.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'implantation sur l'espace public ainsi que le muret sur rue, la volumétrie générale, en permettant la mise aux normes / Préserver la façade, le type et rythme des ouvertures et la forme de toiture

Fiche modifiée (2021)



M80025

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

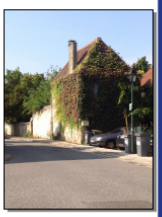
Habitation ancienne à l'alignement

7, place du Village

Références cadastrales:
BY n° 341

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

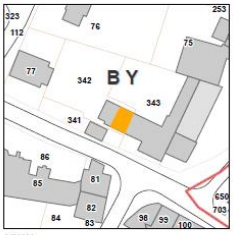
Intérêt :
Implantation



Description :
Cette construction à l'alignement présente un volume cubique. La toiture en batière laisse entrevoir des lignes de rive traitées comme des chevronnières. Les lignes de rives d'un pignon sont traitées comme une chevronnière. L'autre pignon est traité en croupe et dégage ainsi le haut du pignon.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver implantation sur espace public et les volumes / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments

Fiche modifiée (2021)



M80024

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Habitation rurale

6, place du Village

Références cadastrales:
BY n° 342

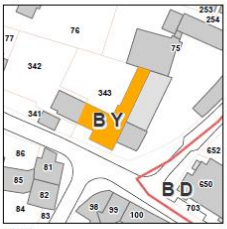
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation et matériaux

Description :
Cette construction en retrait de la ligne bâtie existante, présente des détails de ferronnerie très ouvragés tel que le garde corps et la grille de la porte.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver implantation sur espace public, volumes, ordonnancement des façades / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments

Fiche modifiée (2021)



M80023

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Maison rurale

5, place du Village

Références cadastrales:
BY n° 343

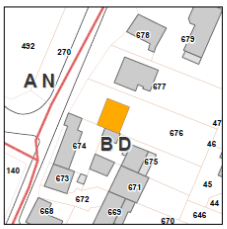
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Historique et architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière présente deux corps de bâti qui ont été par la suite reliés pour former une seule habitation. Les détails modénature sont légers : une corniche, des encadrements de fenêtres maçonnés et peint en blanc. Sur le bâti en retrait on distingue une lucarne engagée rampante (ancienne pièce de service).

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver implantation sur espace public, volumes, ordonnancement des façades / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments

Nouvelle fiche (2021)



M80060

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Maisons jumelles années 1960

53, rue de la République

Références cadastrales:
BD n° 676

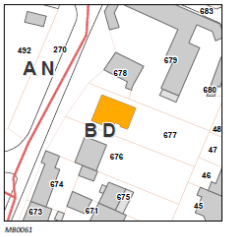
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Ensemble formé par deux maisons jumelles caractéristiques des années 1960 avec un soubassement en pierre meulière, une façade enduite, un accès latéral au 1er étage, des linteaux proéminents. La forme générale est cubique avec une toiture en tuiles à 4 pans.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'implantation sur l'espace public, la volumétrie générale, en permettant la mise aux normes / Préserver la façade (soubassement en meulière notamment), le type et le rythme des ouvertures et la forme de toiture

Nouvelle fiche (2021)



M80061

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Maisons jumelles années 1960

55, rue de la République

Références cadastrales:
BD n° 677

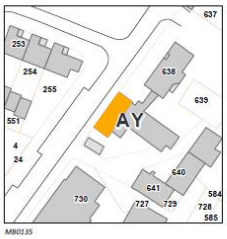
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Ensemble formé par deux maisons jumelles caractéristiques des années 1960 avec un soubassement en pierre meulière, une façade enduite, un accès latéral au 1er étage, des linteaux proéminents. La forme générale est cubique avec une toiture en tuiles à 4 pans.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'implantation sur l'espace public, la volumétrie générale, en permettant la mise aux normes / Préserver la façade (soubassement en meulière notamment), le type et le rythme des ouvertures et la forme de toiture

Nouvelle fiche (2021)



M80135

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Maison en meulière

22, avenue du Manet

Références cadastrales:
AY n° 638

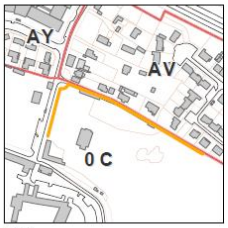
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette maison en meulière accueillant un bar en RDC et une habitation à l'étage est aujourd'hui coupée du centre ancien mais était auparavant dans la continuité de la rue de l'ancienne mairie. Elle présente une façade de type rocaille, un soubassement enduit, des encadrements de fenêtre en béton blanc et le local commercial est encadré par un parement de briques bicolores et marqué par un bandeau en légère saillie. Elle compte un étage et sa toiture est à faible pente.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver l'implantation sur l'espace public, la volumétrie générale, en permettant la mise aux normes / Préserver la façade (meulière, local commercial de restauration participant à l'animation locale, rythme des ouvertures, linteaux et encadrements...) et le type de toiture à faible pente

Nouvelle fiche (2021)



MB0139

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Plan de l'Eglise - Mare Caillon

Mur du château

58, avenue du Manet

Références cadastrales:
0C n° 33, 35, 283, et 284

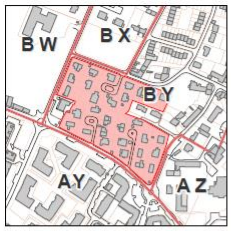
Thème :
Mur remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Le mur du château longe le domaine en limite parcellaire sur deux côtés. Il est constitué de pierre calcaire locale à joints maçonnés et surmonté d'un chaperon de pierre à double pente.

Prescription :
Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origine

Nouvelle fiche (2021)



MB0111

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Lotissement sente des Marguilliers

Avenues des IV Pavés du Roy et de la Source, rues Saint Martin, de l'Espoir, de l'Ancienne Maire, des Fleurs et des Puits, Sente des Marguilliers

Références cadastrales:
BY n° 1, 183 à 233 et 237 à 252

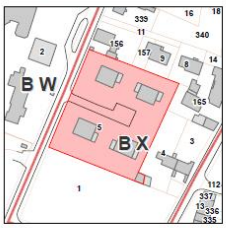
Thème :
Ensemble urbain remarquable

Intérêt :
Urbain

Description :
Cet ensemble urbain se compose d'habitat groupé à façade de briques tricolores. Les bâtiments s'implantent en recul avec une forte végétalisation des espaces en front de bâti. Les volumétries sont simples, presque cubiques, à un étage. Les ouvertures sont plus larges que hautes avec des linteaux marqués, les toits sont quasiment plats, en zinc. Certaines façades présentent un décor de brique sur un aplat d'enduit clair.

Prescription :
Préserver les volumes et les implantations, en particulier les proportions de pleins et de vides entre les volumes bâtis et les espaces paysagers. Permettre le renouvellement sous réserve de respecter le type architectural (R+1, toit à très faible pente ou plat, simplicité des volumétries et éléments d'huisserie et de décors)

Nouvelle fiche (2021)



MB0152

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Village

Maisons Simard

1 à 8, allée Alcide Simard

Références cadastrales:
BX n° 5

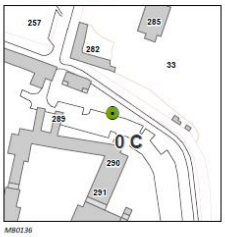
Thème :
Ensemble urbain remarquable

Intérêt :
Urbain

Description :
Cet ensemble urbain se compose de 8 maisons groupées deux à deux, à façade de briques tricolores. Les bâtiments s'implantent en recul avec une forte végétalisation des espaces en front de bâti. Les volumétries sont simples, presque cubiques, à un étage. Les ouvertures sont plus larges que hautes avec une bande Claire marquée sur la façade, les toits sont quasiment plats, en zinc.

Prescription :
Préserver les volumes et les implantations, en particulier les proportions de pleins et de vides entre les volumes bâtis et les espaces paysagers. Permettre le renouvellement sous reserve de respecter le type architectural (R+1, toit à très faible pente ou plat, simplicité des volumétries et éléments d'huisserie et de décors).

Nouvelle fiche (2021)



MB0136

MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Manet

Cèdre

61, avenue du Manet

Références cadastrales:
0C n° 289

Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager et urbain

Description :
Cèdre ancien au tronc double marquant le Carrefour entre l'avenue du Manet et la route de Port Royal, en continuité du bosquet présent sur l'espace public et des espaces paysagers du château et de la ferme.

Prescription :
Maintien dans son état, protection en cas de travaux, si problème sanitaire remplacer par un arbre de forme et espèce équivalente dans une taille minimum de : 35/40 cm pour les caducs (circonférence du tronc à 1,00 m du sol) et 3,50/4m de haut pour les conifères

Nouvelle fiche (2021)

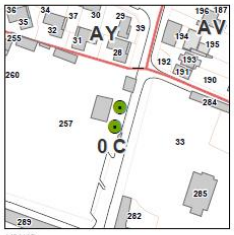
MONTIGNY_LE_BRETONNEUX

Le Manet

Chêne

55, avenue du Manet

Références cadastrales:
0C n° 257



Thème :
Arbre ou groupement d'arbres

Intérêt :
Paysager et urbain

Description :
Duo de chênes anciens marquant l'entrée de la maison en meulière, de part et d'autre du portail.

Prescription :
Maintien dans son état, protection en cas de travaux, si problème sanitaire remplacer par un arbre de forme et espèce équivalente dans une taille minimum de : 35/40 cm pour les caducs (circonférence du tronc à 1,00 m du sol) et 3,50/4m de haut pour les conifères

Nouvelle fiche (2021)

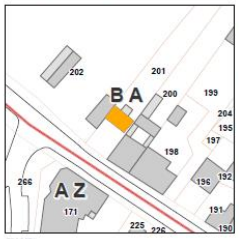
TRAPPES

Le Village

Habitation en pierre meulière

86, rue de Montfort

Références cadastrales:
BA n° 201



Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction comprend une façade en rocaillage ordinaire avec des détails de modénature très présents ainsi qu'une marquise typique début XXe. Les encadrements de fenêtres et les chaînages d'angle sont en brique bicolore. De plus, un cadre est dessiné par une ligne en brique appareillée sur chant de boutisse, elle vient inclure les trois menuiseries du rez-de-chaussée dans le cadre.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et portail

Nouvelle fiche (2021)

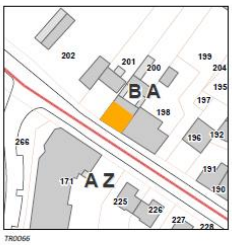
TRAPPES

Le Village

Habitation en pierre meulière

84, rue de Montfort

Références cadastrales:
BA n° 200



Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
architectural et urbain

Description :
Cette construction à l'alignement, présente une façade en rocaillage ordinaire. Les linteaux sont très ouvragés ainsi que les chaînages d'angle en relief.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver implantation et organisation par rapport à la rue / conserver les volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs /Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments (aménagement combles par légère surélévation ou extension sur l'arrière)

Nouvelle fiche (2021)

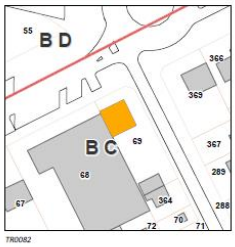
TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation

31, avenue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:
BC n° 69



Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente des éléments de modénature tels que la marquise très ouvragée et les garde-corps. Des bandeaux en brique viennent souligner les ouvertures de l'étage. Une jardinière intégrée dans la façade dessine une forme courbe qui adoucit l'aspect rigide de la façade.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)

TR0130

TRAPPES
Le Village

Habitation

43, rue de Montfort

Références cadastrales:
AZ n° 261

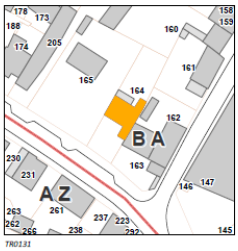
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Alignement sur rue, traitement séparé rdc et étage, linteaux fenêtres ouvragés.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver implantation et organisation par rapport à la rue / Conserver les volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) notamment le soubassement / Préserver les détails architecturaux et décoratifs /Préserver ordonnancement des façades, / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments (aménagement combles par légère surélévation ou extension sur l'arrière

Nouvelle fiche (2021)



TR0131

TRAPPES
Le Village

Maison en meulière

58, rue de Montfort

Références cadastrales:
BA n° 164

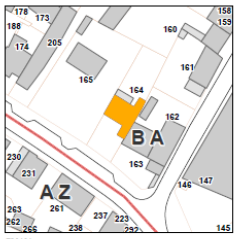
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en meulière de rocaillage ordinaire, sur R+1 avec combles aménagés, chaînage d'angle et ferronneries en rebord de fenêtres (Le toit est aujourd'hui équipé de panneaux solaires et une extension sur la partie droite vient créer une avancée avec toit en pente dans la continuité de l'existant.).

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et portail

Nouvelle fiche (2021)



TR0131

TRAPPES
Le Village

Maison en meulière

58, rue de Montfort

Références cadastrales:
BA n° 164

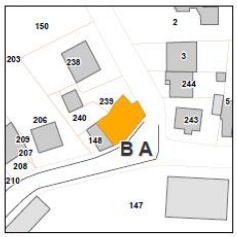
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en meulière de rocaillage ordinaire, sur R+1 avec combles aménagés, chaînage d'angle et ferronneries en rebord de fenêtres (Le toit est aujourd'hui équipé de panneaux solaires et une extension sur la partie droite vient créer une avancée avec toit en pente dans la continuité de l'existant.).

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et portail

Nouvelle fiche (2021)



TR0065

TRAPPES
Le Village

Habitation en pierre meulière

2bis et 2 ter, rue du Martray

Références cadastrales:
BA n° 239 et 240

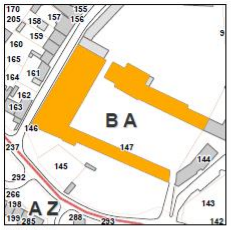
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière présente des linteaux en bois ainsi que des encadrements de menuiseries maçonnés.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver implantation et organisation par rapport à la rue / conserver les volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) notamment le soubassement / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments (aménagement combles par légère surélévation ou extension sur l'arrière).

Fiche modifiée (2021)



TRAPPES
Le Village

Ateliers municipaux

50, rue de Montfort

Références cadastrales:
BA n° 147

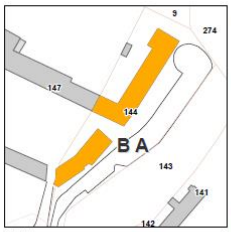
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Ancien château fort, elle devient une ferme à la fin du XVIIe siècle. Au début des années 1970, la commune l'achète et restaure les bâtiments d'exploitation, qui abritent aujourd'hui les ateliers municipaux. De nombreux murs marquent les anciennes limites de la ferme et des douves, les façades et murets sont en pierre meulière avec traitement des sommets et toits en tuile (ou chapiteau maçonné à double pans pour les murets). Les bâtiments sont implantés en carré autour d'une vaste cour centrale avec accès via un porche et sur l'arrière du domaine se trouve une mare.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments / Maintenir l'organisation autour de la cour / Protéger également l'organisation générale de la parcelle, l'implantation des bâtiments et la cour

Fiche modifiée (2021)



TRAPPES
Le Village

Habitation en pierre meulière

48 et 50, rue de Montfort

Références cadastrales:
BA n° 144

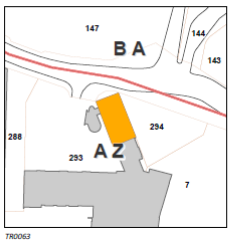
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière se trouve à l'alignement de la rue ce qui participe d'une forme d'animation urbaine. Le volume est mis en valeur par différents bandeaux et encadrements de fenêtres. Ainsi que par une verrière ajoutée à la façade et surmontée d'un balcon. La maison, plus modeste, située au sud vient créer une continuité avec ses linteaux de porte et de fenêtre maçonnés, son balconnet et son implantation en léger recul avec pied de façade jardiné.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails décoratifs / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments

Fiche modifiée (2021)



TRAPPES
Le Village

Habitation

39, rue de Montfort

Références cadastrales:
AZ n° 293

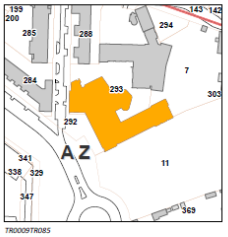
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente une façade enduite sur laquelle on peut apercevoir de nombreuses modénatures, tels que : un décor sur la double ouverture du dernier niveau, des bandeaux, des linteaux très ouvragés ainsi que les chaînages d'angle. Ils sont maçonnés et peints en blanc.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails décoratifs / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments / Conserver l'implantation par rapport aux espaces publics (parvis devant l'entrée)

Nouvelle fiche (2021)



TRAPPES
Le Village

École de musique et de danse

4, rue des Fermes

Références cadastrales:
AZ n° 7 et 293

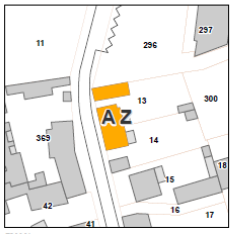
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette construction met en œuvre une architecture sobre ou les lignes des ouvertures dessinent une façade reconnaissable de loin. Les architectes A. Lazo et E. Mure ont pensé ce projet autour de la lumière naturelle.

Prescription :
Conserver les qualités architecturales de cet équipement phare

Nouvelle fiche (2021)



TR0061

TRAPPES

Le Village

Habitation en pierre meulière

1 et 3, rue Pierre Brossolette

Références cadastrales:
AZ n° 13 et 14

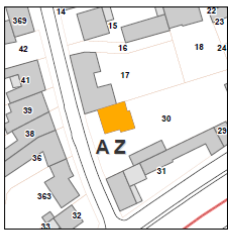
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette construction en rocaillage ordinaire est mise en valeur par des linteaux briquetés et des garde-corps très ouvragés. Il y a aussi la toiture à demie-croupe avec léger débord, le portail et l'annexe avec façade en meulière sur rue et un toit à pente simple.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails décoratifs / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments / Valoriser implantation par rapport aux espaces publics

Nouvelle fiche (2021)



TR0078

TRAPPES

Le Village

Habitation

11, rue Pierre Brossolette

Références cadastrales:
AZ n° 30

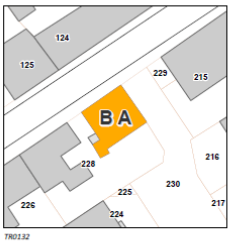
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction dont le rez-de-chaussée est en moellons de pierre meulière possède de nombreux détails de modénature tels que les chaînages d'angles, les linteaux et la cheminée mis en valeur par la brique. Le dernier étage est souligné par une maçonnerie de faux-colombage. Cette maison bourgeoise comporte également de belles pièces de ferronneries au niveau des garde-corps des menuiseries. Ce volume est surmonté d'une toiture en demi-croupe, en saillie de rive sous laquelle on peut apercevoir les pannes structurelles soutenues par des corbeaux très ouvragés.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et portail

Nouvelle fiche (2021)



TR0132

TRAPPES

Le Village

Maison

14, rue Magloire Aristide Barre

Références cadastrales:
BA n° 228

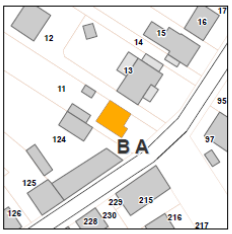
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Soubassement, briquettes et dessin de facade plus linteaux.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public : alignement, muret et portail

Nouvelle fiche (2021)



TR0071

TRAPPES

Le Village

Habitation

25, rue Magloire Aristide Barre

Références cadastrales:
BA n° 11

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette maison bourgeoise, dont la façade est habillée de briques claires est mise en valeur par des bandeaux, chaînages d'angle et encadrements de fenêtres en brique bicolore. Ce volume est surmonté d'une toiture en demi-croupe, en saillie de rive, sur laquelle est disposé un épis de faîtage. De plus, cette construction se trouve dans la perspective d'un alignement d'arbre qui la mettent ainsi en valeur.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et portail

Nouvelle fiche (2021)

TR0092

TRAPPES
Le Village

Habitation

7, rue du Chemin de Paris

Références cadastrales:
BA n° 39

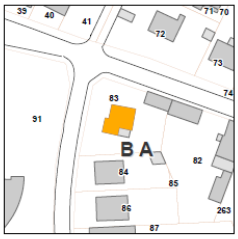
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction possède un sous-bassement en pierre meulière et son implantation permet d'ouvrir le pignon sur la rue. Différents détails de modénature sont mis en valeur sur la façade tels que les chaînages d'angle, linteaux, rives et cheminée qui sont briquetées. De plus, la toiture en bâtière, en saillie de rive possède des tuiles de rives très ouvragées ainsi que son fronton et ses abouts.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et portail

Nouvelle fiche (2021)



TR0094

TRAPPES
Le Village

Habitation en pierre meulière

16, rue Angelina Janniard

Références cadastrales:
BA n° 83

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière présente, un bandeau mis en valeur par un traitement en brique ainsi que les linteaux des menuiseries. Les garde-corps sont également très ouvragés. Ce volume est surmonté d'une toiture en bâtière en saillie de rive.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret

Nouvelle fiche (2021)

TR0093

TRAPPES
Le Village

Habitation

2, impasse Louis Chevrel

Références cadastrales:
BA n° 231

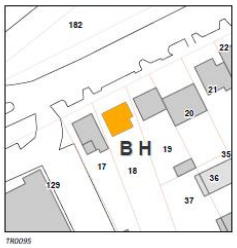
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction dont la façade est enduite présente quelques éléments de modénature tels que le bandeau, les linteaux des menuiseries et les chaînages d'angle mis en valeur par un traitement en briques.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et portail

Nouvelle fiche (2021)



TR0095

TRAPPES
Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

19, avenue de l'Armée Leclerc

Références cadastrales:
BH n° 18

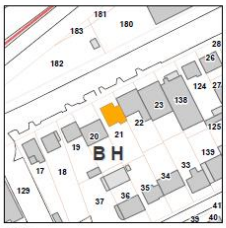
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière présente des encadrements de centre doubles auxquels sont ajoutés des parements en brique.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret

Nouvelle fiche (2021)



TR0096

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

13, avenue de l'Armée Leclerc

Références cadastrales:
BH n° 21

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière est typique du tissu type citée jardin de l'entre deux guerre. La façade est animée par les linteaux blancs et des gardes corps. L'organisation par rapport à la rue est également typique et permet d'animer la rue.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret

Nouvelle fiche (2021)

TR0097

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

1, avenue de l'Armée Leclerc

Références cadastrales:
BH n° 29

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette maison en pierre de meulière avec son ordonnancement et son rapport à la rue peut constituer un repère urbain et animer la rue.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, en particulier la double pente, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret

Nouvelle fiche (2021)

TR0098

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

2, avenue de l'Armée Leclerc

Références cadastrales:
BH n° 11

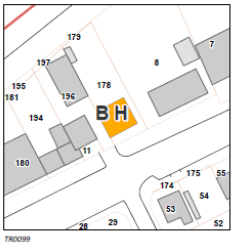
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre de meulière avec façade ordonnancée par les ouvertures, élément de décoration intéressants (oeil de boeuf, linteaux, briques...). Une boutique est venue prendre appuie sur la maison et dévalue son aspect et sa visibilité.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs /Préserver ordonnancement des façades / Favoriser évolution respectueuse de l'architecture originelle des bâtiments

Nouvelle fiche (2021)



TR0099

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

66, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BH n° 178

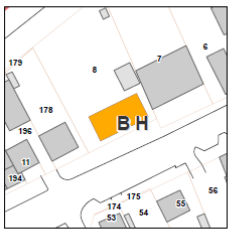
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière smillée présente des encadrements de fenêtres maçonnés et peints en blanc ainsi qu'une double lucarne rampante en toiture.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0072

TRAPPES
Centre Jean Jaurès

Immeuble en pierre meulière

62 et 64, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BH n° 8

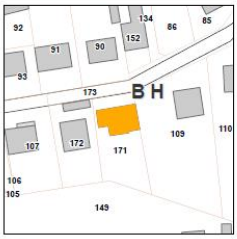
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
architectural et urbain

Description :
Cette construction en pierre meulière en R+2 présente des linteaux maçonnés surmontés de seconds linteaux cintrés et appareillés en brique. Les encadrements de fenêtres sont mis en avant par un appareillage en brique bicolore.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades, notamment le rythme des ouvertures / Autoriser l'évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Valoriser l'implantation par rapport à l'espace public

Nouvelle fiche (2021)



TR0074

TRAPPES
Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

7, rue Fernand Brean

Références cadastrales:
BH n° 171

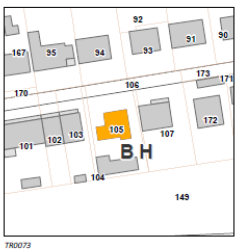
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison en pierre de meulière avec façade ordonnancée par les ouvertures, éléments de décoration intéressants (oeil de boeuf, linteaux, briques...)

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0073

TRAPPES
Centre Jean Jaurès

Maison de maître

9, rue Fernand Brean

Références cadastrales:
BH n° 105

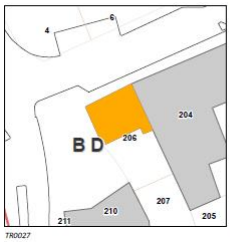
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Maison de maître datée de 1932, ordonnancement de la façade par les ouvertures, le traitement des encadrements de fenêtres et des angles. Ferronneries ouvragées et balcon. Seconde entrée par un escalier semi-couvert latéral également caractéristique L'organisation par rapport à la rue est également typique et permet d'animer la rue.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture (supprimer les canisses)

Nouvelle fiche (2021)



TR0027

TRAPPES
Centre Jean Jaurès

Habitation et commerce

61, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BD n° 206

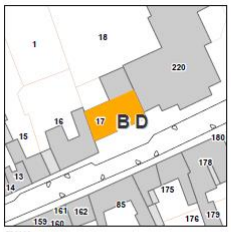
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellon de pierre meulière est mise en valeur par certains détails de modénature tels que : les linteaux cintrés en brique, le bandeau qui présente un appareillage en brique (alternance d'une rangée de panneresses et de boutisses), deux corniches viennent surplomber la façade avec une alternance de briques bicolores. On remarque également un décor sur la partie inférieure au bandeau en brique.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public / Valoriser les commerces (enseignes et vitrines)

Nouvelle fiche (2021)



TR0028

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Siège du département des syndicats et de l'éducation nationale

24, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BD n° 17

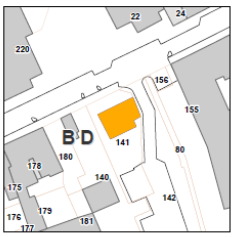
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cet édifice en moellon de meulière smillé comporte une façade à travée régulière. Les encadrements de fenêtres sont maçonnés en relief. La toiture est en porte-à-faux. L'inscription "municipaux" situé au-dessus de la porte d'entrée renseigne sur l'ancienne activité des locaux.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades, notamment le rythme des ouvertures / Autoriser l'évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver l'organisation par rapport à l'espace public

Nouvelle fiche (2021)



TR0029

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

33, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BD n° 141

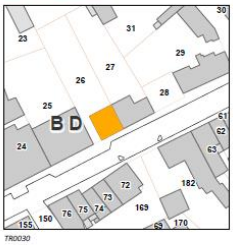
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette habitation présente une façade en rocaillage ordinaire. Des éléments de modénatures mettent en avant la façade : la corniche supérieure comprenant une lucarne engagée à toiture jacobine ainsi que les chaînages d'angle et les encadrements de fenêtres qui mettent en valeur les menuiseries. De plus, les ferronneries apparaissent comme très ouvragées.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver l'ordonnancement des façades / Autoriser l'évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver l'organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture et l'organisation générale de la parcelle et du jardin sur l'arrière (visible depuis la rue du clos des Beauges)

Nouvelle fiche (2021)



TR0030

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Maison en meulière

6, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BD n° 26

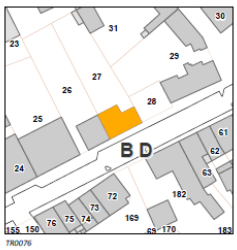
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Ce bâtiment présente une façade en rocaillage ordinaire, soulignée par deux bandeaux en brique, appareillage en boutisse, ainsi que des linteaux cintrés en brique et des ferronneries très ouvragées. Les chaînagee d'angle sont simplement mis en valeur par des briques (pannneresses). La toiture en batière, en saillie sur rive, vient protéger le haut de la façade.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver l'ordonnancement des façades / Autoriser l'évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver l'organisation par rapport à l'espace public

Nouvelle fiche (2021)



TR0076

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Bâtiment administratif

4, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BD n° 27

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente une façade en rocaillage ordinaire de meulière. Plusieurs éléments de modénature viennent souligner cette façade. Les linteaux cintrés en brique compris dans un encadrement de fenêtre maçonné, des appareillages en pierre mettent en avant les deux travées. La partie dessinée tel un pignon comporte un oeil de boeuf briqueté. Enfin la toiture est en saillie de rive et comporte des corbeaux venant soutenir cette même toiture plus l'extension.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver l'ordonnancement des façades / Autoriser l'évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver l'organisation par rapport à l'espace public

Nouvelle fiche (2021)

TR0077

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Brasserie

2, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BD n° 29

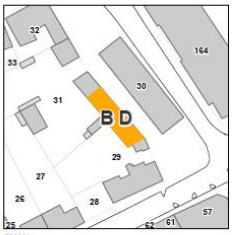
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Implantation urbain et historique

Description :
L'actuelle brasserie l'Etoile d'or a succédé à l'ancienne auberge de la chasse royale, décrite sur le terrier de 1588 et conservé aux archives départementales. En 1713 le bâtiment est utilisé comme relais des postes à chevaux puis devient en 1734 la poste aux lettres. Aujourd'hui les enseignes inscrites sur la façade ont été retirées pour laisser la place à des enseignes lumineuses. Seule la lucarne à la capucine située sur le pignon gauche a été conservée. La brasserie de l'Etoile d'or a été réhabilitée et transformée en Café culture.

Prescription :
Ne pas démolir / Poursuivre le projet de réaménagement respectueux de l'architecture et de l'histoire des lieux / Maintenir l'implantation par rapport aux espaces publics

Fiche modifiée (2021)



TR0031

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitations en pierre meulière

8, rue de l'Abreuvoir / 2, rue Jean Jaurès

Références cadastrales:
BD n° 29 et 31

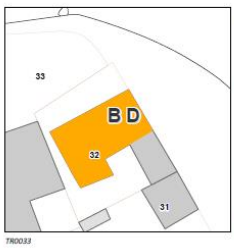
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Ces constructions comprennent des façades en pierre meulière. Elles forment une unité bâtie et urbaine avec le Grenier à Sel sur la droite de la rue de l'Abreuvoir.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments, notamment l'implantation de bâtiments de plain-pied avec façade aveugle sur rue

Fiche modifiée (2021)



TR0033

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en meulière

2, rue de l'Abreuvoir

Références cadastrales:
BD n° 32

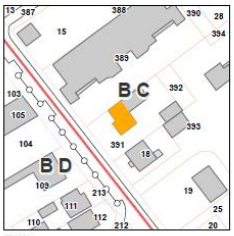
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette maison fut celle du premier médecin de Trappes. Aujourd'hui, elle est devenue le Foyer Georges Burgard. Sa façade en pierre meulière comprend également des chaînages d'angle marqués par des moellons plus importants. La toiture à croupe est surmontée par deux épis de faîtage. Elle se caractérise également par son entrée accessible par 3 marches et la couleur de ses volets (bleu céruléen).

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux et huisseries) / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments

Nouvelle fiche (2021)



TR0038

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meuliere

17, rue Pierre Semard

Références cadastrales:
BC n° 391

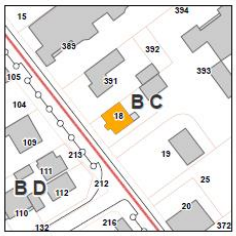
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière présente une implantation en L, la façade sur rue comprend ainsi un pignon et un mur goutterreau. On aperçoit également des encadrements de fenêtres en brique ainsi que deux bandeaux également appareillés en brique.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver l'ordonnancement des façades / Autoriser l'évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver l'organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0039

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

19, rue Pierre Semard

Références cadastrales:
BC n° 18

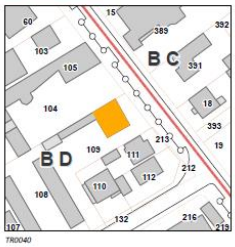
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette construction présente une façade, ordonnancement classique, en pierre meulière. Les appuis de fenêtre sont en brique et les encadrements de fenêtres sont maçonnés et peints en blanc. L'entrée de la construction est mise en valeur par une verrière.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture ajourée

Nouvelle fiche (2021)



TR0040

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

12, rue Pierre Semard

Références cadastrales:
BD n° 109

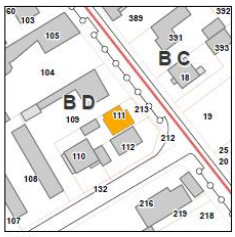
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en rocaillage ordinaire (sous-bassement en pierre meulière) présente des encadrements de menuiseries en brique tout comme le bandeau supérieur et les chaînages qui alternent brique et pierre meulière. Le volume est surmonté d'une toiture à deux croupes qui met en avant des lucarnes à la capucine.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver l'ordonnancement des façades / Autoriser l'évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver l'organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture ajourée

Nouvelle fiche (2021)



TR0041

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

14, rue Pierre Semard

Références cadastrales:
BD n° 111

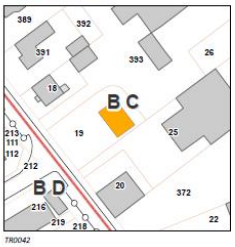
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette construction en pierre meulière présente un bandeau supérieur en brique ainsi que des encadrements de fenêtres supérieurs maçonnés et peints en blanc, les appuis de fenêtres eux sont en brique. Le volume est tronqué sur une partie de sa façade afin de permettre le dessin d'une entrée abritée.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0042

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

21, rue Pierre Semard

Références cadastrales:
BC n° 19

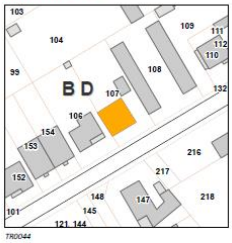
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente une façade en pierre meulière avec des encadrements supérieurs en brique ainsi qu'une partie centrale de la façade briquetée.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0044

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

8, rue Irène Joliot Curie

Références cadastrales:
BD n° 107

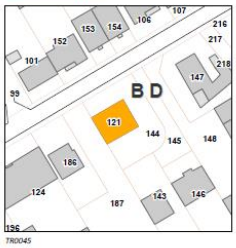
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellon de pierre meulière comprend des détails très ouvragés tels que les linteaux des menuiseries qui présentent un appareillage en brique (alternance en panneresse et en boutisse). Les encadrements de menuiseries et les chaînages d'angle présentent un appareillage en brique bicolore.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0045

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

13, rue Irène Joliot Curie

Références cadastrales:
BD n° 121 et 144

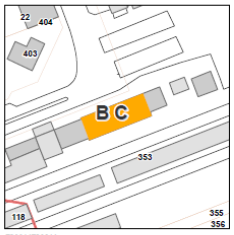
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière sur le pignon parallèle à la rue présente un ordonnancement de façades traditionnelles. Un bandeau appareillé en brique, en relief, vient souligner le niveau sur le pignon.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0014TR081A

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Gare de Trappes-en-Yvelines

35, avenue Gabriel Péri

Références cadastrales:
BC n° 353

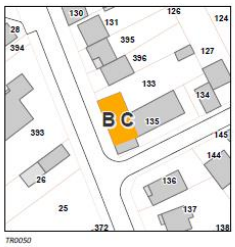
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Établie à 169 mètres d'altitude, la gare de Trappes est située au point kilométrique 27,085 de la ligne de Paris-Montparnasse à Brest. Inaugurée en juillet 1849, son dessin symétrique reprend les codes de l'architecture néo-classique. Le fronton met en scène l'horloge dans une composition très régulière, deux bâtis ont été ajoutés. En rocaillage ordinaire, ils réchauffent les couleurs de la façade principale. Celle-ci comprend différents détails de modénatures tels que : des encadrements de fenêtres, des bandeaux et des corniches, des chaînages d'angles..

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Valoriser l'espace public devant la gare comme parvis

Nouvelle fiche (2021)



TR0050

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation et commerce

23 et 25, avenue Gabriel Peri

Références cadastrales:
BC n° 133 et 135

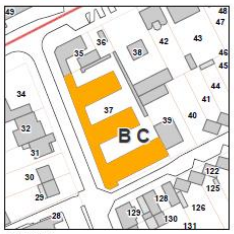
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente en rez-de-chaussée la partie commerce et à l'étage la partie habitation. La façade est composée de pierre de meulière smillée. Peu de détails accompagnent le dessin de façade. Seule la toiture, à deux croupes, présente deux lucarnes rampantes.

Prescription :
Ne pas démolir la maison en meulière / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Favoriser une évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments et améliorer l'intégration de l'extension

Fiche modifiée (2021)



TR0013TR083

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitations à Bon Marché (HBM)

1, avenue Marceau / 3 à 13, avenue Gabriel Péri (n° impair)

Références cadastrales:
BC n° 37

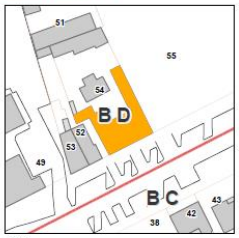
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural, historique et urbain

Description :
Ensemble de trois immeubles bâtis en 1930. Les architectes mandataires seront : Gonnot et Albenque, deux architectes hygiénistes de l'époque. Les appartements donnent sur la rue ou sur des cours, ils sont liés par une série de boutiques en rez-de-chaussée.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux / rythmes façades / rapport plein-vide) / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments

Nouvelle fiche (2021)



TR0091

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Immeuble

32, avenue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:
BD n° 54

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural et urbain

Description :
Cette construction en R+2 présente une façade en brique bicolore. La toiture est également intéressante puisque en saillie sur rive, elle est soutenue par des corbeaux en bois eux même fixés sur une corniche très dessinée.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs /Préserver ordonnancement des façades / Favoriser une évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments et valoriser les rez-de-chaussée commerciaux

Nouvelle fiche (2021)

TR0052

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

53, avenue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:
BC n° 47

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette habitation comprend une façade en pierre meulière. Le mur sur rue se divise à la fois en mur pignon, accueillant 2 fenêtres ainsi qu'un oriel et un balcon supérieur, et en un mur gouttereau accueillant l'entrée en creux.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)

TR0079

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation

51, avenue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:
BC n° 48

Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière présente un pignon ouvert sur rue. Les linteaux et chaînages d'angle sont mis en valeur par de la brique unie sur les linteaux et bicolore sur les chaînages d'angle. La toiture en bâtière, en saillie sur rive laisse apparaître les pannes structurelles.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)

TR0080

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation

49, avenue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:
BC n° 51

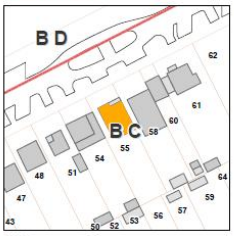
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière présente une partie de sa façade en pignon ouvert sur la rue. Un oriel au rez-de-chaussée vient asseoir un balcon à l'étage. Des bandeaux en brique viennent rythmer la façade. La toiture en bâtière en saillie sur rive, laisse apparaître les pannes structurelles.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0081

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation

45, avenue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:
BC n° 55

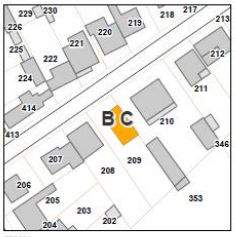
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente deux formes de toiture sur la partie en pignon la toiture est en demi-croupe, en saillie sur rive. Sur la partie en mur gouttereau, la toiture est en bâtière, en mur gouttereau, en saillie sur rive. Cette seconde partie abrite une entrée abritée dont la structure est en bois.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0054

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

6, rue Jean Jacques Rousseau

Références cadastrales:
BC n° 209

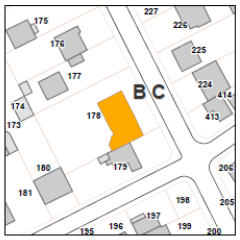
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Volume et architecture

Description :
Cette construction en pierre meulière présente un volume très en hauteur pour une faible emprise au sol. Seuls les linteaux et les appuis de fenêtres sont mis en valeur sur la façade.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0087

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation

20, avenue Lazare Hoche

Références cadastrales:
BC n° 178

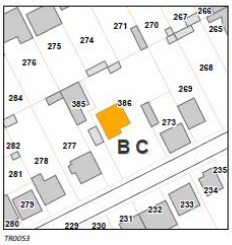
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente un pignon ouvert sur la rue, sa façade (ordonnancement classique) est composée de pierre meulière. Les menuiseries sont mises en valeur par un encadrement supérieur des fenêtres maçonné et peint en blanc. Les ferronneries sont très ouvragées : marquise et garde-corps.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0053

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

47 bis, avenue Kleber

Références cadastrales:
BC n° 386

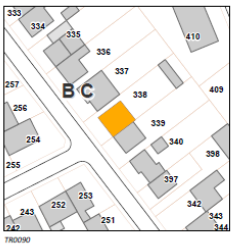
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente une façade en pierre meulière ainsi que quelques détails de modénature et architecturaux tels que les linteaux des menuiseries mis en valeur, une cheminée en brique et une lucarne rampante.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments

Nouvelle fiche (2021)



TR0090

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

25, rue Jacques Boubas

Références cadastrales:
BC n° 338

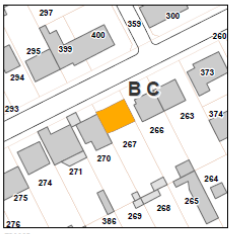
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction présente une façade en pierre meulière smillée. Les deux ouvertures de façade sont soulignées par des linteaux peints en blanc. La lucarne rampante présente une double ouverture ce qui la rend atypique.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0085

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

74, avenue Marceau

Références cadastrales:
BC n° 267

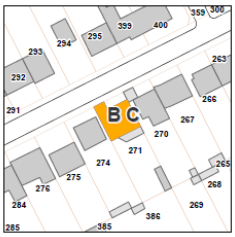
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière comporte un ordonnancement symétrique. Les linteaux en métal sont mis en valeur par la brique peinte avec une alternance de rangée en panneresse et en boutisse. La double lucarne rampante est centrée sur la façade avant du mur gouttereau.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0084

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

70, avenue Marceau

Références cadastrales:
BC n° 271

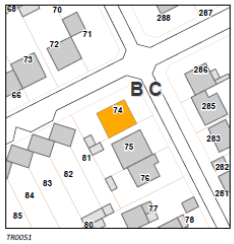
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction est remarquable de par les travées mises en valeur par un traitement en briques et l'extension venant créer un balcon et marquise. Ainsi que les deux œils-de-bœuf dont le contour est dessiné par des briques également. Les chaînages d'angle sont soulignés par la pierre meulière.

Prescription :
Ne pas démolir la maison / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0051

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

4, avenue Lazare Hoche

Références cadastrales:
BC n° 74

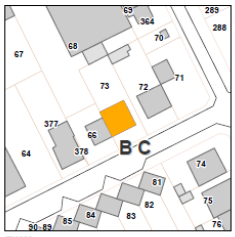
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière est surmontée d'une toiture en batière. De facture assez simple peu de détails de modénature ornent ce bâti, seuls les encadrements de fenêtres maçonnés soulignent les ouvertures de la façade.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0086

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Habitation en pierre meulière

37, avenue Marceau

Références cadastrales:
BC n° 73

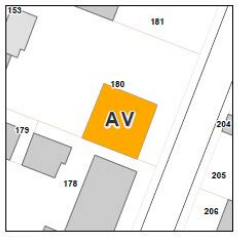
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en pierre meulière comporte de longues ouvertures atypiques sur la façade sur rue ainsi que des doubles ouvertures mises en valeur par un encadrement commun. On remarque également une lucarne rampante.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public et muret et clôture

Nouvelle fiche (2021)



TR0024

TRAPPES
La Boissière

Habitation en pierre meulière

16, rue Louis Pasteur

Références cadastrales:
AV n° 180

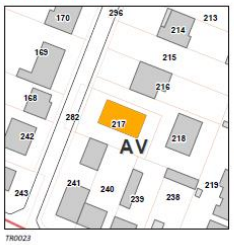
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière comporte des linteaux maçonnés et peint en blanc. Son implantation en L, donne à voir un pignon et un mur gouttereau sur la même façade. Le volume est surmonté d'une toiture en demi-croupe, en saillie de rive sur la partie du mur pignon.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public

Nouvelle fiche (2021)



TR0023

TRAPPES
La Boissière

Habitation en pierre meulière

37, rue Louis Pasteur

Références cadastrales:
AV n° 217

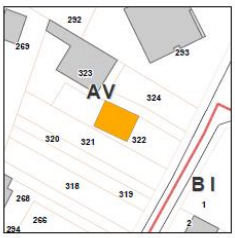
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette construction en moellons de pierre meulière comporte un avant-toit entre les deux niveaux de la façade, celle-ci est à forme de deux croupes coupées. La toiture elle est composée d'une demi-croupe en saillie de rive.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture et auvent, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public, type de clôture ajourée et portail

Nouvelle fiche (2021)



TR0026

TRAPPES
La Boissière

Habitation

2 bis, avenue de la Tourelle

Références cadastrales:
AV n° 322

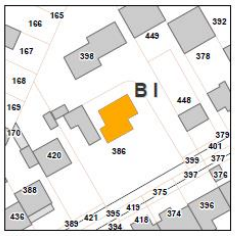
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette habitation comporte un oriel et une fenêtre en avancée. Ainsi qu'une lucarne rampante en toiture, celle-ci étant en demi-croupe, en saillie de rive.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public / jardin / muret

Nouvelle fiche (2021)



TR0025

TRAPPES
La Boissière

Habitation en pierre meulière

18, rue Charles Guilbert

Références cadastrales:
BI n° 386

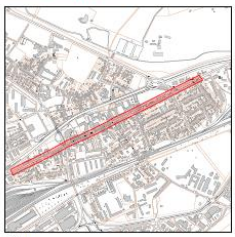
Thème :
Elément de construction ou bâtiment remarquable

Intérêt :
Architectural

Description :
Cette habitation comprend une façade en pierre meulière. Son implantation en forme de S lui donne un aspect tout particulier.

Prescription :
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Préserver les détails architecturaux et décoratifs / Préserver ordonnancement des façades / Autoriser évolution respectueuse de l'architecture des bâtiments / Préserver organisation par rapport à l'espace public / Jardin

Fiche modifiée (2021)



TR0111

TRAPPES

Centre Jean Jaurès

Séquence urbaine (Armée Leclerc/Jean Jaurès/Paul Vaillant-Couturier)

21, avenue de l'armée Leclerc au 4, avenue Paul Vaillant-Couturier

Références cadastrales:

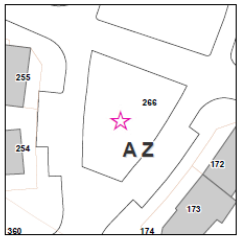
Thème :
Ensemble urbain remarquable

Intérêt :
Urbain

Description :
Cette portion de la rue Jean Jaurès, ancien tracé de la RN10, est une trace de l'histoire de Trappes. La morphologie de ces espaces urbains est caractéristique de l'urbanisation qui s'est développée le long de l'ancienne Voie Royale et à proximité de la gare de Trappes.

Prescription :
Préserver l'épanelage existant / Préserver les bâtiments anciens (antérieurs à 1950) / Restaurer et créer des bâtiments respectant le caractère vernaculaire de la séquence urbaine

Nouvelle fiche (2021)



TR0186

TRAPPES

Le Village

Fer et paix

Place de la Paix

Références cadastrales:
AZ n° 266

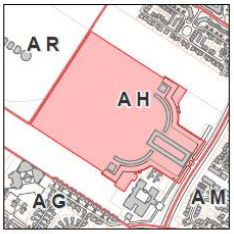
Thème :
Œuvre d'art

Intérêt :
Art urbain

Description :
Oeuvre monumentale en métal rouge d'une tonne et demie, cette sculpture, installée sur la Place de la Paix, est le résultat d'une collaboration avec des lycéens. L'artiste a utilisé ses fameuses lignes "perturbées" issues d'une géométrie"en tension".

Prescription :
Conserver l'oeuvre d'art en cas de réaménagement des espaces publics.

Fiche modifiée (2021)



VB0003VB104

VOISINS_LE_BRETONNEUX

Le Lac

Temples et Templettes

1 à 51, rue des Mouettes (n° impair) / 2 à 52, rue des Berges (n° pair) / 3, rue des 4 Vents

Références cadastrales:
AH n° 6, 161, 191, 211, 229, 234, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 312 et 313

Thème :
Ensemble urbain remarquable

Intérêt :
Historique, urbain et architectural

Description :
L'architecte Ricardo Bofill et son équipe construiront à la suite du projet des arcades, les templettes : "le Versailles du peuple". Ce quartier est composé de 200 logements sociaux dont les entrées sont privatives. L'ensemble architectural est situé au plus près du plan d'eau. Les logements sont traversants. Le traitement de la façade avec ses vitrages réfléchissants l'eau permet de garder cette sensation d'eau tout autour de l'espace construit, de dissimuler les planchers des étages et de laisser un peu d'intimité aux habitants.

Prescription :
Ne pas démolir / Préserver la composition d'ensemble et de l'aspect extérieur / Préserver les perspectives et le paysagement / Conserver les espaces végétalisés du site / Interdiction d'extension ou de nouvelles constructions sur les espaces verts

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

ANNEXES AU REGLEMENT

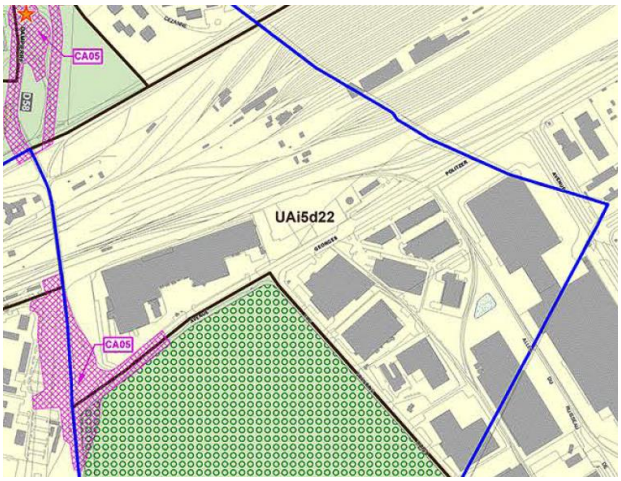
Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES

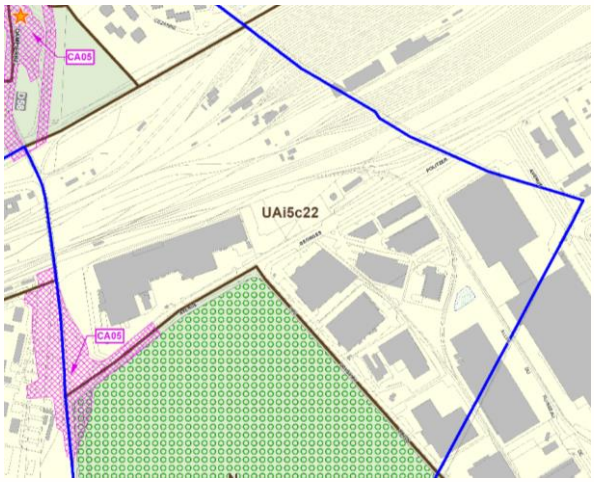
AUX PLANS DE ZONAGE

ELANCOURT

Passage de UAi5d22 à UAi5c22 pour assurer une cohérence à l'échelle de la ZATE

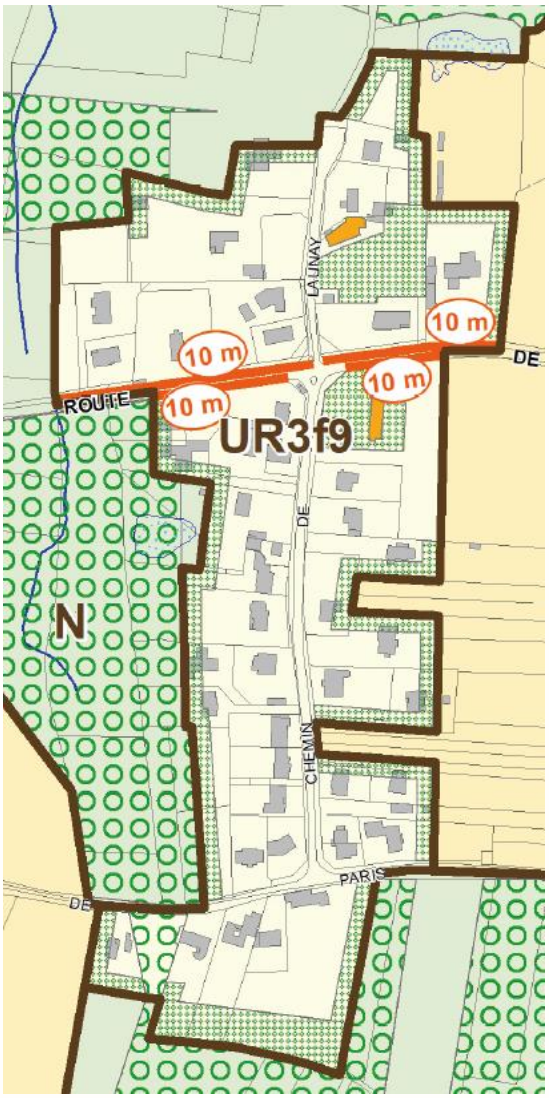


PLUi 2021

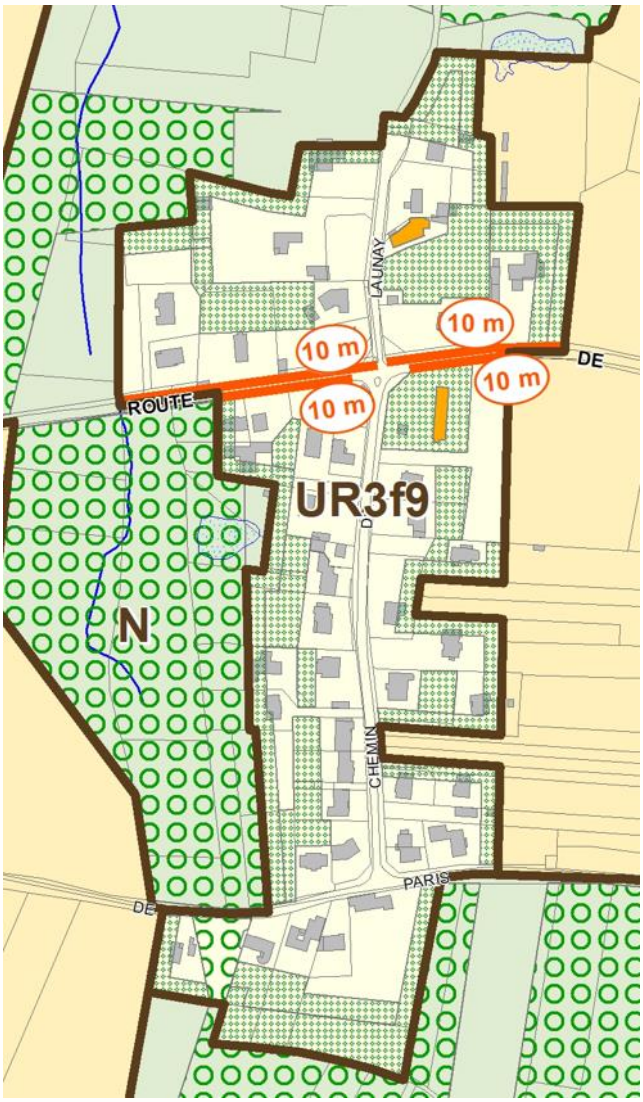


Projet de PLUi Modifié

Préservation des lisières boisées et agricoles et des fonds de jardin / cœurs d'ilots dans le Hameau du Launay

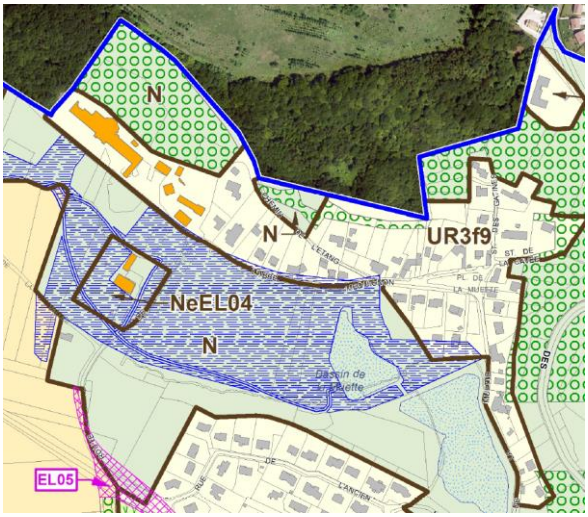


PLUi 2021

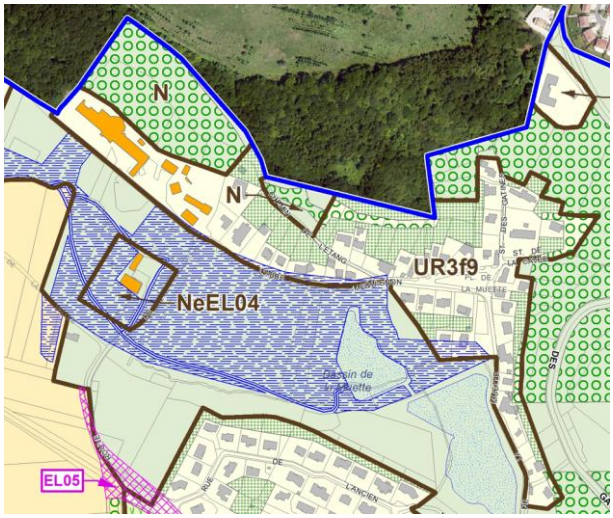


Projet de PLUi modifié

La Muette - Préservation des lisières et de la zone humide

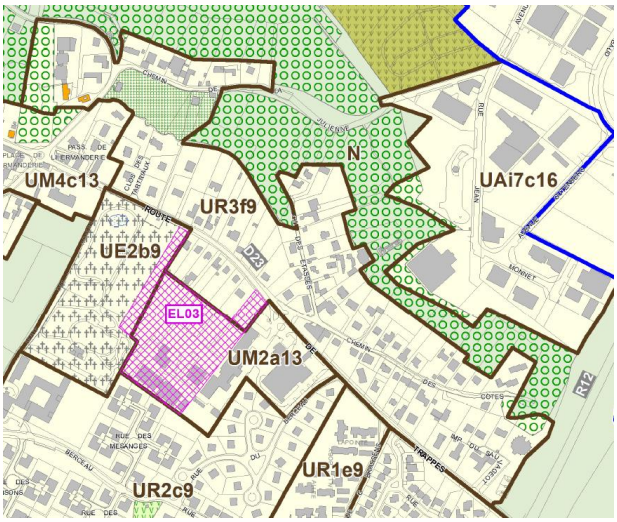


PLUi 2021

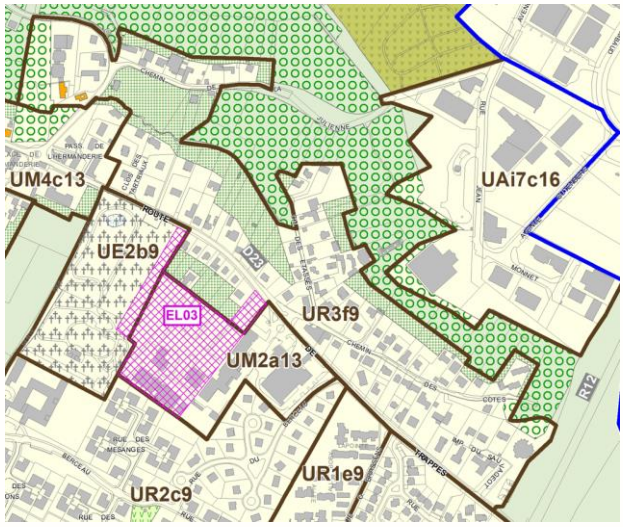


Projet de PLUi modifié

Les Etasses – Préservation des lisières et des cœurs d'ilots

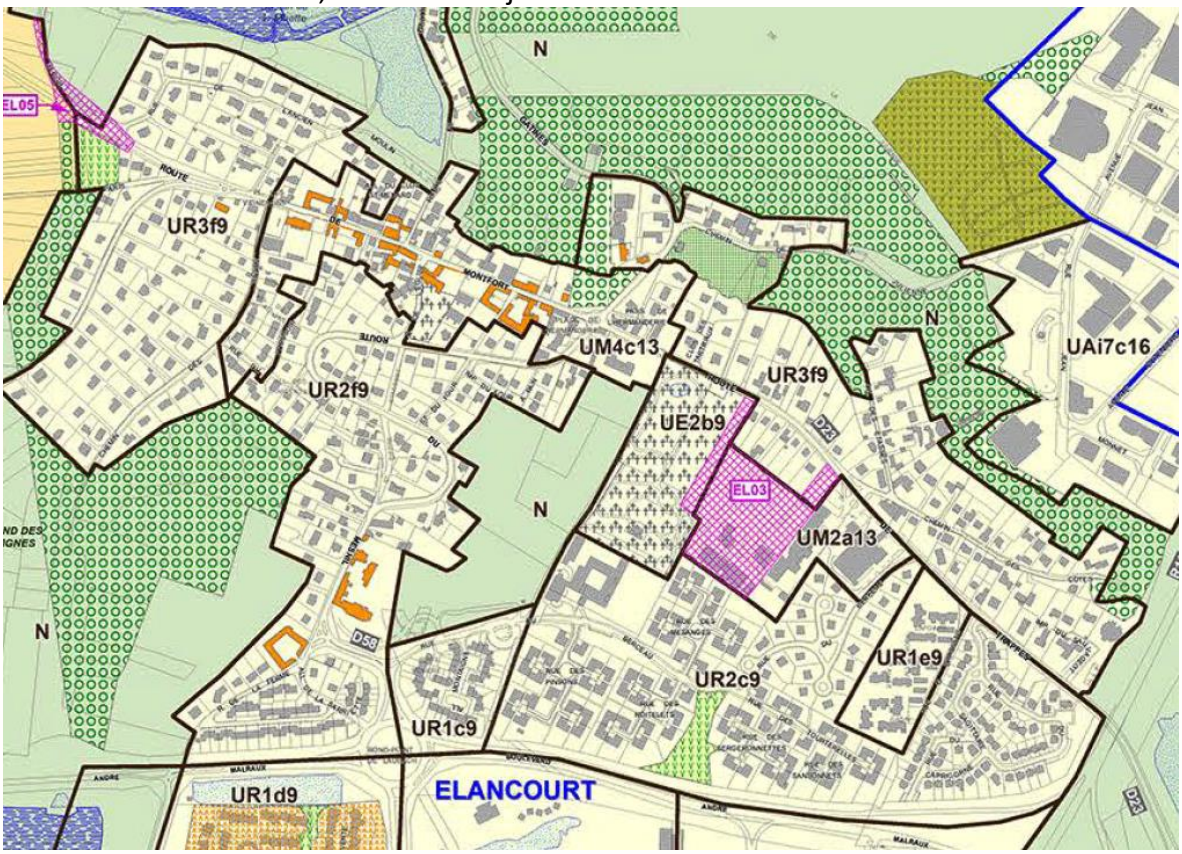


PLUi 2021

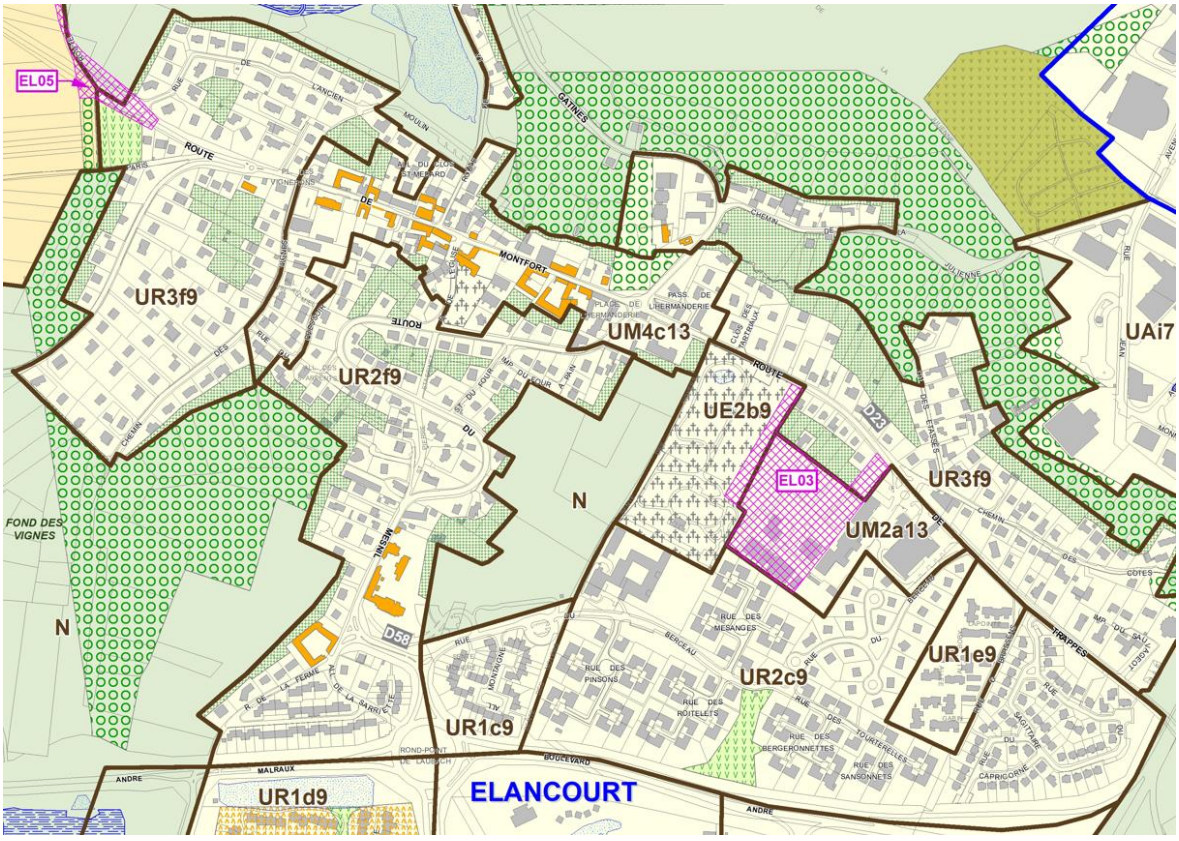


Projet de PLUi modifié

Préservation des lisières, des fonds de jardin et des cœurs d'ilot vert



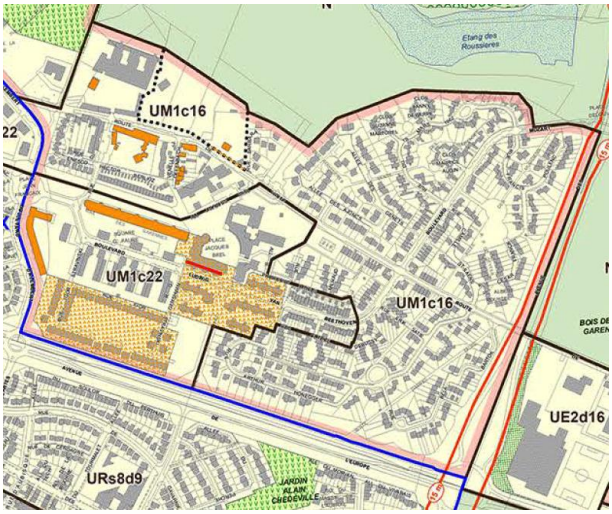
PLUi 2021



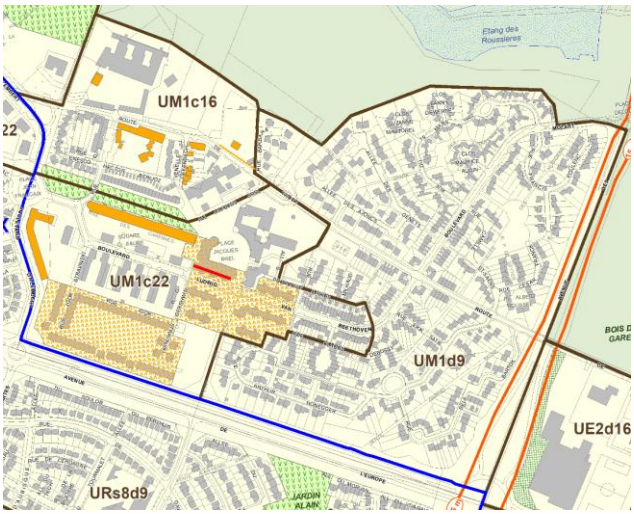
Projet de PLUi Modifié

GUYANCOURT :

Réduction de la zone UM1c16 et création d'une zone UM1d9 aux Garennes

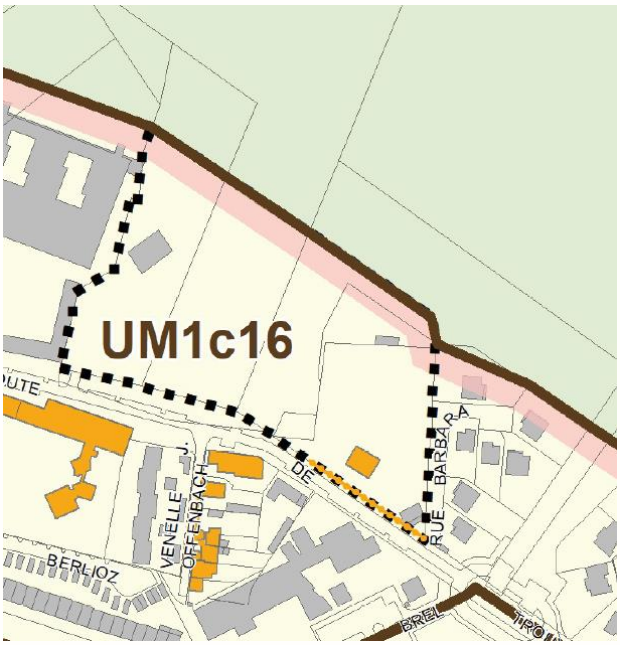


PLUi 2021

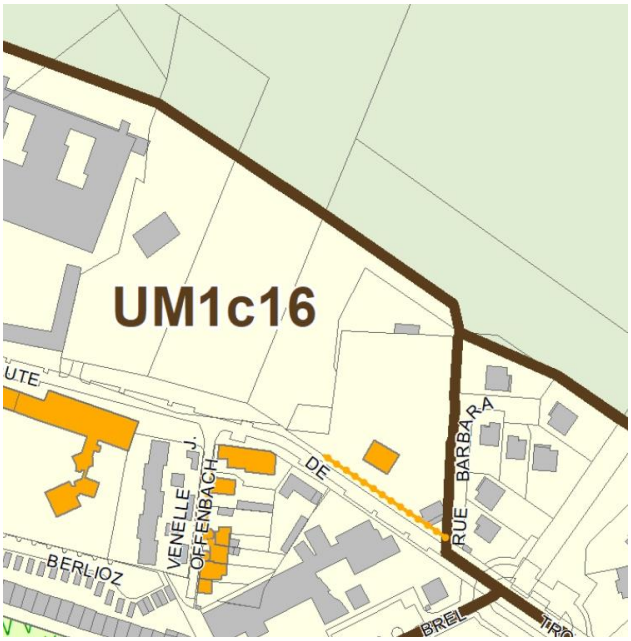


Projet de PLUi Modifié

Suppression du Périmètre de constructibilité limitée

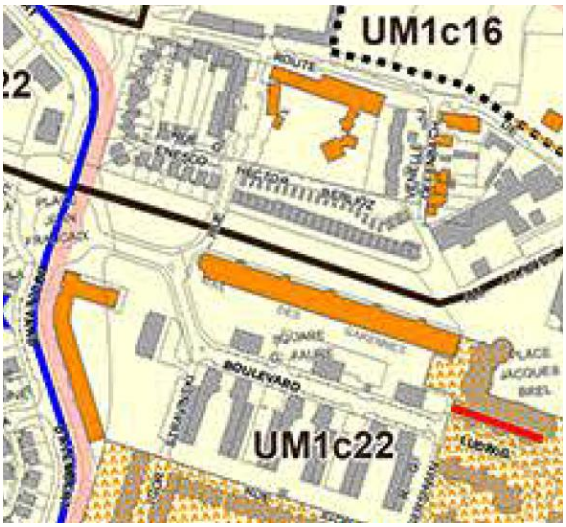


PLUi 2021

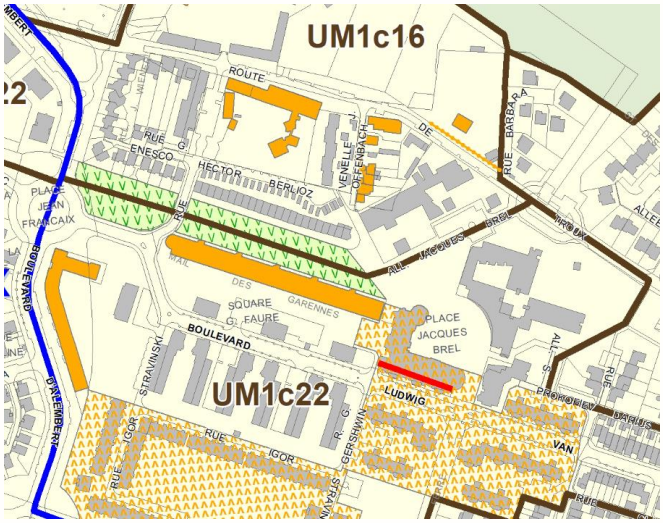


Projet de PLUi Modifié

Ajout d'un EPP aux Garennes (Mail des Garennes)



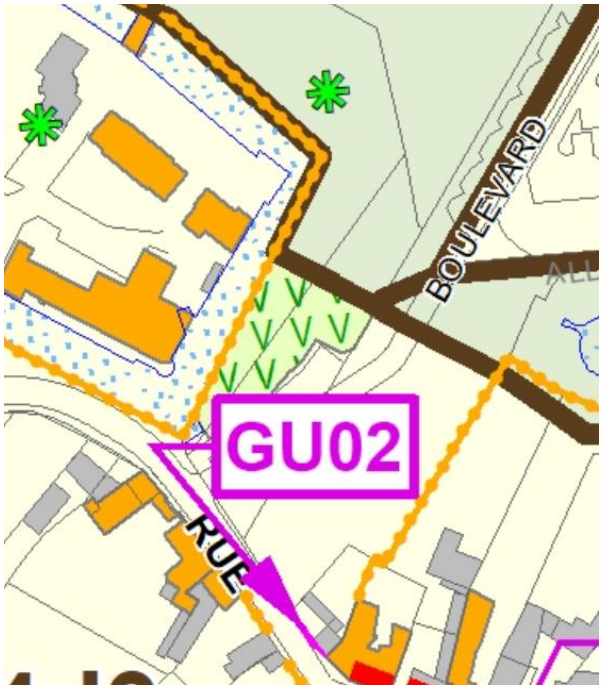
PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

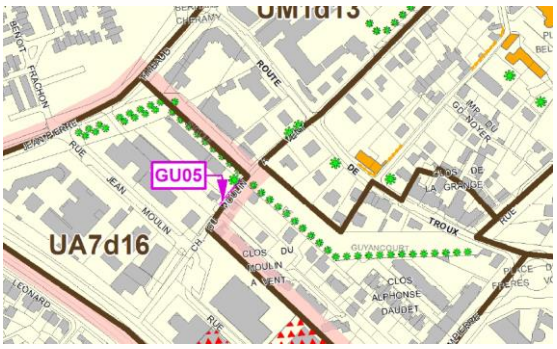
Ajout d'un EPP au Village (pointe sud de la Coulée verte)

PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

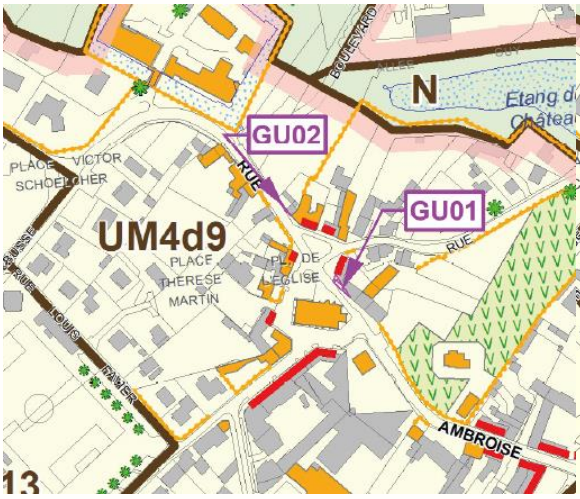
Ajout d'un EPP pour protéger la rigole de Guyancourt



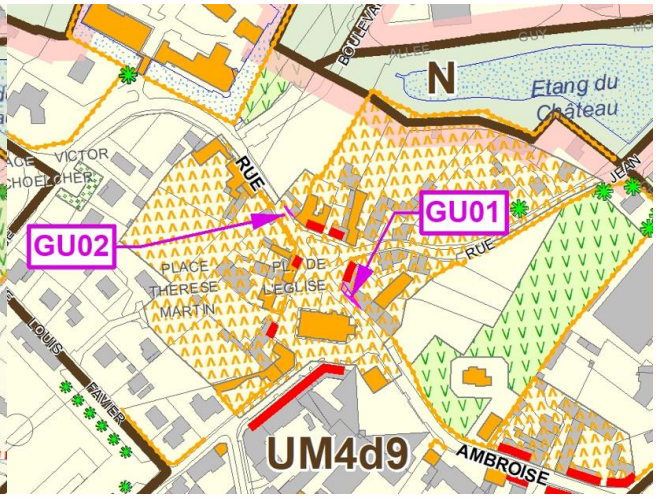
PLUi 2021

Projet de PLUi Modifié

Ajout d'un EUR pour le secteur de l'église et ajout d'un EPP à proximité du monument aux morts



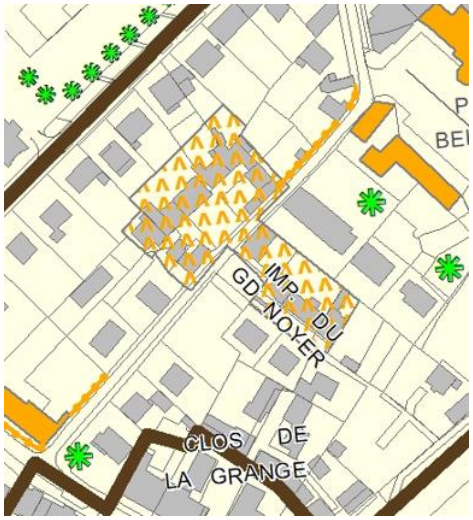
PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

Ajout d'un EUR Rue et impasse Grand Noyer

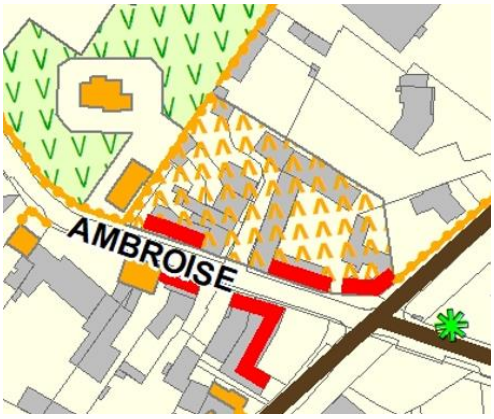
PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

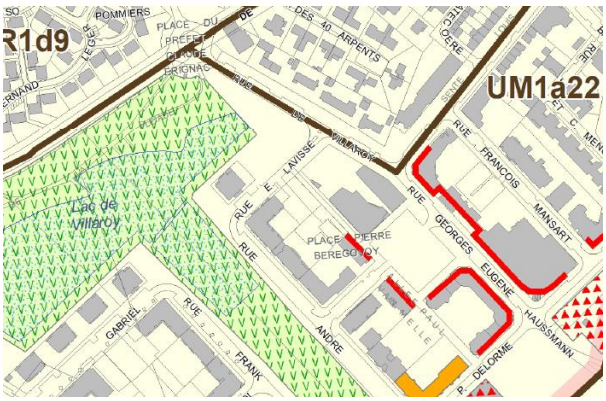
Ajout d'un EUR Rue Ambroise Croizat

PLUi 2021

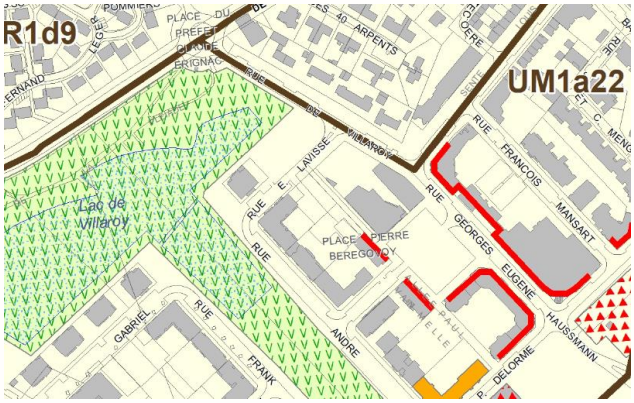


Projet de PLUi Modifié

Ajout d'un EPP – secteur de Villaroy (Point Nord du lac)

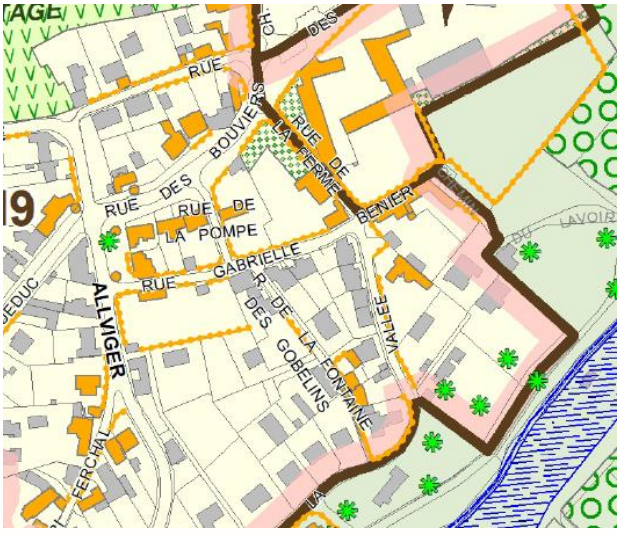


PLUi 2021

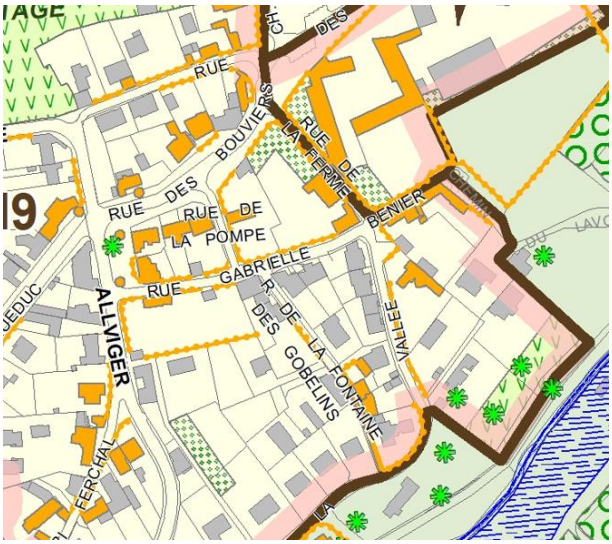


Projet de PLUi Modifié

Bouvier - Mise en place de protections paysagères (EPP et EPM)



PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

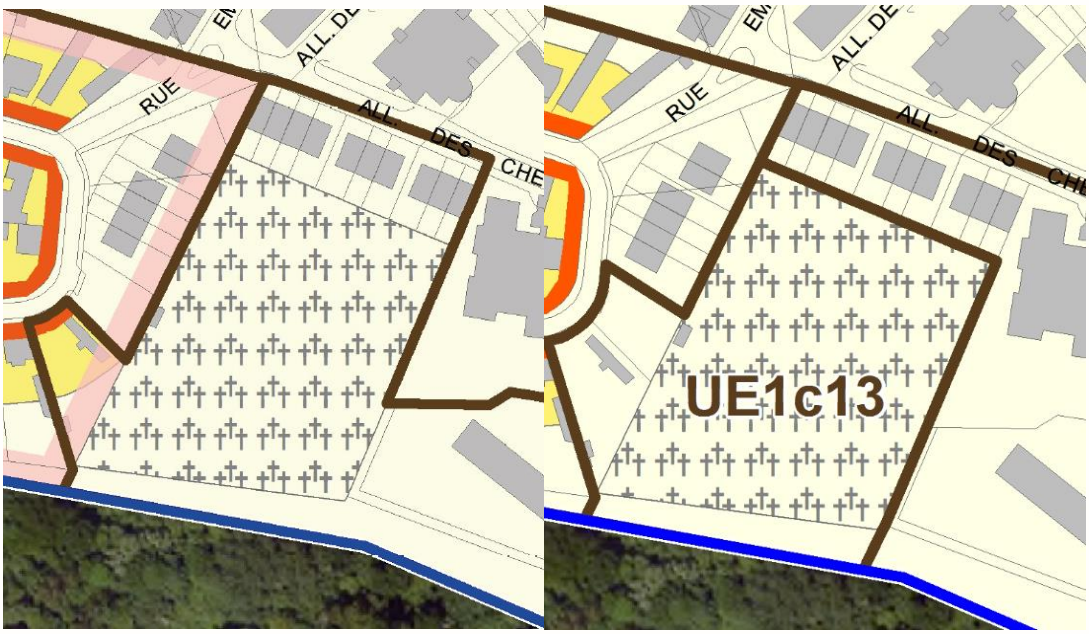
LA VERRIERE :

Suppression du secteur de mixité sociale

PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Création d'un micro zonage UE1c13

Suppression de la bande de recul de 5 mètres et de la bande de constructibilité



PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

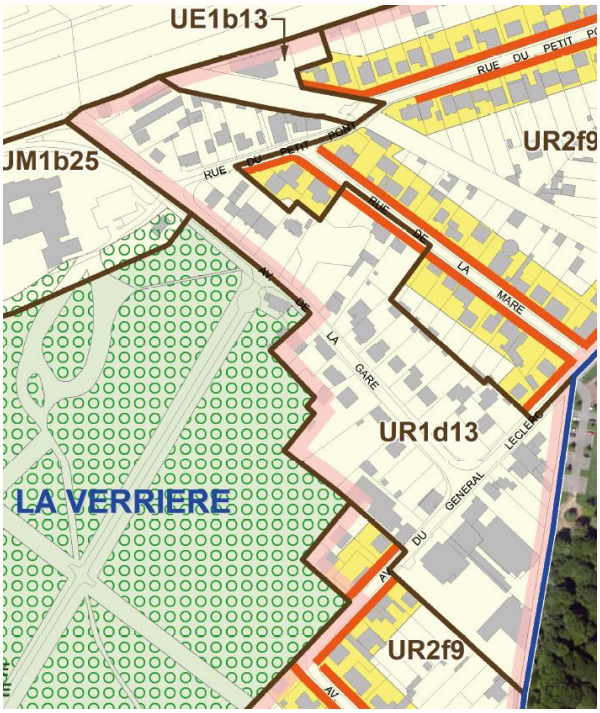
Passage de UR1b13 à UR1d13 et diminution de la zone UM1b22 au profit de la zone UR1d13

PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

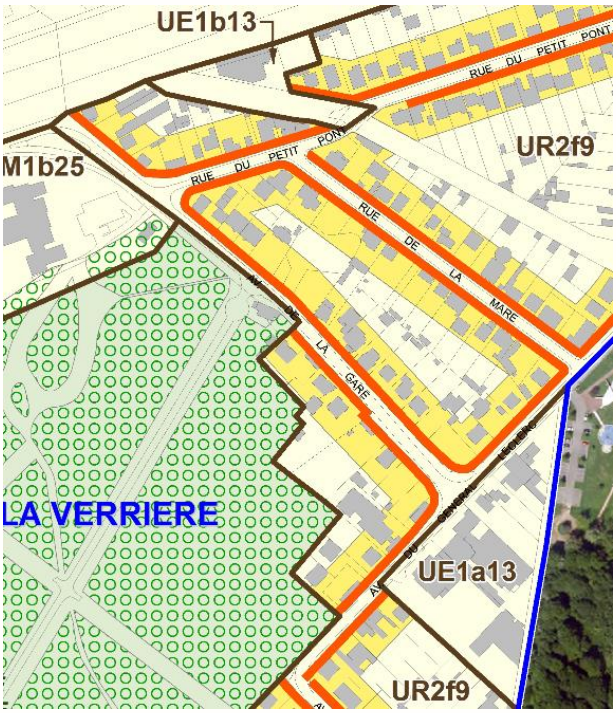
Extension de la zone UR2f9 au détriment de UR1d13

Ajout de la bande de recul de 5 mètres et de la bande de constructibilité

Création d'un micro-zonage UE1a13 autour de la médiathèque.

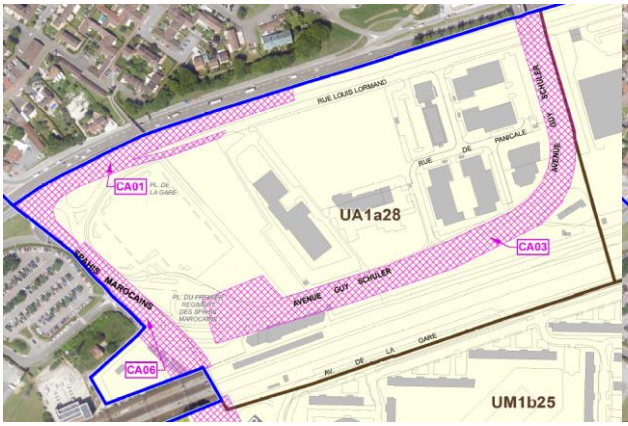


PLUi 2021

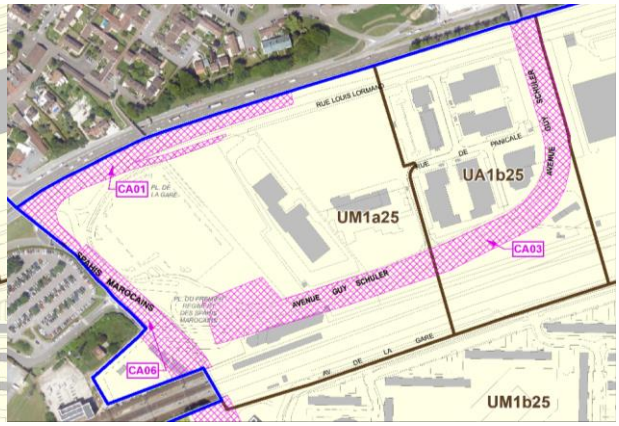


Projet de PLUi Modifié

Passage de la zone UA1a28 en UA1b25 et réduction de cette dernière au profit de la création de la zone UM1a25

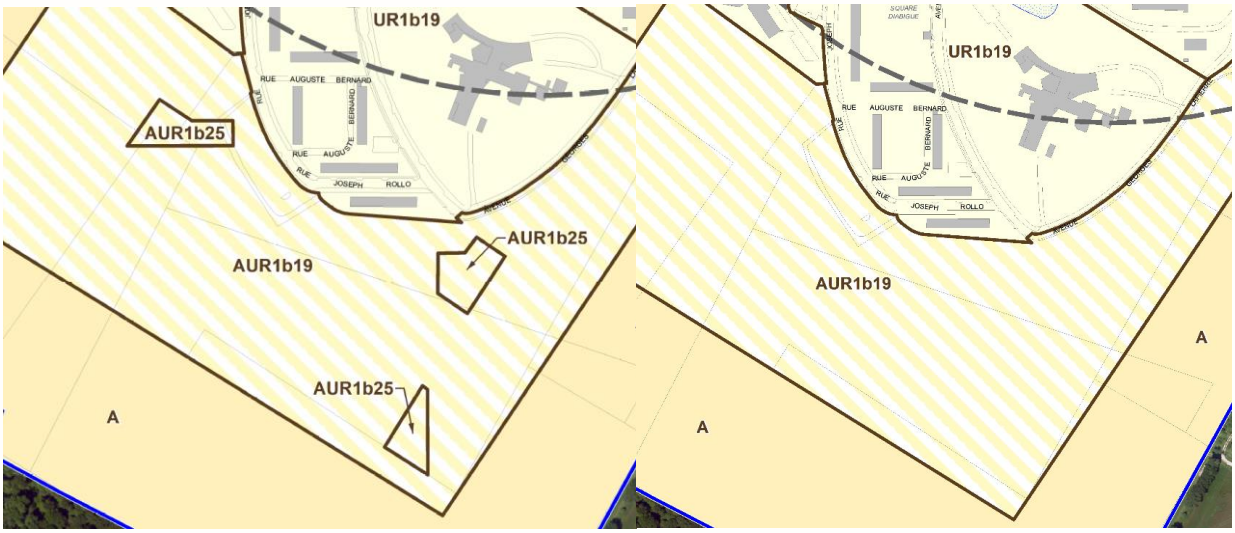


PLUi 2021



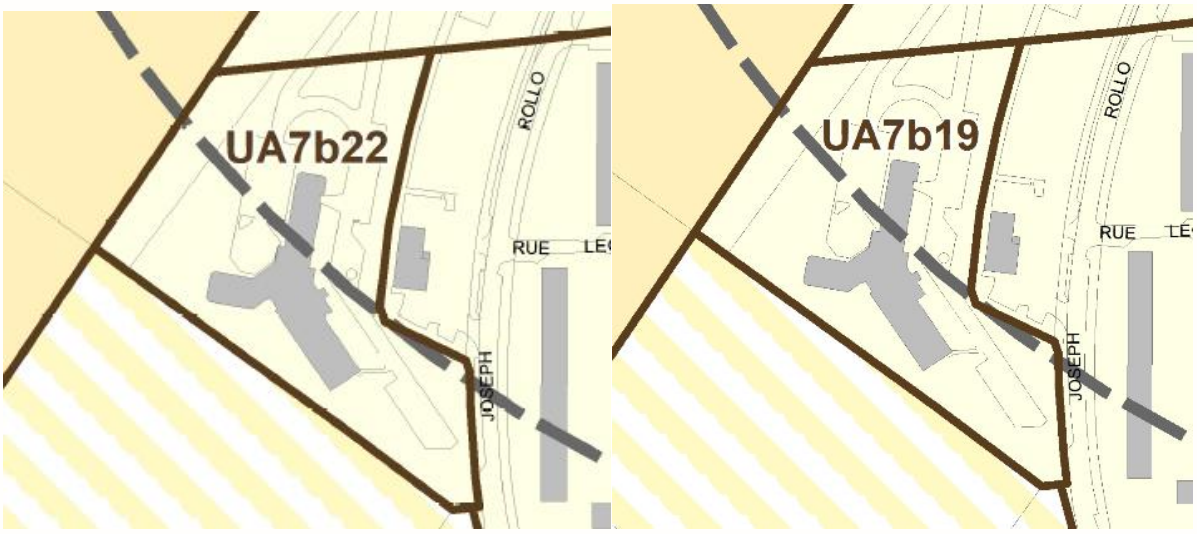
Projet de PLUi Modifié

Suppression des 3 micro-zones AUR1b25 pour une intégration dans la zone AUR1b19



PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

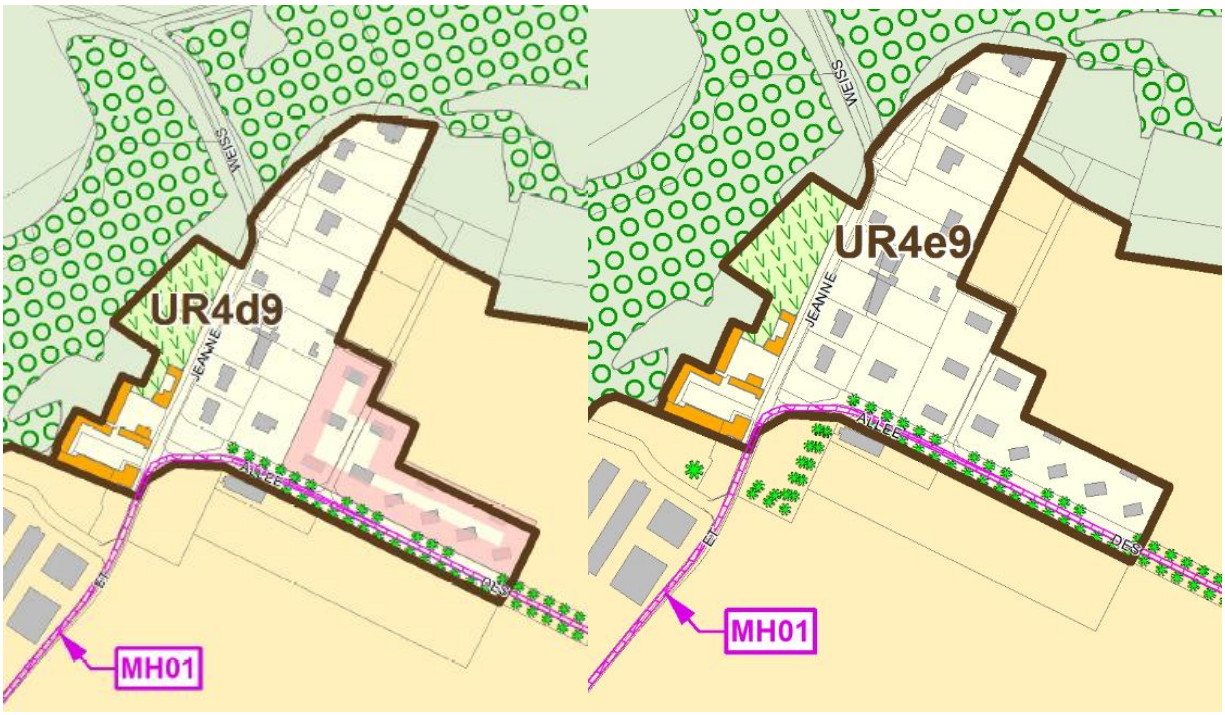
Passage de UA7b22 en UA7b19



PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

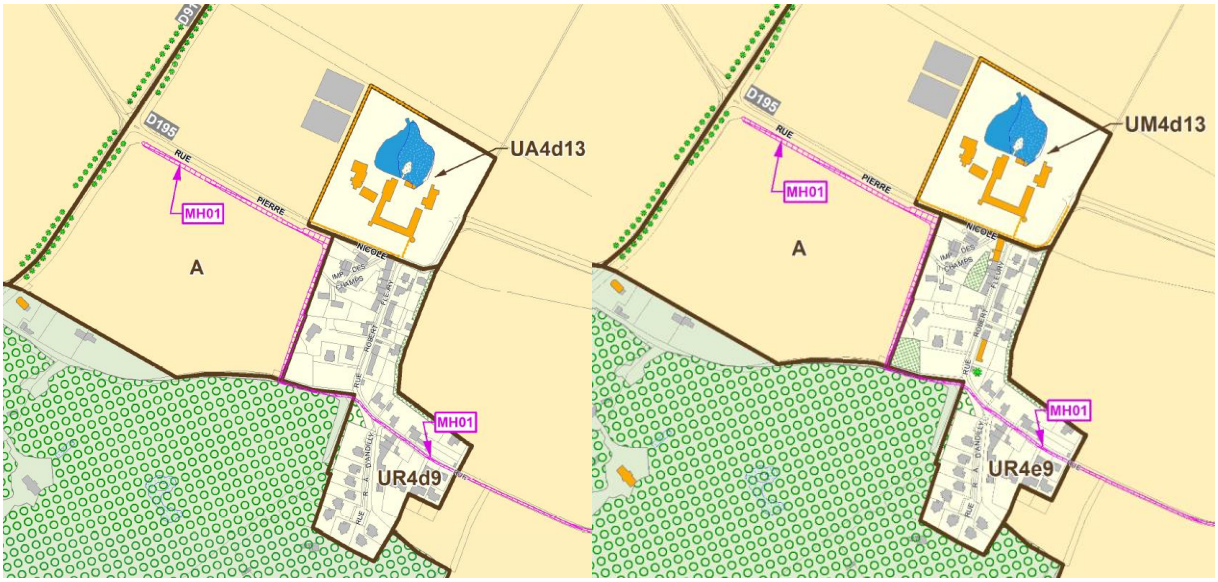
MAGNY LES HAMEAUX :

Brouessy, diminution de l'indice de densité, ajout d'un alignement d'arbres et d'une protection d'un arbre remarquable



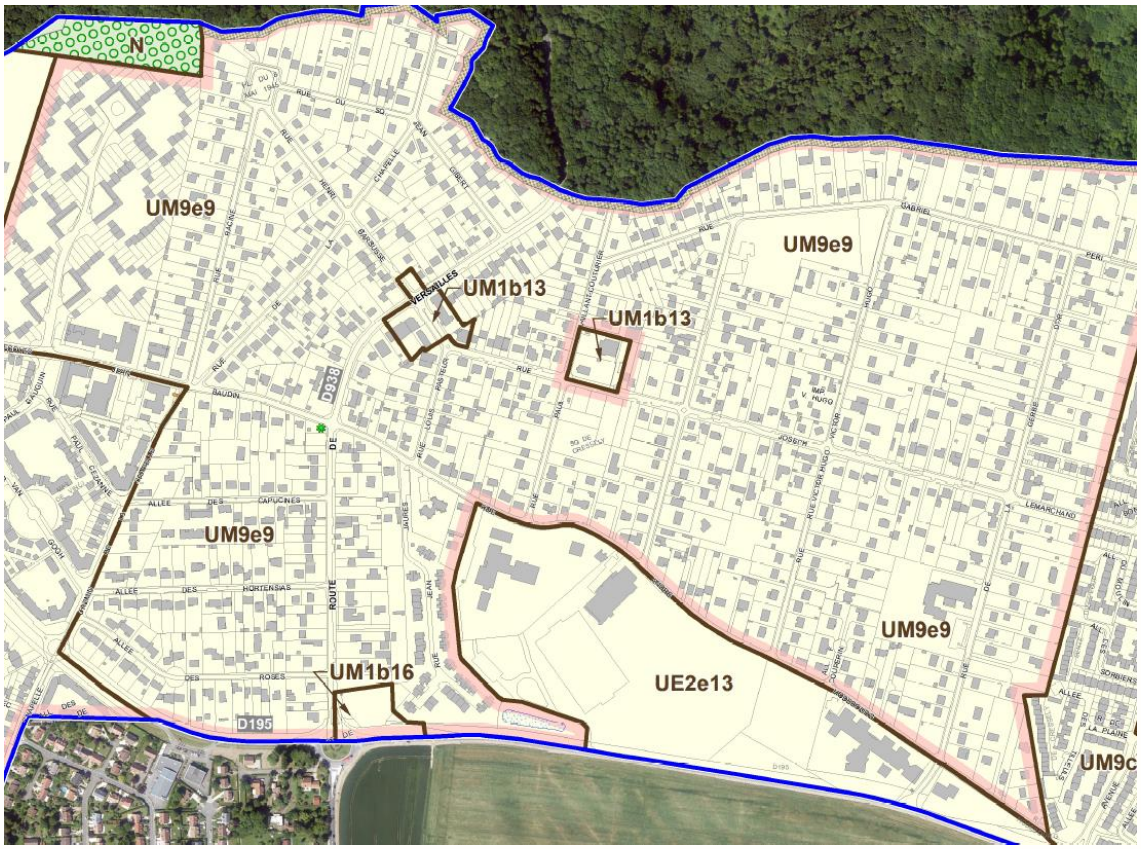
PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Buloyer, diminution de l'indice de densité, ajout de protections patrimoniale, d'EPM et d'un arbre remarquable
Passage de la zone UA4d13 en UM4d13



PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

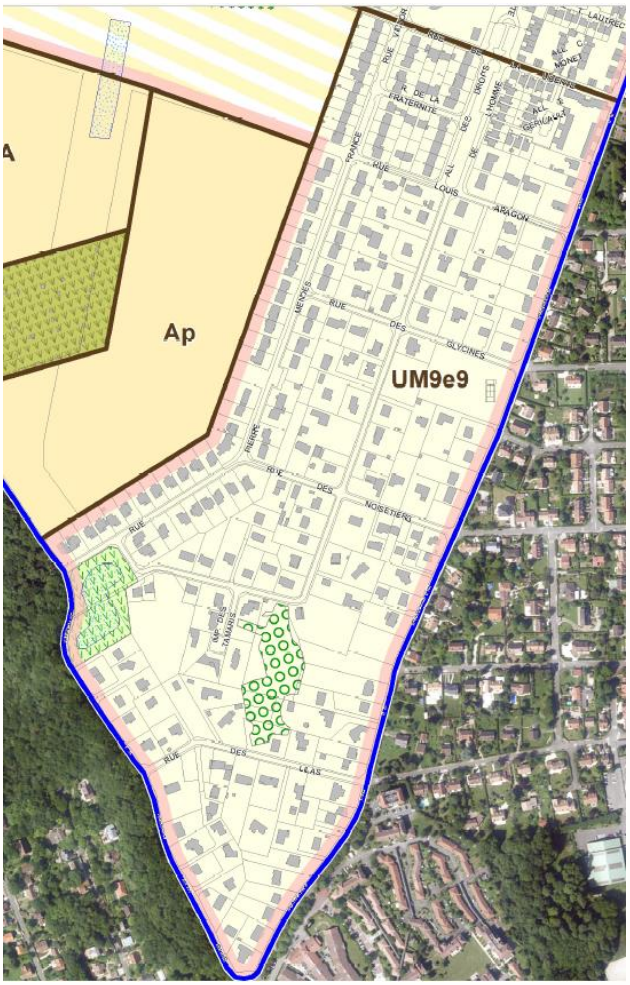
Cressely – Diminution indice densité, ajout de protections patrimoniales et paysagères, création de deux zones UM9e9



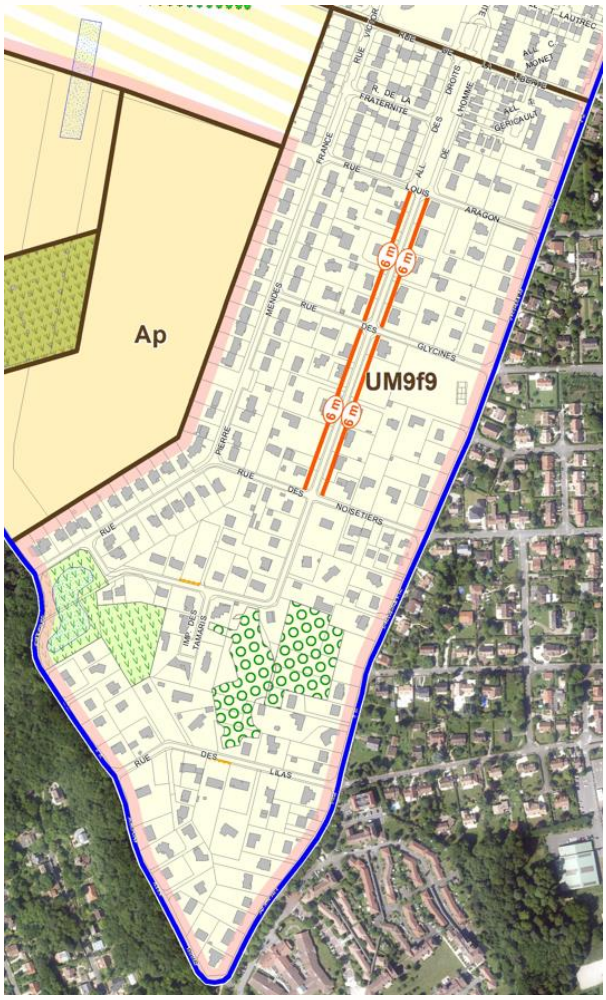
PLUi 2021

Projet de PLUi Modifié

Croix aux Buis – Diminution de l'indice de densité



PLUi 2021



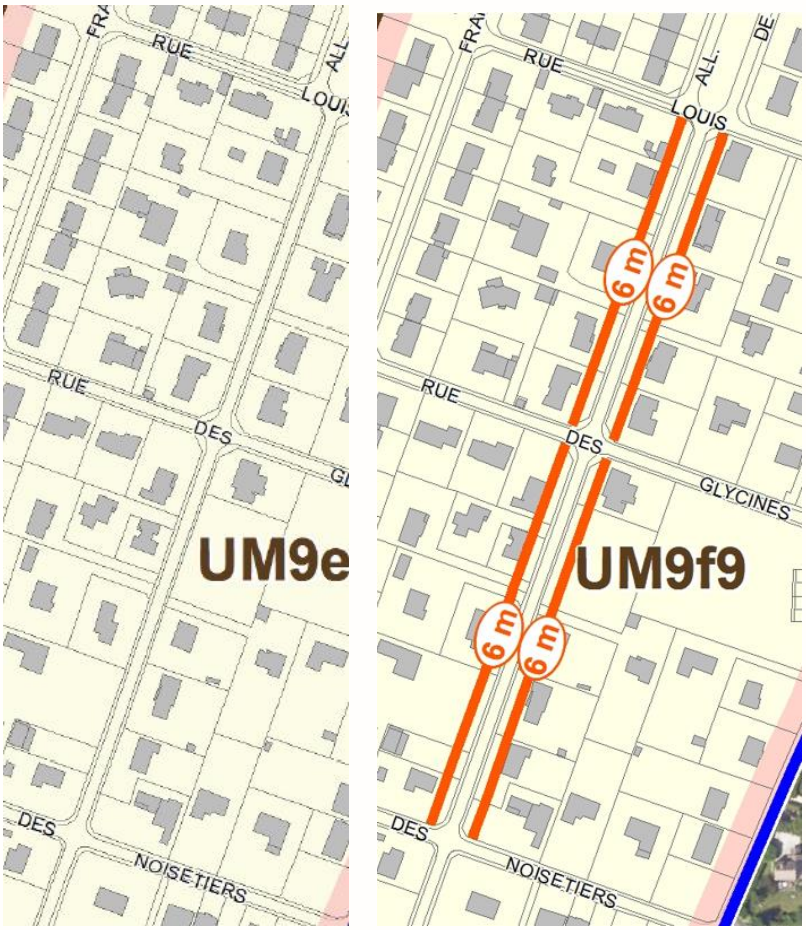
Projet de PLUi Modifié

Croix aux Buis – Extension de l'EPP et de l'EBC

PLUi 2021

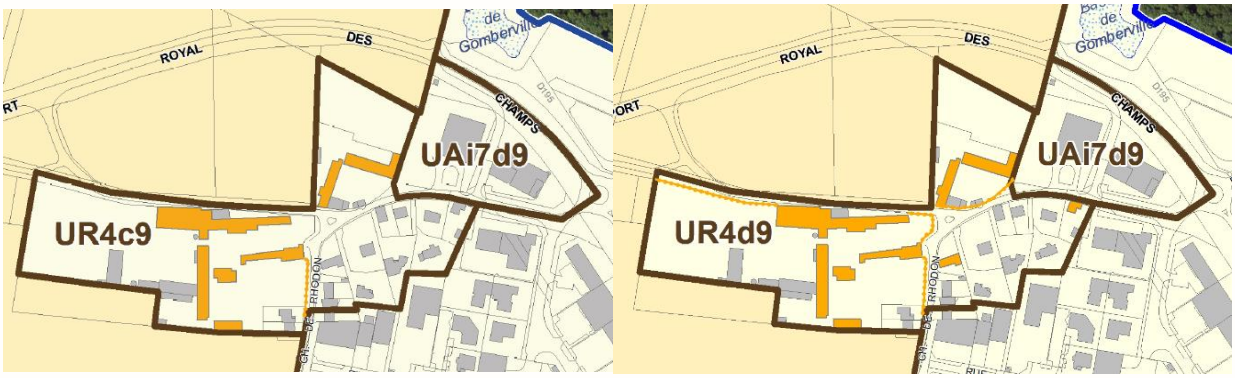
Projet de PLUi Modifié

Croix aux Buis – Instauration d'un recul à l'alignement de 6 mètres



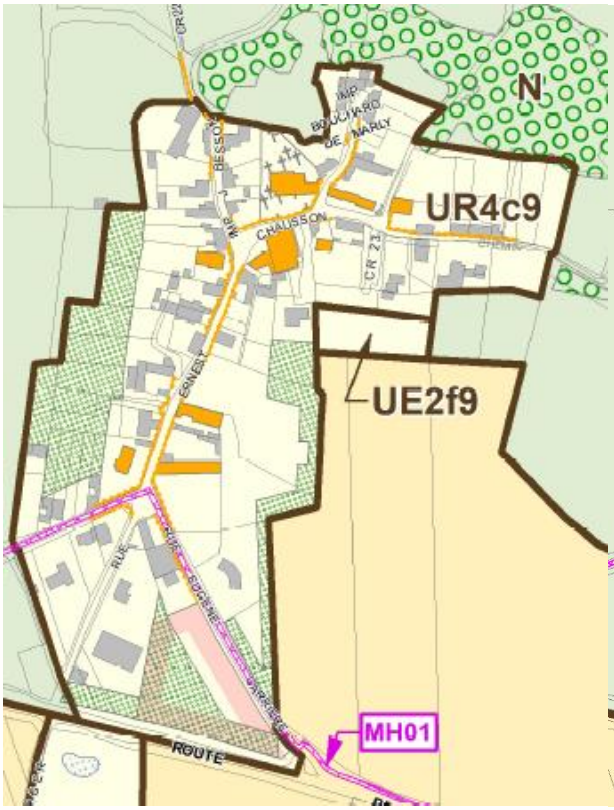
PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Hameau de Gomberville, diminution de l'indice de densité et ajout de protections patrimoniales

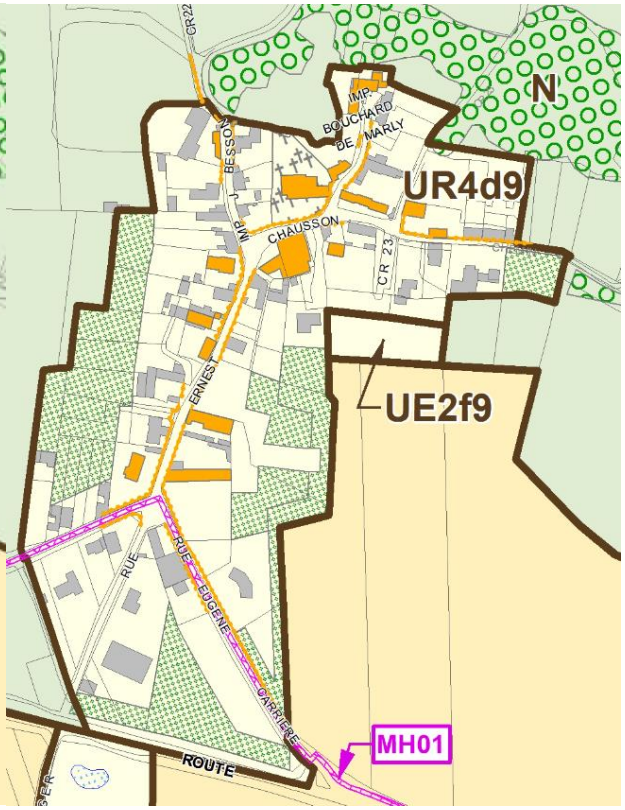


PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Le Village, diminution de l'indice de densité, ajout de protections patrimoniale et paysagères
Réduction de la zone UR4c9 au profit de la zone N

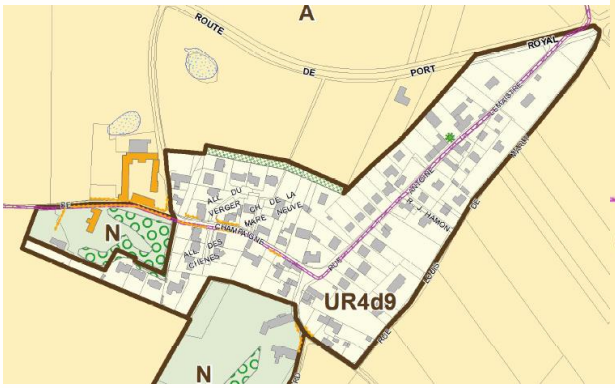


PLUi 2021

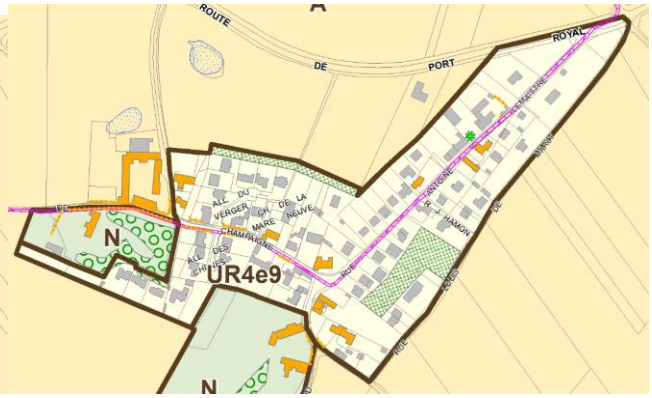


Projet de PLUi Modifié

Romainville, diminution de l'indice de densité, ajout de protections patrimoniales et paysagères

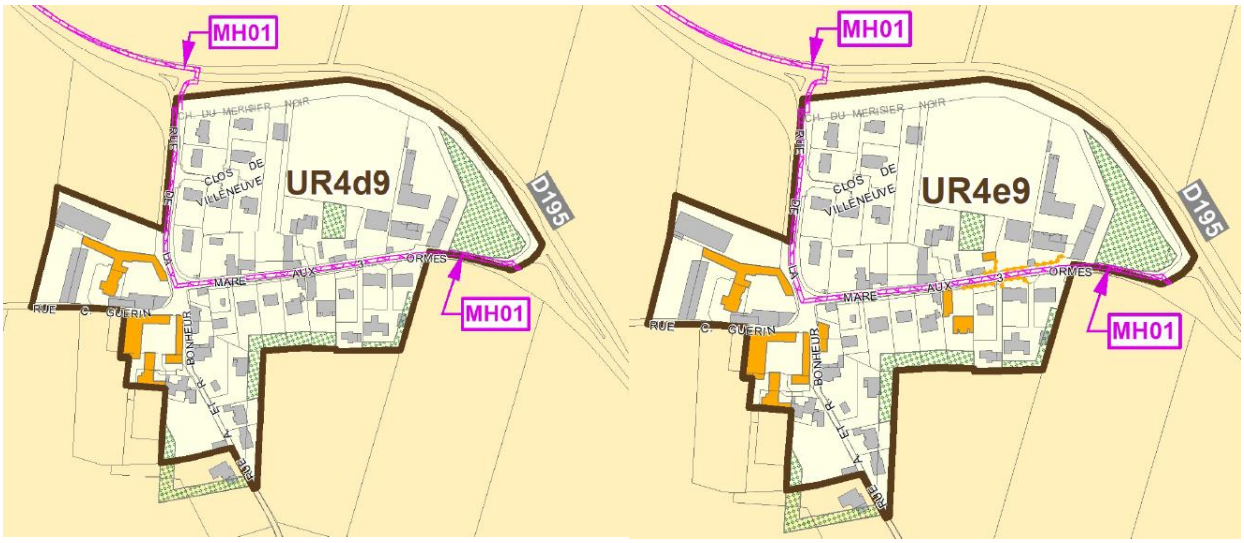


PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

Villeneuve, diminution de l'indice de densité, ajout de protections patrimoniales et paysagères

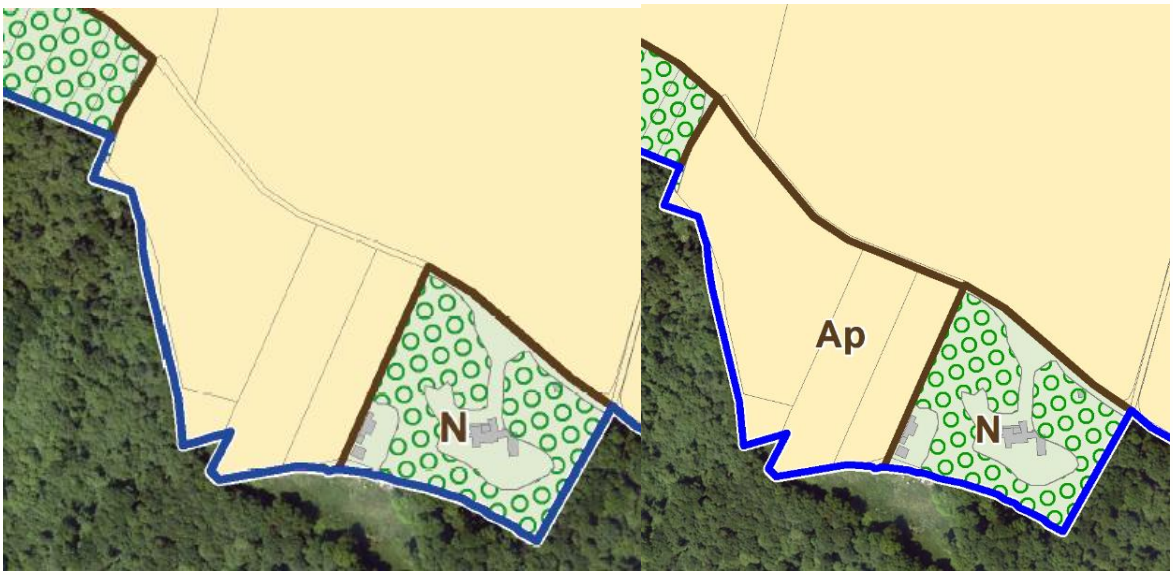


PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Clos aux Roses, passage de la zone NeMH03 en zone N

PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Passage de la zone A en zone AP

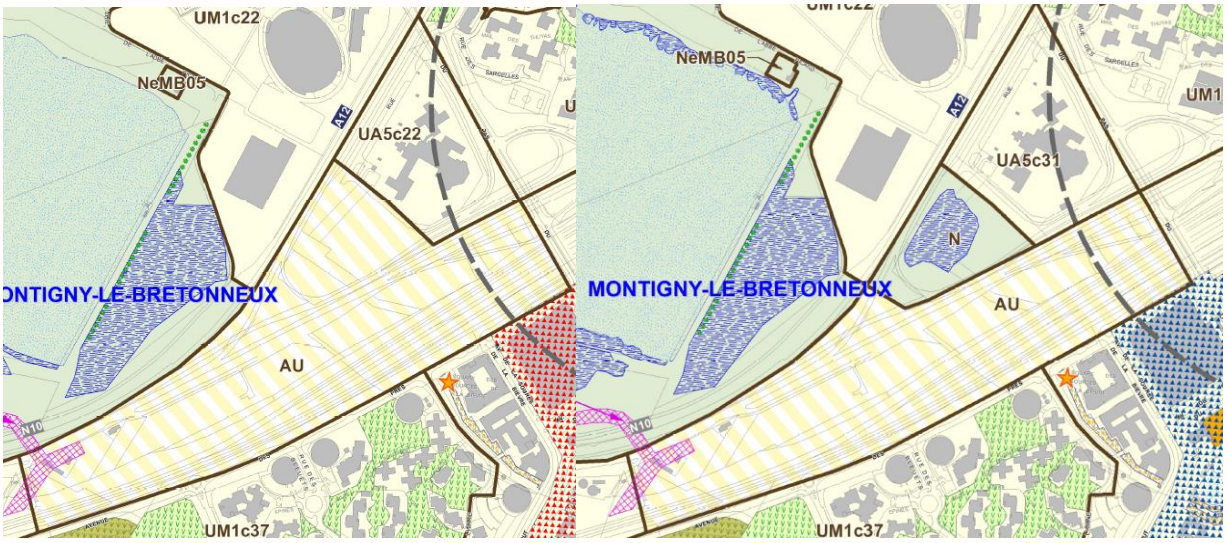


PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

MONTIGNY LE BRETONNEUX :

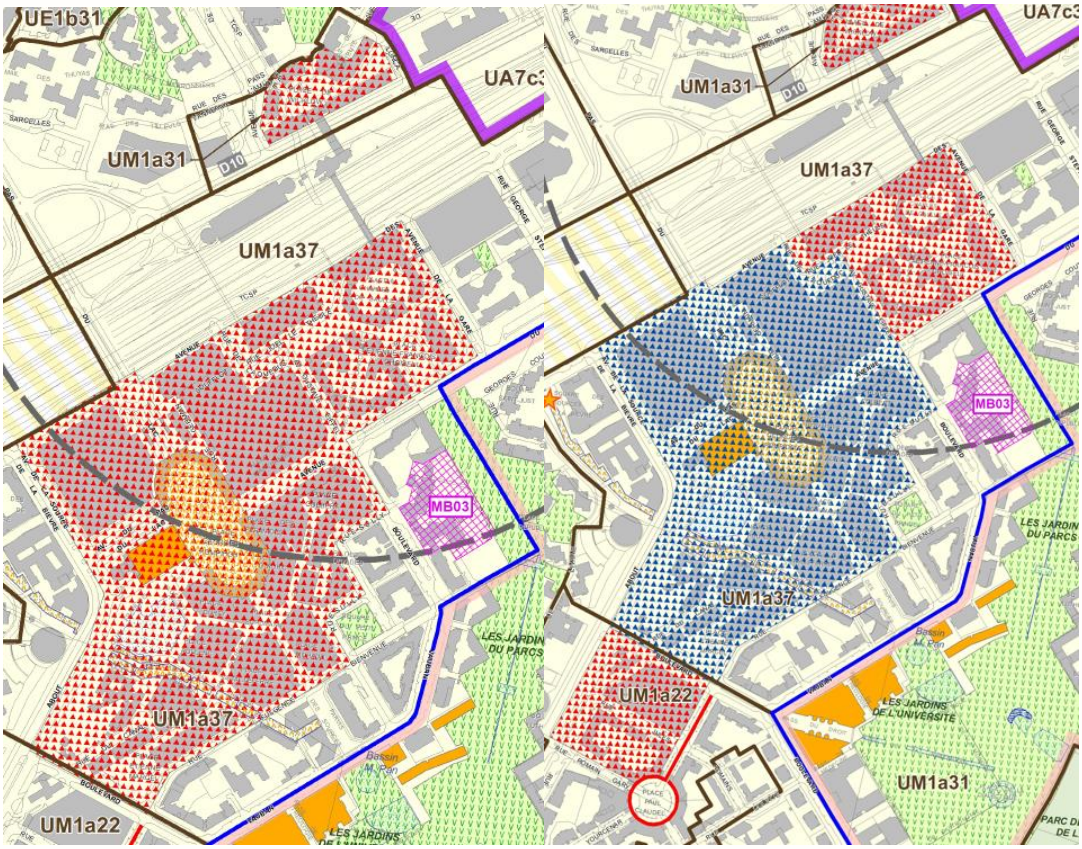
Evolution de la zone UA5c22 en UA5c31

Passage de la zone AU en zone N pour préserver la zone humide et le bois et élargissement limité de la zone UA5c31.



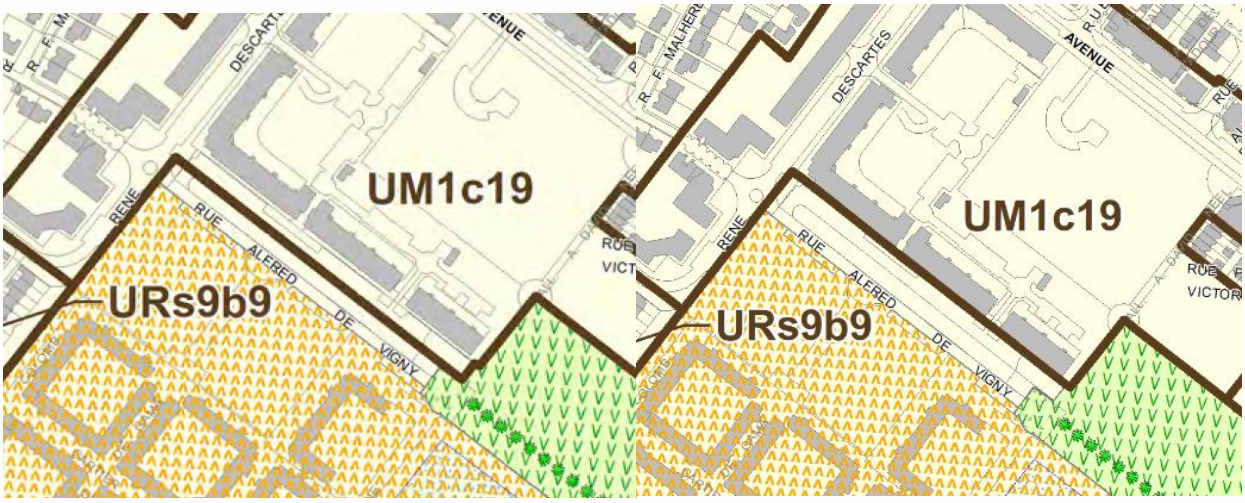
PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Extension et création de deux sous-secteurs de diversité commerciale : un sous-secteur stricte est ainsi créé sur la partie centrale de la polarité commerciale et un sous-secteur plus souple est prévu dans les ilots commerçants à l'est et au sud-ouest.



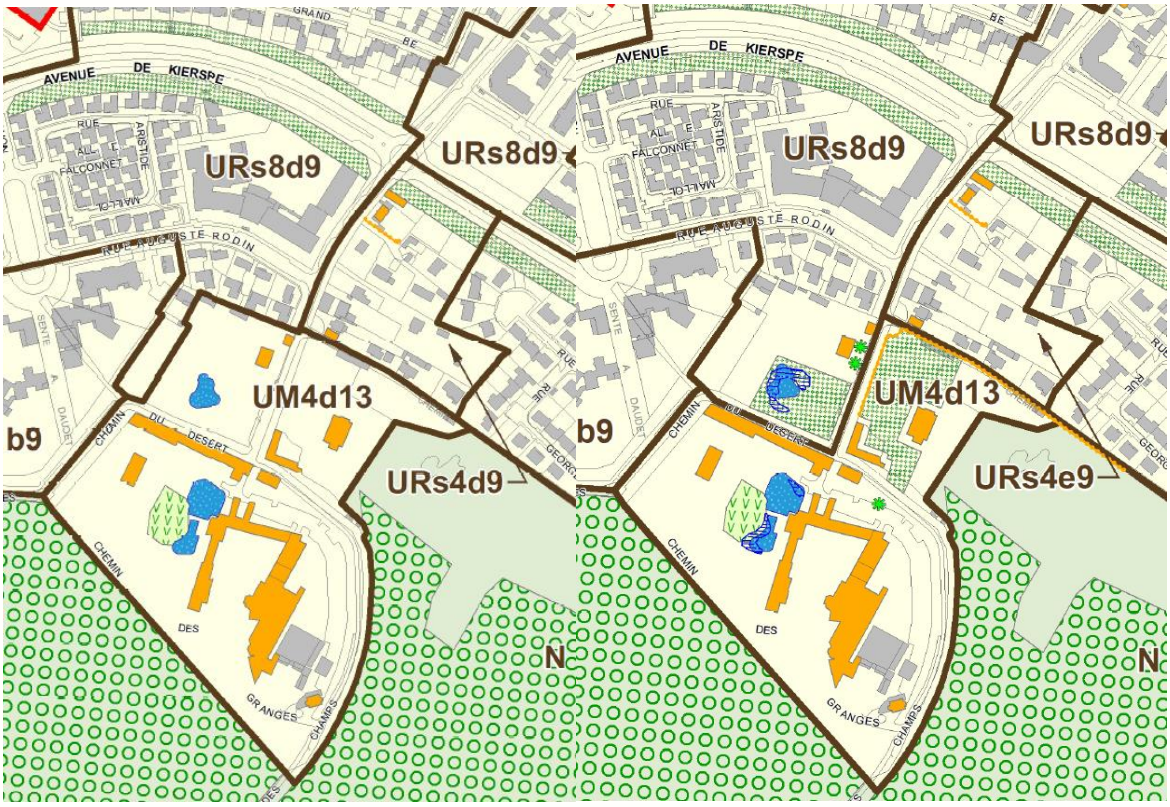
PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Extension de la zone UR1c19 au détriment de la zone UM1c19 sur les Arcades du lac.



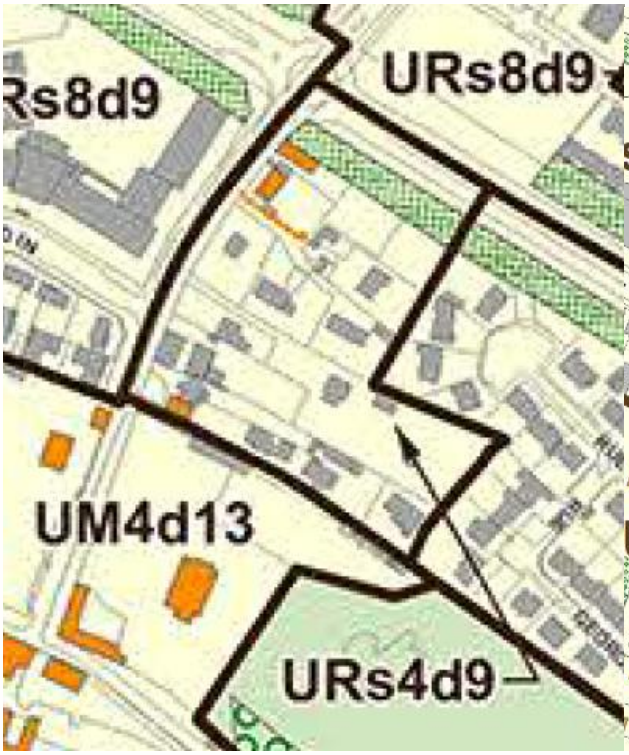
PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Extension de la zone URs8d9 au détriment de la zone UM4d13, mise en place d'EPM autour de la mare et du château et identification d'arbres remarquables, ajout de protection patrimoniale pour les murs d'enceinte

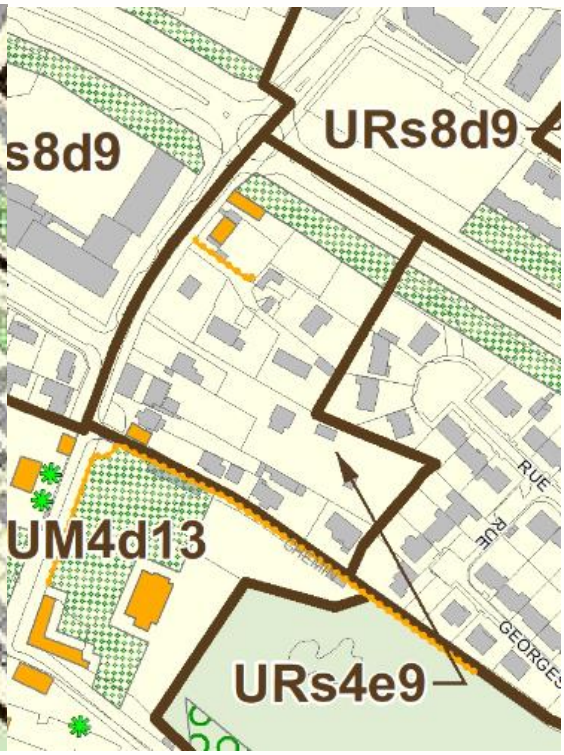


PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Passage de URs4d9 en URs4e9

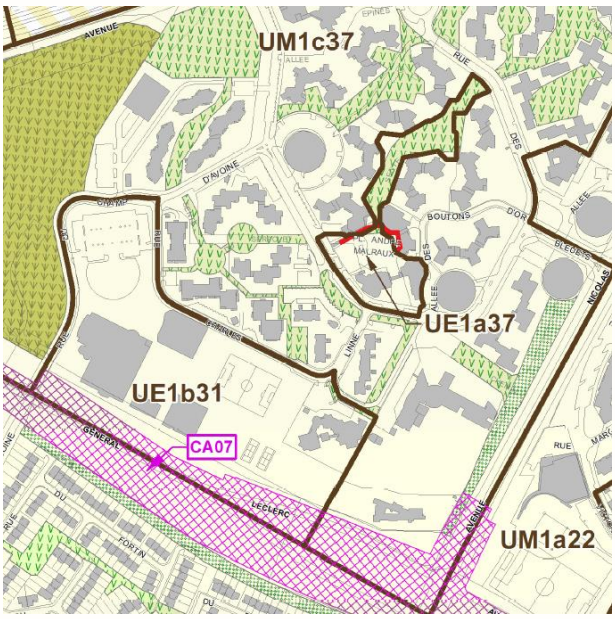


PLUi 2021

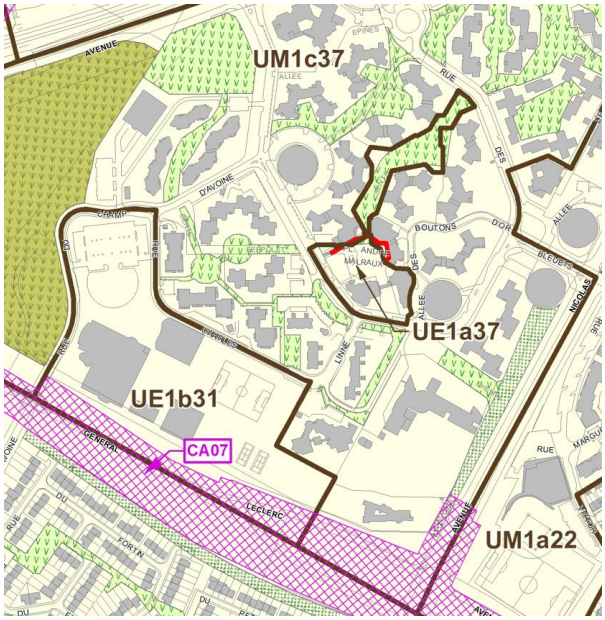


Projet de PLUi Modifié

Le Pas du Lac – Réduction de la zone UE1b31 au profit de la zone UM1c37

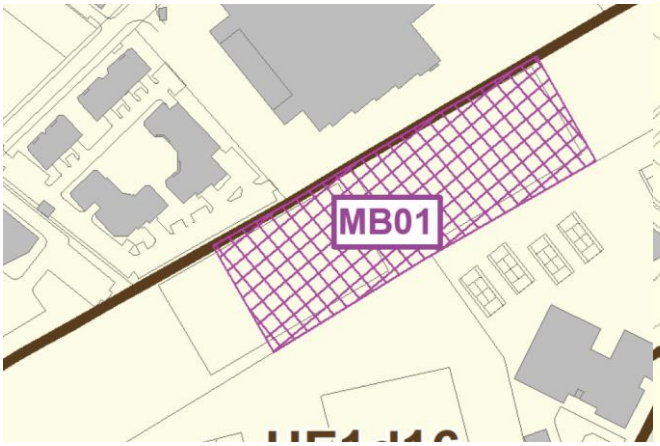


PLUi 2021

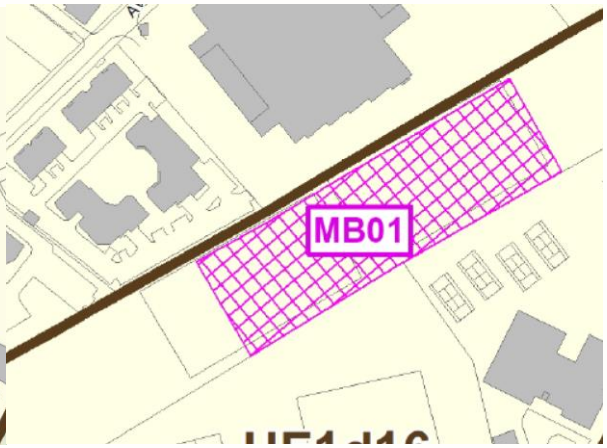


Projet de PLUi Modifié

ZA de l'Observatoire – Réduction l'ER MB01 pour la réalisation d'une voie de mobilité active



PLUi 2021

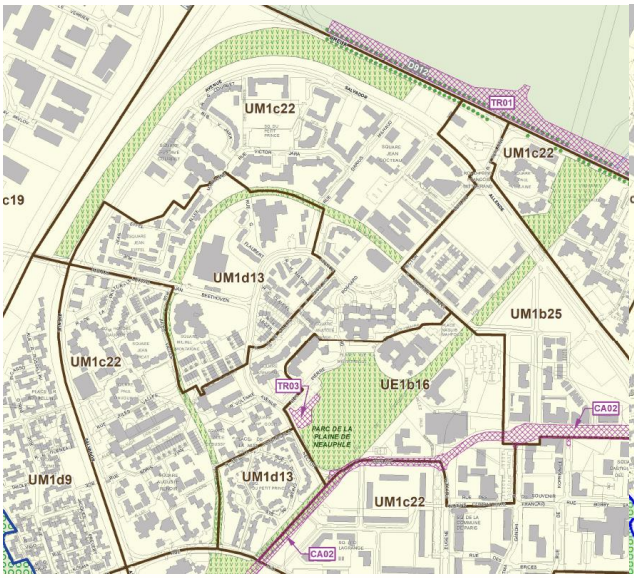


Projet de PLUi Modifié

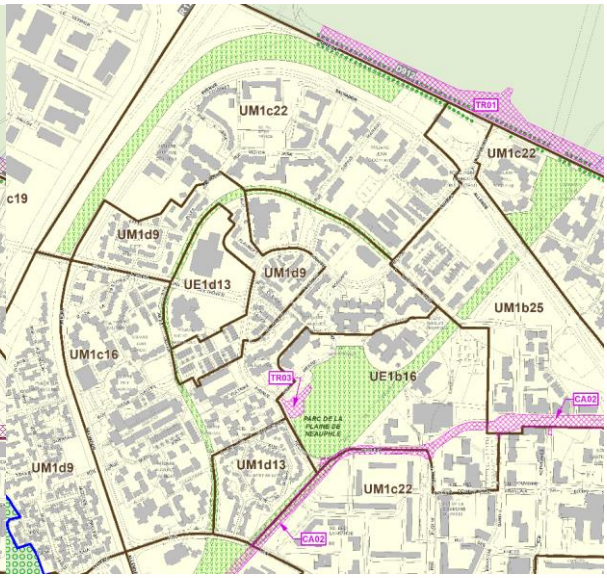
TRAPPES :

Plaine de Neauphle/Merisier

Création des zones UE1d13, UM1d9, UM1c16, réduction de la zone UM1c22



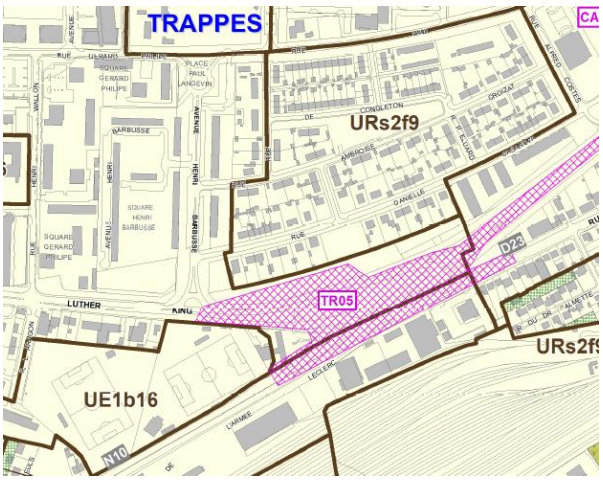
PLUi 2021



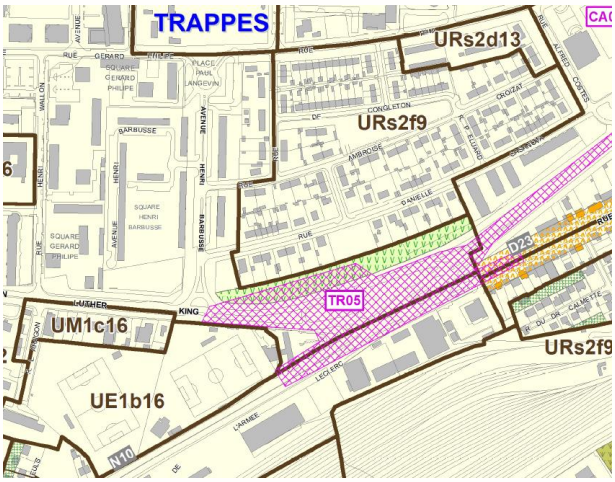
Projet de PLUi Modifié

Barbusse/Cité Nouvelle

Création des zones UM1c16 et URs2d13, création d'un EPP et d'un EUR



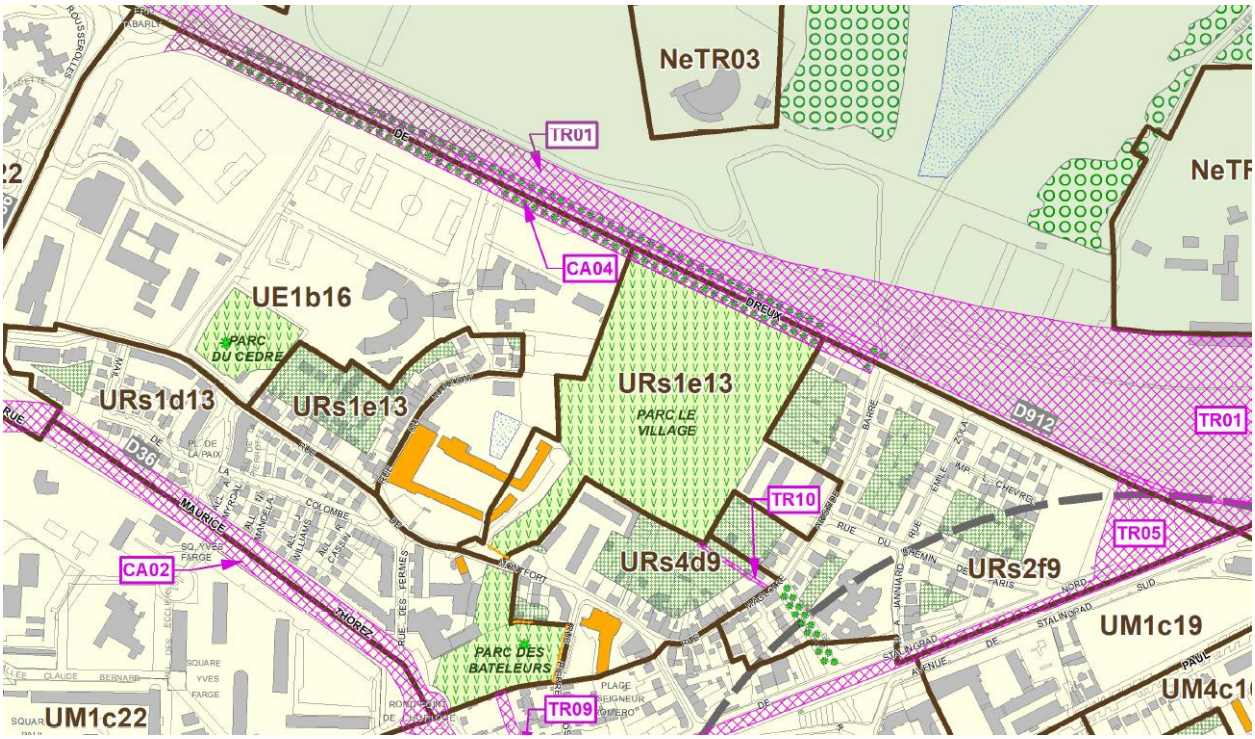
PLUi 2021



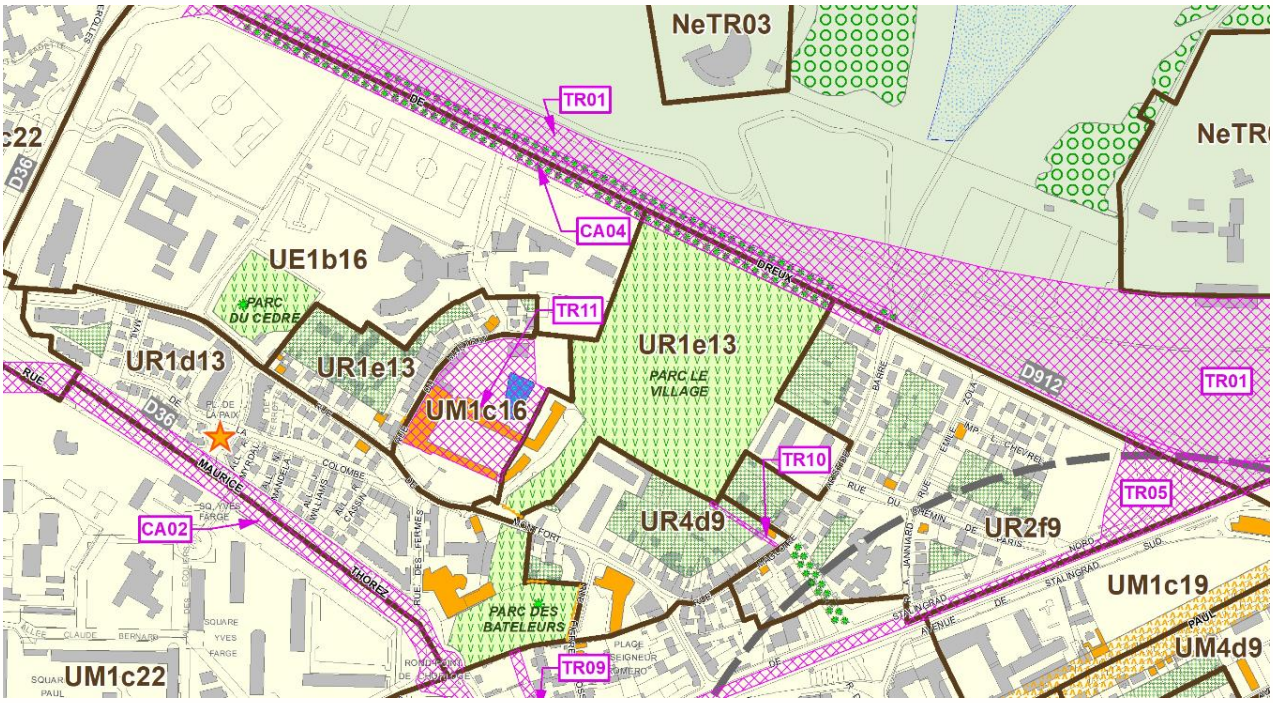
Projet de PLUi Modifié

Le Village

Passage des zones URs en UR, mise en place d'un ER sur le CTM et réduction de la zone UE1b16 au profit de la création de la zone UM1c16 tiers-lieux culturel, …).



PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

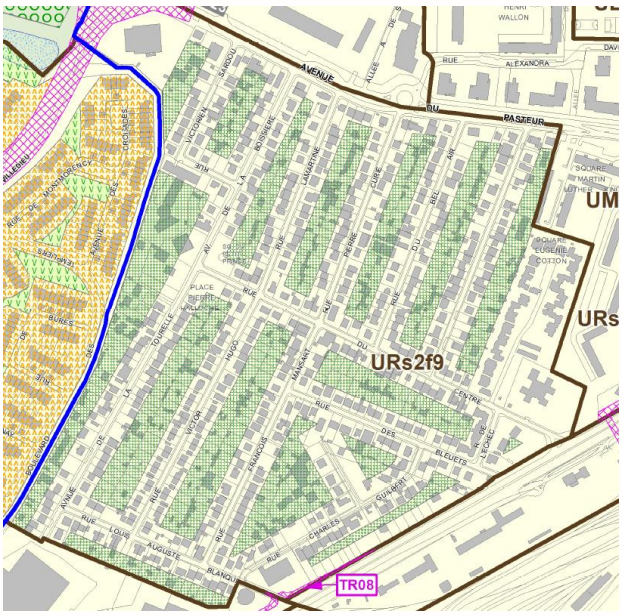
Avenue Pasteur

Réduction de la zone URs2f9 au profit de la création de la zone UR2f9 afin de permettre la réimplantation de commerces de proximité le long de l'avenue.

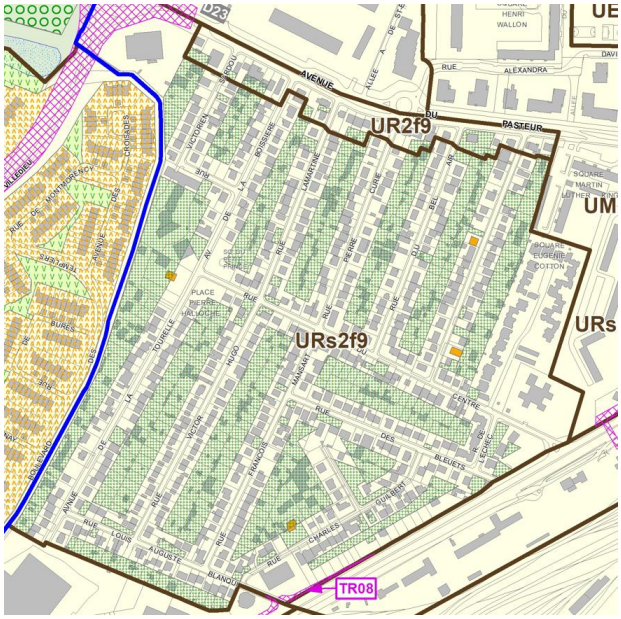
PLUi 2021

Projet de PLUi Modifié

La Boissière – Extension des protections paysagères

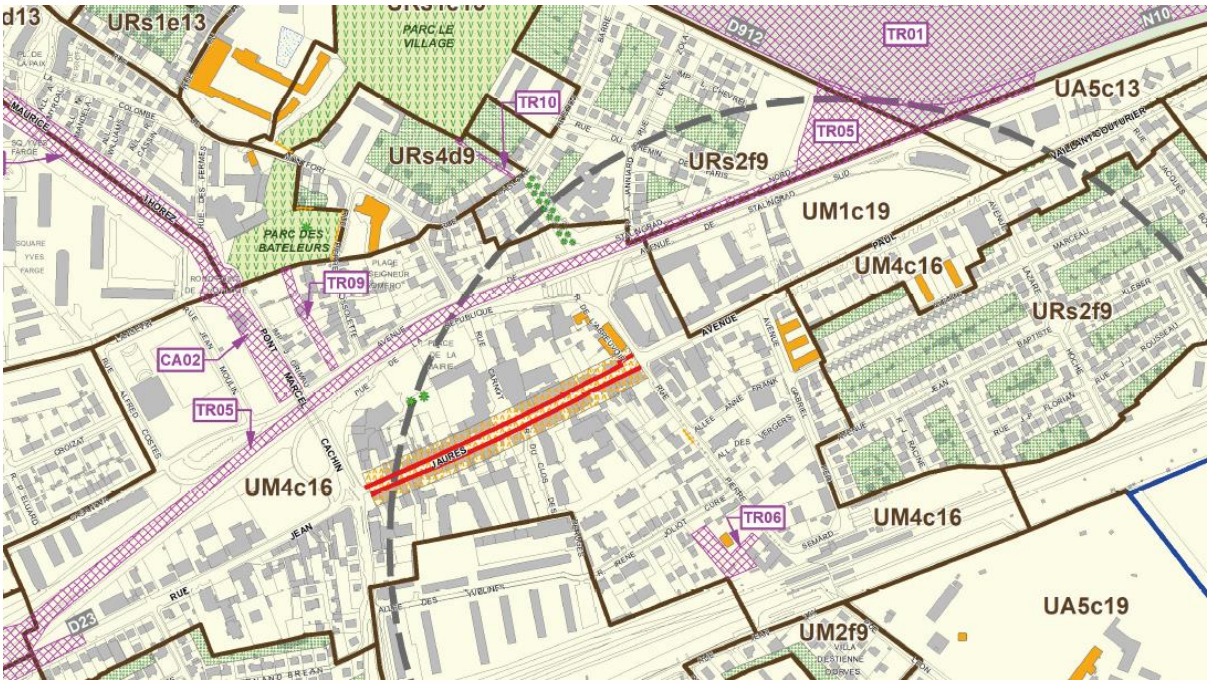


PLUi 2021

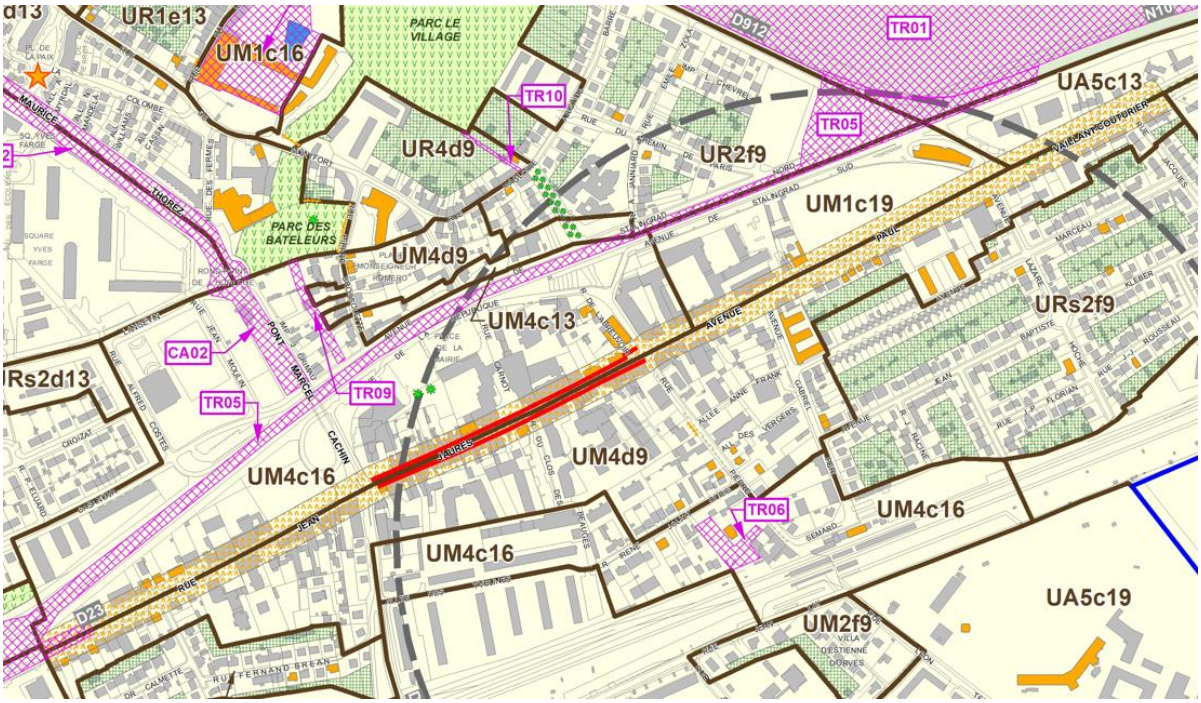


Projet de PLUi Modifié

Rue Jean Jaurès, Avenue Paul Vaillant-Couturier et Avenue Gabriel Péri – Extension de l'EUR afin de préserver la totalité du linéaire de cet axe historiques

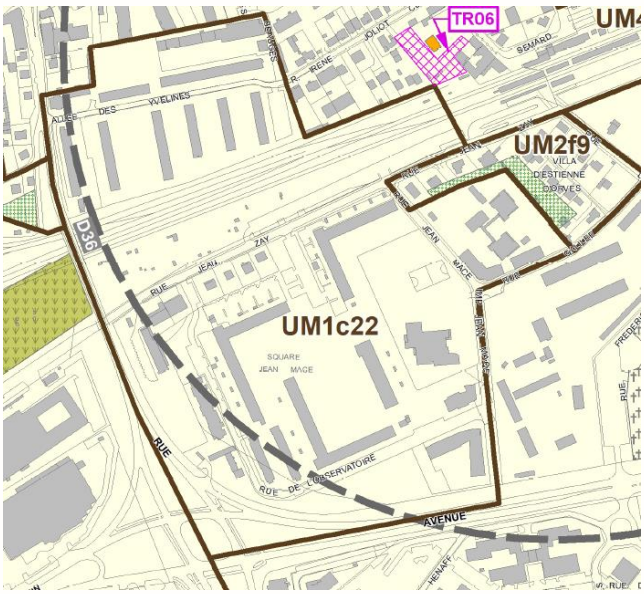


PLUi 2021

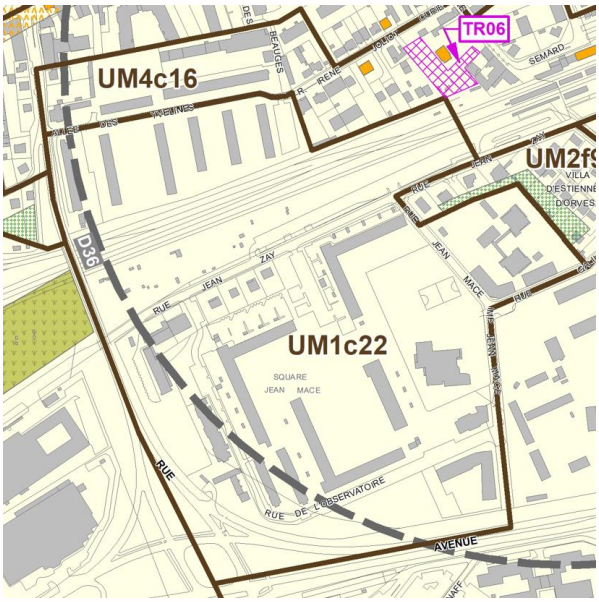


Projet de PLUi Modifié

Rue Jean Jaurès, Avenue Paul Vaillant-Couturier et Avenue Gabriel Péri – Préservation du tissu pavillonnaire et transition de l'épannelage - Réduction de la zone UM1c22 au profit de la zone UM4c16

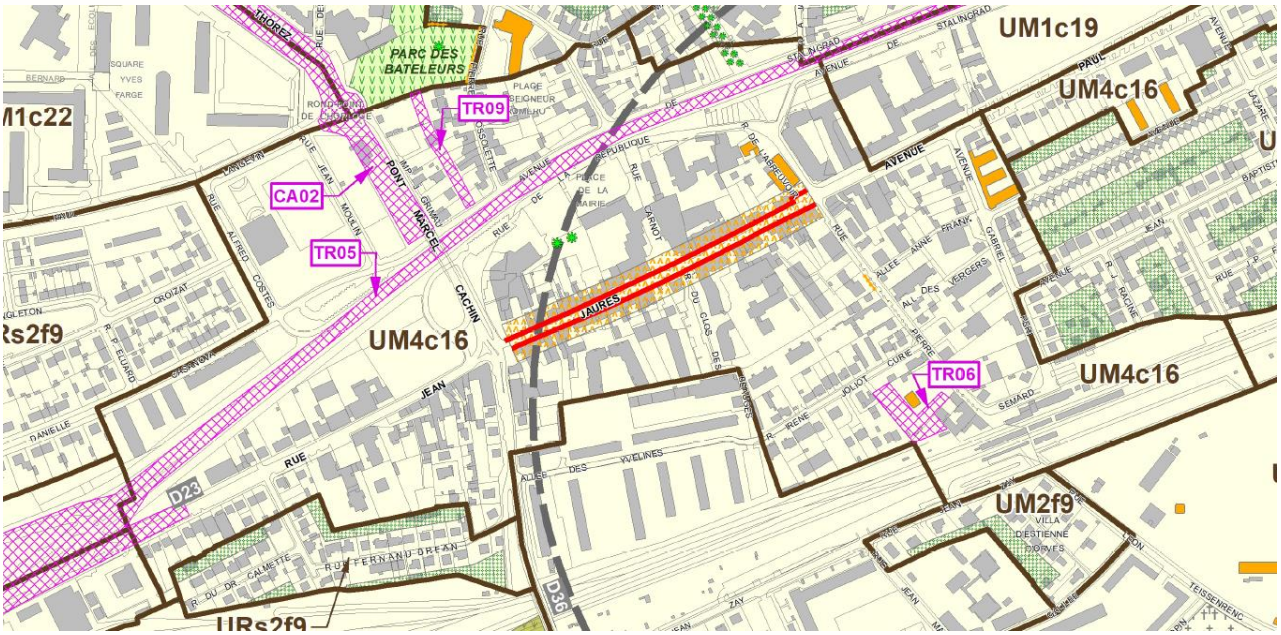


PLUi 2021

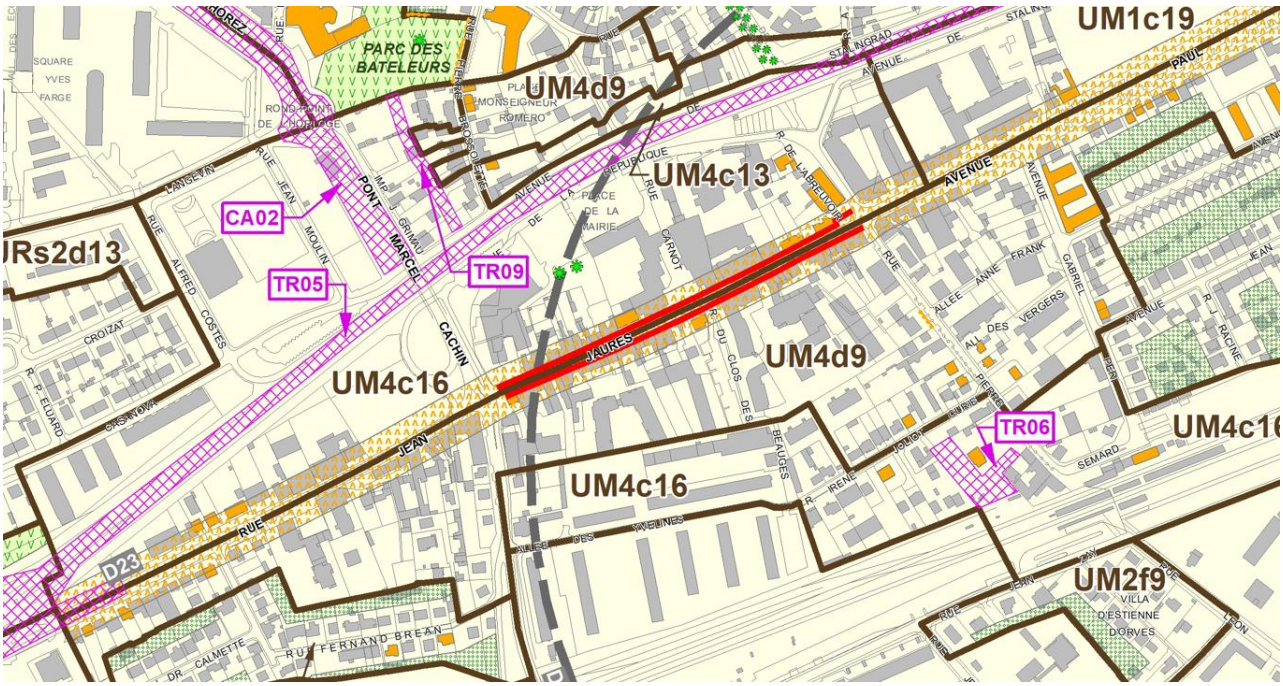


Projet de PLUi Modifié

Rue Jean Jaurès, Avenue Paul Vaillant-Couturier et Avenue Gabriel Péri – Préservation du tissu pavillonnaire et transition de l'épannelage - Création de la zone UM4d9 au détriment de la zone UM4c16 et mise en place d'une protection paysagère



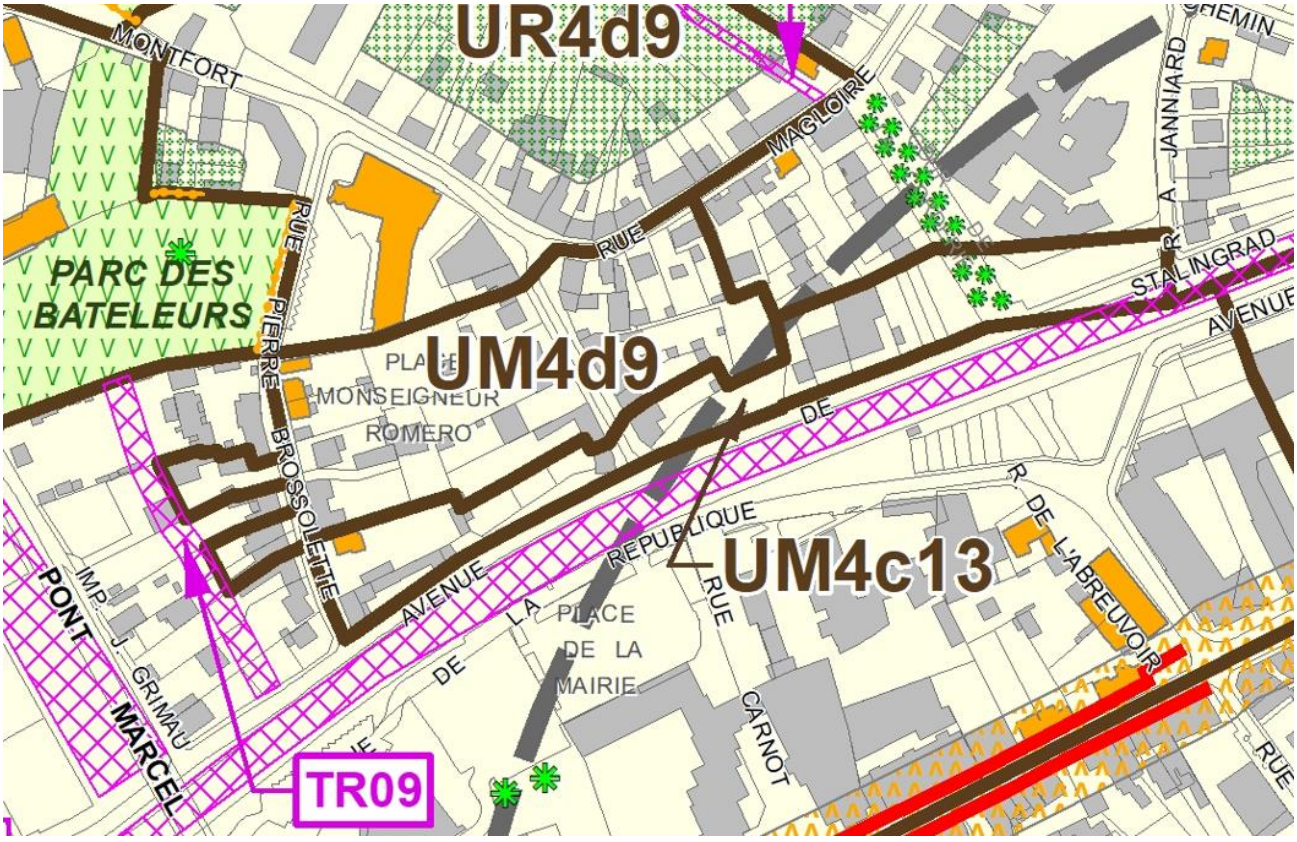
PLUi 2021



Projet de PLUi Modifié

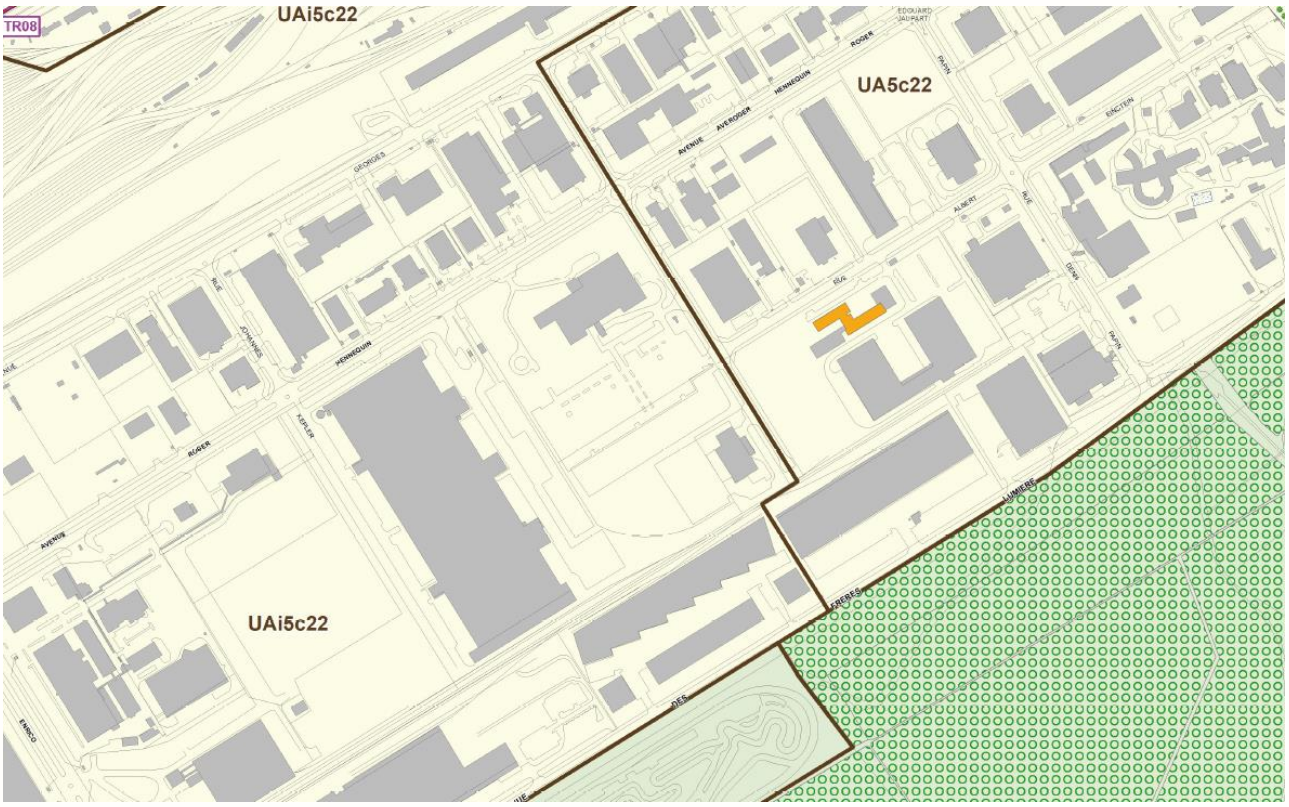
Rue Jean Jaurès, Avenue Paul Vaillant-Couturier et Avenue Gabriel Péri – Préservation du tissu pavillonnaire et transition de l'épannelage - Création des zones UM4d9 et UM4c13 Extension de

PLUi 2021

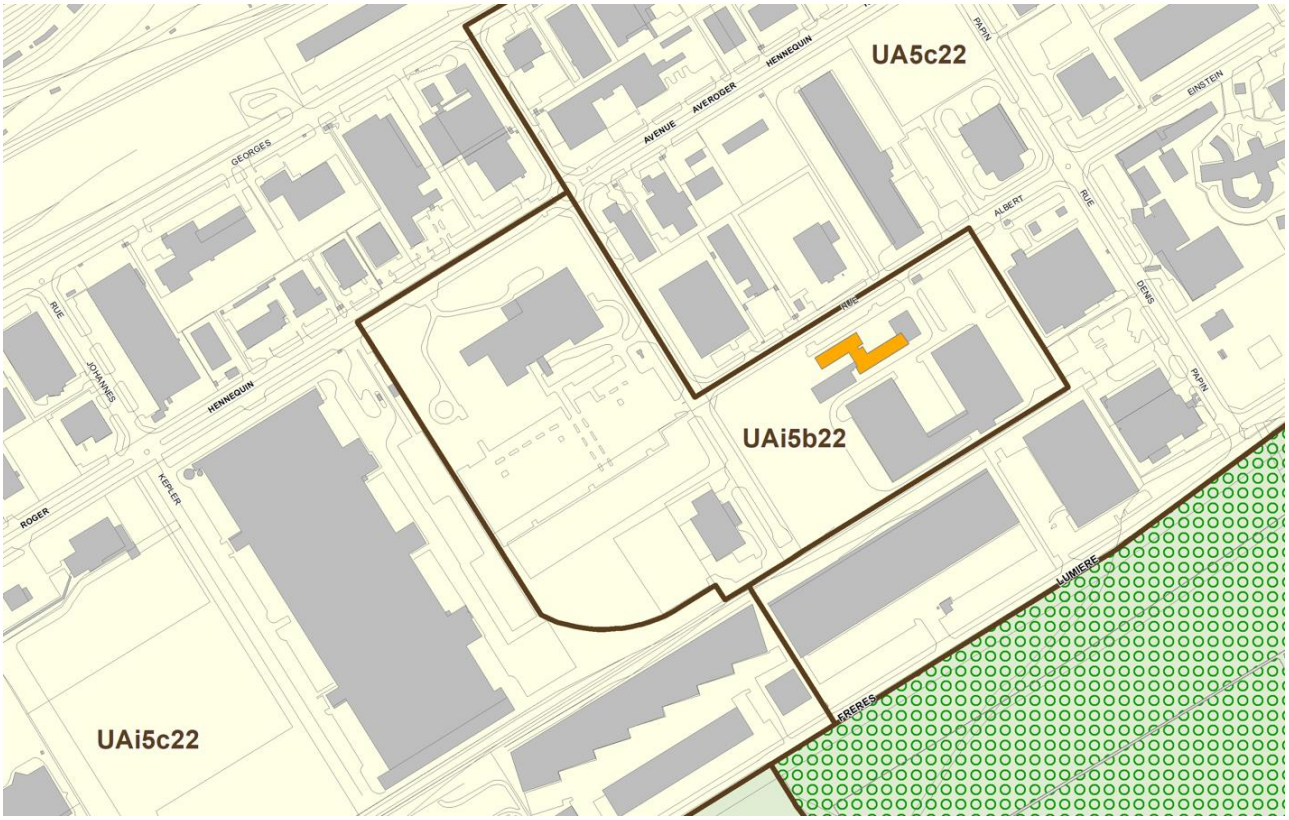


Projet de PLUi Modifié

La ZATE – Création de la zone UAi5b22



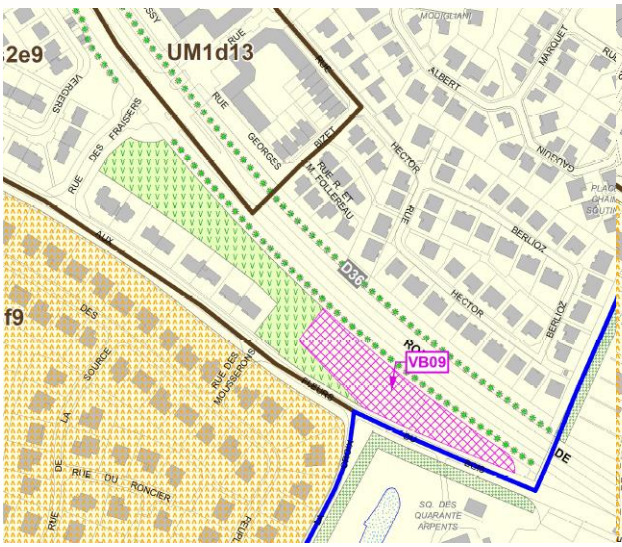
PLUi 2021



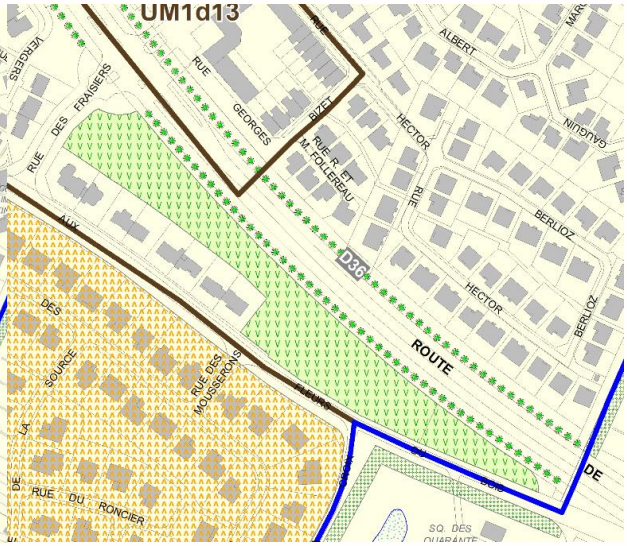
Projet de PLUi Modifié

VOISINS LE BRETONNEUX :

40 Arpents, suppression de l'ER et mise en place d'un EPP

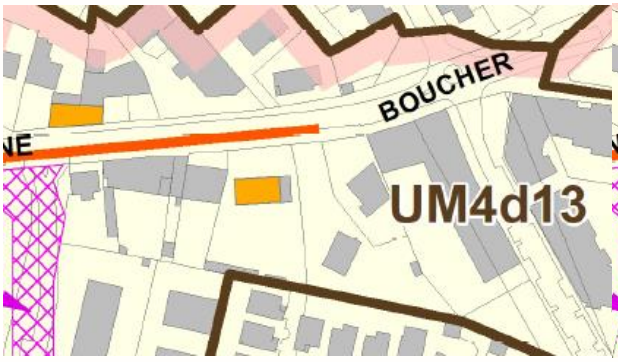


PLUi 2021

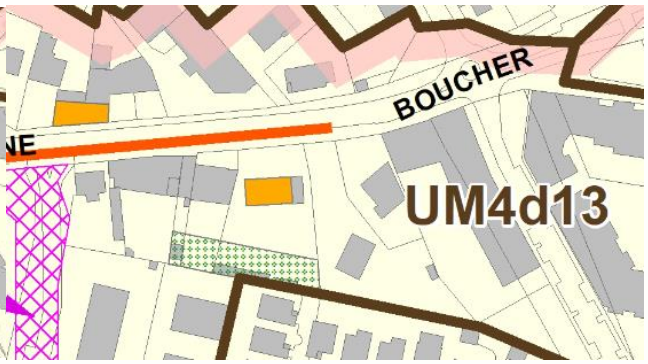


Projet de PLUi Modifié

Protection de fonds de jardin Rue Hélène Boucher (EPM)

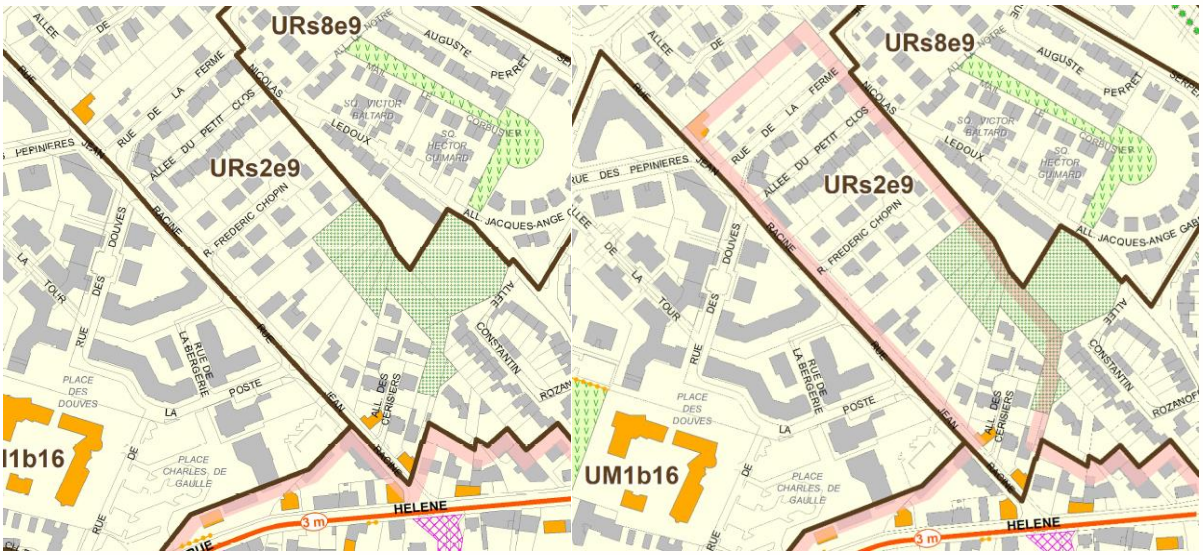


PLUi 2021



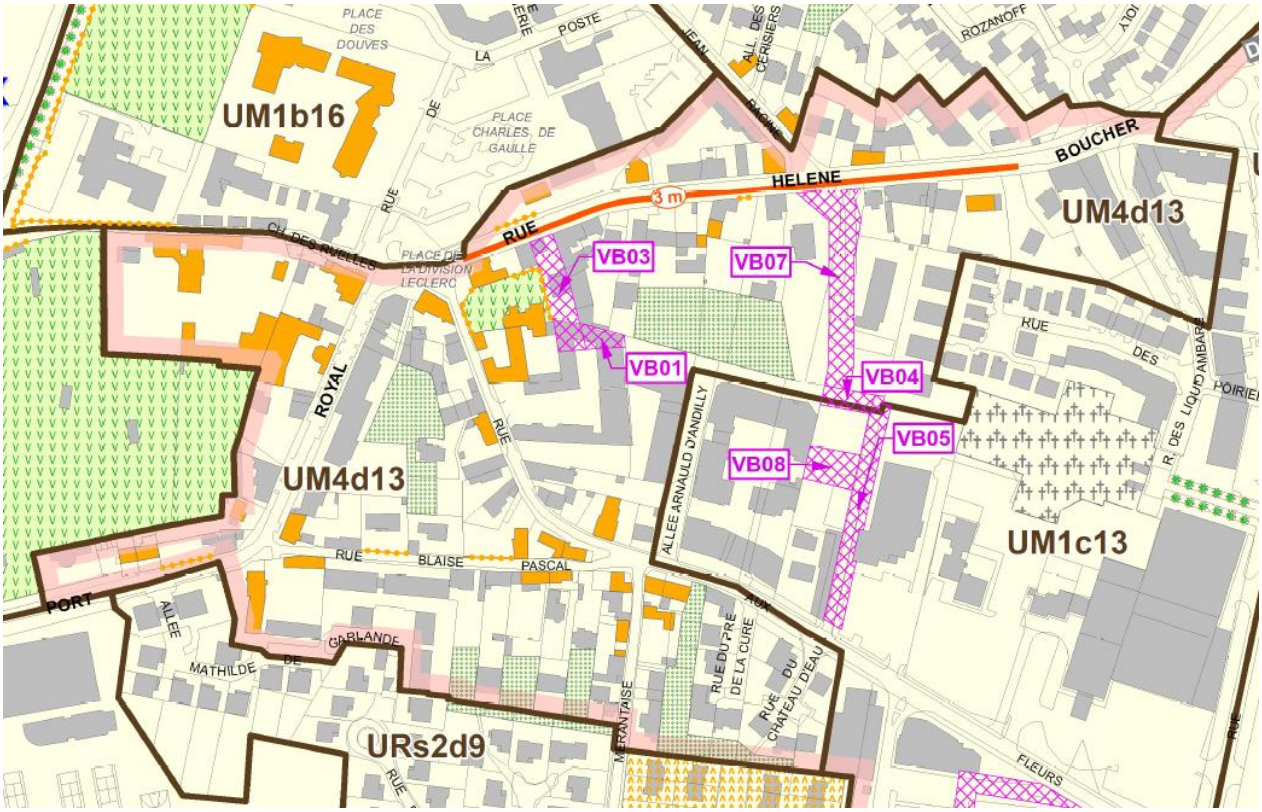
Projet de PLUi Modifié

Extension du secteur de mixité sociale à la Rue Racine

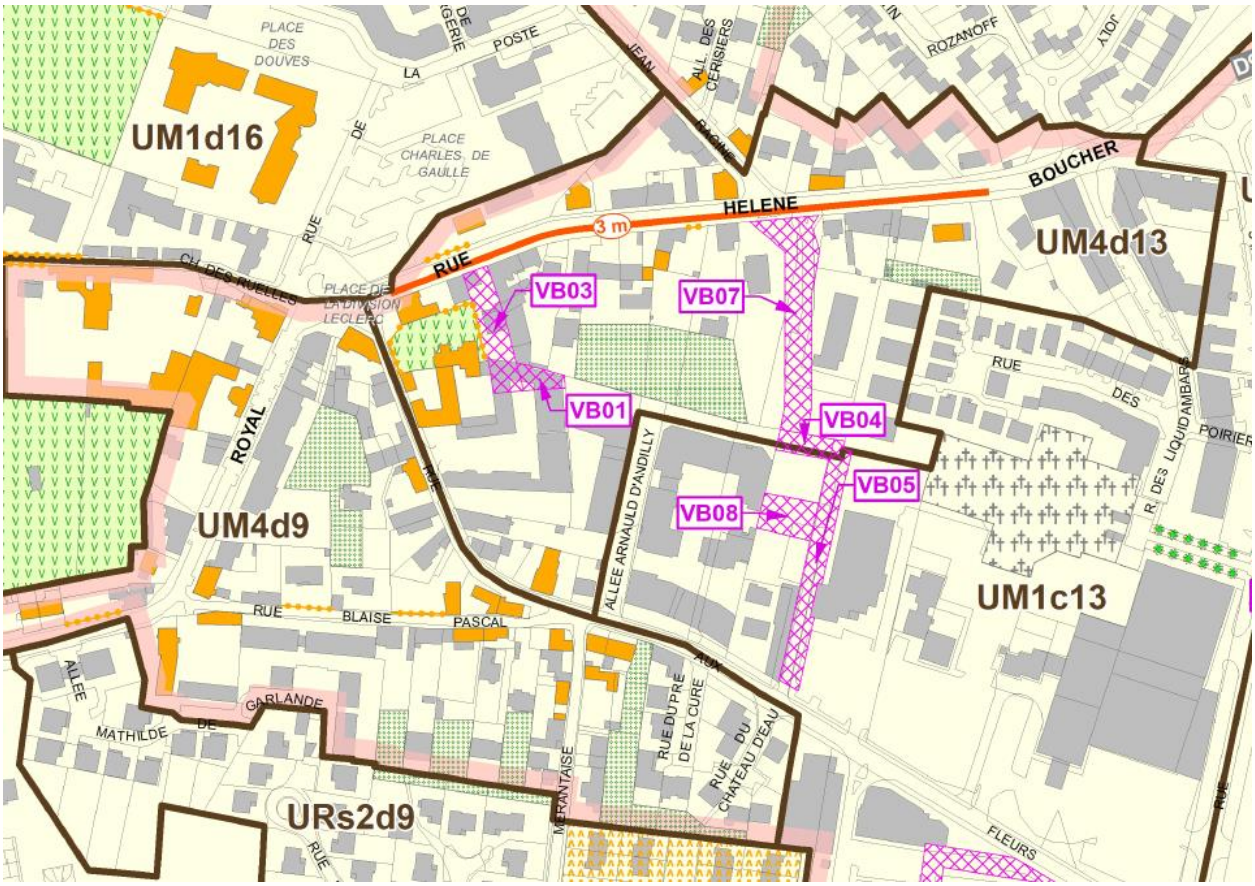


PLUi 2021 *Projet de PLUi Modifié*

Réduction de la zone UM4d13 et création de la zone UM4d9

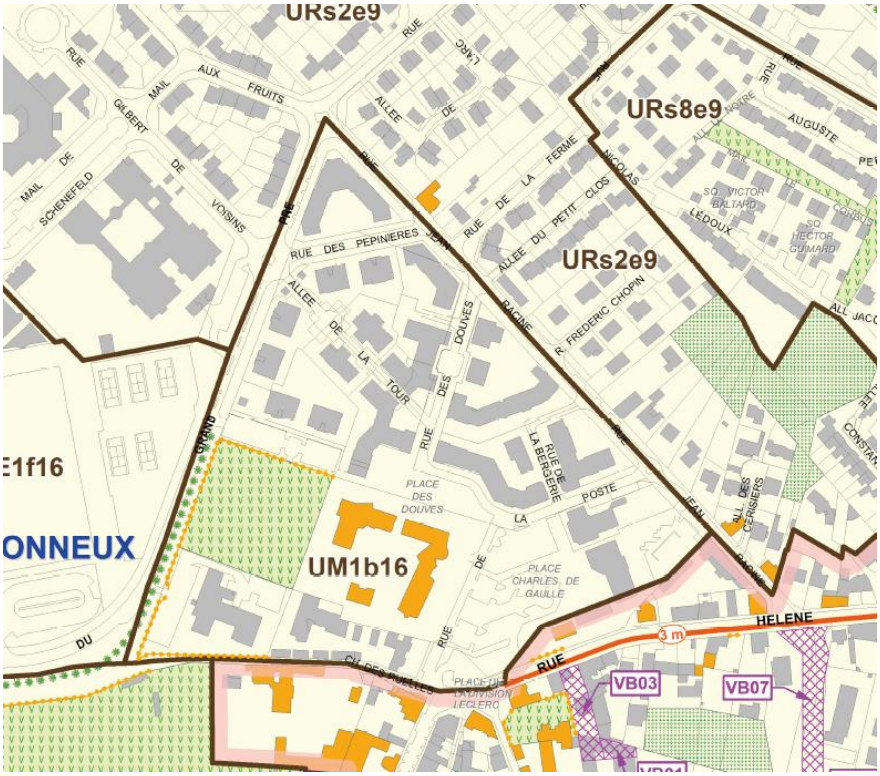


PLUi 2021

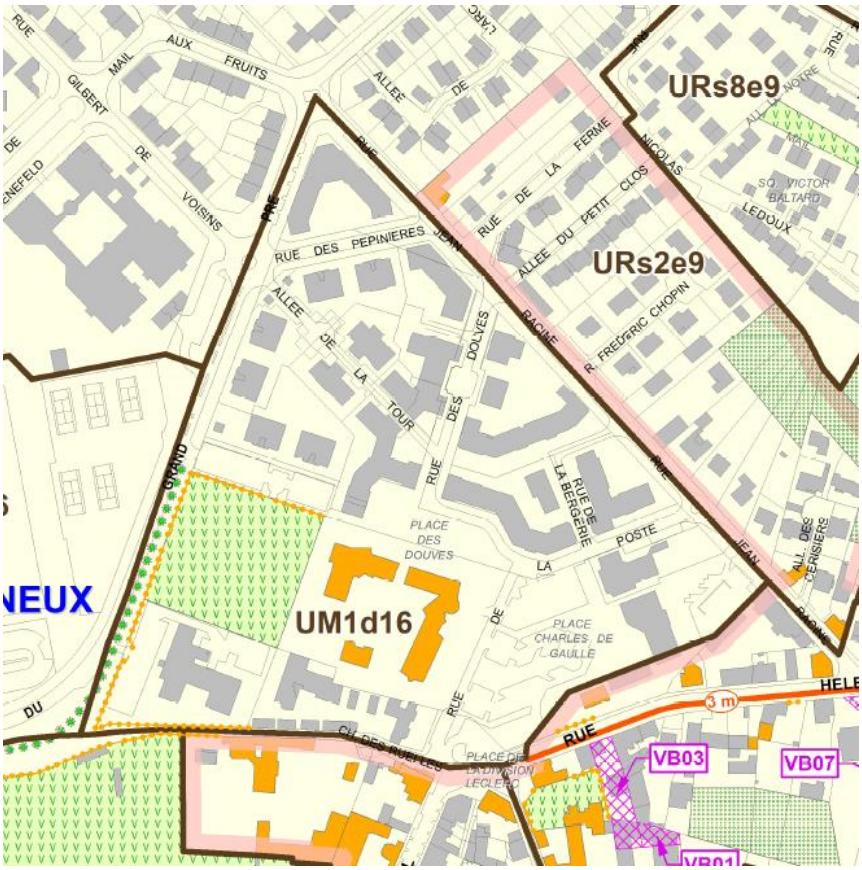


Projet de PLUi Modifié

Diminution de l'indice de densité via l'évolution de la zone UM1b16 en zone UM1d16



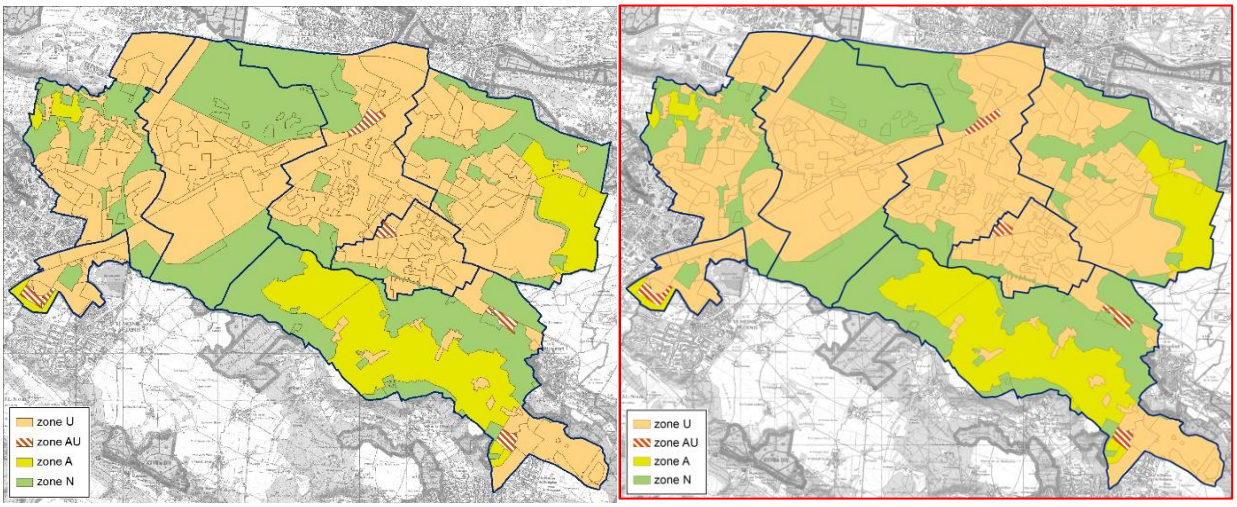
PLUi 2021



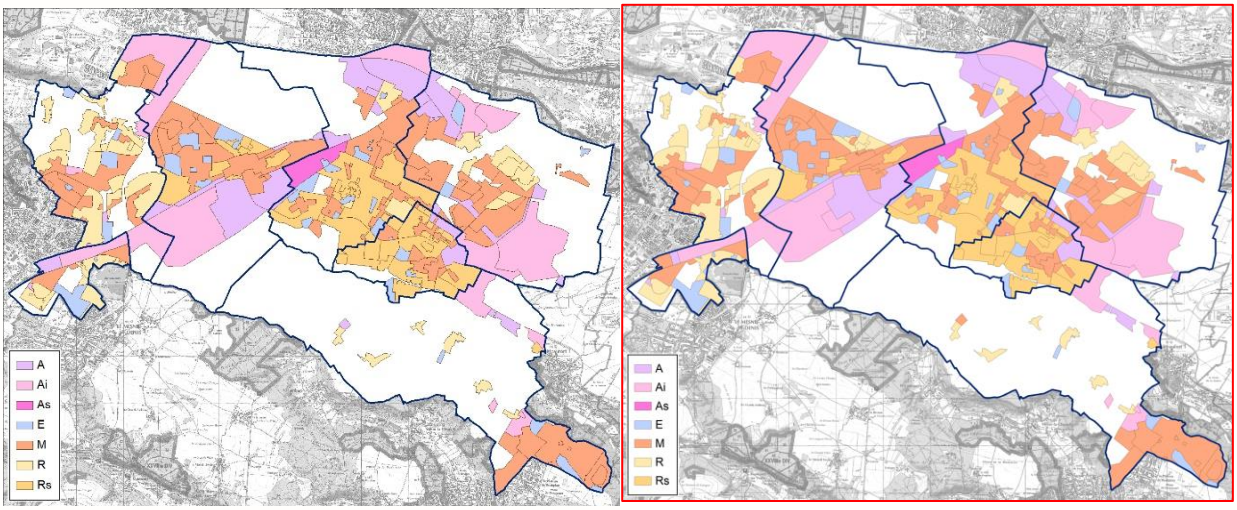
Projet de PLUi Modifié

SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Modifications apportées sur la répartition des zones U, AU, A, et N



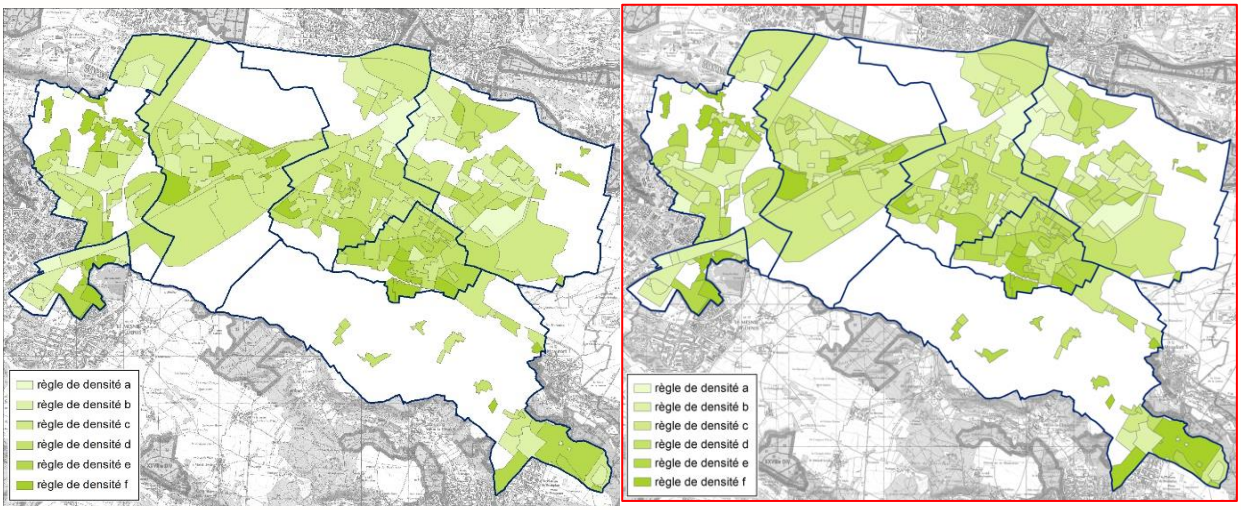
Modifications apportées sur l'indice de destination :



	Secteur	Vocation	PLUi approuvé		Révision allégée n° 1			Modification n° 2		
			Surf. (ha)	Part	Surf. (ha)	Part	Variation	Surf. (ha)	Part	Variation
Zone urbaine	Total zone U		3 627,61	52,3 %	3 627,57	52,3 %	0,0 %	3 627,82	52,3%	0,0%
	UM	Secteur urbain mixte	1 184,43	17,1 %	1 149,01	16,6 %	– 3,0 %	1 158,90	16,7%	+ 0,9%
	UR	Secteur à dominante résidentielle	444,88	6,4 %	443,21	6,4 %	– 0,4 %	467,87	6,7%	5,6%
	URs	Secteur résidentielle stricte	575,87	8,3 %	567,28	8,2 %	– 1,5 %	542,13	7,8%	– 4,4%
	UE	Secteur dédié aux équipements	159,67	2,3 %	208,84	3,0 %	**+ 30,8 %**	211,58	3,1%	+ 1,3%
	UA	Secteur dédié aux activités, hors industries	440,27	6,4 %	436,76	6,3 %	– 0,8 %	1 097,02	15,8%	+ 151,2%
	UAi	Secteur dédié aux activités, y compris les industries	775,66	11,2 %	775,66	11,2 %	0,0 %	150,31	2,2%	– 80,6%
	UAs		46,82	0,7 %	46,82	0,7 %	0,0 %	0,00	0,0%	– 100,0%
Zone à urbaniser	Total zone AU		69,52	1,0 %	69,52	1,0 %	0,0 %	66,41	1,0%	– 4,5%
	AUM	Secteur à vocation mixte	23,59	0,3 %	23,59	0,3 %	0,0 %	23,59	0,3%	0,0%
	AUR	Secteur à vocation résidentielle	15,51	0,2 %	15,51	0,2 %	0,0 %	15,51	0,2%	0,0%
	AUA	Secteur à vocation d'activités	12,90	0,2 %	12,90	0,2 %	0,0 %	12,90	0,2%	0,0%
	AU	Zone AU stricte	17,52	0,3 %	17,52	0,3 %	0,0 %	14,40	0,2%	– 17,8%
Zone naturelle	Total zone N		2 264,29	32,7 %	2 263,36	32,6 %	0,0 %	2 266,23	32,7%	0,1%
	N	Zone N stricte	2 025,24	29,2 %	2 027,68	29,2 %	+ 0,1 %	2 003,30	28,9%	– 1,2%[2]
	Ne	Secteur dédié aux équipements	218,41	3,2 %	220,44	3,2 %	+ 0,9 %	247,70	3,6%	+ 12,4%2
	Nh	STECAL	20,63	0,3 %	15,24	0,2 %	**– 26,1 %**	15,24	0,2%	0,0%
Zone agricole	Total zone A		971,49	14,0 %	972,46	14,0 %	+ 0,1 %	972,46	14,0%	0,0%
	A	Zone agricole	621,27	9,0 %	622,23	9,0 %	+ 0,2 %	619,51	8,9%	– 0,4%
	Ap	Secteur agricole protégé	350,23	5,1 %	350,23	5,1 %	0,0 %	352,95	5,1%	+ 0,8%
Total général			**6 932,91**	**100,0 %**	**6 932,91**	**100,0 %**	-	**6 932,91**	**100,0%**	-

La modification ne change qu'à la marge la répartition des fonctions au sein du territoire. Une partie de la zone AU est ouverte à l'urbanisation (secteur de Bois-Mouton), mais, bien que la zone AU soit réduite de 18 % ce changement ne concerne en fait que 0,04 % du territoire de l'agglomération.

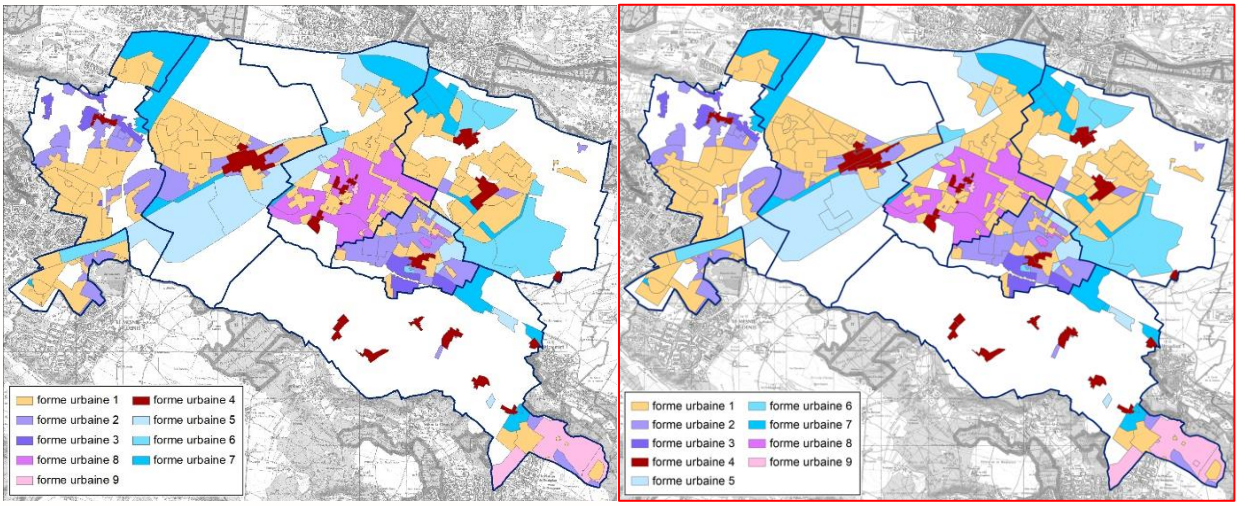
Modifications apportées sur l'indice de densité :



Indice	CES autorisé	PLUi approuvé		Révision allégée n° 1			Modification n° 2		
		Surf. (ha)	Part	Surf.	Part	Var.	Surf.	Part	Var.
a	NR	239,5	6,5 %	242,6	6,6 %	+ 1,3 %	238.9	6.5%	-1.5%
b	80 %	718,6	19,5 %	561,3	15,3 %	– 21,9 %	569.9	15.5%	1.5%
c	60 %	923,2	25,1 %	1 431,6	38,9 %	+ 55,1 %	1 411.9	38.4%	-1.4%
d	50 %	1 271,3	34,5 %	812,8	22,1 %	– 36,1 %	800.9	21.8%	-1.5%
e	40 %	291,0	7,9 %	396,9	10,8 %	+ 36,4 %	308.6	8.4%	-22.2%
f	30 %	236,1	6,4 %	234,3	6,4 %	– 0,7 %	349.4	9.5%	49.1%
Total		**3 679,6**	**100 %**	**3 679,6**	**100 %**	**-**	**3 679.8**	**100.0%**	**0.0%**

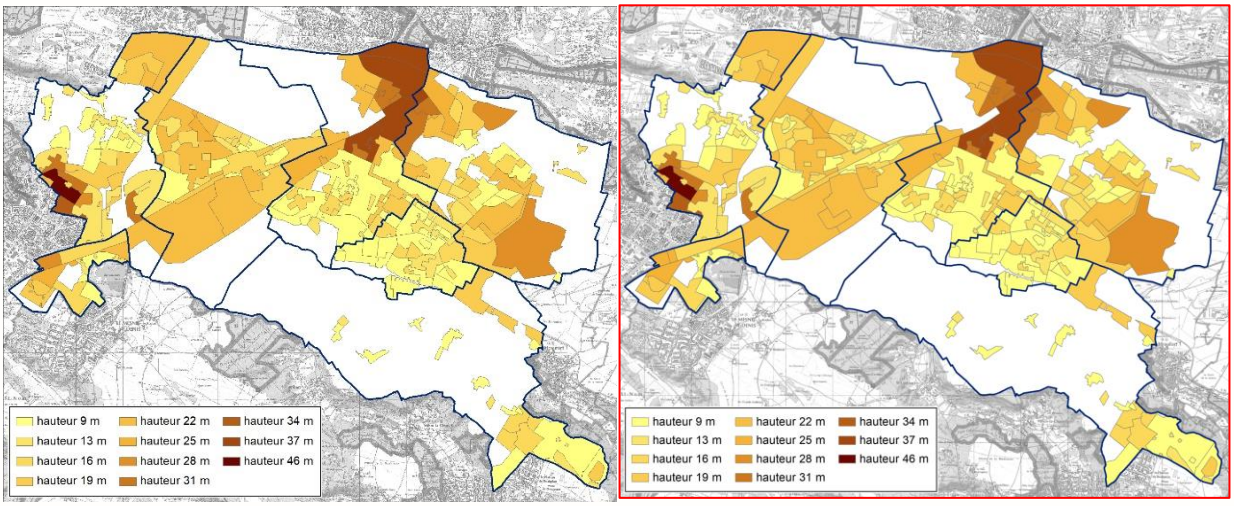
On note une forte diminution de l'indice e au profit de l'indice f afin de mieux maitriser le volume et le rythme des constructions.

Modifications apportées sur l'indice de forme urbaine :



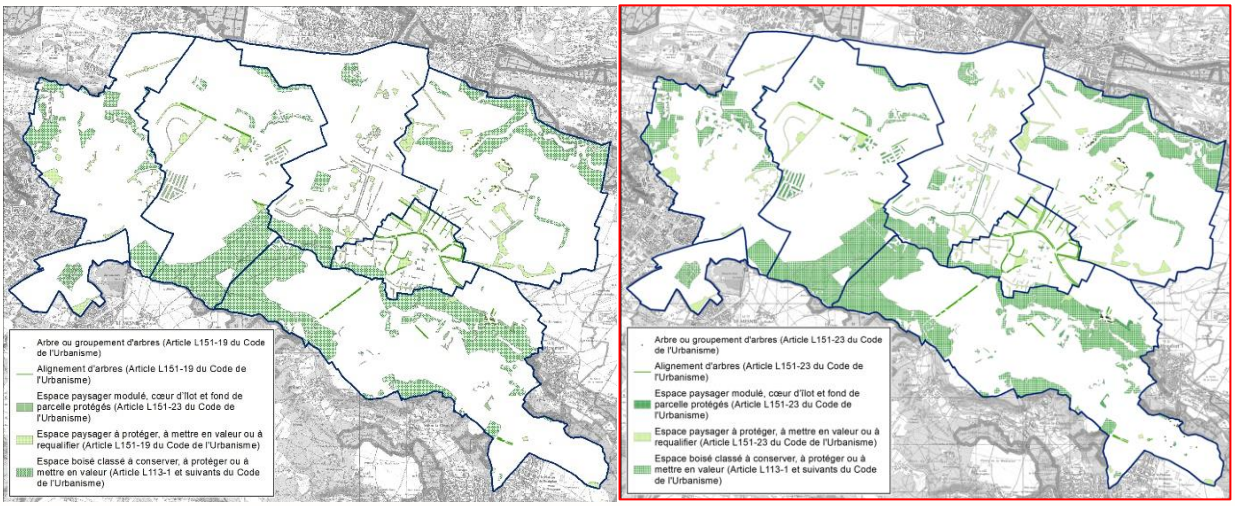
Indice	PLUi approuvé		Révision allégée n° 1			Modification n° 2		
	Surf. (ha)	Part	Surf. (ha)	Part	Variation	Surf. (ha)	Part	Variation
1	1 350,99	36,7 %	1 383,47	37,6 %	+ 2,4 %	1 379.41	37.5%	-0.3%
2	419,34	11,4 %	420,35	11,4 %	+ 0,2 %	423.02	11.5%	0.6%
3	90,42	2,5 %	89,46	2,4 %	– 1,1 %	89.46	2.4%	0.0%
4	149,48	4,1 %	151,28	4,1 %	+ 1,2 %	151.39	4.1%	0.1%
5	508,56	13,8 %	511,06	13,9 %	+ 0,5 %	511.55	13.9%	0.1%
6	313,16	8,5 %	313,16	8,5 %	0,0 %	313.16	8.5%	0.0%
7	423,66	11,5 %	420,21	11,4 %	– 0,8 %	420.21	11.4%	0.0%
8	254,49	6,9 %	254,84	6,9 %	+ 0,1 %	255.88	7.0%	0.4%
9	169,51	4,6 %	135,73	3,7 %	– 19,9 %	135.73	3.7%	0.0%
Total	**3 679,61**	**100 %**	**3 679,57**	**100 %**	-	**3 679.82**	**100.0%**	**0.0%**

Modifications apportées sur l'indice de hauteur :

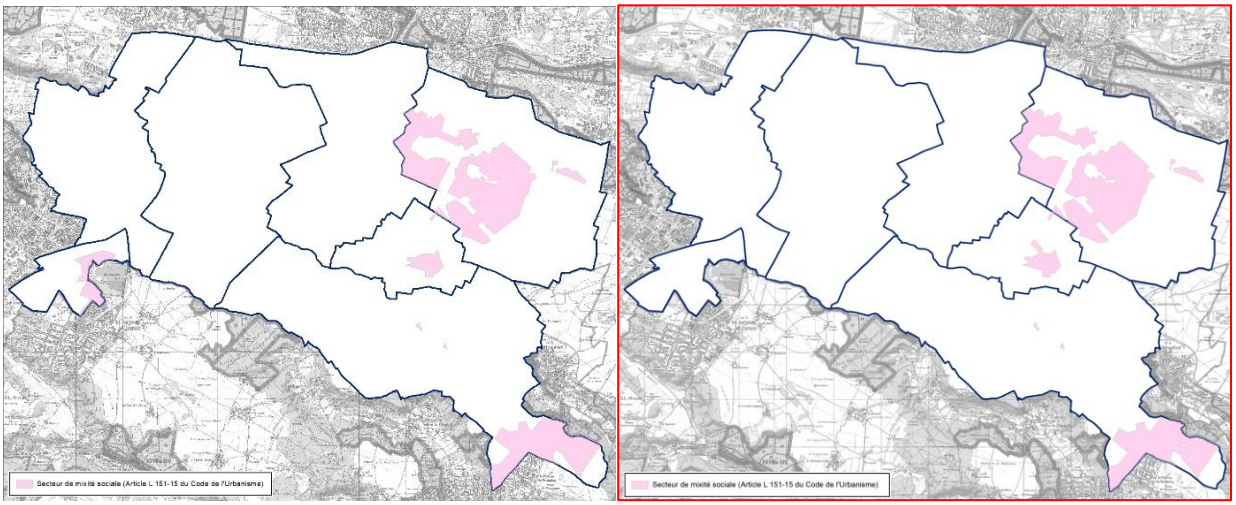


Hauteur autorisée	Nombre de niveaux	PLUi approuvé		Révision allégée n° 1			Modification n° 2		
		Surf. (ha)	Part	Surf. (ha)	Part	Variation	Surf. (ha)	Part	Variation
9	R+1 ou R+1+C	954,6	25,9 %	974,7	26,5 %	+ 2,1 %	1 032.0	28.0%	5.9%
13	R+2 ou R+2+C	378,8	10,3 %	360,2	9,8 %	– 4,9 %	345.5	9.4%	-4.1%
16	R+3 ou R+3+C	368,6	10,0 %	407,5	11,1 %	+ 10,5 %	387.1	10.5%	-5.0%
19	R+4 ou R+4+C	522,8	14,2 %	522,8	14,2 %	0,0 %	524.7	14.3%	0.4%
22	R+5 ou R+5+C	781,7	21,2 %	742,8	20,2 %	– 5,0 %	714.2	19.4%	-3.9%
25	R+6 ou R+6+C	129,0	3,5 %	128,6	3,5 %	0,0 %	141.6	3.8%	10.1%
28	R+7 ou R+7+C	199,0	5,4 %	199,0	5,4 %	0,0 %	185.2	5.0%	-6.9%
31	R+8 ou R+8+C	107,5	2,9 %	107,5	2,9 %	0,0 %	112.3	3.1%	4.4%
34	R+9 ou R+9+C	14,5	0,4 %	14,5	0,4 %	0,0 %	14.5	0.4%	0.3%
37	R+10 ou R+10+C	198,8	5,4 %	198,8	5,4 %	0,0 %	199.3	5.4%	0.3%
46	R+13 ou R+13+C	24,8	0,7 %	23,3	0,6 %	– 6,1 %	23.3	0.6%	0.1%
Total		**3 679,6**	**100,0 %**	**3 679,6**	**100,0 %**	-	3 679.8	100.0%	0.0%

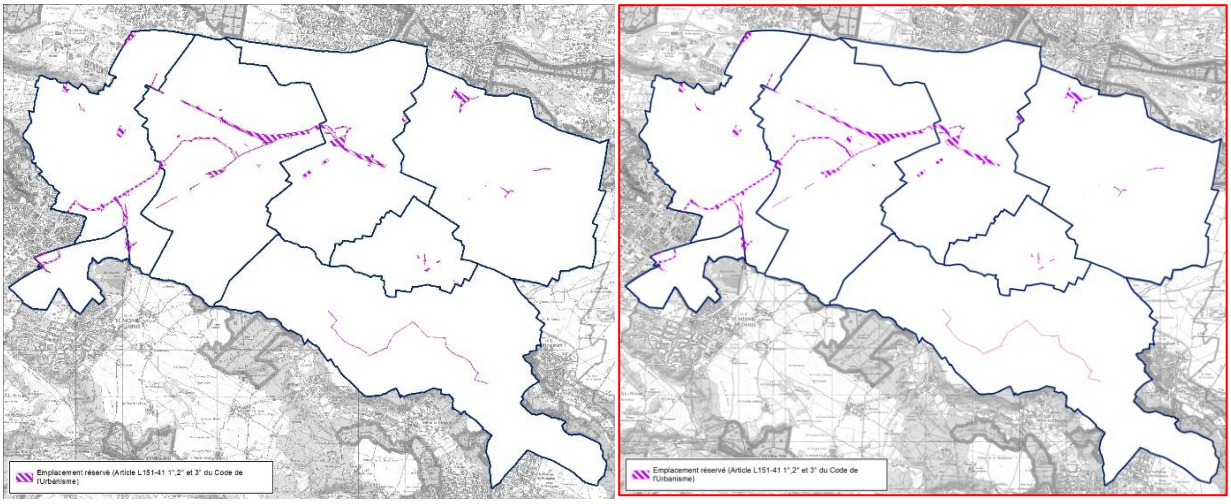
Modifications apportées sur les éléments naturels et paysagers remarquables



Modifications apportées au périmètre de mixité sociale



Modifications apportées aux emplacements réservés



Liste des emplacements réservés

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

Liste des emplacements réservés

Nom	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface
MB01	Montigny-le-Bretonneux	Équipement sportif	Commune	10961 m²
MB02	Montigny-le-Bretonneux	Déchetterie et équipement sportif	Commune	8332 m²
MB03	Montigny-le-Bretonneux	Extension de l'école Mansart	Commune	9340 m²
MH01	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	Communauté d'agglomération	15186 m²
TR01	Trappes-en-Yvelines	Échangeur RN10 / RD912	Etat	167193m²
TR02	Trappes-en-Yvelines	Aménagement carrefour RN10 / rue du Centre	Etat	2178 m²
TR03	Trappes-en-Yvelines	Crèche Gavroche	Commune	1622 m²
TR04	Trappes-en-Yvelines	Carrefour désenclavement de la partie Est de la commune	Commune	4362 m²
TR05	Trappes-en-Yvelines	RN10 Plateau	Commune	51156 m²
TR06	Trappes-en-Yvelines	École	Commune	1873 m²
TR07	Trappes-en-Yvelines	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Communauté d'agglomération	1273 m²
TR08	Trappes-en-Yvelines	Contre allée ZA Pépinière	Etat	2460 m²
TR09	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	1260 m²
TR10	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	271 m²
TR11	Trappes-en-Yvelines	Tiers-lieu culturel, logistique et artisanal	Commune	12090 m²
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204 m²
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233 m²
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791 m²
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260 m²
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1142 m²
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons inter quartier	Commune	1699 m²
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1516 m²
VB08	Voisins-le-Bretonneux	Place publique	Commune	461 m²

On note, la suppression de l'ER VB 09 sur la Commune de Voisins-le-Bretonneux et l'ajout de l'ER TR 11 sur la Commune de Trappes.

INCIDENCE SUR L'EVOLUTION DE LA DENSITE ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORMES SUPERIEURES

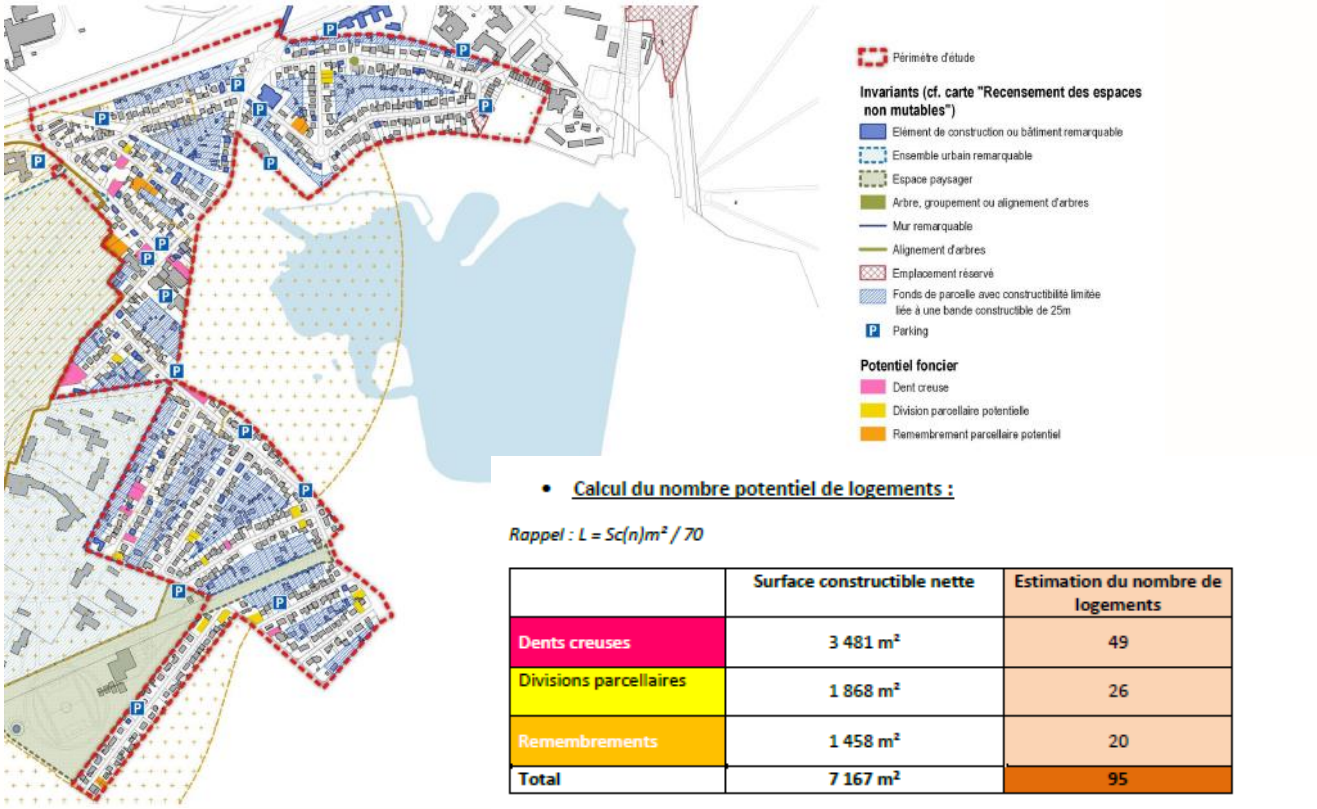
Les évolutions apportées au PLUi dans le cadre de la présente modification s'intègre dans les réflexions conduites par l'agglomération via l'étude « Centres et Hameaux ». Cette dernière vise plusieurs objectifs :

- Identifier les hameaux et centres anciens
- Définir leurs qualités particulières notamment en termes de trame urbaine et paysagère
- Qualifier leurs identité et rôle dans l'armature urbaine de l'agglomération
- Analyser les capacités d'évolution au regard des documents d'urbanisme en vigueur
- Définir les scénarios d'évolution qualitative et mesurée
- Formuler des préconisations pour encadrer les transformations possibles

Dans le cadre de cette étude, un travail de terrain et d'analyse des projets et permis de construire a permis d'identifier des points de blocage dans leur réalisation, l'acceptabilité mais également dans leur intégration urbaine et paysagère, notamment via :

- Une forte imperméabilisation
- Un impact sur la trame verte et bleue
- Une augmentation du trafic routier et des problématiques de stationnement

En conséquence, il est apparu que le règlement actuel manque, dans certains sites, de cohérence avec les capacités réels d'accueil de certains secteurs



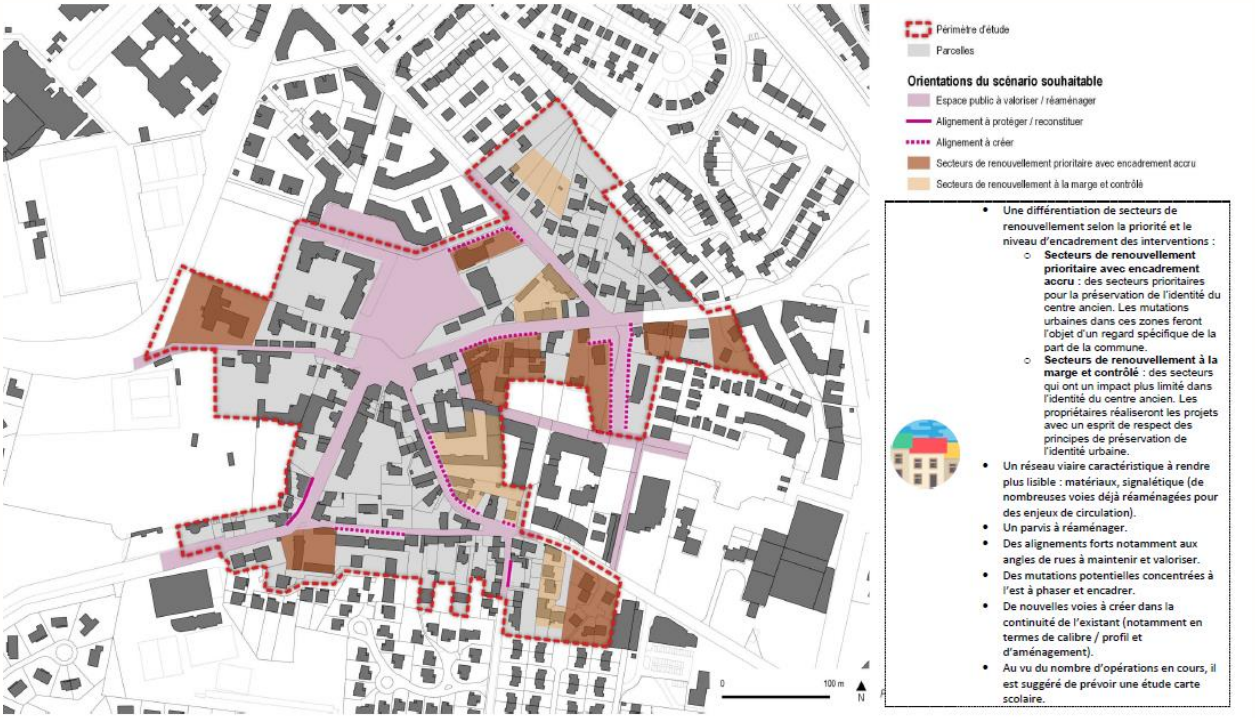
- **Calcul du nombre potentiel de logements :**

Rappel : L = Sc(n)m² / 70

	Surface constructible nette	Estimation du nombre de logements
Dents creuses	3 481 m²	49
Divisions parcellaires	1 868 m²	26
Remembrements	1 458 m²	20
Total	7 167 m²	95

Le calcul du nombre de logements intègre seulement les dents creuses, les divisions parcellaires et les remembrements. Il ne prend pas en compte les surfaces renouvelables.

L'ambition est de développer des scénarios souhaitables dans ces secteurs, sans figer l'évolution des centres et hameaux.



Ces scénarios se déclinent par des préconisations en matière d'adaptation règlementaire :

- Adaptation des indices à la densité actuelle sur les secteurs à préserver
- Création ou extension d'EPP / EPM sur les éléments de patrimoine végétal / participant à la trame verte et à l'identité paysagère locale
- Création de nouvelles fiches patrimoniales et prescriptions affinées (notamment protection des formes urbaines et vides)
- Travail sur les reculs et implantations pour maîtriser les divisions

L'ambition de cette étude est donc de permettre de maintenir une évolution des hameaux, mais également de répondre aux difficultés rencontrées dans l'urbanisation actuelle.
Aujourd'hui pour lutter contre la spéculation foncière et la sur-densification de certains projets, la commune et l'agglomération utilisent tous les outils à leur disposition, tel parfois la préemption ou le sursis à statuer. Mais l'objectif du territoire n'est pas de bloquer tous les projets mais bien de définir un encadrement qui permettent un développement acceptable.

L'agglomération fait ainsi le choix d'engager une démarche de différenciation en fonction des spécificités propres aux différents secteurs du territoire. Ainsi, l'agglomération engage une démarche de préservation des centres et hameaux, qui constituent un témoignage de l'urbanisation pré-Ville Nouvelle mais également des lieux de respiration via l'importance des jardins.
A contrario, des secteurs de forte polarité, avec une mixité de fonction importante et une bonne qualité de desserte (proximité des gares), justifient un développement plus important permettant ainsi de répondre aux objectifs des documents de normes supérieures (SRHH et PLHi).

Ainsi, les 7 communes couvertes par le PLUi représentent 66% des logements inscrits au PLH

Une dynamique de production entre 2018 et 2020 de 675 logements commencés en moyenne par an, soit 30% des objectifs atteints à mi-parcours

	Volume logements inscrits au PLH	Part de la production insrite au PLH par commune	Poids de la commune dans le pac de logements de SQY au 1/1/2018	Volume de logements autorisés 2018-2020	*% de logements autorisés au regard des objectifs du PLH*	Volume de logements commencés 2018-2020	*% de logements commencés au regard des objectifs du PLH*
Élancourt	1 025	10%	12%	187	*18%*	174	*17%*
Guyancourt	824	8%	13%	634	*77%*	576	*70%*
Magny-les-Hameaux	473	5%	4%	124	*26%*	166	*35%*
Montigny-le-Bretonneux	656	6%	15%	263	*40%*	265	*40%*
Trappes	2 353	23%	13%	719	*31%*	559	*24%*
La Verrière	473	5%	2%	33	*7%*	11	*2%*
Voisins-le-Bretonneux	909	9%	4%	373	*41%*	274	*30%*
SQY	**6 713**	**66%**	**63%**	**2 333**	*35%*	**2 025**	*30%*

Source : Sitadel 2020, Insee 2018 - Traitement DHRU, SQY

La programmation du PLHi 2018/2023 tient compte des orientations définies par le SRHH.

Synthèse de la programmation du PLH 2018-2023

Synthèse PLH SQY	Total logements	Dont LLS	soit au total/an	soit LLS/an
Objectifs SRHH	10 200	2 844	1 700	474
Total Projets fléchés par les communes	9 166	2 032	1 528	339
Total logements non-territorialisés afin d'atteindre les objectifs du SRHH	956	587	159	98
Total PLH SQY 2018-2023	10 122	2 849	1 687	478
Atteinte de l'objectif du SRHH	99%	92%	-	-

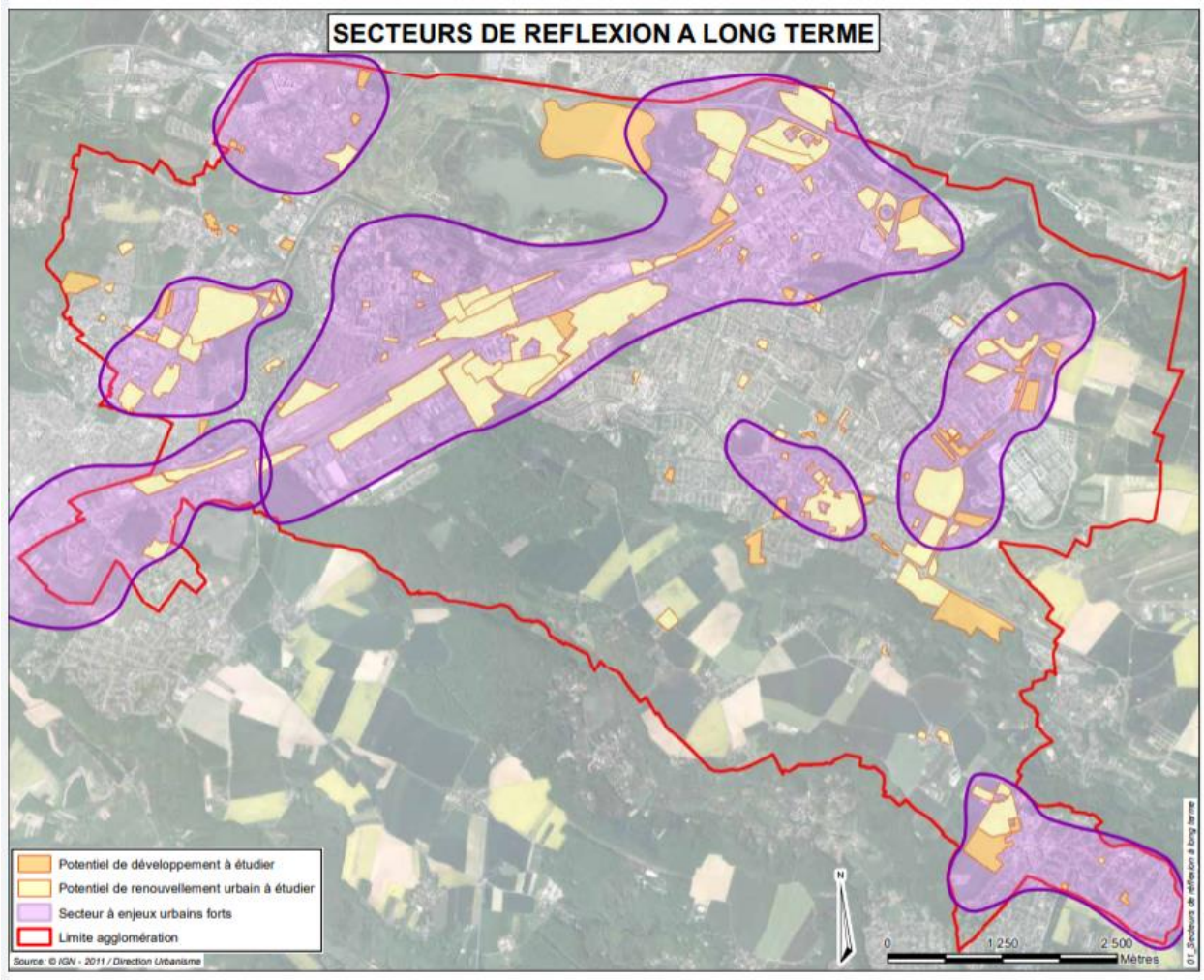
Synthèse de la programmation du PLH 2018-2023 des 7 communes PLUi

Synthèse 7 communes PLUi SQY	Total logements	Dont LLS	soit au total/an	soit LLS/an
Total Projets fléchés par les 7 communes dans le cadre du PLH	6 098	1 155	1 016	193
Total logements non-territorialisés afin d'atteindre les objectifs du SRHH par les 7 communes PLUi	615	381	103	64
Total 7 communes PLUi 2018-2023	6 713	1 536	1 119	256

On retrouve également la liste des projets de logements inscrits au PLHI pour les 7 communes couvertes par le PLUi et que la modification du PLUi ne remet pas en cause.

Communes (PLUi)	Nom opération	Nb logements
Elancourt	ZAC des Réaux Lot A et B	65
	ZAC des Réaux Lot D	15
	ZAC Clef Saint Pierre Lot 1-3-	124
	Stade Paul Nicolas	46
	IV Arbres élargi	540
	Privé diffus	75
Guyancourt	Dampierre Rigole	63
	Guyancourt II - Frères Perret	40
	Villaroy Lot C 03	49
	Route de Troux	74
	Route de Troux - résidence	149
	Villaroy Lot A 16	109
	Villaroy Lot E08	30
	La Minière	46
	Villaroy Lot A18	38
	Dampierre Croizat Maisons	11
	Privé diffus	75
Magny-les-Hameaux	Terrain INRA Village	36
	Terrain INRA Brouessy	27
	Ferme de Castilla	44
	Terrain Villeneuve	36
	Terrain médiathèque ex Cap	36
	Terrain école Jammes	10
	création d'un éco hameau	90
	Potentiel de reconversion	20
	Privé diffus	120
Montigny-le-Bretonneux	Projet Bergson Lot 1	34
	Projet Bergson Lot 2	48
	Projet Bergson Lot 3	20
	Projet Bergson Lot 4	39
	Projet Samain Lot 1	21
	Projet Samain Lot 2	15
	Lot 10	29
	Projet Passerelle 1	11
	Projet Passerelle 2	20
	Projet Garnier	19
	Club Le Village	66
	Avenue du Manet	30
	Les Prés	181
	Privé diffus	35

Communes (PLUi)	Nom opération	Nb logements
Trappes	ZAC Aérostat	324
	LOT A I	45
	Square Commune	160
	Ilot Brossolette	200
	Ilot Cachin	100
	Ilot Rousseau	300
	Entrée Paul Vaillant	250
	Secteur Boubas-Freyssinet	300
	Cerema - Terrains Météo	300
	Privé diffus	300
La Verrière	ZAC Gare Bécannes	300
	11 avenue de la Gare et rue	19
	NPNRU Bois de l'Etang	100
	Privé diffus	30
Voisins-le-Bretonneux	La Ferme Royer	29
	La Poste	18
	La Ferme Foucault	9
	Rue Jean Bart	110
	30 rue Hélène Boucher	18
	La Manivelle	95
	ZAC La Remise	500
	La Grande Ile	20
	Privé diffus	60



En parallèle, l'agglomération a identifié les secteurs de densification et de renouvellement dans le PLUi. Ces évolutions ne remettent donc pas en cause les objectifs du SDRIF d'augmentation de la densité de ces secteurs.

MISE A JOUR DU PLUI ET DES PROCEDURES ANTERIEURES

Afin de faciliter la lecture du PLUi, et disposer d'un dossier unique opposable, toutes les évolutions apportées aux pièces du PLUi par ces mises à jour sont regroupées dans le présent dossier qui vient compléter ou se substituer aux pièces du Tome 2 du PLUi approuvé le 5 mars 2020.

Le dossier comprend les nouvelles pièces suivantes qui viennent compléter les pièces du PLUi approuvé le 5 mars 2020 :

- 7.8. Règlement local de publicité intercommunal
- 7.26. Droit de Préemption Commercial

Les pièces suivantes se substituent à celles contenues dans le dossier de PLUi approuvé le 23 février 2017.

- 6.4. Plan de prévention des risques naturels prévisibles et de prévention des risques miniers
- 6.6.1. Arrêté inter-préfectoral portant approbation du PPRI de la Vallée de la Bièvre et du Ru de Vauhallan
- 6.10.1. Plan des servitudes aériennes – PT1 – Météorologie Nationale Centre de Trappes
- 6.10.2. Plan des servitudes aériennes – PT2 – Météorologie Nationale Centre de Trappes
- 7.2. Plan des périmètres de ZAD
- 7.3. Arrêtés préfectoraux portant création des périmètres de ZAD
- 7.10.1. Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres-EL
- 7.10.2. Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres-GU
- 7.10.3. Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres-LV
- 7.10.5. Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres-MB
- 7.10.6. Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres-TR
- 7.11. Arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures transports terrestres
- 7.19 Délibérations et périmètres instaurant des PUP
- 7.19.1 Plan des périmètres des PUP
- 7.20. Délibération instaurant un périmètre d'étude
- 7.20.1 Plan des périmètres d'études
- 7.23 Carte de zonage des eaux pluviales
- 7.25. Cartographie des secteurs probabilité de zone humides

Les pièces suivantes ont été supprimées pour tenir compte de l'arrivée à échéance des règlements de lotissement :

- 7.18 Liste des lotissements où les règles ont été maintenues
- 7.18.1 Plan des périmètres de lotissement

Par ailleurs, la présente modification permet de consolider le document en intégrant :

- La Déclaration d'Utilité Publique modificative valant en mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines issue du Décret n°2022-458 du 30 mars 2022 pour la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express
- La Déclaration de Projet relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines avec le projet d'aménagement du site olympique de la colline d'Elancourt, approuvée par délibération en Conseil d'Administration de la SOLIDEO en date du 13 juillet 2022 et par le Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines par délibération n°2022-344 en date du 29 septembre 2022.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les évolutions apportées au PLUi répondent au cadre fixé par les article L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, la procédure de modification est utilisée à condition qu'elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au droit des sols s'inscrivent dans le parti d'urbanisme précédemment défini dans le cadre du PADD du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Il est à noter que, globalement, la présente procédure de modification du PLUi limite les capacités de construction et augmente les mesures de protection par rapport au PLUi approuvé le 23 février 2017 et à la révision allégée approuvée le 5 mars 2020. Ceci en particulier dans certains Hameaux et Centres anciens de l'agglomération. En effet, ceux-ci, font actuellement l'objet d'une pression foncière importante et les règles qualitatives du PLUi ne permettent pas de garantir leur évolution qualitative.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

PLUi

MODIFICATION N° 2

1.2.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Complément et mise à jour de l'état initial du site et de l'environnement

Version pour approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 13 avril 2023

Communauté d'Agglomération St-Quentin-en-Yvelines

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

Table des matières

Préambule 5

1 Milieu physique 6

1.1 Relief 6
1.2 Géologie 6
1.3 Hydrologie et hydrogéologie 6
1.4 Climat 6

2 Environnement naturel et paysager 8

2.1 Paysage 8
2.1.1 Unités paysagères structurantes 8
2.1.2 Occupation du sol 10
2.1.3 Activité agricole du territoire 13
2.2 Milieux naturels 16
2.2.1 Zonages officiels d'inventaires et de protection du milieu naturel 16
2.2.2 Faune et flore patrimoniale 22
2.2.3 Trame verte et bleue 28
2.2.4 Zones humides 28

3 Santé des populations 32

3.1 Risques naturels et technologiques 32
3.1.1 Risques naturels 32
3.1.2 Risques industriels et technologiques 36
3.2 Pollutions 38
3.2.1 Pollution de l'air 38
3.2.2 Pollution des sols 39
3.2.3 Pollution lumineuse 42
3.3 Nuisances 42
3.3.1 Nuisances sonores 42

4 Flux d'énergie, de matière et d'information 49

4.1 Gestion de la ressource « Eau » 49
4.1.1 Les milieux aquatiques 49
4.1.2 L'alimentation en eau 49
4.1.3 L'assainissement 51
4.1.4 Les eaux pluviales 54
4.2 Gestion de l'énergie 54
4.2.1 Réseaux et infrastructures 54
4.2.2 Consommation d'énergie du territoire 58
4.2.3 Potentiel de développement des énergies renouvelables 59
4.3 Gestion des déchets 60
4.3.1 Collecte des déchets 60
4.3.2 Traitement des déchets 61
4.4 Technologies de l'information et de la communication 62

5 Secteur susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la modification 65

5.1 Secteur « Bois Mouton » 65
5.1.1 Milieu physique 65
5.1.2 Environnement naturel et paysager 69
5.1.3 Santé des populations 84
5.2 Secteur « Gare – Bécannes » 90
5.2.1 Milieu physique 90
5.2.1 Environnement naturel et paysager 95

5.2.2 Santé des populations *107*

6 Annexes **115**

6.1 Espèces végétales recensées dans le territoire du PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines 115
6.2 Espèces animales recensées dans le territoire du PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines 120

Préambule

Le présent document est un complément et une mise-à-jour de l'État initial de l'environnement, Tome 1.2 du Rapport de présentation du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, approuvé en Conseil communautaire le jeudi 23 février 2017.

Ce document vise à apporter un complément aux chapitres suivants :

- 2.2.1 Zonages officiels d'inventaires et de protection du milieu naturel ;
- 3.2.1 Pollution de l'air ;
- 3.2.3 Pollution lumineuse.

… et procéder à une mise-à-jour des chapitres suivants :

- 2.1.2 Occupation du sol ;
- 2.1.3 Activité agricole du territoire ;
- 2.2.1 Zonages officiels d'inventaires et de protection du milieu naturel ;
- 2.2.2 Faune et flore patrimoniale
- 2.2.4 Zones humides ;
- 3.1.1 Risques naturels ;
- 3.1.2 Risques industriels et technologiques ;
- 3.2.2 Pollution des sols ;
- 3.3.1 Nuisances sonores ;
- 4.1.1 Les milieux aquatiques ;
- 4.1.2 L'alimentation en eau ;
- 4.1.3 L'assainissement ;
- 4.2.1 Réseaux et infrastructures ;
- 4.2.2 Consommation d'énergie du territoire ;
- 4.2.3 Potentiel de développement des énergies renouvelables ;
- 4.3.1 Collecte des déchets ;
- 4.3.2 Traitement des déchets ;
- 4.4 Technologies de l'information et de la communication.

La vocation du présent document est de compléter les connaissances du territoire en matière d'environnement, en intégrant les études récentes et en mettant à jour les éléments déjà exposés dans l'État initial de l'environnement de 2017.

1 Milieu physique

La géographie physique du territoire saint-quentinois ne connait pas de changements majeurs en l'espace de 5 ans. Les éléments détaillés dans le précédent Rapport de présentation, datant de 2017, restent pertinents.

1.1 Relief

La description topographique du plateau aux vallées encaissées est définie dans le Rapport de présentation 1.2 État initial du site et de l'environnement Partie I.B. du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines datant de 2017. Celle-ci conclut que le relief du territoire est globalement peu prononcé, pour une moyenne variant entre 160 m d'altitude à l'est et 170 m à l'ouest. Cela favorise le développement urbain et les circulations douces. Les vallées présentes offrent des paysages diversifiés mais engendrent des contraintes d'aménagement.

1.2 Géologie

La géologie de plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines est décrite dans le Rapport de présentation 1.2 État initial du site et de l'environnement Partie I.C. du PLUi de 2017. Le territoire se situe majoritairement sur 3 couches géologiques : les limons des plateaux, les argiles à meulières de Montmorency et les sables de Fontainebleau (*cf*. Carte 1). Cela génère un sol fertile d'excellente qualité pour l'agriculture locale. La présence généralisée d'argiles sous les limons de plateaux engendre un sol très peu perméable.

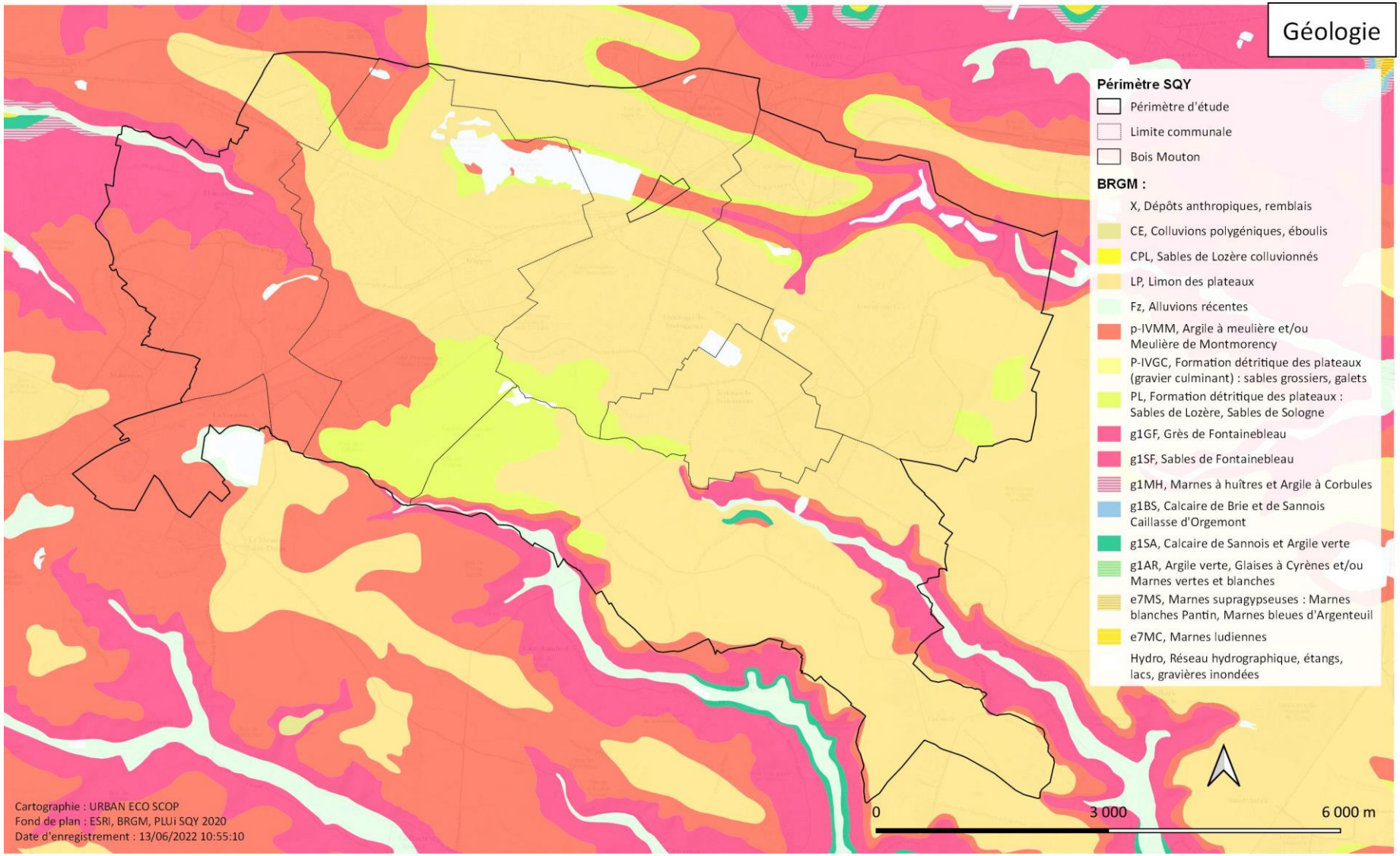
1.3 Hydrologie et hydrogéologie

L'état du réseau hydrographique est décrit dans le Rapport de présentation 1.2 État initial du site et de l'environnement Partie I.D. du PLUi de 2017. Le territoire se divise en 3 bassins versants qui ont connu de nombreux changements depuis le 17e siècle et sont aujourd'hui très anthropisés. Saint-Quentin-en-Yvelines accueille de nombreux bassins de rétention des eaux pluviales depuis l'aménagement de la ville nouvelle.

La connaissance des zones humides a été mise-à-jour et est abordée dans la partie 2.2.4.

1.4 Climat

Saint-Quentin-en-Yvelines est soumis à un climat de type océanique partiellement dégradé par un climat continental. Les spécificités du climat local, d'après les mesures de la station météorologique de Trappes, sont décrites dans le Rapport de présentation 1.2 État initial du site et de l'environnement Partie I.A. du PLUi de 2017. Globalement, le climat saint-quentinois est clément mais présente des risques d'augmentation des phénomènes thermiques extrêmes, tels que les épisodes de canicule ou inversement les vagues de froid. De plus, l'ensoleillement du territoire est favorable à l'installation de panneaux solaires pour la production d'énergie.



Carte 1. Géologie (d'après BRGM)

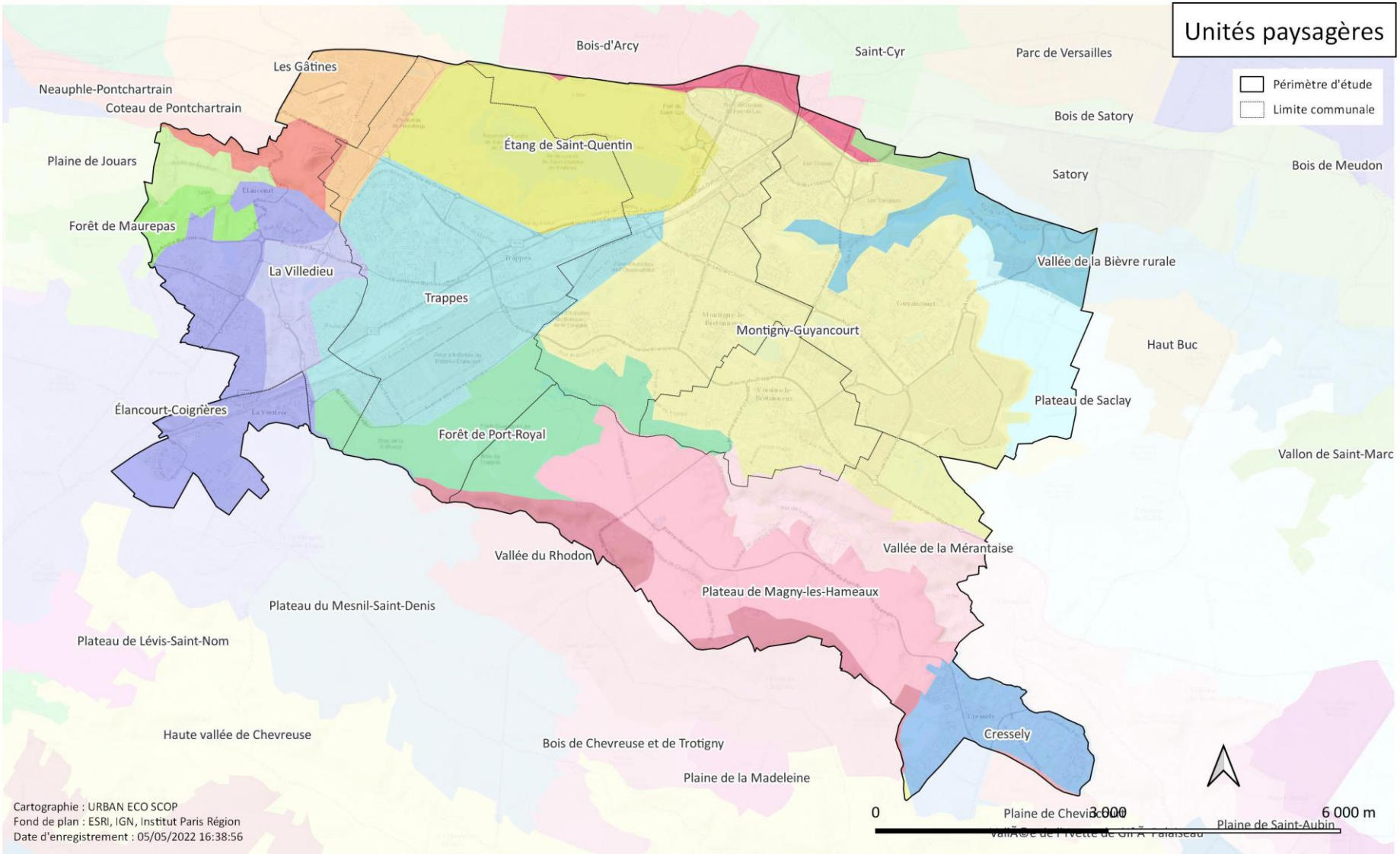
2 Environnement naturel et paysager

2.1 Paysage

2.1.1 Unités paysagères structurantes

Le paysage saint-quentinois est présenté dans le Rapport de présentation 1.4 Diagnostic urbain Partie I du PLUi de 2017. Ce territoire aux paysages hétérogènes est une interface entre les espaces urbains métropolitains et les espaces ruraux de la deuxième couronne d'Île-de-France. Cela génère une grande diversité paysagère à Saint-Quentin-en-Yvelines, avec des plateaux agricoles, des bois et forêts, des vallées, des prairies humides mais également des coteaux boisés... Globalement, ces milieux sont peu mis en valeur et il est constaté un manque de visibilité et de perception des éléments marquants de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Saint-Quentin-en-Yvelines est marqué par une dizaine d'unités paysagères différentes (Carte 2). La majorité de ces unités paysagères correspondent à la Plateforme de Beauce. À l'est se trouvent néanmoins les Petites vallées, avec la Vallée de la Bièvre rurale, la Vallée de la Mérantaise et la Vallée du Rhodon. À l'ouest, le Coteau de Pontchartrain et la Forêt de Maurepas se trouvent sur des versants de plateau sur plaine. La Plaine des Jouars correspond quant à elle à un fond de Petite vallée.



Carte 2. Unités paysagères structurantes (d'après Institut Paris Région)

2.1.2 Occupation du sol

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines a connu de profonds changements depuis le 20e siècle. Les espaces agricoles et les milieux semi-naturels ont grandement diminué au profit de l'habitat collectif et individuel, des équipements et des activités. Les infrastructures de transport, squelette de la collectivité, se sont également développées au sein des espaces nouvellement aménagés. Saint-Quentin-en-Yvelines est aujourd'hui densément urbanisé. Seule la commune de Magny-les-Hameaux reste majoritairement rurale.

Le mode d'occupation du sol (MOS) publié par l'Institut Paris Région (IPR) illustre les différents types d'occupation du sol du territoire ainsi que leur répartition sur celui-ci. L'agglomération saint-quentinoise a vu son paysage se transformer depuis 1987 : Saint-Quentin-en-Yvelines est une « ville nouvelle » créée par l'état dans les années 1960, dont le but est de créer des pôles d'attraction en région parisienne et ainsi améliorer le cadre de vie des franciliens. Ce territoire rural connaît une forte urbanisation et voit sa population grandir dans un temps très court. 2004 représente l'année de création de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY), marquant la fin de son rôle de « ville nouvelle ».

Entre 1987 et 1999, le territoire saint-quentinois a perdu de nombreux espaces agricoles et milieux semi-naturels au profit des espaces construits et artificialisés tels que l'habitat individuel, les transports ou l'habitat collectif. Cela correspond aux années durant lesquelles le territoire s'est fortement développé. Les espaces ouverts artificialisés ont connu une forte hausse au cours de cette période, mais sont en baisse depuis 2008 (Figure 1).

À partir de 1999, la communauté d'agglomération a diminué son développement et la montée en puissance progressive des processus de renouvellement urbain a permis de limiter l'artificialisation du territoire.

Entre 2012 et 2017, les espaces « naturels » ont faiblement diminués au profit de l'habitat collectif, des activités et des transports.

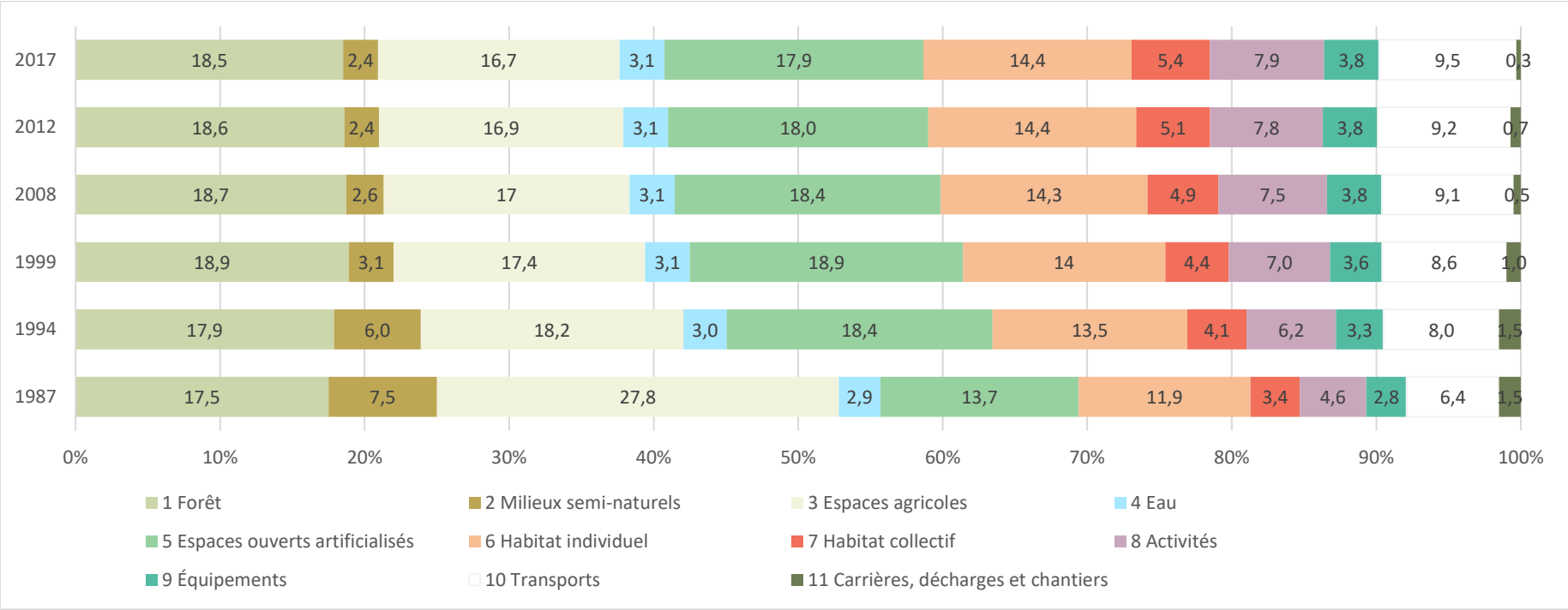
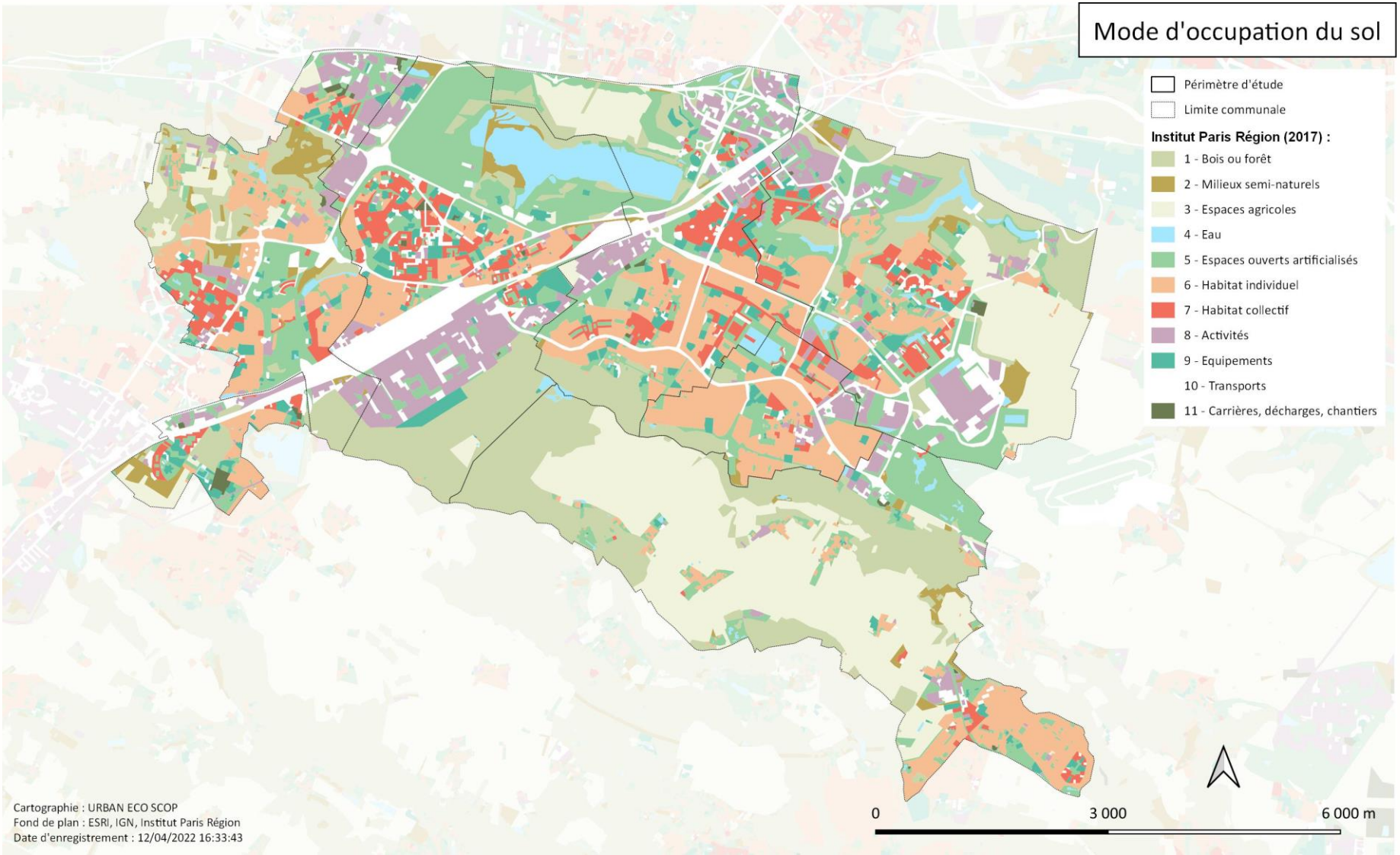


Figure 1. Occupation du sol à Saint-Quentin-en-Yvelines entre 1987 et 2017

Saint-Quentin-en-Yvelines est scindé en deux par les lignes du réseau ferré. Les types d'occupation du sol de ce territoire sont répartis de manière assez linéaire sur celui-ci : les habitats individuels et collectifs se trouvent au centre de la communauté d'agglomération, d'est en ouest et de vastes zones d'activités suivent le tracé du fer. Les espaces agricoles se trouvent principalement en périphérie du territoire, sur la commune de Guyancourt à l'est et à Magny-les-Hameaux au sud-est. Le hameau de Cressely à Magny-les-Hameaux se trouve isolé par la frange agricole de la commune et par la topographie de la commune. La vallée creusée par La Mérantaise marque une séparation avec les communes au nord (Voisins-le-Bretonneux et Guyancourt).



Carte 3. Mode d'occupation du sol en 11 classes (d'après Institut Paris Région)

	Espaces naturels, agricoles et forestiers (classes 1 à 3)	Eau (classe 4)	Espaces artificialisés (classes 5 à 11)	Total	Espaces participant aux continuités écologiques	
					Oui	Non
Élancourt	275,34	8,35	640,86	924,55	455,45	469,1
Guyancourt	476,43	39,74	805,38	1321,55	802,81	518,74
Magny-les-Hameaux	1249,4	12,14	409,5	1671,04	1435,77	235,27
Montigny-le-Bretonneux	230,52	46,63	793,47	1070,62	486,54	584,08
Trappes	285,33	101,79	982,87	1369,99	701,23	668,76
La Verrière	60,83	0,91	151,76	213,5	88,46	125,04
Voisins-le-Bretonneux	32,44	7,61	320,98	361,03	95,45	265,58
Total	2610,29	15319,98	4104,82	6932,28	4065,71	2866,57

Tableau 1. Espaces naturels, agricoles et forestiers, et espaces participant aux continuités écologiques (d'après Institut Paris Région, 2017) – surfaces en ha

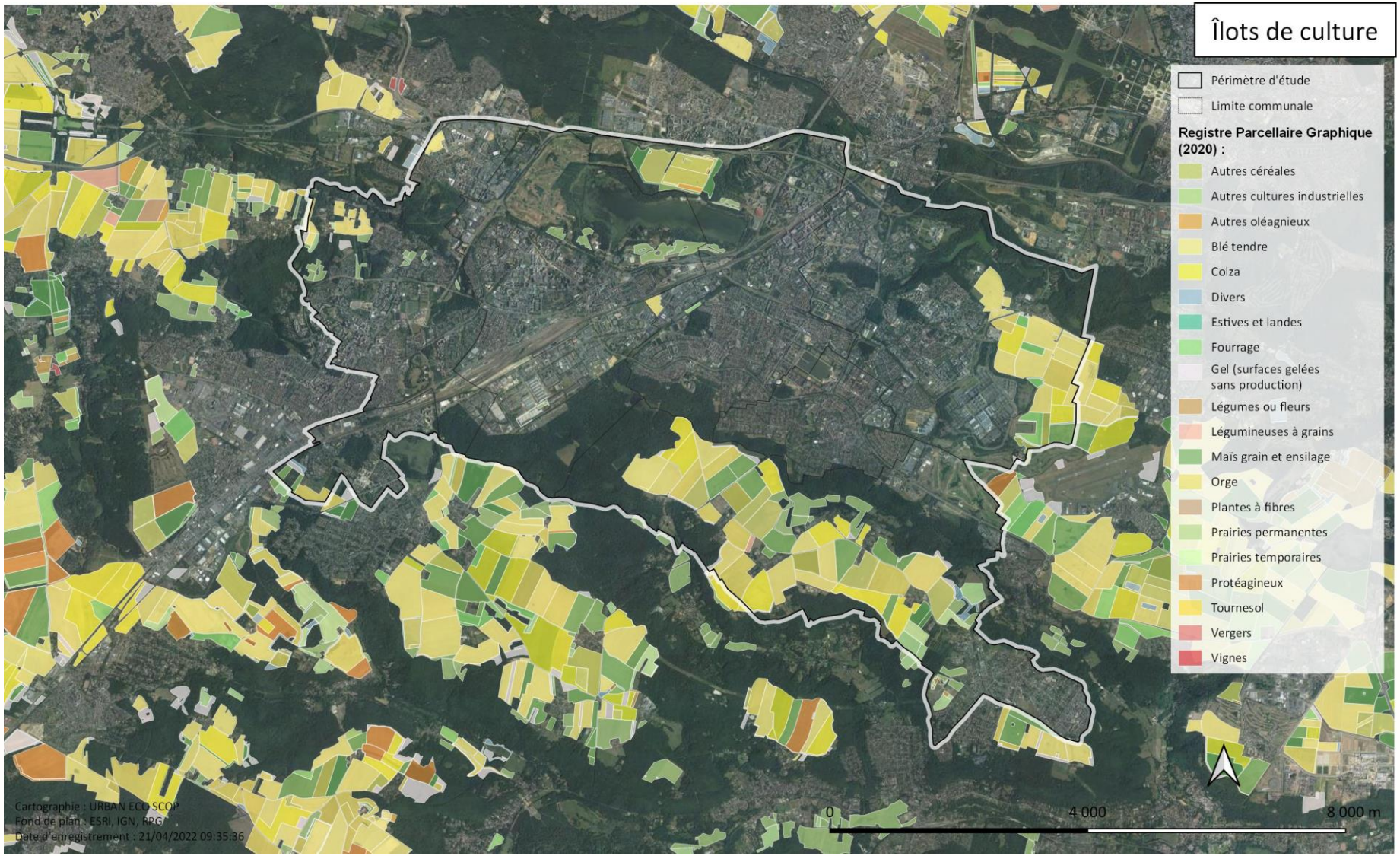
2.1.3 Activité agricole du territoire

Face aux communes densément urbanisées de Saint-Quentin-en-Yvelines, seules Guyancourt et Magny-les-Hameaux accueillent encore une part d'espaces agricoles supérieure à 15 %. Les cultures les plus répandues sur le territoire sont le blé tendre et l'orge.

Saint-Quentin-en-Yvelines est couvert par 1 030,2 ha de terres agricoles, ce qui représente 14,86 % du territoire. Ces terres se trouvent principalement sur les communes de Magny-les-Hameaux et de Guyancourt (Carte 4). En revanche, des communes très urbanisées telles que Trappes ou Voisins-le-Bretonneux ne possèdent pas de parcelles agricoles ou très peu (Tableau 2).

	Surface agricole (ha)	Part (en %)
Élancourt	49,1	5,3
Guyancourt	206,9	15,7
Magny-les-Hameaux	651,3	39,0
Montigny-le-Bretonneux	79,6	7,4
Trappes	26,9	2,0
La Verrière	16,4	7,7
Voisins-le-Bretonneux	0	0

Tableau 2. Surface agricole par commune (RPG, 2020)



Carte 4. Parcellaire agricole en 2020 D'après Registre Parcellaires Graphique)

Les terres agricoles de Saint-Quentin-en-Yvelines sont réparties sur 180 parcelles, dont la taille varie entre 0,1 ha et 25,6 ha (Figure 2). La culture de blé tendre est la plus répandue, suivie par l'orge, le colza et le maïs. Les prairies, permanentes et temporaires, sont divisées en de nombreuses parcelles dont la taille moyenne est d'environ 3 ha.

L'activité agricole sur le territoire permet l'emploi de 57 personnes représentant 37 Équivalent Temps Plein (ETP). Parmi ces ETP, 14 sont en petite exploitation et 11 en grande exploitation. Le nombre d'actif a fortement diminué entre 2010 et 2020, en passant de 85 actifs à 57. *In fine*, 45 actifs travaillent de manière permanente sur les exploitations et 12 individus ont le statut de saisonnier ou salarié occasionnel (RA Saint-Quentin-en-Yvelines 2020).

Il existe 27 exploitations sur le territoire, dont 52 % sont individuelles. Saint-Quentin-en-Yvelines compte également 7 Exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL).

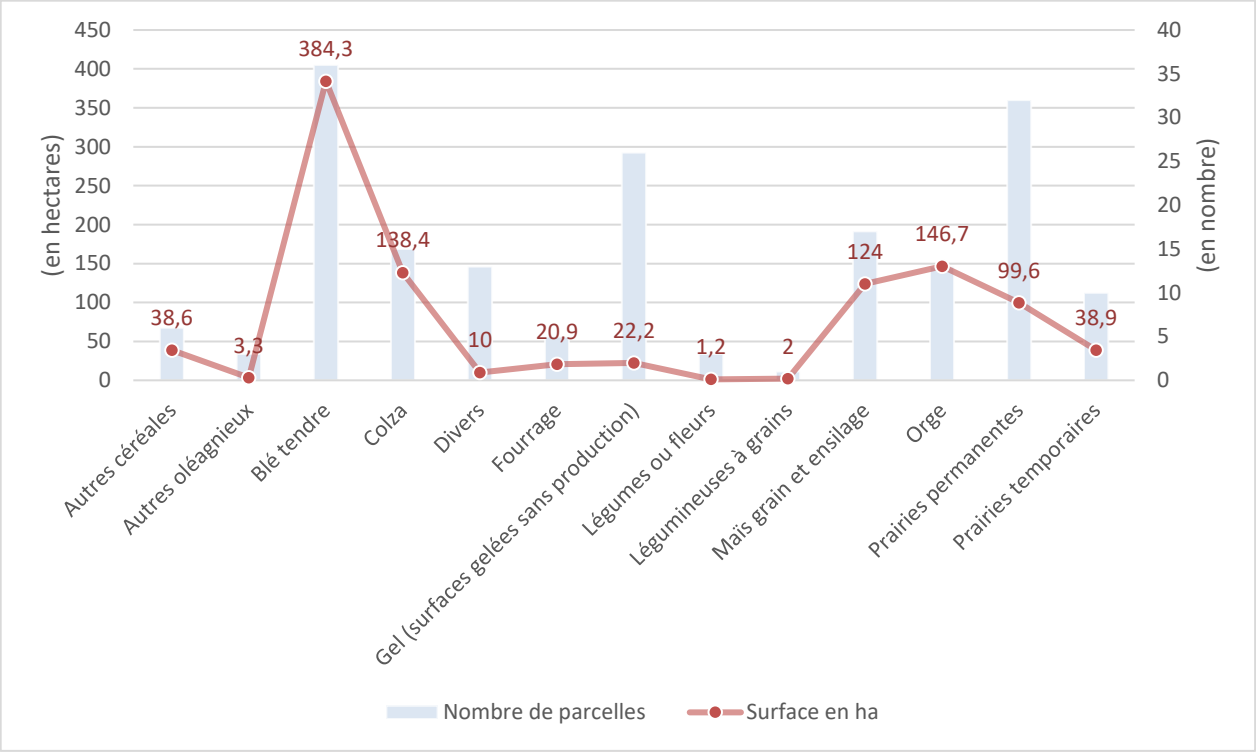


Figure 2. Occupation des terres agricoles (RPG, 2020)

2.2 Milieux naturels

2.2.1 Zonages officiels d'inventaires et de protection du milieu naturel

Le territoire saint-quentinois possède de nombreux espaces préservés par des zonages d'inventaires et de protection. La présence de l'étang de Saint-Quentin est un élément essentiel de la qualité des habitats naturels et semi-naturels, terre d'accueil de nombreuses espèces. La Réserve Naturelle Nationale, anciennement nommée « Saint-Quentin-en-Yvelines » a intégré en avril 2021 la RNN « Étangs et rigoles d'Yvelines ».

2.2.1.1 Réserve Naturelle Nationale « Étangs et rigoles d'Yvelines »

La Réserve Naturelle Nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines est créée en 1986 dans le but de protéger l'une des dernières zones humides continentales d'Île-de-France. Il s'agit d'une escale migratoire et d'un site d'hivernage et de reproduction sur lequel ont été observées près de 200 espèces d'oiseaux. Ce site, situé dans un contexte urbain, couvre 87 hectares de l'ouest de l'étang de Saint-Quentin en incluant les espaces naturels et semi-naturels environnants.

En avril 2021, l'État classe la Réserve Naturelle Nationale « Étangs et rigoles d'Yvelines » et y intègre la Réserve de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Cette nouvelle réserve naturelle inclut désormais de nouveaux sites et porte la superficie classée de 87 hectares à 310 hectares, dont 308 ont vocation à être placés en protection forte afin de restaurer les écosystèmes aquatiques et terrestres de ce territoire situé dans le département des Yvelines (reserves-naturelles.org). Les entités de cette RNN se situent sur 8 communes du département des Yvelines : Auffargis, La Verrière, Le Mesnil-Saint-Denis, Le Perray-en-Yvelines, Les Bréviaires, Les Essarts-le-Roi, Trappes et Vieille-Église-en-Yvelines (Carte 5).

Située sur l'étang de Saint-Quentin au sein de l'Île de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines, la réserve intègre le vaste réseau hydraulique aménagé sous le règne de Louis XIV (réseau supérieur des étangs et rigoles) qui alimentait les jeux d'eau du château de Versailles (bassins et fontaines). L'une des particularités du site réside en son fonctionnement hydraulique semi-naturel constitué de deux entités : l'étang de Saint-Quentin et les bassins d'inondation (ARB Île-de-France).

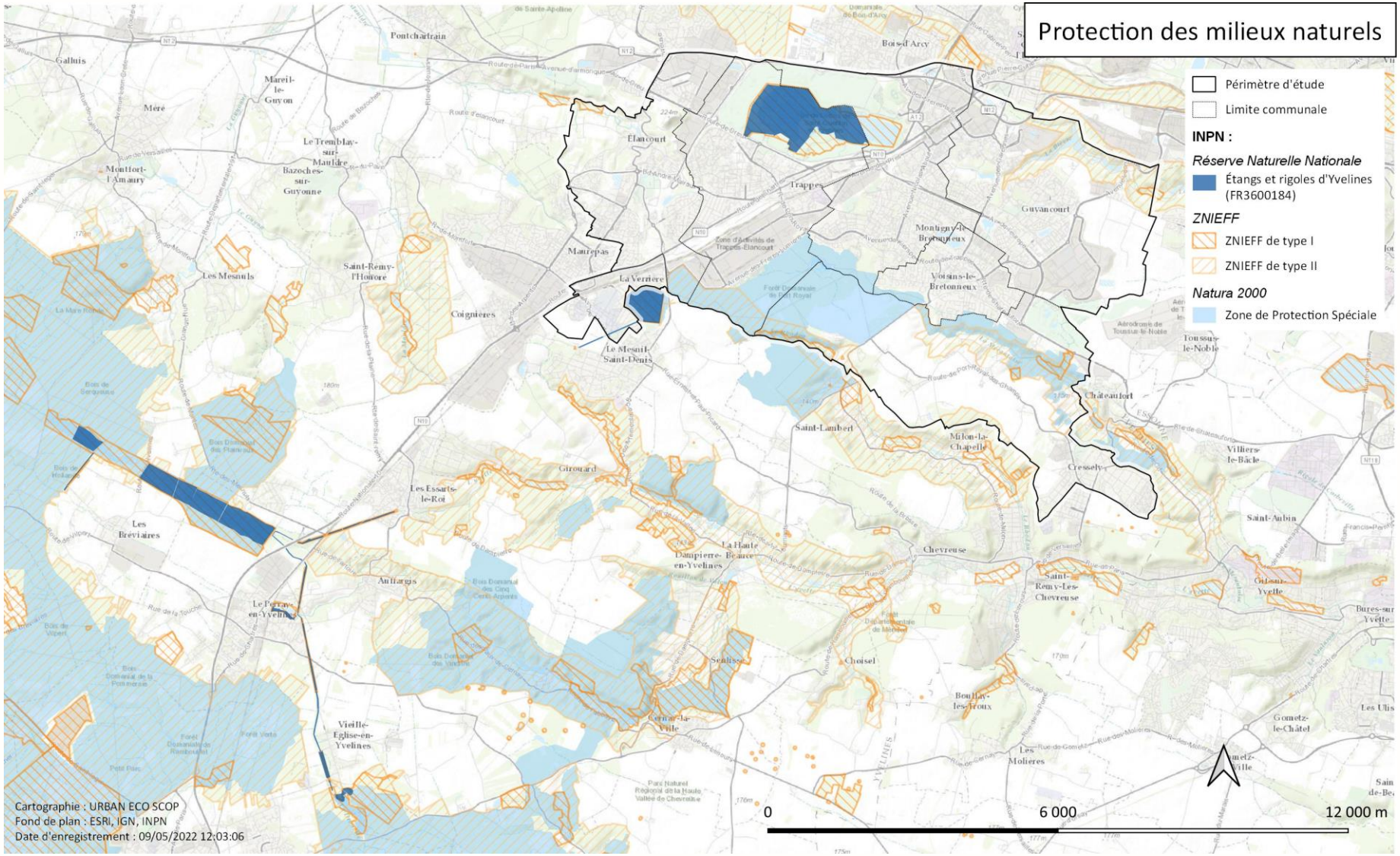
L'étang de Saint-Quentin (Photo 1) est alimenté par le réseau hydraulique historique « amont », dont le réseau est géré par le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion des Étangs et Rigoles (SMAGER).

Photo 1. Étang de Saint-Quentin-en-Yvelines (Gérald Arnal, Réserves Naturelles de France)

Les bassins sont alimentés par le réseau d'eau pluviale géré par SQY. Selon les modalités de gestion écologique des bassins, l'eau y transitant peut soit être transférée vers l'étang de Saint-Quentin, sur le réseau du SAGE Bièvre, soit être transférée vers le « bassin de Pissaloup » sur le réseau du SAGE Mauldre.

La richesse du patrimoine naturel de la réserve est conjointement liée à la grande variabilité des habitats naturels qui la compose et plus particulièrement aux habitats liés aux milieux humides et aquatiques. Située sur un axe secondaire de migration continentale, la localisation de la RNN et son étendue permettent à de nombreuses espèces d'oiseaux de pouvoir accomplir sur l'étang et ses berges tout ou une partie de leurs cycles biologiques. En effet, certains ne s'y arrêtent que le temps d'une halte migratoire (au printemps ou à l'automne), pour s'y reproduire à la belle saison ou encore pour y passer l'hiver tandis que d'autres y nichent toute l'année (Rousserolle effarvatte).

La partie ouest de l'étang de Saint-Quentin est protégée au titre de la réglementation « réserve naturelle nationale » et se trouve de plus en zone Natura 2000. La réserve est incluse dans la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Étang de Saint-Quentin » désignée au titre de la Directive Européenne « Oiseaux » le 23 décembre 2003. Le site s'inscrit également dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I et s'intègre dans le périmètre réglementaire du SAGE Bièvre (à l'amont du territoire concerné). La RNN est par ailleurs mentionnée dans l'Arrêté préfectoral n°SE 2014-00009 fixant les règles hydrauliques de gestion du réseau géré par le SMAGER (ARB Île-de-France).



Carte 5. Zonages de protection dont la Réserve Naturelle Nationale "Étangs et rigoles d'Yvelines" (d'après INPN et DRIEAT)

Le patrimoine naturel de la RNN est notamment reconnu pour sa richesse ornithologique : plus de 260 espèces d'oiseaux ont été recensées sur ce site. Les vasières du territoire sont une escale migratoire pour de nombreux limicoles au printemps et à l'automne. Cet habitat constitué de petits sédiments est notamment à l'origine de la création de la réserve naturelle. L'étang de Saint-Quentin est régulièrement utilisé comme site d'hivernage. De nombreuses espèces d'oiseaux nicheurs réguliers fréquentes également les Étangs et rigoles d'Yvelines, dont certaines sont inscrites sur la Liste rouge régionale des oiseaux nicheurs d'Île-de-France.

Plus de 550 espèces floristiques ont été inventoriées au sein de la réserve naturelle. Cela représente près du tiers du nombre total d'espèces recensées en Île-de-France. Ces cortèges participent à la constitution d'habitats patrimoniaux à l'échelon régional tels que les gazons amphibies rares dans la région s'exprimant en périodes d'exondation au niveau des vasières de l'étang et des bassins écologiques. D'importantes populations d'espèces végétales situées autour de l'étang de Saint-Quentin disposent d'un statut de protection au niveau régional.

La RNN accueille également une faune invertébrée très riche avec notamment près de 145 espèces de coléoptères et 150 espèces d'araignées identifiées lors d'inventaires naturalistes. D'autres groupes ont été inventoriés et font l'objet de suivis annuels ou pluriannuels comme les amphibiens (5 espèces), les reptiles (4 espèces), les poissons (12 espèces), les mammifères (34 espèces dont 9 de chauves-souris sur les 20 franciliennes), les bryophytes (plus de 50 espèces) ou les champignons (environ 180 taxons).

Photo 2. Espèces recensées sur la Réserve Naturelle Nationale « Étangs et rigoles d'Yvelines », de gauche à droite : Chevalier gambette, Triton ponctué et Flûteau à feuilles de graminée (ARB Île-de-France)

La mosaïque d'habitats du site permet aux Étangs et rigoles d'Yvelines d'accueillir une biodiversité remarquable. Sa conservation passe notamment par une gestion adaptée aux enjeux et objectifs du site en suivant les prescriptions décrites dans le plan de gestion de la réserve. Des interventions sur les milieux sont parfois nécessaires (pâturage extensif…). Par ailleurs, des interventions sur des espèces peuvent contribuer à maintenir des habitats dans un état de conservation

favorable. Enfin, pour favoriser la conservation de certaines espèces d'oiseaux, la tranquillité du site et la gestion des niveaux d'eau doivent être compatibles afin de favoriser les haltes migratoires (présence de plages de vasières…), la reproduction (par la régulation des marnages notamment) ou l'hivernage des oiseaux (nécessitant un niveau d'eau élevé).

Parallèlement à ces actions, la réserve naturelle accueille et sensibilise le public au travers de différentes activités pédagogiques. Un sentier, plusieurs observatoires et un point de vue panoramique sur l'étang ont été aménagés afin de permettre aux visiteurs d'apprécier le patrimoine naturel associé à la réserve.

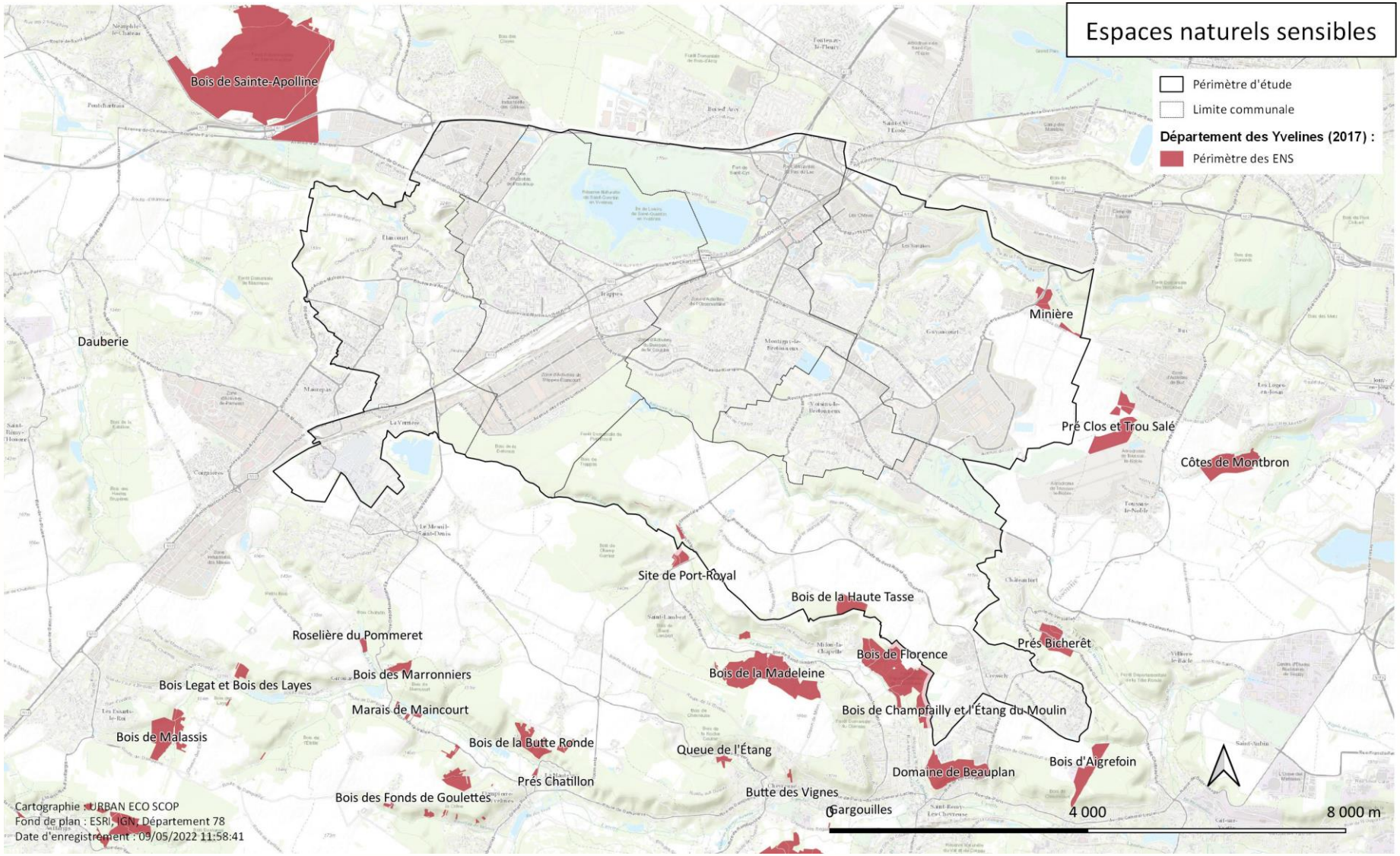
2.2.1.2 Espaces naturels sensibles (ENS)

Les ENS peuvent servir à préserver des sensibilités écologiques et paysagères et contribuer à la prévention des risques naturels d'inondation (Cerema). Ces périmètres sont créés par les Départements et visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Le Département des Yvelines compte 70 espaces naturels sensibles en 2017.

Seuls 3 ENS se trouvent sur le territoire saint-quentinois :

- Le Bois de la Haute Tasse couvre une surface de 9,1 ha à Magny-les-Hameaux ;
- La Minière couvre une surface de 7 ha sur la commune de Guyancourt ;
- Le Site de Port-Royal, dont une partie se situe à l'ouest de Magny-les-Hameaux, sur 1,2 ha.

Les autres zonages de protection existants à Saint-Quentin-en-Yvelines n'ont pas évolués depuis 2017. Ceux-ci sont abordés dans le Rapport de présentation 1.2 État initial du site et de l'environnement Partie II.C du PLUi de 2017.



Carte 6. Espaces naturels sensibles (d'après Département des Yvelines)

2.2.2 Faune et flore patrimoniale

Saint-Quentin-en-Yvelines accueille de nombreuses espèces patrimoniales de la flore et de la faune. C'est un territoire riche d'une grande diversités d'habitats, dont certains sont reconnus et protégés. Les observations recensées sont cependant très concentrées sur certaines zones du territoire.

Le territoire saint-quentinois possède une diversité d'espèces faunistiques et floristiques, notamment grâce à la mosaïque d'habitats présents au sein des communes (espaces boisés, espaces agricoles, *etc*.). L'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que les zones humides constituent des espaces de biodiversité particulièrement remarquables à Saint-Quentin-en-Yvelines. De nombreuses observations naturalistes sont enregistrées autour de l'étang.

La connaissance de la faune et de la flore locale s'appuie sur près de 50 476 observations entre 2000 et 2021, dont 42 766 observations d'espèces animales et 18 201 observations d'espèces végétales. Ces observations couvrent l'ensemble du territoire saint-quentinois. Elles apportent une information indicative sur l'état de la biodiversité, et mettent en évidence les espaces plus pauvres. Cependant, la pression d'observations varie en fonction des habitats, des taxons, de l'accessibilité et de la présence de naturalistes (particuliers, associations, professionnels...) qui renseignent leurs observations dans les bases de données. Les espaces pauvres en données ne sont pas forcément pauvres en biodiversité, mais peuvent simplement traduire un manque relatif d'observations.

En 2017, en région Île-de-France, 217 espèces végétales sont protégées. On en observe notamment dans les communes de Montigny-le-Bretonneux, de Trappes, de Guyancourt, de Magny-les-Hameaux et de Voisins-le-Bretonneux (Tableau 6).

Les données faune et flore n'ont pas la même répartition sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (Carte 7, Carte 8). Les observations d'espèces animales se concentrent majoritairement près des étendues d'eau et des grands espaces ouverts. Les oiseaux sont le groupe taxonomique avec le plus grand nombre d'observations. Les observations d'espèces végétales sont concentrées le long des axes de circulation.

Ce panorama de la biodiversité saint-quentinoise illustre la richesse faunistique et floristique connue sur le territoire.

Taxons	Élancourt	Guyancourt	Magny-les-Hameaux	Montigny-le-Bretonneux	Trappes	La Verrière	Voisins-le-Bretonneux
Amphibiens	4	6	7	4	4		3
Oiseaux	119	65	112	97	209	54	38
Reptiles	3	3	4		3	1	2
Mammifères	17	6	19	10	22	3	
Lépidoptères	39	77	37	19	116	5	14
Odonates	7	25	29	24	27	3	7
Orthoptères	8	23	17	11	4	8	6
Hémiptères		11		4	7		
Hyménoptères	4	10	3	12	4		1
Diptères	5	14	4	6	17	1	

Taxons	Élancourt	Guyancourt	Magny-les-Hameaux	Montigny-le-Bretonneux	Trappes	La Verrière	Voisins-le-Bretonneux
Coléoptères	6	65	100	2	82	1	2
Autres insectes		4		3	2		
Arachnides		3	2	2	1		1
Poissons		8	6				
Mollusques		24	3		1		1
Crustacés		2			1		
Annélides					9		

Tableau 3. Nombre d'espèces faunistiques par taxon par commune (CBNBP, Géonature)

Les critères de patrimonialité d'une espèce sont les suivants : une espèce est considérée comme patrimoniale si elle est considérée comme assez rare, rare, très rare, si elle est protégée au niveau régional (beaucoup sont inscrites au niveau national), si elle est inscrite dans une directive européenne ou encore si celle-ci est sur liste rouge régionale (à partir de quasi-menacée).

	Élancourt				Guyancourt				Magny-les-Hameaux				Montigny-le-Bretonneux				Trappes				La Verrière				Voisins-le-Bretonneux			
	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R[1]	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z
Amphibiens	1	1		1	1	2			1	2		1	2	3		1	2	4		2					1	2		
Oiseaux																												
Reptiles		1				2			1	3		1						2				1						
Mammifères	2	2	1	3		2			7	8		8	3			1	3	1		3		1						
Lépidoptères	3	2	1	2	7	2	1	1	3		2	1	1	1	1		13	3	2	2	1							
Odonates					3	1	3	2	2	1	4	2	2		1		2		2								1	
Orthoptères	1			1					1		1	1																
Coléoptères	1				4				11								3											
Autres insectes						1								1														
Poissons					1	1		1																				

Tableau 4. Nombre d'espèces faunistiques par type de patrimonialité, taxon et commune (CBNBP, Géonature)

[1] R : Rareté (au moins « Assez rare ») – P : Protection régionale et/ou nationale et/ou européenne – LR : Liste rouge régionale (au moins « quasi-menacée ») – Z : déterminante ZNIEFF

Photo 3. Faune patrimoniale présente sur le territoire, de gauche à droite : Putois d'Europe, Sympétrum méridionale, Bondrée apivore (INPN)

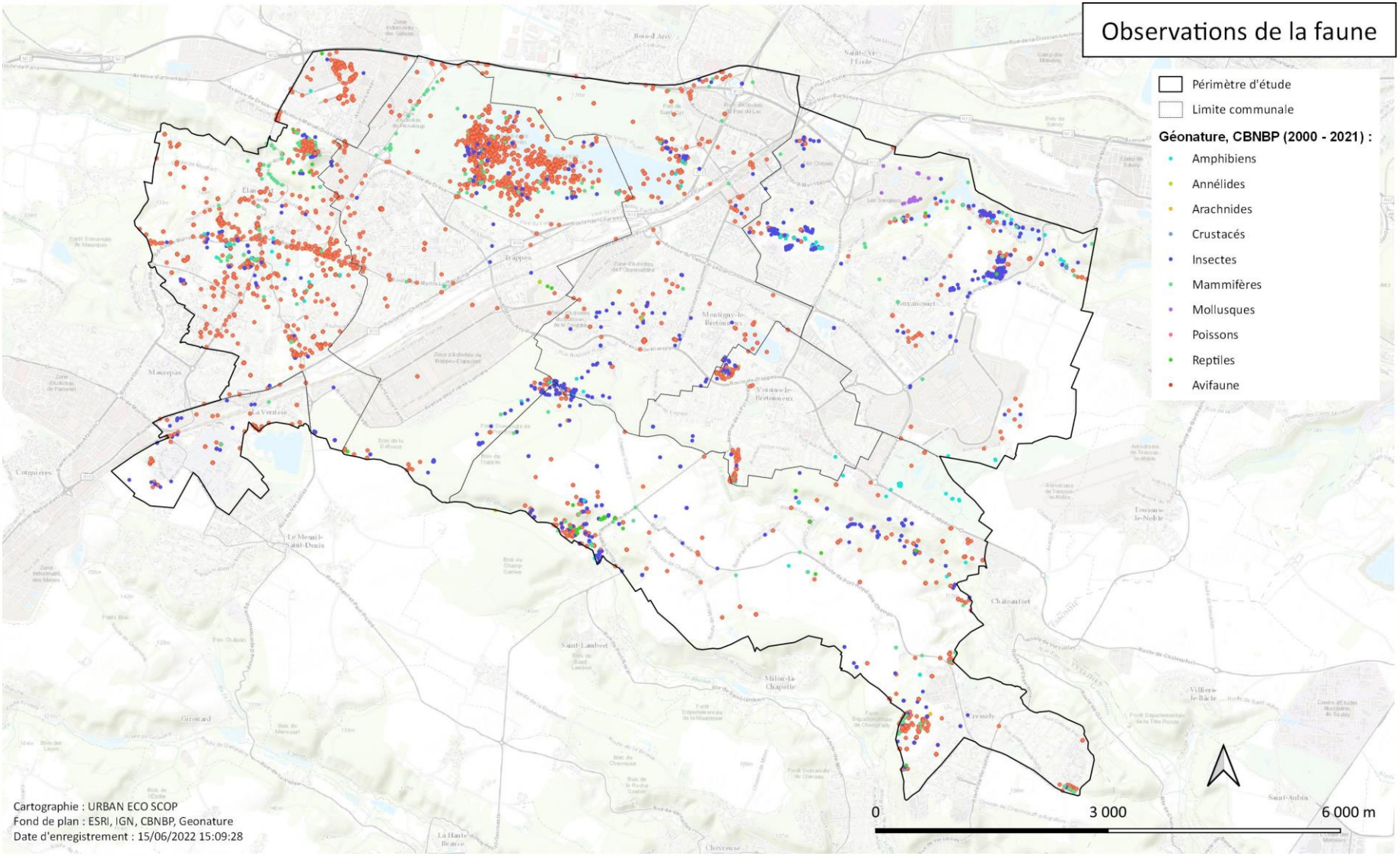
	Élancourt	Guyancourt	Magny-les-Hameaux	Montigny-le-Bretonneux	Trappes	La Verrière	Voisins-le-Bretonneux
Angiospermes	363	368	452	357	406	227	267
Gymnospermes	1			1			1
Algues et charophytes				9	8		
Lichens					5		
Champignons					3		
Bryophytes et fougères	9	10	19	9	59	3	7

Tableau 5. Nombre d'espèces floristiques et fongistiques par taxon par commune (CBNBP, Géonature)

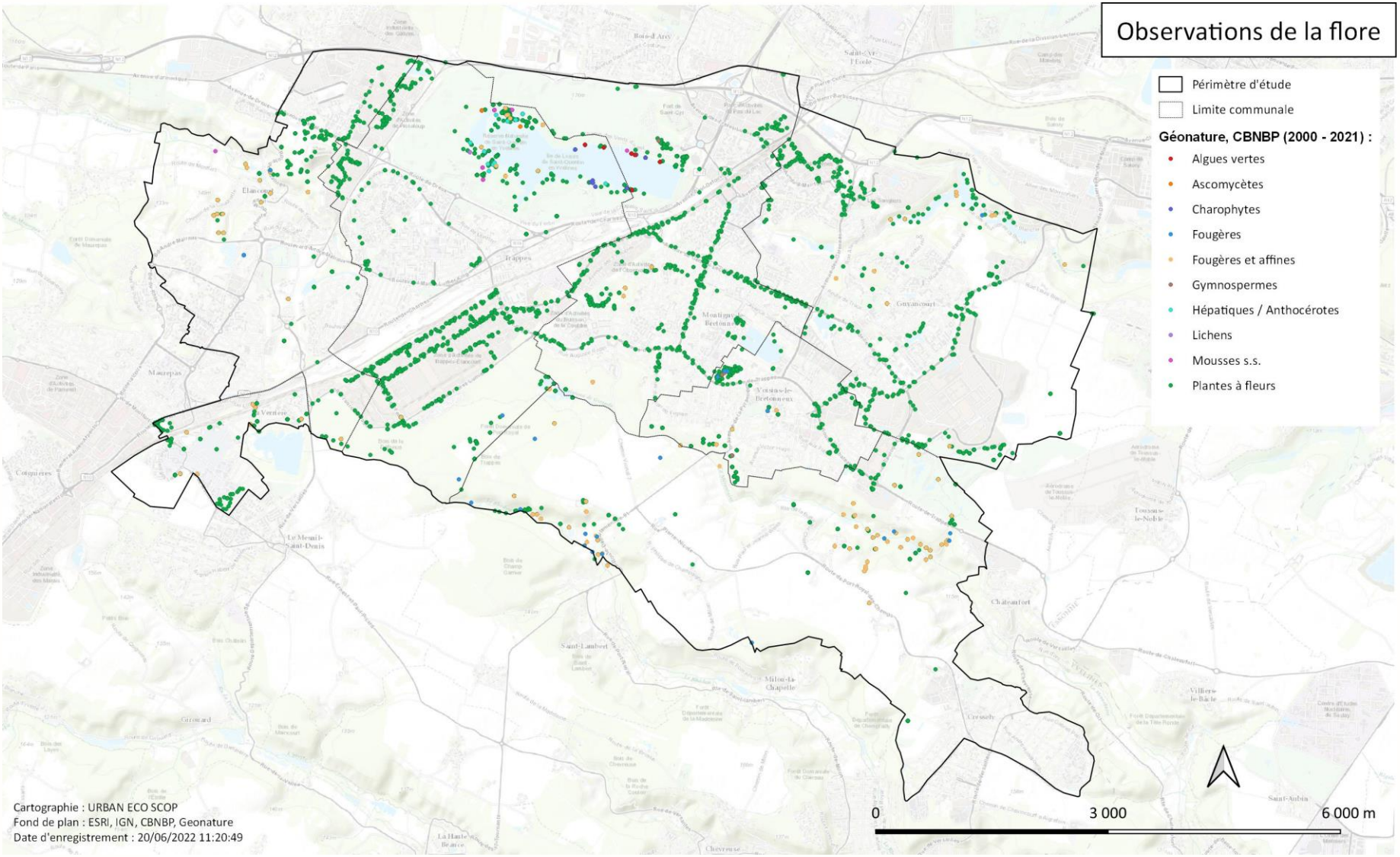
	Élancourt				Guyancourt				Magny-les-Hameaux				Montigny-le-Bretonneux				Trappes				La Verrière				Voisins-le-Bretonneux			
	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z	R	P	LR	Z
Angiospermes	24		2	5	23	3	5	4	46	1	6	3	45	5	11	12	69	9	19	20	9		3	2	8	1		
Bryophytes et fougères									7	1	1	3					1		1	1								

Tableau 6. Nombre d'espèces floristiques par type de patrimonialité, par taxon et commune (CBNBP, Géonature)

Photo 4. Flore patrimoniale présente sur le territoire, de gauche à droite : Achillée sternutatoire, Glycérie aquatique et Myosotis cespiteux (INPN)



Carte 7. Pression d'observation de la faune (Urban Eco[scop], 2022)



Carte 8. Pression d'observation de la flore (Urban Eco[scop], 2022)

2.2.3 Trame verte et bleue

La trame verte et bleue saint-quentinoise est cartographiée et développée dans Rapport de présentation 1.2 État initial du site et de l'environnement Partie II.E du PLUi de 2017. La trame des milieux boisés est majoritairement composée de deux massifs remarquables au nord et au sud du territoire, scindé par l'urbanisation dense et les réseaux de transport. Les milieux ouverts se trouvent enclavés et fragmentés à Saint-Quentin-en-Yvelines, tout comme la trame aquatique. Il existe un fort enjeu de connectivité des habitats sur le territoire.

2.2.4 Zones humides

Les zones humides saint-quentinoises ont été identifiées lors d'inventaires réalisés par les différents SAGE qui couvrent le territoire, ainsi que par la DRIEAT, qui définit les enveloppes d'alerte des zones humides d'Île-de-France. À Saint-Quentin-en-Yvelines, les zones humides avérées se situent aux abords de l'étang de Saint-Quentin et le long du tracé de la Bièvre (au nord) et de la Mérantaise (au sud).

Les SAGE couvrant le territoire saint-quentinois ont réalisé des inventaires des zones humides présentes sur leur périmètre d'action.

Sur le territoire du SAGE Bièvre, un inventaire des zones humides a notamment été réalisé par Biotope en 2013, dans le cadre de l'élaboration du SAGE (entré en vigueur en 2017). Cet inventaire a permis d'identifier 87,3 ha de nouvelles zones humides, qui viennent ainsi s'ajouter aux habitats humides recensés sur le territoire de l'EPPS (104,04 ha) et les habitats humides de la RNN des Étangs et rigoles d'Yvelines (47,9 ha). La superficie de zones humides avérées sur le territoire du SAGE de la Bièvre s'élève ainsi à 239,3 ha, dont 100,9 ha se situent sur le territoire saint-quentinois (Figure 3). Au total, 56 % des zones humides recensées sur le territoire ont un niveau de fonctionnalité élevé à très élevé.

Sur le territoire du SAGE de la Mauldre, des zones humides ont recensées en 2011, puis hiérarchisées par les techniciens de rivière du COBAHMA. Cette hiérarchisation a permis de distinguer les zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement du SAGE, les zones humides effectives concernées par l'emprise d'un PPRI ou d'une zone inondable définie par l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme et les autres zones humides effectives. En 2014, les techniciens de rivières ont finalisé la caractérisation cartographique des zones humides prioritaires sur le bassin versant de la Mauldre, dans le cadre de la révision du SAGE. L'année suivante, les techniciens du COBAHMA-EPTB Mauldre ont poursuivi la caractérisation des zones humides inventoriées en 2011. Ainsi, un tiers des zones humides du territoire ont été caractérisées et renseignées dans la base de données GWERN. Cela correspond à une cinquantaine de zones humides.

Sur le territoire du SAGE Orge-Yvette, les zones humides ont été prospectées dès 2017. Les prospections ont été menées jusqu'en 2019.

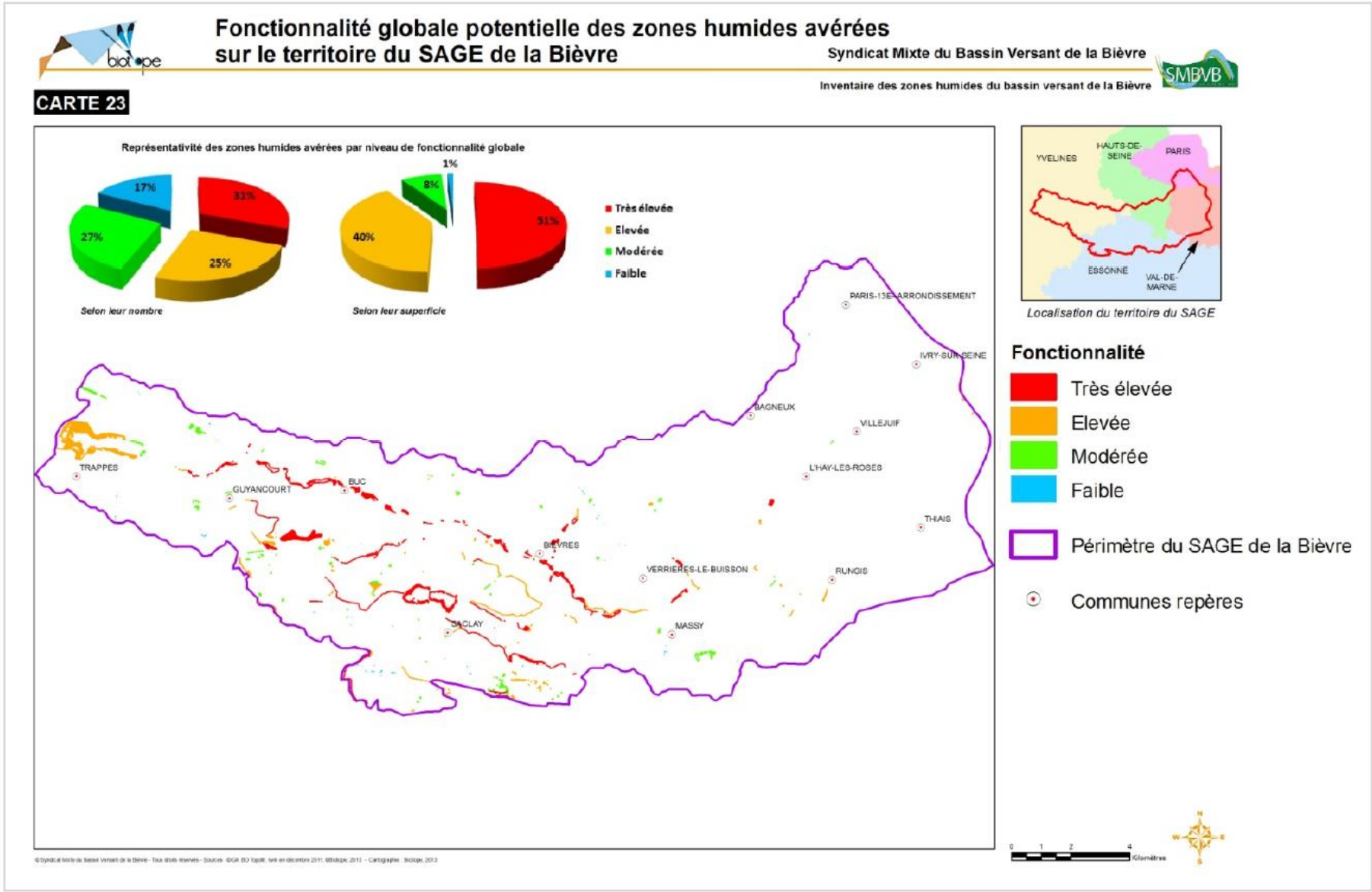


Figure 3. Cartographie Biotope : Zones humides avérées du SAGE de la Bièvre (2013)

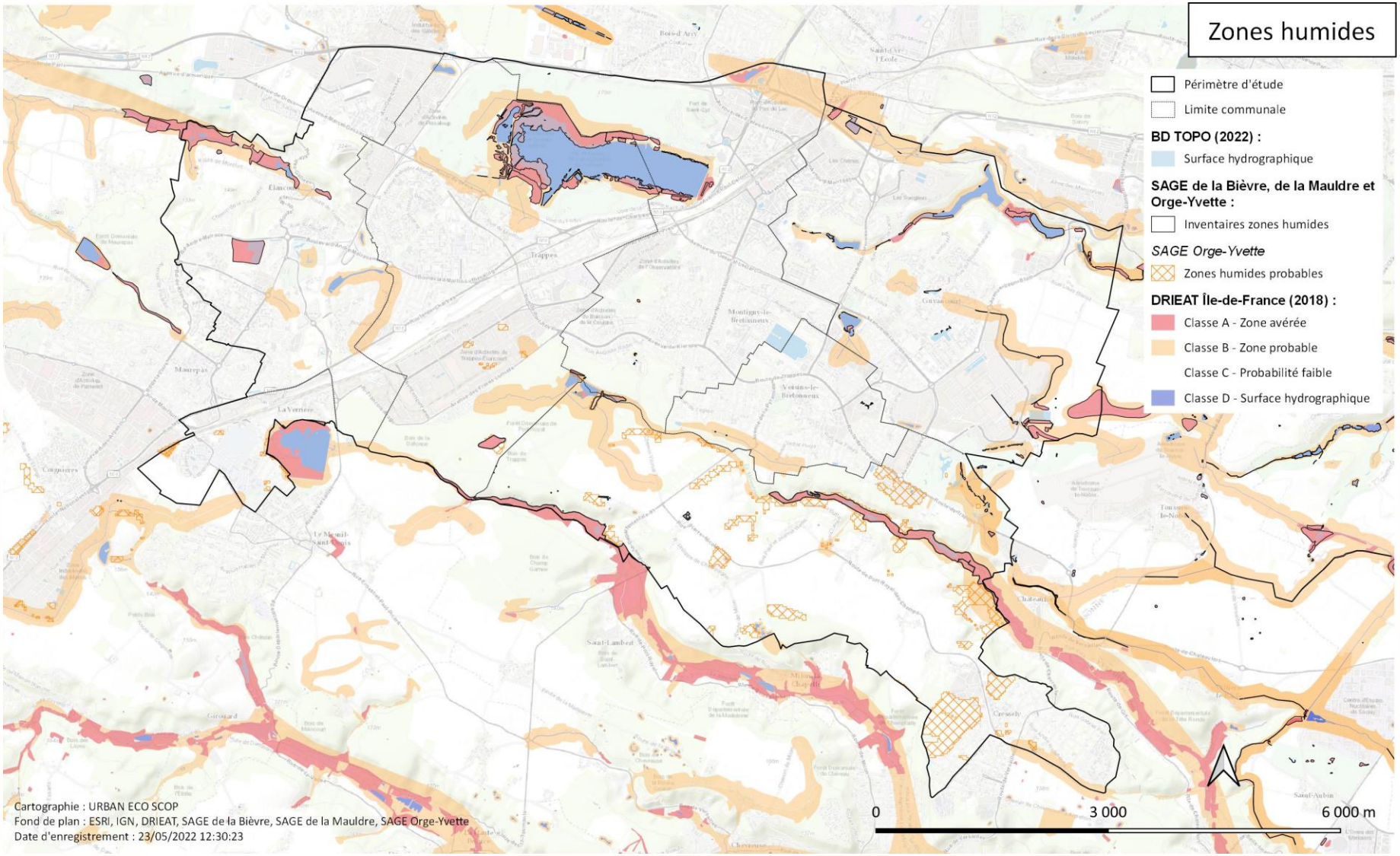
Les inventaires zones humides apportent une information complémentaire aux enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT), qui les inclut dans sa cartographie. Ces enveloppes sont nombreuses sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La cartographie et la nomenclature des enveloppes d'alerte des zones humides produites par la DRIEAT ont été mises à jour en 2018 par rapport à la version précédent de 2010.

Classe	Description
Classe A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008
Classe B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser
Classe C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides
Classe D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Tableau 7. Classes des enveloppes d'alerte potentiellement humides (DRIEAT)

La majorité des zones potentiellement humides sont de classe B, ce qui signifie que la probabilité qu'il s'agisse de zones humides est importante mais le caractère humide des espaces identifiés est encore à vérifier et nécessite d'être précisé (Tableau 7). Les zones de classe A, soit les zones humides avérées, se trouvent aux abords de l'étang de Saint-Quentin, le long de rus et de cours d'eau tels que La Mérantaise (affluent de l'Yvette) au sud-est, le Ru d'Élancourt au nord-ouest ou le Rhodon au sud du territoire (Carte 9).



Carte 9. Zones humides (d'après DRIEAT, COBAHMA, SIAHVY et SMBVB)

3 Santé des populations

3.1 Risques naturels et technologiques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Yvelines fait état des risques existants sur le territoire. Ces risques peuvent être naturels (inondation, mouvement de terrain, tempête) ou technologiques (industriel, transport de matière dangereuse).

Les communes de Saint-Quentin-en-Yvelines sont concernées par les risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain, et par les risques technologiques liés au transport de matière dangereuse ainsi qu'aux activités industrielles (Tableau 8).

	Risques naturels		Risques technologiques	
	Inondations	Mouvement de terrain	Transport matière dangereuse	Secteur d'informations des sols
Élancourt	PPRN		Canalisation, voie routière	+
Guyancourt	PPRN	PPRN	Canalisation, passage potentiel	+
Magny-les-Hameaux	PPRN	PPRN	Canalisation, passage potentiel	
Montigny-le-Bretonneux		PPRN	Canalisation, voie routière	
Trappes		PPRN	Canalisation, voie routière et ferrée	
La Verrière		PPRN	Canalisation, voie routière	
Voisins-le-Bretonneux			Canalisation, passage potentiel	

Tableau 8. Risques potentiels par commune (d'après DDRM et DICRIM, Georisque)

3.1.1 Risques naturels

Le territoire est soumis au risque d'inondations par remontée de nappes et à l'aléa de mouvement de terrain, par retrait-gonflement des argiles. Il n'est cependant pas exposé à une sismicité significative et le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est relativement faible à Saint-Quentin-en-Yvelines.

3.1.1.1 Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est peu présent à Saint-Quentin-en-Yvelines. Il concerne les communes d'Élancourt, de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux, en suivant le réseau hydrographique existant.

3.1.1.2 Sensibilité aux inondations par remontée de nappes

L'inondation par remontée de nappes est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol. Des évènements pluvieux exceptionnels peuvent engendrer une recharge exceptionnelle où le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation « par remontée de nappe » (Géorisques).

À Saint-Quentin-en-Yvelines, ce risque d'inondation est très localisé. Il suit majoritairement le linéaire des cours d'eau. Les communes de Trappes et de Montigny-le-Bretonneux sont les plus exposées à ce risque naturel (Carte 10). Les abords de l'étang de Saint-Quentin y sont presque intégralement exposés.

3.1.1.3 Aléa de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles peut engendrer des dégâts non négligeables (Géorisques).

Saint-Quentin-en-Yvelines est fortement exposé à cet aléa. La quasi-totalité du territoire se situe en zone moyennement et fortement exposée (Carte 11). Les communes de Trappes, Élancourt et La Verrière sont notamment concernées par un aléa fort.

3.1.1.4 Cavités

Aucune cavité souterraine n'est recensée à Saint-Quentin-en-Yvelines d'après le BRGM.

3.1.1.5 Sismicité

D'après le zonage sismique de la France en vigueur, la commune de Montigny-le-Bretonneux est localisée en zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal, l'aléa sismique associé à cette zone étant qualifié de très faible.

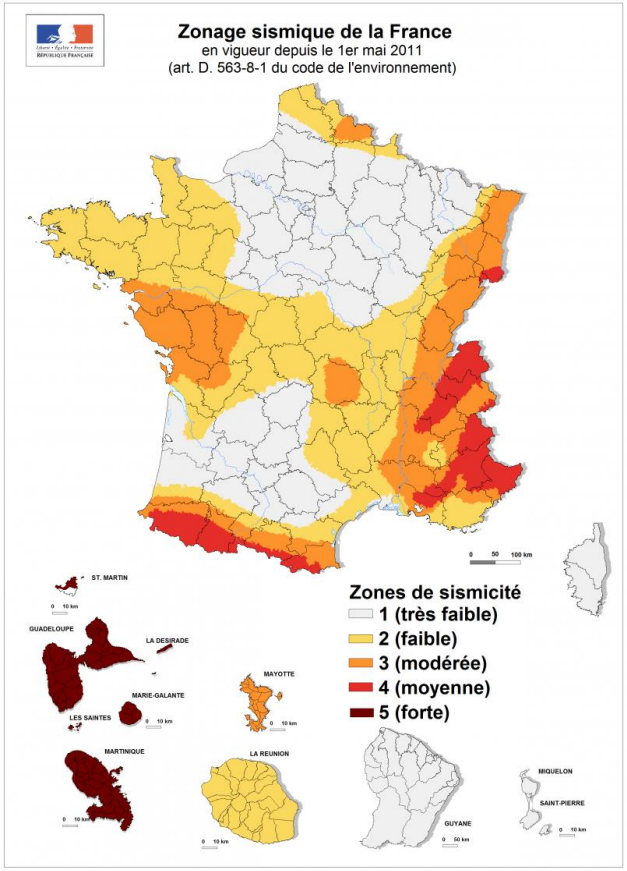
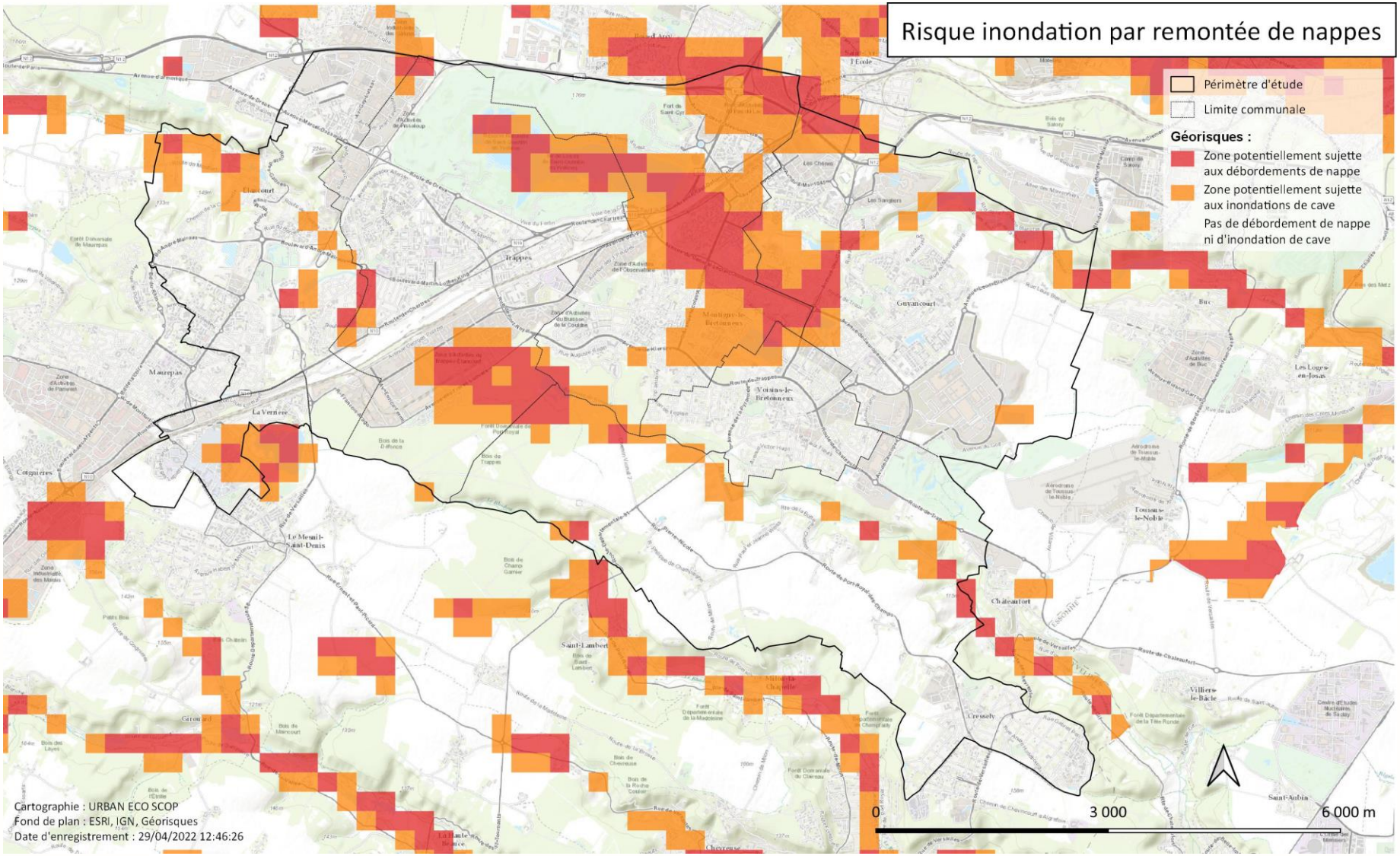
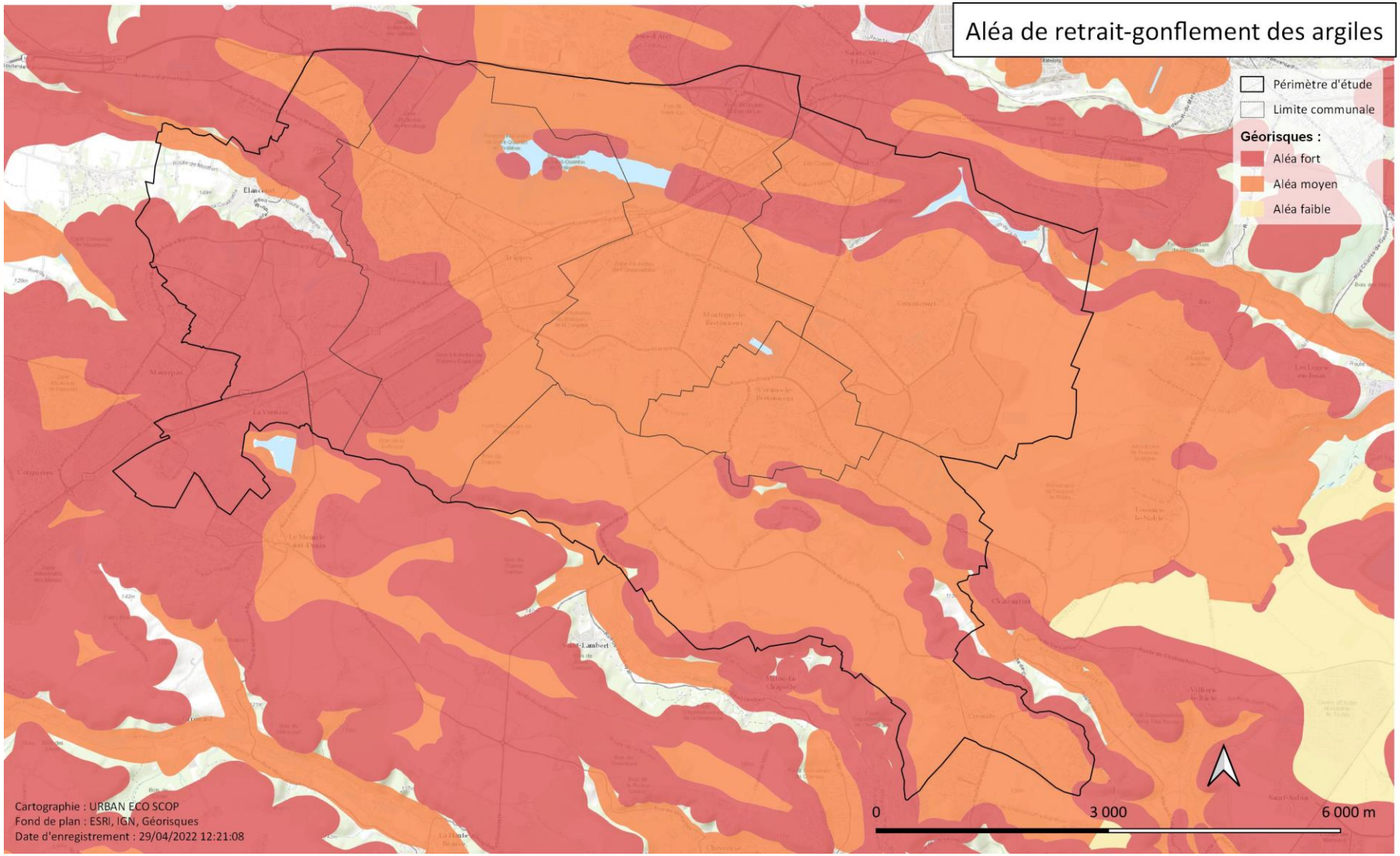


Figure 4. Carte Ecologie.gouv : Zonage sismique de la France (2011)



Carte 10. Zones sensibles aux remontées de nappes (d'après Géorisque)



Carte 11. Aléa de retrait-gonflement des argiles (d'après Géorisque)

3.1.2 Risques industriels et technologiques

Les risques industriels et technologiques sont non-négligeables à Saint-Quentin-en-Yvelines. Des canalisations de transport et de distribution de gaz couvrent l'ouest et le nord de la collectivité, et 31 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont implantées sur le territoire, principalement aux abords du réseau ferré.

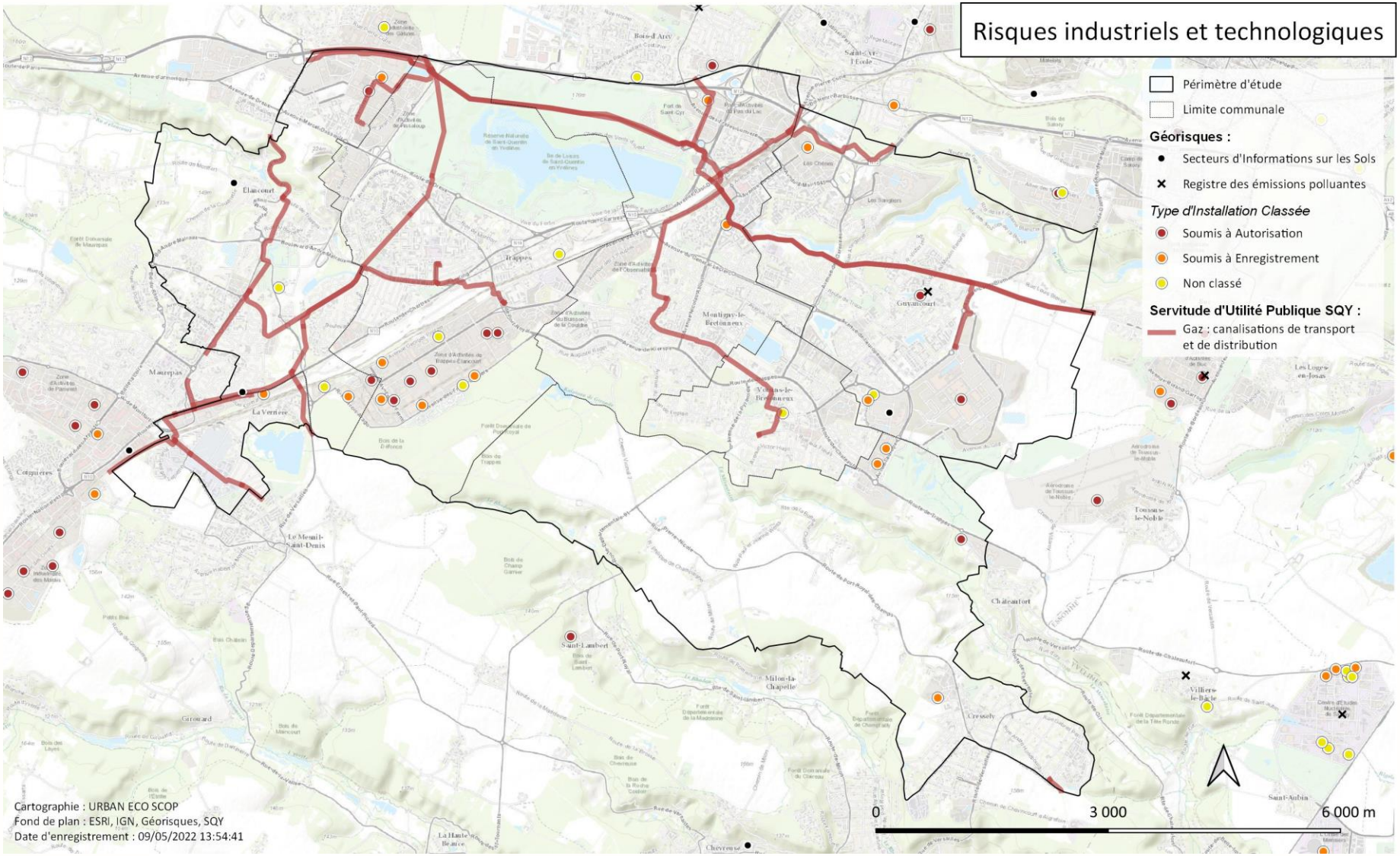
Certains établissements exercent une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement. En vertu de la loi pour la Protection de l'Environnement du 19 Juillet 1976, une nomenclature de ces installations dites « classées pour l'environnement », arrêtée par décret en Conseil d'État, répartit ces activités en plusieurs catégories :

- Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement (classes A, B, C) doivent obtenir une autorisation préalable auprès de la DRIRE, impliquant la réalisation d'une étude d'impact et de dangers ;
- Celles qui présentent des risques limités (classe D) sont soumises à simple déclaration à la préfecture et à l'obligation de respecter les dispositions réglementaires en matière d'hygiène publique ;
- Celles dont le risque est maîtrisé doivent s'enregistrer auprès du préfet avant mise en service (classe E). Il s'agit d'un régime intermédiaire entre celui d'autorisation et celui de déclaration.

Saint-Quentin-en-Yvelines accueille 31 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont 10 soumises à autorisation (ICPE-A), 14 soumises à enregistrement (ICPE-E) et 7 dont le régime est inconnu. Aucune de ces installations n'est classée Seveso. La majorité d'entre-elles se trouve sur la commune de Trappes au sein de la zone d'activités de Trappes-Élancourt (Carte 12).

Trois secteurs d'informations sur les sols sont identifiés sur le territoire saint-quentinois, ils correspondent aux trois sites BASOL présentés dans le chapitre Pollution des sols (Cf. 3.2.2). D'après le registre des émissions polluantes d'Île-de-France, 1 site est répertorié sur la commune de Guyancourt comme source d'émissions polluantes provenant d'installations industrielles. Il s'agit d'un site de construction de véhicules automobiles impactant l'air par rejet de Dioxyde de carbone (CO2) total (d'origine biomasse et non biomasse).

Des canalisations de transport et de distribution de gaz traversent le territoire, principalement à l'ouest et au nord de celui-ci.



Carte 12. Risques liés aux activités industrielles et technologiques (d'après Géorisque et SUP)

3.2 Pollutions

3.2.1 Pollution de l'air

Saint-Quentin-en-Yvelines voit sa qualité de l'air dégradée, principalement par le trafic routier le long de ses axes de transport ainsi que par les émissions du secteur résidentiel et tertiaire (chauffage etc.). Pour les communes de Trappes et de La Verrière, l'industrie manufacturière est une source importante d'émissions polluantes.

Trois secteurs sont les plus émetteurs de polluant atmosphérique à Saint-Quentin-en-Yvelines (Figure 5) : il s'agit du secteur résidentiel et tertiaire, du trafic routier ainsi que, pour les communes de Trappes et La Verrière, de l'industrie manufacturière.

- Le secteur résidentiel et tertiaire correspond aux émissions liées au chauffage des habitations et des locaux du secteur tertiaire, ainsi que celles liées à la production d'eau chaude de ces secteurs et aux installations de chauffage urbain. Sont également prises en compte les émissions liées à l'utilisation domestique de solvants (peintures, produits cosmétiques, nettoyants…) ;
- Le trafic routier, correspond aux émissions liées au trafic routier issues de la combustion de carburant (émissions à l'échappement) ainsi que celles liées à l'évaporation de carburant (dans les réservoirs mais aussi dans les circuits de distribution du carburant). L'usure des équipements (freins, pneus, routes) est également prise en compte ;
- L'industrie manufacturière correspond aux émissions liées aux procédés de production et au chauffage des locaux des entreprises. Les procédés industriels pris en compte sont principalement les aciéries, l'industrie des métaux et l'industrie chimique. Les émissions liées à l'utilisation d'engins spéciaux et aux utilisations industrielles de solvants (application de peinture, dégraissage, nettoyage à sec, imprimeries, application de colles…) sont également intégrées.

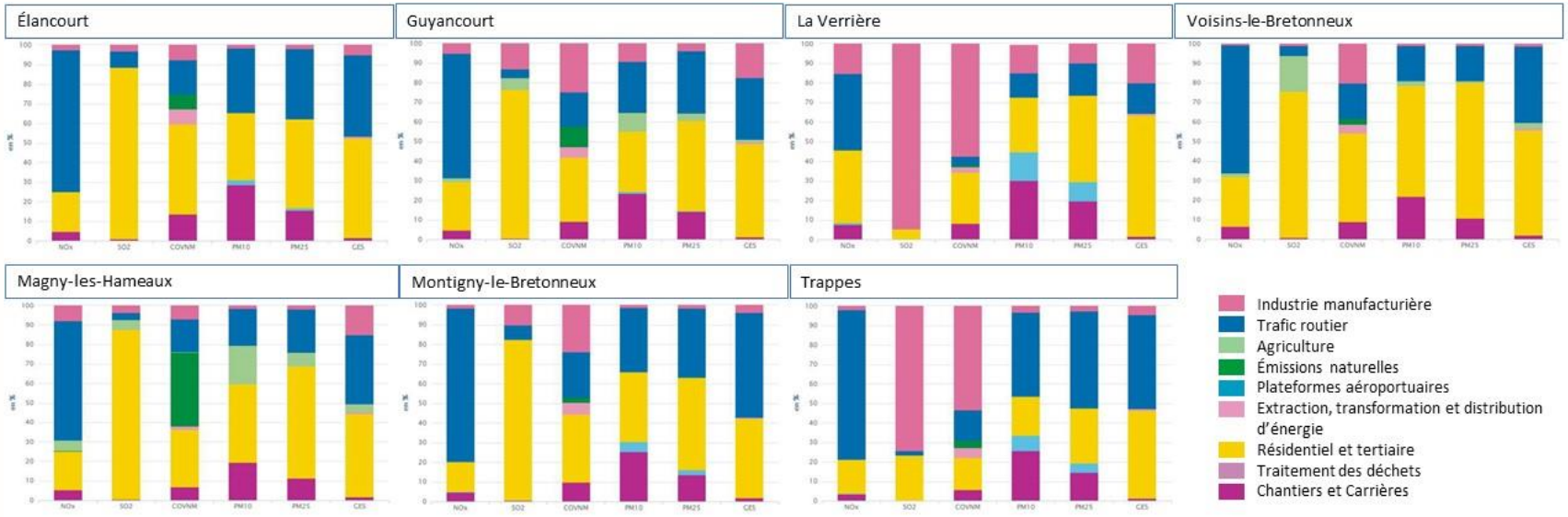


Figure 5. Contribution en pourcentage des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants à Saint-Quentin-en-Yvelines (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

3.2.2 Pollution des sols

Saint-Quentin-en-Yvelines accueille de nombreuses industries, dont la nature des activités peut impacter la qualité des sols. En 2021, 207 sites BASIAS et 3 sites BASOL sont recensés, principalement localisés au centre et à l'ouest du territoire, le long des axes de transport routier et des voies ferrées. Les sites BASIAS sont concentrés dans la Zone d'Activité de Trappes-Élancourt.

La pollution des sols est connue d'après 2 sources de données :

- La base de données de sites et sols polluées appelant une action des pouvoirs publics (BASOL) du Ministère de l'écologie, du développent durable et de l'énergie ;
- L'inventaire historique des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) du Ministère et du BRGM.

3.2.2.1 Pollutions avérées des sols (BASOL)

À Saint-Quentin-en-Yvelines, 3 sites BASOL ont été recensés :

Thales Optronique (1)

D'une surface de 22,5 hectares, l'activité principale du site entre 1990 et 2008 était une activité d'optronique associant l'électronique, la mécanique et l'informatique. Le site était dédié à la fabrication d'équipements d'aide à la navigation.

Dans le cadre de la cessation d'activité progressive du site (entre novembre 2007 et juin 2008), des investigations sur les sols menées en 2007 au droit des zones ayant accueilli des activités potentiellement polluantes ont mis en évidence une pollution en aluminium à proximité de l'ancien stockage de copeaux huileux d'aluminium et en hydrocarbures au droit de l'ancien stockage d'huiles de coupe, sous la dalle de la fosse de rétention du stockage d'huiles usagées et sous enrobé au droit de l'ancien stockage d'huiles neuves. Il n'a pas été engagé de travaux de dépollution sur ce site. Cependant, la fosse de rétention des huiles usagées a été curée et son étanchéité a été renouvelée par l'ajout d'une couche imperméable en fond de fosse en juin/juillet 2008. L'état des sols est désormais compatible avec un usage de type industriel, sous réserve que les structures en place demeurent et que les terres impactées par une pollution restent couvertes (Géorisques).

PICOTY Réseau (2)

Ce site, d'une superficie de 5 430 m², a accueilli de 1960 à 2016 une station-service Shell exploité en dernier lieu par la société PICOTY Réseau. Dans le cadre de l'acquisition de la station-service Shell par la société PICOTY Réseau en 2009, un premier diagnostic de l'état des sols avait été réalisé.

À la cessation d'activité de la station-service, un second diagnostic de l'état des milieux a été effectué en avril 2016. Il a mis en évidence une pollution des sols en hydrocarbures de type gazole au niveau de la zone de dépotage et des pistes de distribution ainsi qu'une pollution des eaux superficielles en hydrocarbures volatils et en benzène. Des travaux de démantèlement et de dépollution ont été menés entre octobre et novembre 2016 au droit de la zone de dépotage et des pistes de distribution. Durant ces travaux, les cuves ont été vidées, nettoyées, dégazées et évacuées. Suite à la découverte lors des travaux d'une zone polluée en hydrocarbures et en BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes) autour des cuves non diagnostiquée dans le cadre des investigations, l'exploitant a fait excaver l'ensemble de la zone "cuves" jusqu'à 4 m de profondeur (limite technique maximale en raison de la présence de la nappe superficielle). Les terres polluées excavées ont été envoyées vers des filières adaptées. Des analyses de la qualité des eaux souterraines, à l'issue des travaux, ont mis en évidence une diminution de la concentration en hydrocarbures volatils et en BTEX par rapport aux analyses d'avril 2016. À l'issue des travaux, des teneurs résiduels en hydrocarbures et en BTEX subsistent au droit du site. Le site a été remis en état pour un usage identique à la période précédente, soit industriel. En 2017, la station-

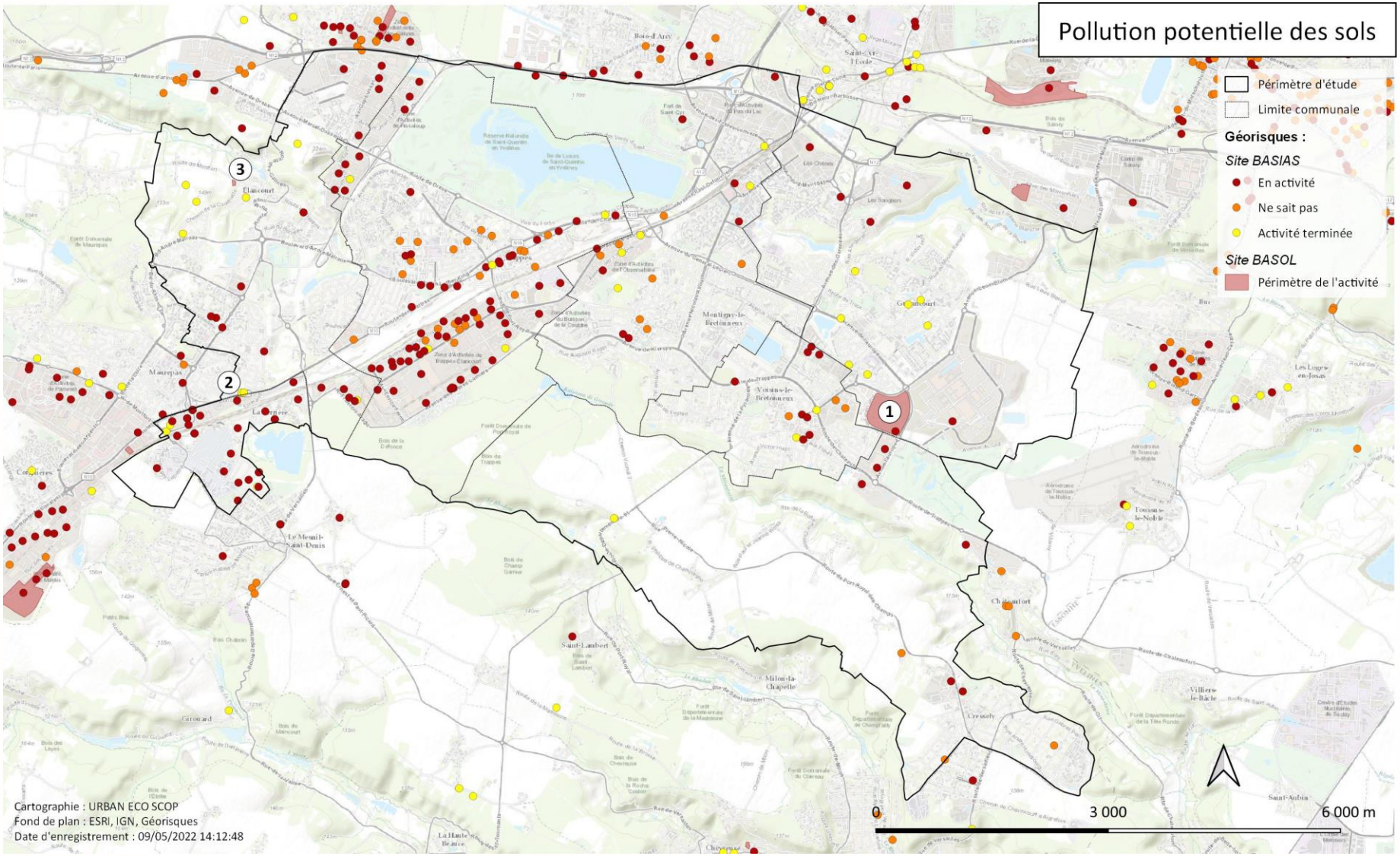
service a été entièrement démantelée, seuls les locaux de l'ancien magasin sont toujours présents sur le site (Géorisques).

Terrain route de Montfort à Élancourt (3)

En juillet 2013, la société en charge de réaliser des opérations de VRD sur le site, pour le compte d'un promoteur immobilier, a pris contact avec la Préfecture, puis l'inspection des installations classées pour indiquer la découverte d'une pollution dans les sols. Le site est d'environ 2400 m².

3.2.2.2 Pollutions potentielles des sols (BASIAS)

207 sites BASIAS sont recensés au sein de Saint-Quentin-en-Yvelines. Parmi ces sites, 38 ne sont plus en activité, 138 le sont encore et 31 sites ont un état d'occupation inconnu. La majorité des sites encore en activité se trouvent le long de la voie ferrée, ou au sein de la zone d'activités de Trappes-Élancourt. Ce secteur présente un fort enjeu concernant la pollution des sols (Carte 13).



Carte 13. Localisation des sites BASOL et BASIAS (d'après Géorisque)

3.2.3 Pollution lumineuse

Par sa proximité avec la Métropole du Grand Paris et sa forte urbanisation, Saint-Quentin-en-Yvelines est très impacté par la pollution lumineuse. Peu d'étoiles sont visibles depuis les communes les plus densément bâties. La pollution lumineuse nuit au cycle circadien de la faune et de la flore locale, mais peut également avoir des conséquences sur la santé des populations (troubles du sommeil, fatigue, stress…).

La pollution lumineuse provient de l'éclairage artificiel souvent fixe et permanent, des zones urbaines, des installations industrielles et commerciales, des principales infrastructures routières mais également des phares des véhicules. Dans les métropoles, elle provoque un halo lumineux visible parfois à plusieurs dizaines de kilomètres. Elle peut avoir un effet sur la santé des populations, causant principalement des troubles nerveux liés aux difficultés d'endormissement. Elle est aussi très nocive pour la faune, la flore et les écosystèmes en général.

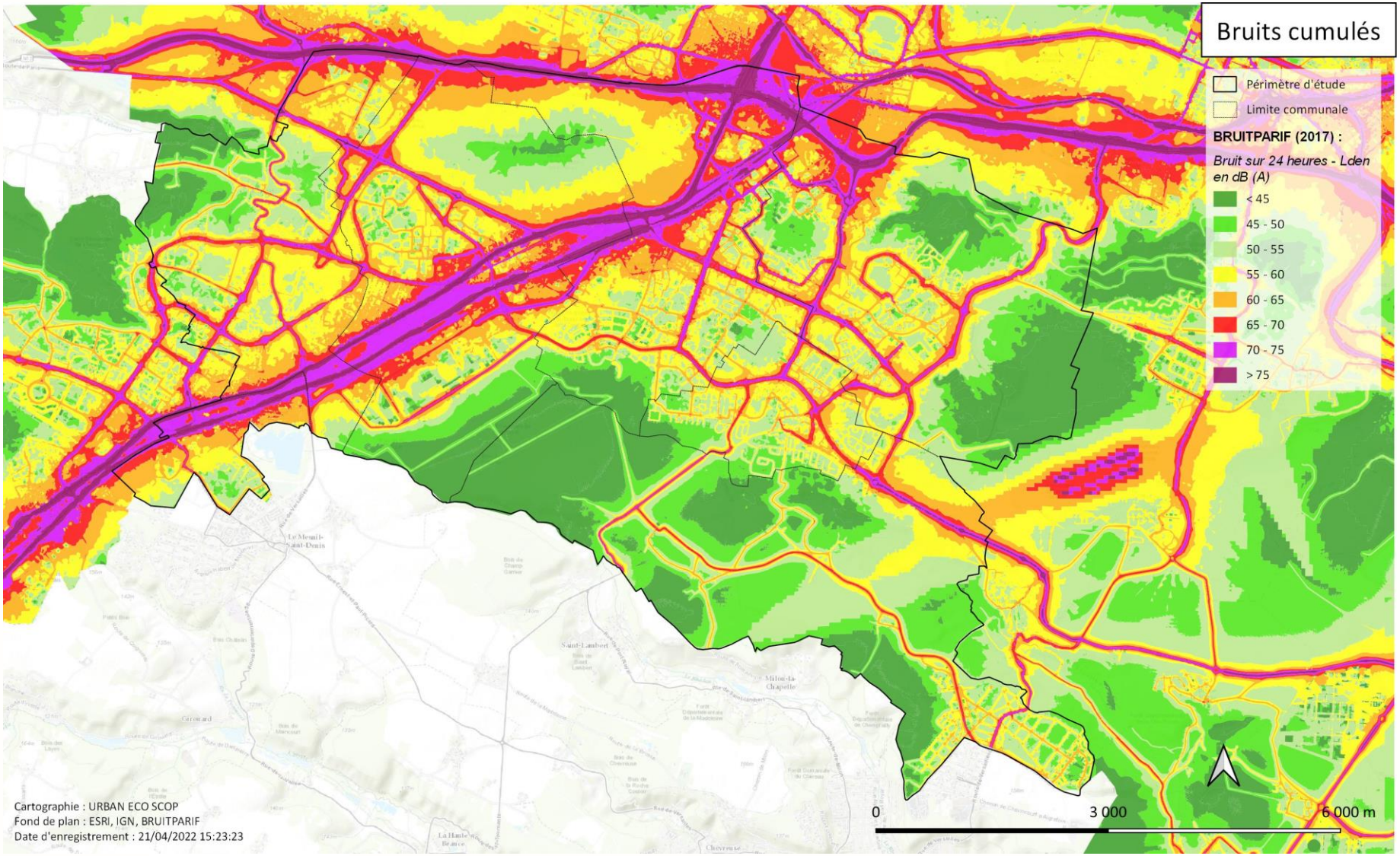
D'après la cartographie AVEX 2020 (*cf*. https://avex-asso.org/dossiers/pl/europe-2016/index.html), le territoire saint-quentinois est très impacté par la pollution lumineuse. Le cœur de Saint-Quentin-en-Yvelines se trouve entre la zone blanche et la zone magenta : en zone blanche, seules 0 à 50 étoiles sont visibles (hors planètes) selon les conditions. La pollution lumineuse est très puissante et omniprésente. Cette exposition est typique des très grands centres urbains et des grandes métropoles régionales ou nationales. En zone magenta, entre 50 et 100 étoiles sont visibles et les principales constellations commencent à être reconnaissables. La périphérie de Saint-Quentin-en-Yvelines, et notamment la commune de Magny-les-Hameaux se trouvent en zone rouge et en zone orange, moins sujettes à la pollution lumineuse. En zone rouge, 100 à 200 étoiles sont visibles et les constellations, ainsi que quelques étoiles supplémentaires apparaissent. En zone orange, 200 à 250 étoiles sont visibles. Dans de bonnes conditions, quelques coins de ciel plus noir apparaissent.

3.3 Nuisances

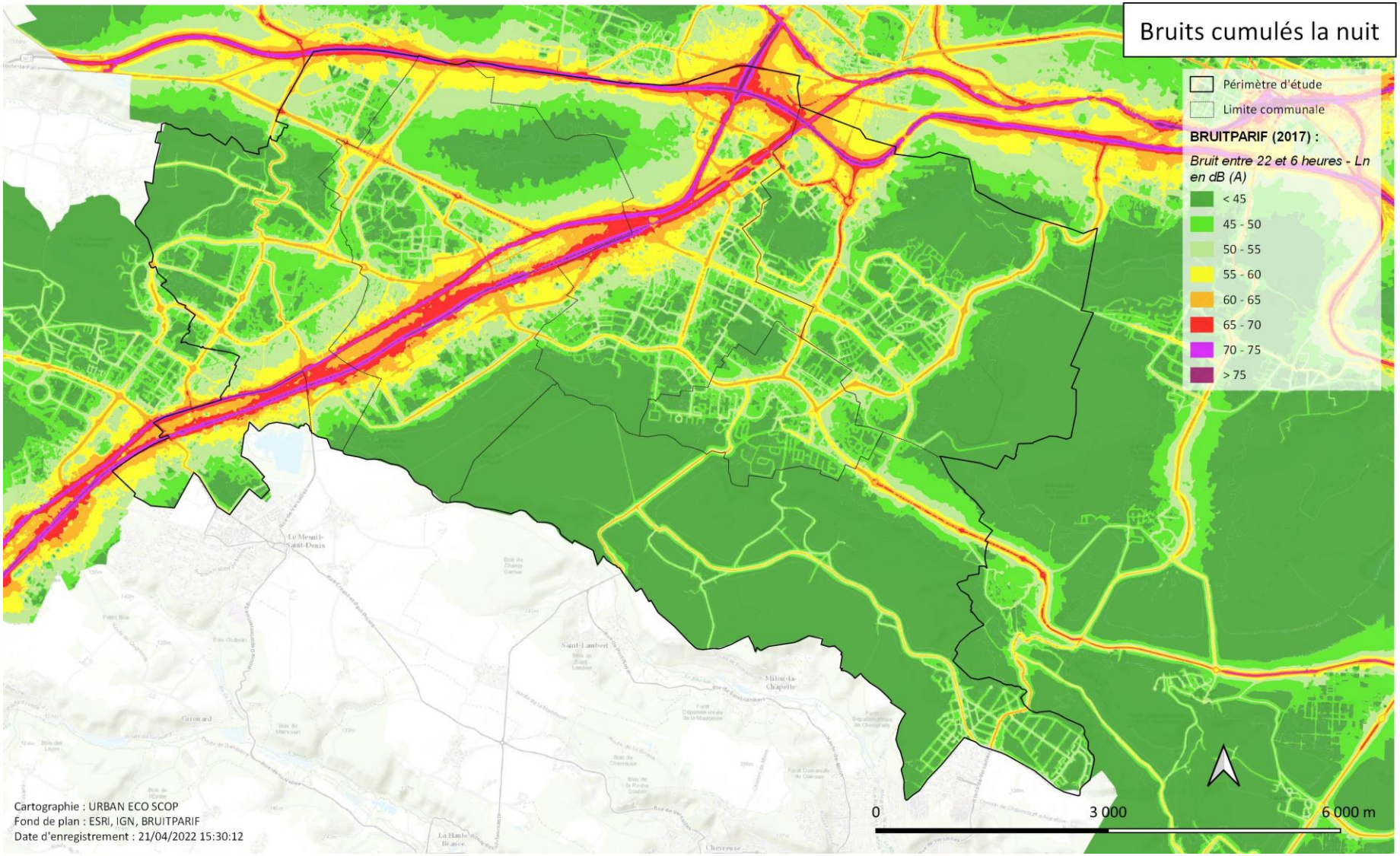
3.3.1 Nuisances sonores

Les infrastructures de transport qui traversent Saint-Quentin-en-Yvelines sont sources de nuisances sonores non négligeables. Tout comme les pollutions, les nuisances sonores ont des impacts sur la santé des populations. Les bruits émis sur les grands axes de circulation dépassent les seuils fixés par la réglementation, de jour comme de nuit.

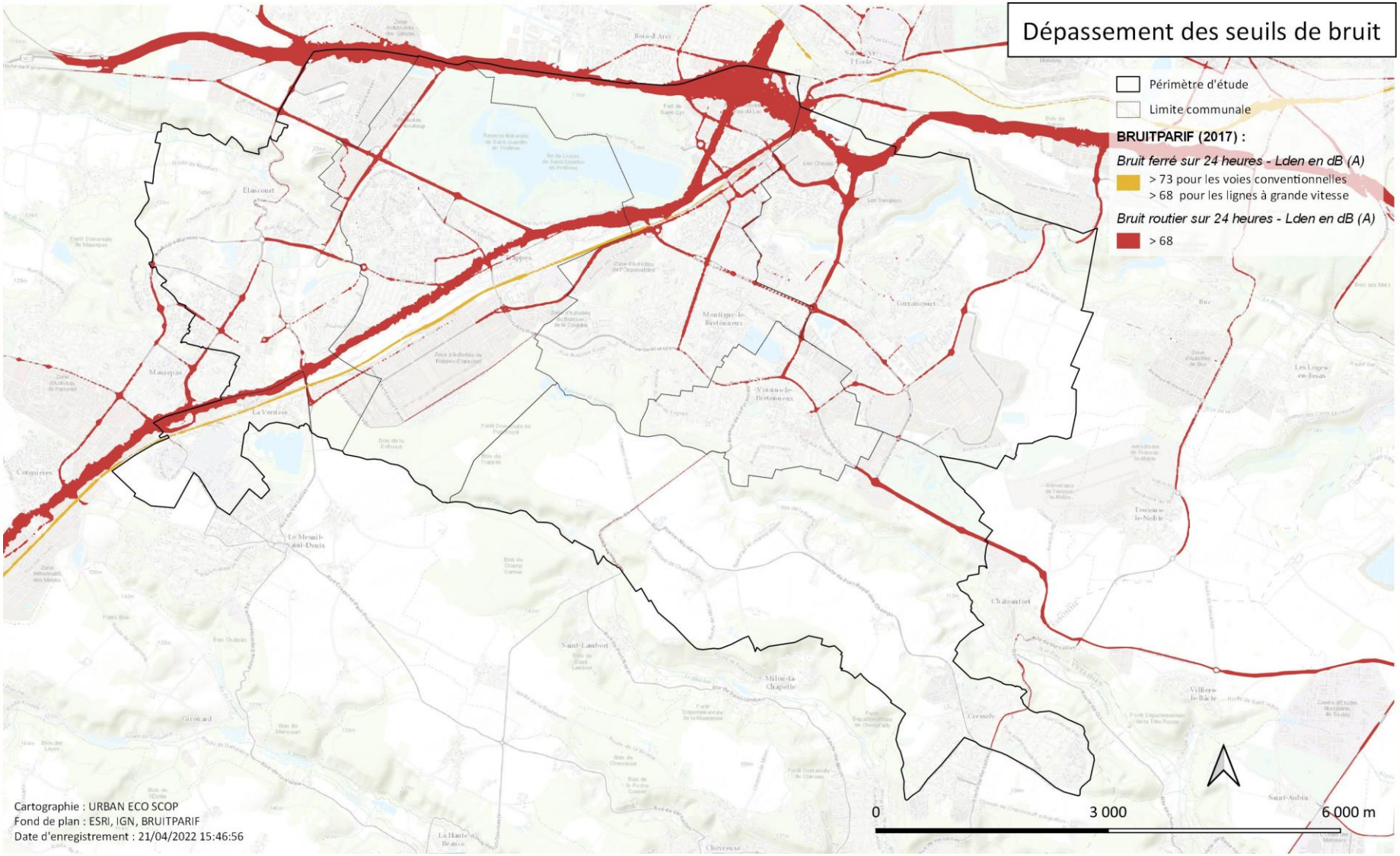
Le territoire saint-quentinois subit de fortes nuisances sonores, principalement causées par les infrastructures de transport (routier/ferré). Les impacts sanitaires du bruit sont nombreux et aujourd'hui reconnus : troubles du sommeil, nervosité, stress, difficulté d'apprentissage et augmentation des troubles cardiovasculaires. Aux abords des axes de transport, les nuisances sonores cumulées à la pollution atmosphérique génèrent une multi-exposition néfaste pour la population.



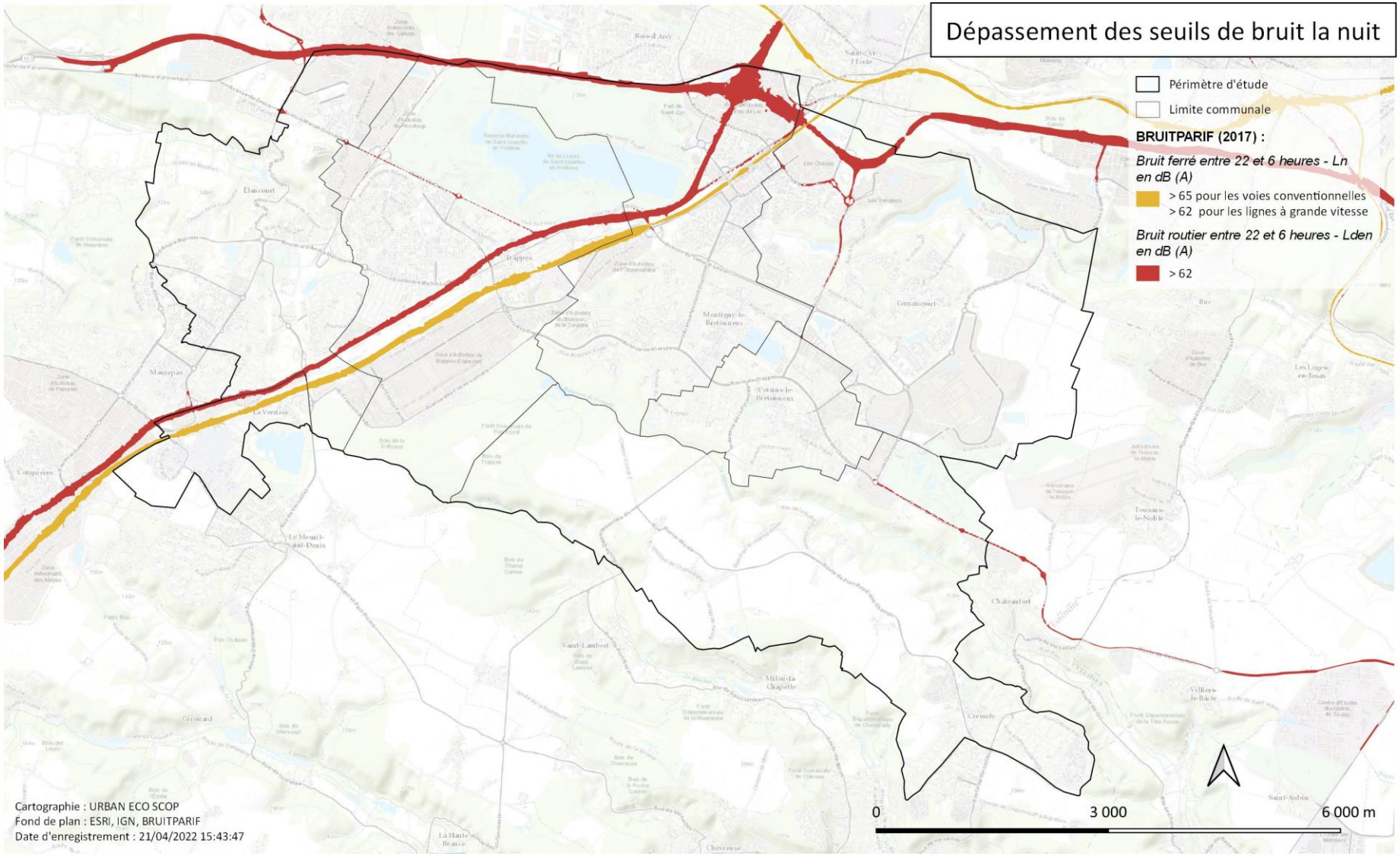
Carte 14. Bruits cumulés sur 24 heures (d'après BRUITPARIF)



Carte 15. Bruits cumulés entre 22 et 6 heures (d'après BRUITPARIF)



Carte 16. Dépassement des seuils de bruit sur 24 heures (d'après BRUITPARIF)



Carte 17. Dépassement des seuils de bruit entre 22 et 6 heures (d'après BRUITPARIF)

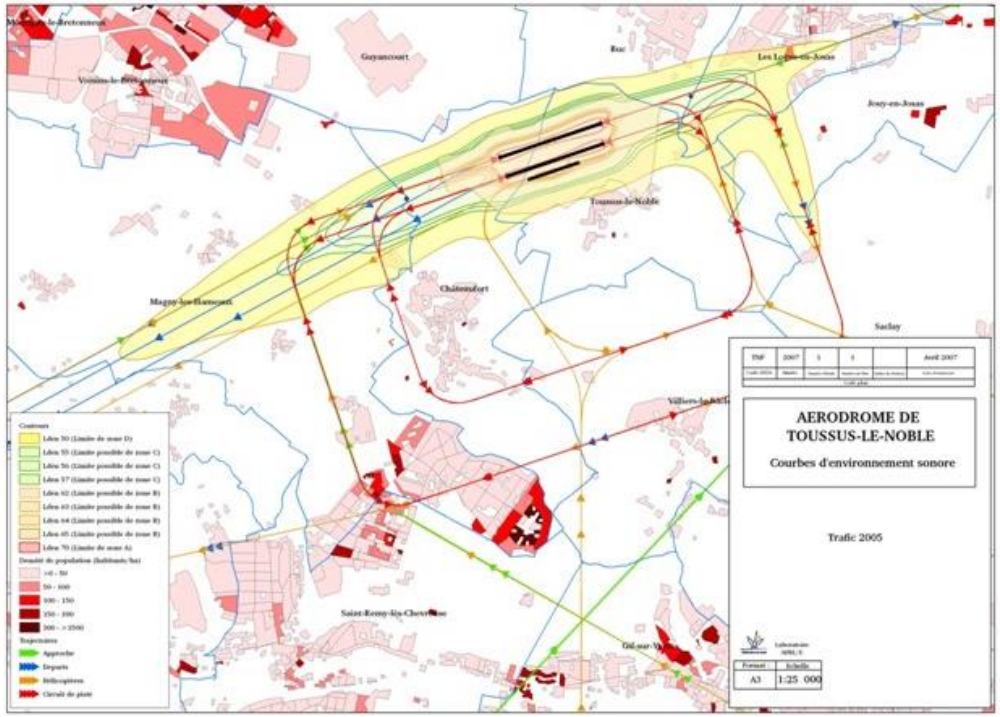
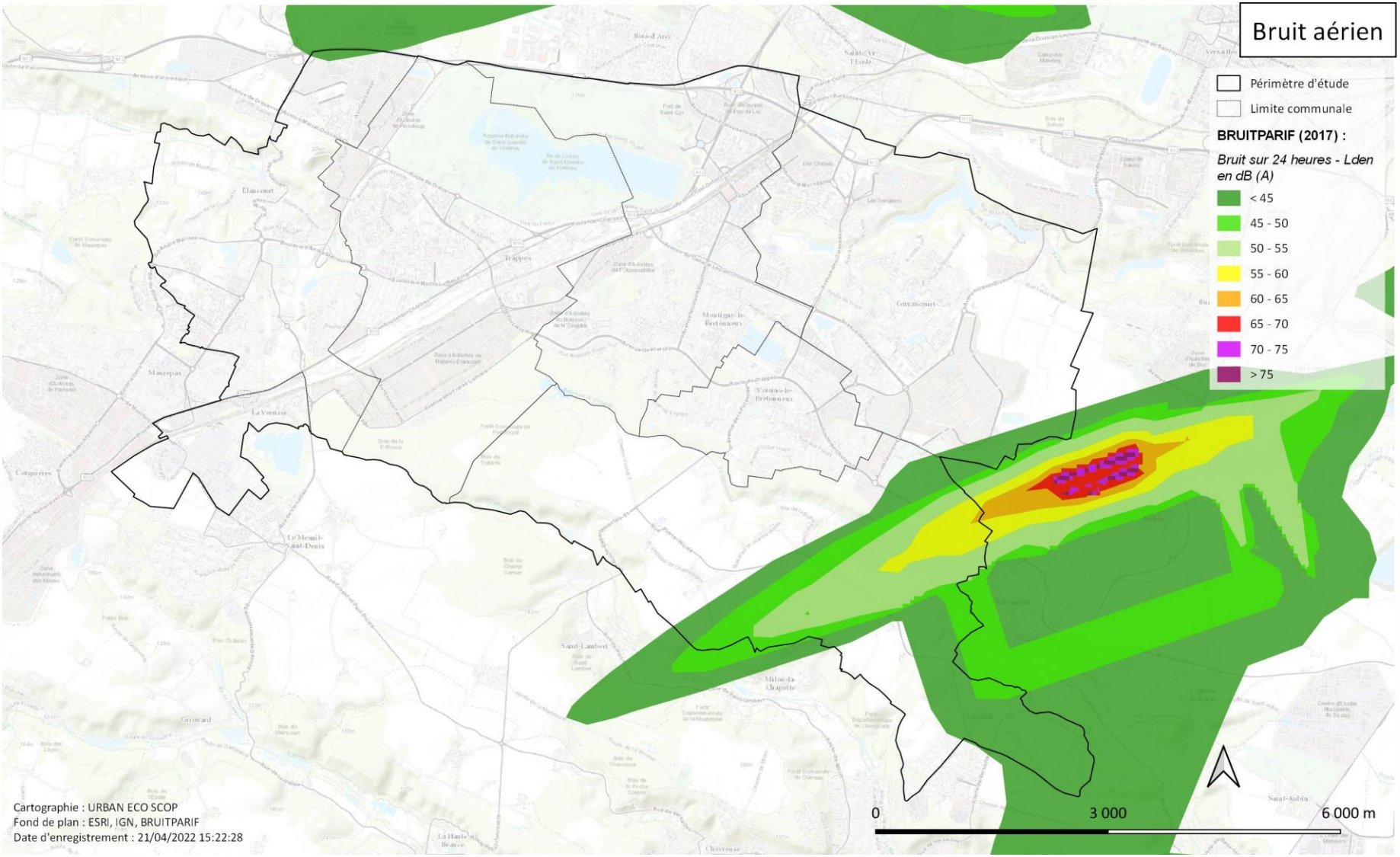


Figure 6. Courbes d'environnement sonore de l'aérodrome de Toussus-le-Noble (PEB, 2005)

L'aérodrome de Toussus-le-Noble, à l'est de Saint-Quentin-en-Yvelines, induit également des nuisances sonores sur le territoire. L'orientation de son couloir aérien et de ses cheminements en phase d'approche et de départ impactent notamment les communes de Magny-les-Hameaux et de Guyancourt (Carte 18).

Cet aérodrome ne fonctionne qu'en journée, il ne génère donc aucune nuisance sonore entre 22 h et 6 h. À Guyancourt, le secteur du golf, des terres agricoles et quelques bâtiments (ferme, garage automobile) sont concernés par un bruit aérien entre 35 dB (A) et 45 dB (A). À Magny-les-Hameaux, la population exposée est plus importante, avec des zones résidentielles et des zones d'activités. Le secteur soumis à cette nuisance sonore est cependant majoritairement de l'espace boisé non urbanisé ou des terres agricoles.



Carte 18. Bruit aérien sur 24 heures (Urban Eco[scop], 2022)

4 Flux d'énergie, de matière et d'information

4.1 Gestion de la ressource « Eau »

4.1.1 Les milieux aquatiques

Les milieux aquatiques sont encadrés par le SAGE de la Bièvre, le SAGE Orge-Yvette et le SAGE de la Mauldre.

Saint-Quentin-en-Yvelines est soumis aux prescriptions de 3 schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Ces documents sont des outils de planification réglementaires qui permettent de guider les décisions des acteurs du territoire concernant l'eau à l'échelle des sous-bassins hydrographiques. Les SAGE en vigueur sur le territoire saint-quentinois sont :

- Le SAGE Bièvre, approuvé le 19 avril 2017 ;
- Le SAGE Orge-Yvette, approuvé le 02 juillet 2014 ;
- Le SAGE de la Mauldre, approuvé le 10 août 2015.

Cela permet de favoriser la préservation des milieux aquatiques, des écosystèmes et des zones humides, la protection du patrimoine piscicole, la prévention des risques d'inondation, la préservation de la qualité de l'eau et lutte contre les pollutions ainsi que la gestion durable de la ressource en eau.

4.1.2 L'alimentation en eau

La compétence eau potable est assurée par SQY. Elle a été transférée à 2 syndicats mixtes : AQUAVESC et SIRYAE. L'eau potable distribuée à Saint-Quentin-en-Yvelines est de bonne qualité. Elle est majoritairement « moyennement calcaire » mais peut être « très calcaire » sur les UDI de Trappes ZI et d'Élancourt Villeparc, selon l'ARS en 2018.

La gestion de l'eau potable est majoritairement assurée par AQUAVESC, établissement territorial en charge de la production, du traitement et de la distribution d'eau potable pour 32 communes des départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines. Pour les communes de Saint-Quentin-en-Yvelines, AQUAVESC délègue la compétence à la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP). Seule la commune de Magny-les-Hameaux est gérée par le Syndicat intercommunal de la région d'Yvelines pour l'adduction de l'eau (SIRYAE), qui délègue la compétente à la Société d'aménagement urbain et rural (SAUR).

Selon l'ARS en 2018, l'ensemble du territoire saint-quentinois bénéficie d'une eau de bonne qualité. Cette eau est moyennement calcaire pour l'ensemble des unités de distribution d'eau potable, à l'exception de l'UDI Trappes ZI et l'UDI Élancourt Villeparc (Tableau 9).

	Paramètre Limite de qualité	Qualité bactériologique Absence exigée	Nitrates 50 mg/ℓ	Fluor 1,5 mg/ℓ	Pesticides 0,1 µg/ℓ par substance 0,5 µg/ℓ pour l'ensemble	Dureté Pas de limite de qualité
UDI Élancourt	Nombre de contrôles	205	167	28	28	167
	Moyenne		27,9 mg/ℓ	0,24 mg/ℓ	0,008 µg/ℓ (atrazine)	27,6 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				

	Paramètre Limite de qualité	Qualité bactériologique Absence exigée	Nitrates 50 mg/ℓ	Fluor 1,5 mg/ℓ	Pesticides 0,1 µg/ℓ par substance 0,5 µg/ℓ pour l'ensemble	Dureté Pas de limite de qualité
UDI Élancourt Clé St Pierre et Nelle Amste	Nombre de contrôles	179	167	28	28	167
	Moyenne		29,6 mg/ℓ	0,25 mg/ℓ	0,009 µg/ℓ (atrazine)	28,6 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				
UDI Élancourt Villeparc	Nombre de contrôles	3	15	18	5	15
	Moyenne		14,0 mg/ℓ	1,01 mg/ℓ	0,008 µg/ℓ (atrazine)	39,8 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et très calcaire				
UDI Élancourt ZAC des Cotes	Nombre de contrôles	3	171	42	29	171
	Moyenne		21,1 mg/ℓ	0,27 mg/ℓ	0,002 µg/ℓ (atrazine)	24,6 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				
UDI Magny-les-Hameaux Quartier Nortel Matra	Nombre de contrôles	83	82	11	11	80
	Moyenne		19,2 mg/ℓ	0,21 mg/ℓ	0,002 µg/ℓ (atrazine)	24,1 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				
UDI Magny-les-Hameaux	Nombre de contrôles	111	29	19		29
	Moyenne		35,6 mg/ℓ	0,33 mg/ℓ		26,6 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				
UDI St Quentin en Yvelines	Nombre de contrôles	309	171	42	29	171
	Moyenne		21,1 mg/ℓ	0,27 mg/ℓ	0,002 µg/ℓ (atrazine)	24,6 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				
UDI Trappes ZI	Nombre de contrôles	2	15	18	5	15
	Moyenne		14 mg/ℓ	1,01 mg/ℓ	0,008 µg/ℓ (atrazine)	39,8 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et très calcaire				
UDI Trappes ZA Pissaloup	Nombre de contrôles	179	167	28	28	167
	Moyenne		29,6 mg/ℓ	0,25 mg/ℓ	0,009 µg/ℓ (atrazine)	28,6 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				

	Paramètre Limite de qualité	Qualité bactériologique Absence exigée	Nitrates 50 mg/ℓ	Fluor 1,5 mg/ℓ	Pesticides 0,1 µg/ℓ par substance 0,5 µg/ℓ pour l'ensemble	Dureté Pas de limite de qualité
UDI La Verrière	Nombre de contrôles	180	167	28	28	167
	Moyenne		29,6 mg/ℓ	0,25 mg/ℓ	0,009 µg/ℓ (atrazine)	28,6 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				
UDI Guyancourt	Nombre de contrôles	199	315	49	49	315
	Moyenne		21,1 mg/ℓ	0,26 mg/ℓ	0,003 µg/ℓ (atrazine)	24,4 °f
	Pourcentage conforme	100 %				
	Classe	Eau de bonne qualité et moyennement calcaire				

Tableau 9. Synthèse de la qualité de l'eau distribuée par les Unités de distribution (UDI) en 2018 (ARS)

4.1.3 L'assainissement

La communauté d'agglomération SQY exerce directement la compétence assainissement sur une petite partie de son territoire (Ouest) et adhère à 2 syndicats d'assainissement pour les autres secteurs (Nord-est et Sud). Le traitement des eaux usées se fait majoritairement en dehors des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le réseau d'assainissement du territoire est séparatif.

La compétence assainissement est transférée aux communautés d'agglomération depuis le 1er janvier 2020 selon la Loi NOTRe. À Saint-Quentin-en-Yvelines, SQY exerce directement cette compétence pour une petite partie du territoire, sur les communes de La Verrière et la frange ouest de Trappes. Pour les autres secteurs, SQY adhère à des syndicats d'assainissement : le SIAHVY et HYDREAULYS (Tableau 10). C'est la topographie du territoire (vallées, lignes des crêtes…) qui conditionne le périmètre des bassins d'assainissement et donc des syndicats. À Saint-Quentin-en-Yvelines, il existe 6 bassins de collecte des eaux usées (Figure 7).

Le secteur nord-est correspond au périmètre d'action du syndicat HYDREAULYS, dont les eaux usées sont transportées vers la STEP Carré de Réunion à Saint-Cyr-l'École. Le secteur Ouest est directement géré par SQY et les eaux collectées sont transportées vers la STEP d'Élancourt pour être traitées. Le secteur Sud, comprenant les communes de La Verrière et de Magny-les-Hameaux, correspond au périmètre d'action du SIAHVY, dont les eaux sont transportées vers la STEP Valenton et traitées par le SIAAP.

Le réseau d'assainissement des 7 communes de Saint-Quentin-en-Yvelines est séparatif.

Bassin hydraulique	Communes	Compétence		
		Collecte	Transport	Traitement
Nord-est	Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux (Le Mérantais), Trappes (quasi-totalité), Voisins-le-Bretonneux	SQY	HYDREAULYS	HYDREAULYS (STEP Carré de Réunion)

Bassin hydraulique	Communes	Compétence		
		Collecte	Transport	Traitement
Ouest	Élancourt (quasi-totalité) et Trappes (frange ouest)	SQY	SQY	SQY (STEP d'Élancourt)
Sud	Magny-les-Hameaux (quasi-totalité) et La Verrière	SQY	SIAHVY	SIAAP (STEP de Valenton)

Tableau 10. Partage de l'exercice des compétences assainissement

Station d'épuration	Capacité	Performance épuratoire	Taux d'utilisation (2017)	Filières de traitement
Élancourt	40 000 EH	**2020** MES 90 % DCO 75 % DBO5 80 % NGL 70 % PT 80 % et 22 mg/l	82,28 %	Prétraitement Bassins biologiques Traitement tertiaire du phosphore par un Densadeg
Achères	7 500 000 EH	**2014** Mat. carbonées : 86 % Mat. phosphorées : 83 % Mat. azotées NTK : 79 %	94,1 %	Prétraitement Nouveaux traitements par biofiltration et filtration membranaire
Valenton	3 620 000 EH	**2012** MES 98 % DCO 96 % DBO5 99 % NGL 70 % NTK 97 % PT 90 %	64,5 %	Prétraitement Bassins biologiques Traitement tertiaire par clarifloculation
Saint-Cyr-l'École : Carré de Réunion	340 000 EH	**2020** MES 98,9 % P 89,3 %	66,7 %	Prétraitement Bassins biologiques Nouveau traitement par filtration membranaire
Mesnil Saint-Denis	18 000 EH	**2020** MES 97 % DCO 95 % DBO5 96 % NGL 80 % NKT 92 % PT 79 %	82,10 %	Prétraitement Bassins biologiques
Maurepas : Courance	46 667 EH	**2020** MES 90 % DCO 75 % DBO5 80 % Azote global < 10 mg/l PT < 1 mg/l	76,29 %	Prétraitement Bassins biologiques

Tableau 11. Capacité et performance des stations d'épuration

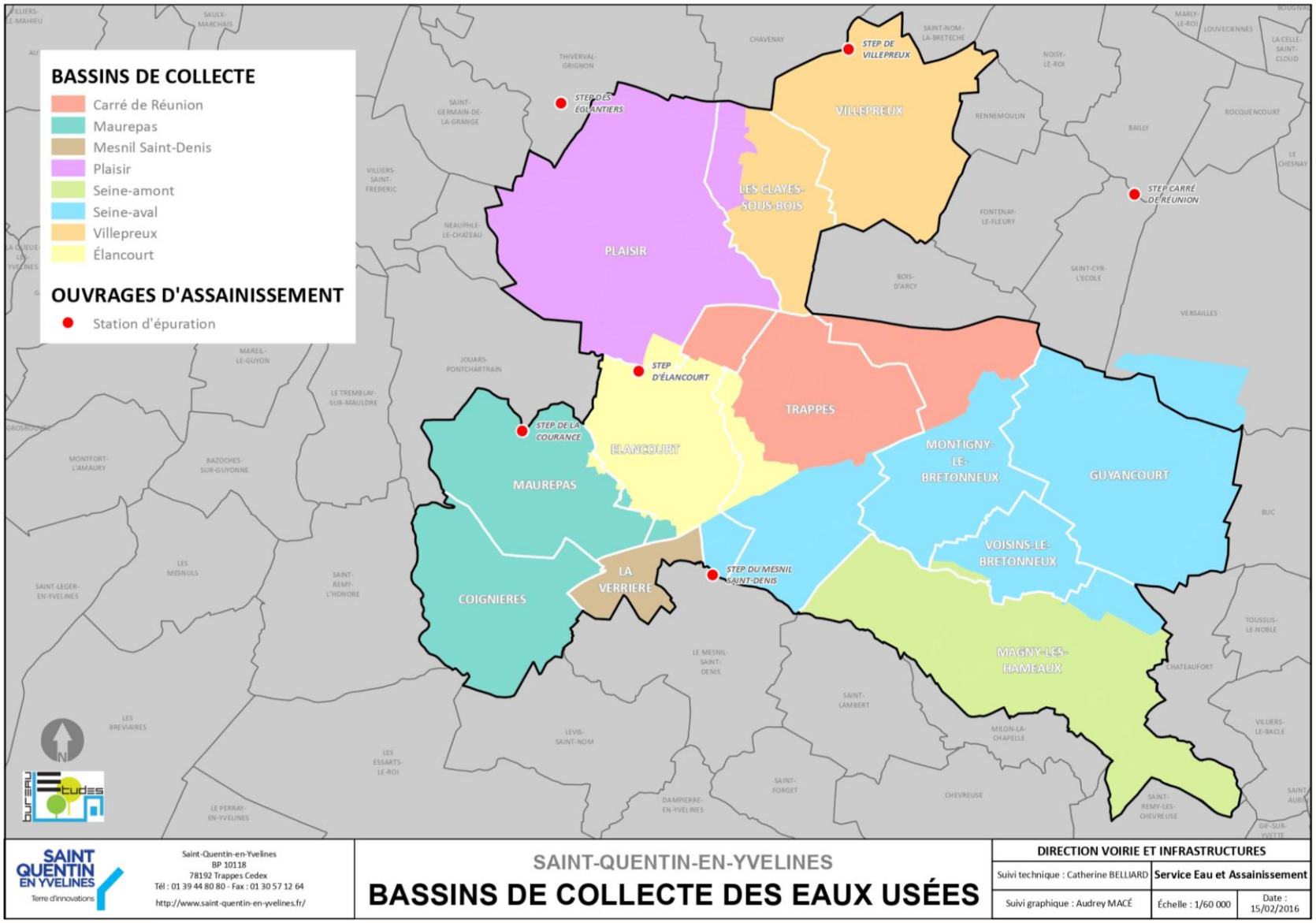


Figure 7. Cartographie SQY : Bassins de collecte des eaux usées (2016)

4.1.4 Les eaux pluviales

Le territoire saint-quentinois possède un réseau d'eaux pluviales conséquent. Des problèmes d'infiltration de ces eaux se posent, du fait de la nature des sols (Cf. 3.1.1.3). Saint-Quentin-en-Yvelines possède des bassins de rétention qui permettent la régulation des eaux en cas de forte pluie, mais ceux-ci présentent des limites, car ils sont rapidement envasés et donc défectueux. La gestion des eaux pluviales est globalement détaillée dans le Rapport de présentation 1.2 État initial du site et de l'environnement Partie IV.D. du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines datant de 2017.

4.2 Gestion de l'énergie

4.2.1 Réseaux et infrastructures

Saint-Quentin-en-Yvelines est desservi par de nombreuses infrastructures participant au transport et à la distribution de l'énergie. Au total, 26 lignes aériennes de transport, un réseau GRTgaz (au nord) et 6 Data Centers sont répartis sur le territoire, principalement au nord où se concentrent les taches urbaines.

Des lignes de transport électrique sont présentes à Saint-Quentin-en-Yvelines (Figure 8) : 26 lignes aériennes dont 15 de 225 kV, 4 lignes de 90 kV et 7 lignes de 63 kV traversent principalement le nord et l'ouest du territoire. Un réseau électrique souterrain existe également au nord, à l'ouest et au centre du territoire (carto2.geo-ide). Trois postes de transformation sont référencés par l'IGN, et tous sont déclarés en service. Ils se situent sur les communes d'Élancourt, de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux.

Le territoire saint-quentinois possède également 6 Data Centers en 2020, répartis sur les communes de Trappes, Élancourt, Montigny-le-Bretonneux et Magny-les-Hameaux (Figure 9). Selon l'APUR, ils occupent tous une superficie variant entre 500 et 10 000 m².

Saint-Quentin-en-Yvelines possède également un réseau de canalisation de transport de matières dangereuses (TMD). Il s'agit du transport de gaz (Figure 10). Le réseau traverse le nord et l'ouest. La quasi-totalité des zones urbaines saint-quentinoises sont alimentées par le réseau de gaz de GRDF selon l'APUR, en 2020. Cinq emprises GRTgaz sont recensées sur les communes d'Élancourt, de Guyancourt, de Montigny-le-Bretonneux et de Trappes. Il peut s'agir de postes de détentes, de stations d'interconnexion et de compression.

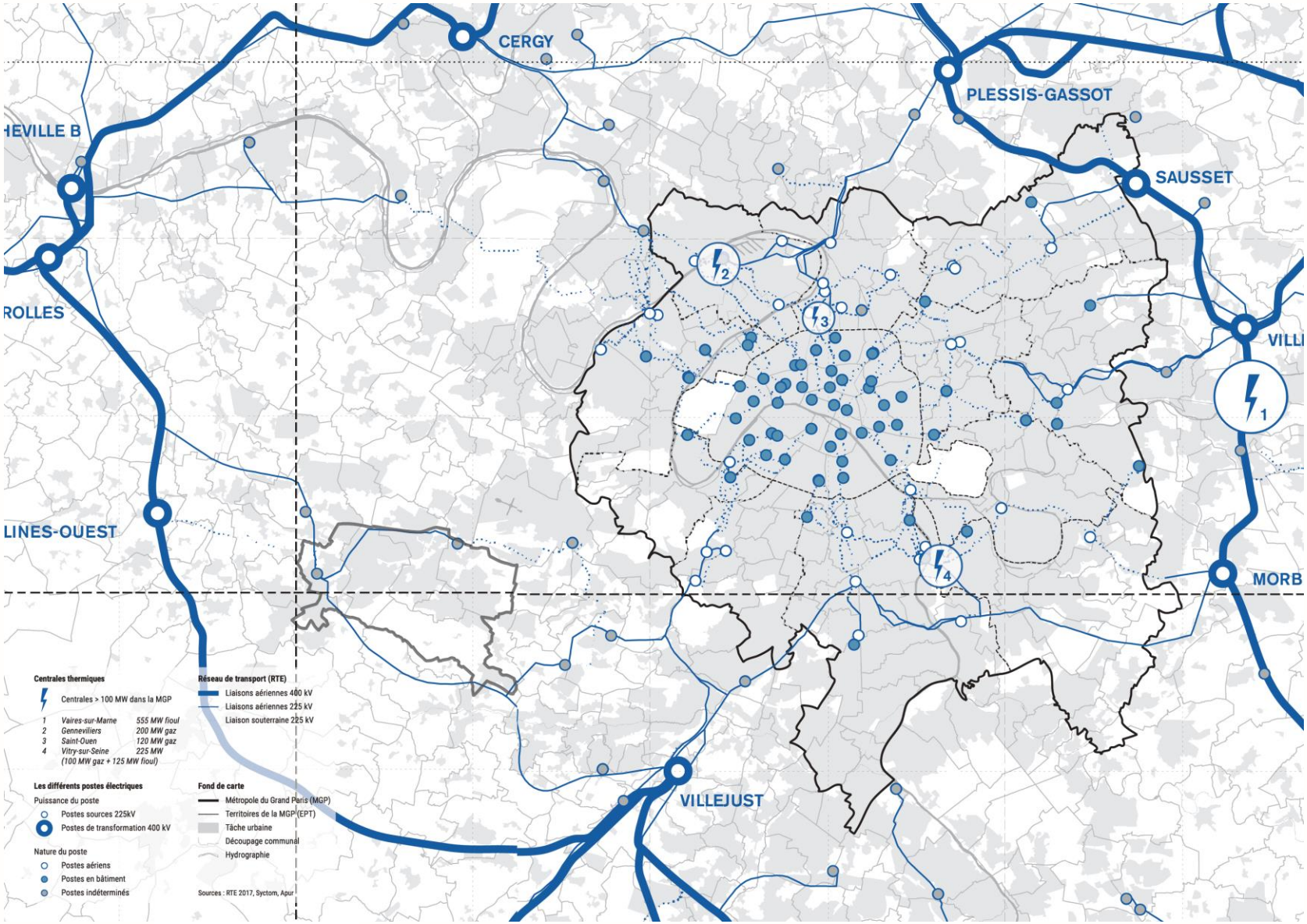


Figure 8. Cartographie APUR : infrastructure électrique (2020)

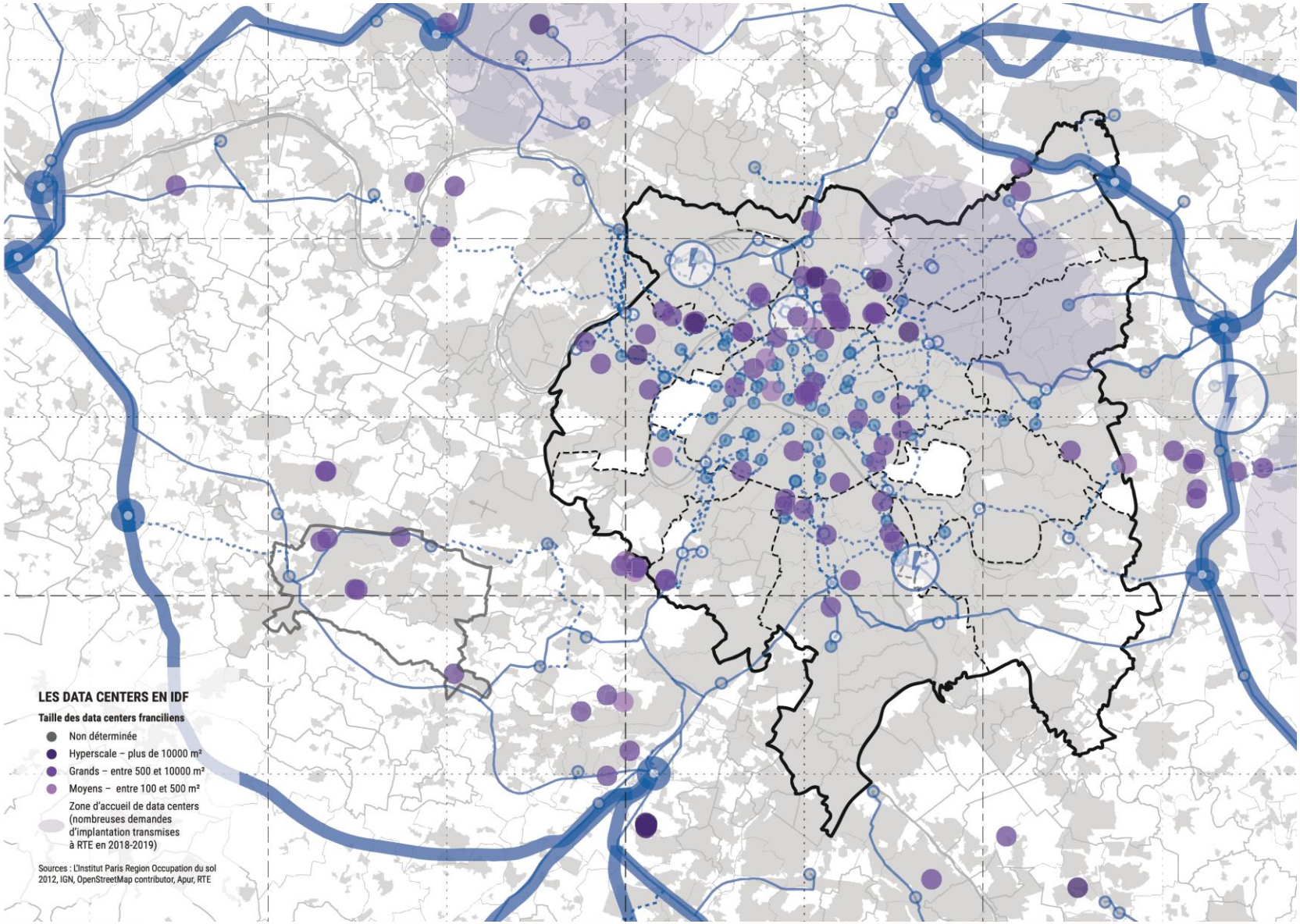


Figure 9. Cartographie APUR : Data Centers (2020)

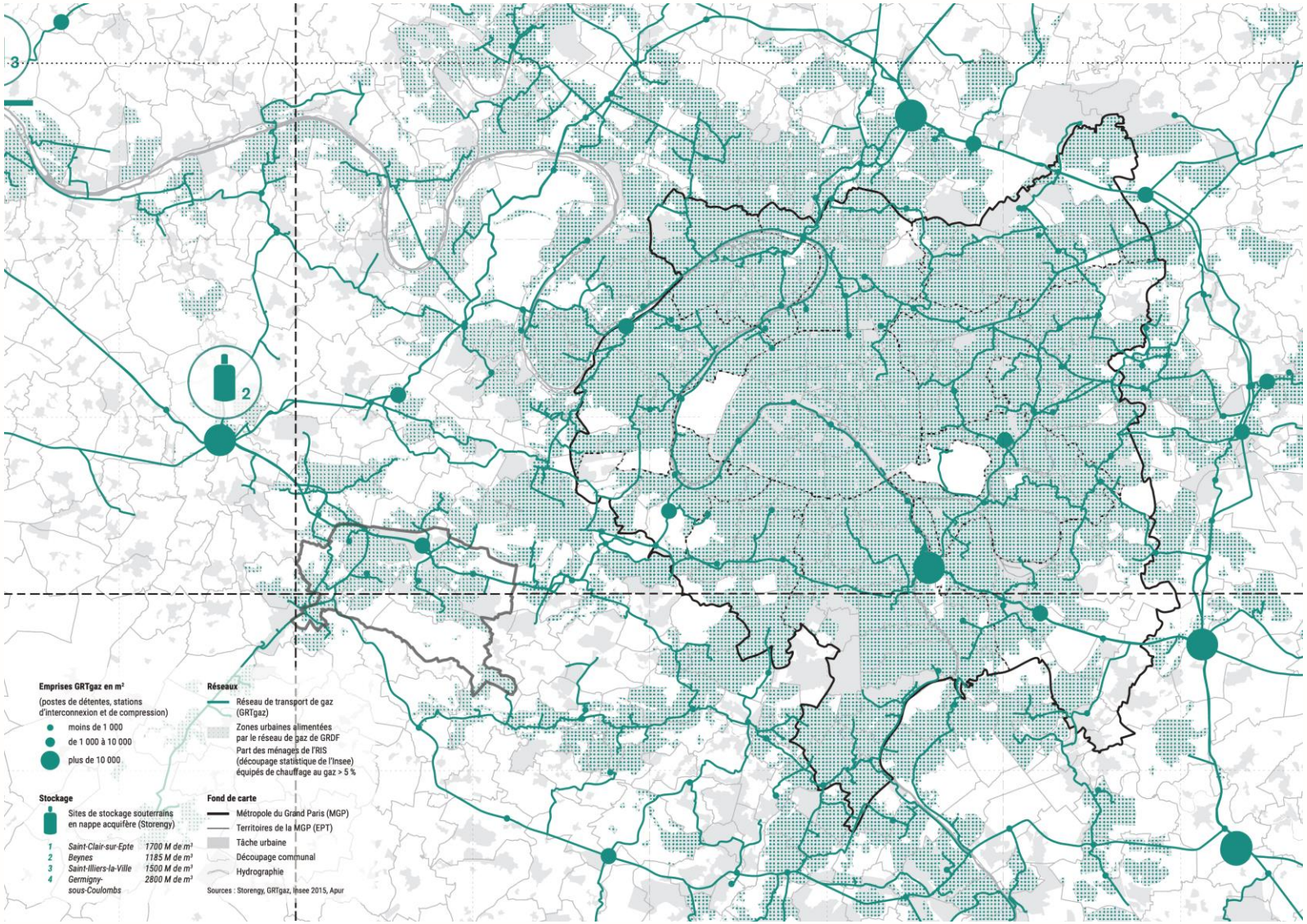


Figure 10. Cartographie APUR : infrastructure gazière (2020)

4.2.2 Consommation d'énergie du territoire

À Saint-Quentin-en-Yvelines, les secteurs les plus consommateurs d'énergie sont le résidentiel et le tertiaire ainsi que le transport routier. Les types d'énergie les plus utilisés sur le territoire sont le gaz naturel et l'électricité. Les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Trappes sont fortement consommatrices.

En 2018, la consommation non corrigée des variations climatiques est de 2 615 680 MWh à Saint-Quentin-en-Yvelines. Le type d'énergie le plus utilisé est l'électricité (39 %). Le gaz naturel est également une source d'énergie importante du territoire saint-quentinois (Tableau 14).

Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire mixte, entre bâti dense et terres agricoles. L'agriculture et l'industrie sont relativement peu consommateurs, *a contrario* du secteur tertiaire qui représente 31,4 % et du secteur résidentiel, qui représente 30,4 % de la consommation énergétique en 2018 (Tableau 15).

Un réseau de chaleur privé au gaz existe à Élancourt, il alimente le quartier des Nouveaux Horizons. Il s'agit du seul réseau de chaleur du territoire.

	Bois	Charbon et produits pétroliers	Gaz naturel	Électricité	TOTAL
Élancourt	9 400	74 760	162 000	160 290	406 450
Guyancourt	8 740	97 640	196 940	246 230	549 550
Magny-les-Hameaux	5 980	32 110	53 410	75 440	166 940
Montigny-le-Bretonneux	11 860	266 910	125 640	260 580	664 990
Trappes	7 110	161 020	214 550	183 930	566 610
La Verrière	1 530	37 770	53 020	24 760	117 080
Voisins-le-Bretonneux	6 760	27 960	40 800	68 540	144 060
Total	51 380	698 170	846 360	1 019 770	

Tableau 12. Consommation énergétique par type d'énergie en MWh (ROSE, 2018)

	Résidentiel		Agriculture	Industrie	Transport routier	Tertiaire
	Maison	Appartement				
Élancourt	106 280	56 470	100	103 480	67 010	73 120
Guyancourt	60 050	90 620	1 120	161 320	86 370	150 060
Magny-les-Hameaux	59 790	6 320	350	18 710	25 770	55 990
Montigny-le-Bretonneux	82 950	86 600	70	23 500	254 160	217 710
Trappes	76 220	69 940	0	31 960	146 530	241 960
La Verrière	22 330	5 430	20	17 490	34 840	36 970
Voisins-le-Bretonneux	63 430	9 690	30	2 240	23 940	44 720
Total	471 050	325 070	1 690	358 700	638 620	820 530

Tableau 13. Consommation d'énergie par secteur en MWh (ROSE, 2018)

4.2.3 Potentiel de développement des énergies renouvelables

Le potentiel de développement des énergies renouvelables est détaillé dans la Partie B.I.C. Analyse de la production des énergies renouvelables et du potentiel de développement du Plan Climat Air Énergie de SQY.

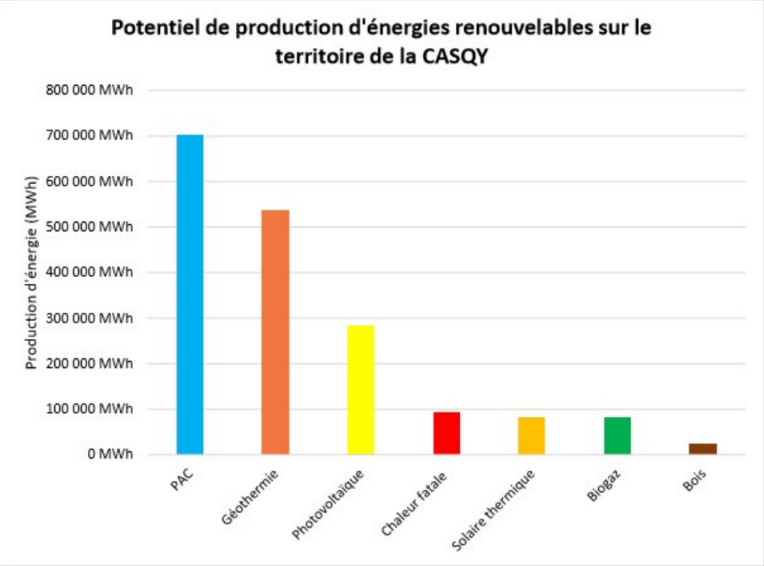


Figure 11. Potentiel de production d'énergies renouvelables sur le territoire de la CASQY (PCAET SQY, 2018)

En cumulant les potentiels de chaque énergie, le potentiel théorique de production d'énergie renouvelable du territoire de SQY (sur les 12 communes) est de 1 744 000 MWh, soit 53 % de la consommation d'énergie actuelle du territoire, couverte par les énergies renouvelables. Cependant, plusieurs sources d'énergies produisent le même type d'énergie (bois, pompe à chaleur et géothermie fournissent de la chaleur aux bâtiments) ou sont en concurrence directe, comme c'est le cas du solaire thermique et du solaire photovoltaïque. Leurs potentiels ne pouvant pas être cumulés, toutes ne seront pas déployées à leur potentiel maximum.

Concernant la production d'électricité renouvelable :

- Le potentiel de production issu du grand et du petit éolien est nul à Saint-Quentin-en-Yvelines. L'intégralités des communes sont couvertes par des zones d'exclusion (zone tampon de 500 m autour du bâti) et par des forêts et bois, dont la présence empêche l'implantation de grandes éoliennes, et le vent est trop faible ou trop turbulent pour des petites éoliennes rentables ;
- Le potentiel de solaire photovoltaïque est particulièrement important sur le territoire. Il peut être développé en toiture et en ombrière de parking ou en tant que centrales au sol, sur les zones non utilisées ;
- Le potentiel hydraulique n'est pas significatif, du fait de ses pentes et débits d'eau faibles sur le territoire. Le potentiel est trop faible, il n'est pas valorisable.

Concernant la production de chaleur renouvelable :

- Le potentiel de développement des pompes à chaleur (PAC) est très élevé. Cependant, ce dispositif est peu adapté aux bâtiments anciens et nécessite la consommation d'électricité pour fonctionner ;
- Le potentiel de solaire thermique est, tout comme le potentiel solaire photovoltaïque, particulièrement important sur le territoire ;
- Le potentiel de la géothermie sur aquifère est de « moyen » à « fort » sur le territoire, selon le BRGM. Il s'agit cependant d'un dispositif contraignant à mettre en place.

Concernant la production de chaleur, d'électricité ou de carburants à partir d'un même vecteur énergétique :

- Le potentiel de la biomasse solide, c'est-à-dire du bois, nécessiterait l'utilisation de 100 % du bois prélevé des forêts, alors qu'une partie de

celui-ci est actuellement redirigé vers les filières du bois d'œuvre et du bois industrie. Le bois peut produire de la chaleur et de l'électricité ;

- Le potentiel de biogaz est relativement important à Saint-Quentin-en-Yvelines, bien que ceux-ci soient déjà majoritairement valorisés par le SIDOMPE sur le site de Thiverval-Grignon (78). Le biogaz peut produire de l'électricité, de la chaleur ainsi que du carburant.

Concernant les énergies de récupération de chaleur fatale :

- Le potentiel de récupération de chaleur fatale est évalué selon plusieurs sources à Saint-Quentin-en-Yvelines : les Data Centers, les industries, le centre de valorisation des déchets et les eaux usées (en sortie de bâtiments, en collecteurs, en sortie de station de traitement des eaux usées (STEU).

4.3 Gestion des déchets

4.3.1 Collecte des déchets

La gestion des déchets a connu de grands changements à Saint-Quentin-en-Yvelines ces dernières années. La collectivité fait la promotion d'initiatives et d'actions visant à réduire la production de déchets de ses habitants, tels que le compostage ou l'utilisation des autocollants « Stop-pub ». En 2019, 290 points d'apports volontaires sont disponibles sur le territoire. La collecte des déchets en porte-à-porte est désormais assurée par un seul prestataire, la société SEPUR. Les déchets récoltés sont en hausse à SQY en 2019, principalement les déchets verts.

Le territoire de SQY, comprenant 12 communes, opère de nombreux changements concernant les déchets. Un Plan compostage a été inauguré en février 2019, afin de sensibiliser la population saint-quentinoise au recyclage des déchets alimentaires. Au total, 962 composteurs individuels ont été distribués cette année-là. Pour les populations vivant en immeuble, la mise en place de composteurs résidentiels a été organisée. À cette occasion, 49 habitants volontaires ont été formés afin d'être référents de site et assurer leur gestion.

Au total, 290 points d'apports volontaires sont installés sur le territoire de SQY en 2019, soit 30 de plus que l'année passée. La collecte en apport volontaire représente 4 % des déchets de SQY (Figure 12).

L'année 2021 marque la réorganisation de la collecte des déchets à Saint-Quentin-en-Yvelines : la société SEPUR est désormais le seul prestataire à gérer cette compétence. L'objectif de cette démarche est l'harmonisation des fréquences de passage et l'optimisation des collectes réalisées sur le territoire. La collecte en porte-à-porte représente 74 % des déchets collectés à SQY.

Il existe 4 déchetteries à Saint-Quentin-en-Yvelines. Elles se trouvent sur les communes d'Élancourt, de Guyancourt, de Magny-les-Hameaux et de Montigny-le-Bretonneux. Le nombre de passage dans ces déchetteries en 2019 est en hausse par rapport à 2018. Depuis 2019, les déchetteries de Magny-les- Hameaux et de Montigny-le-Bretonneux mettent du compost à disposition des habitants.

Une hausse de +1,1 % du tonnage de déchets récoltés à SQY a été constatée en 2019 par rapport à 2018 (Figure 12).

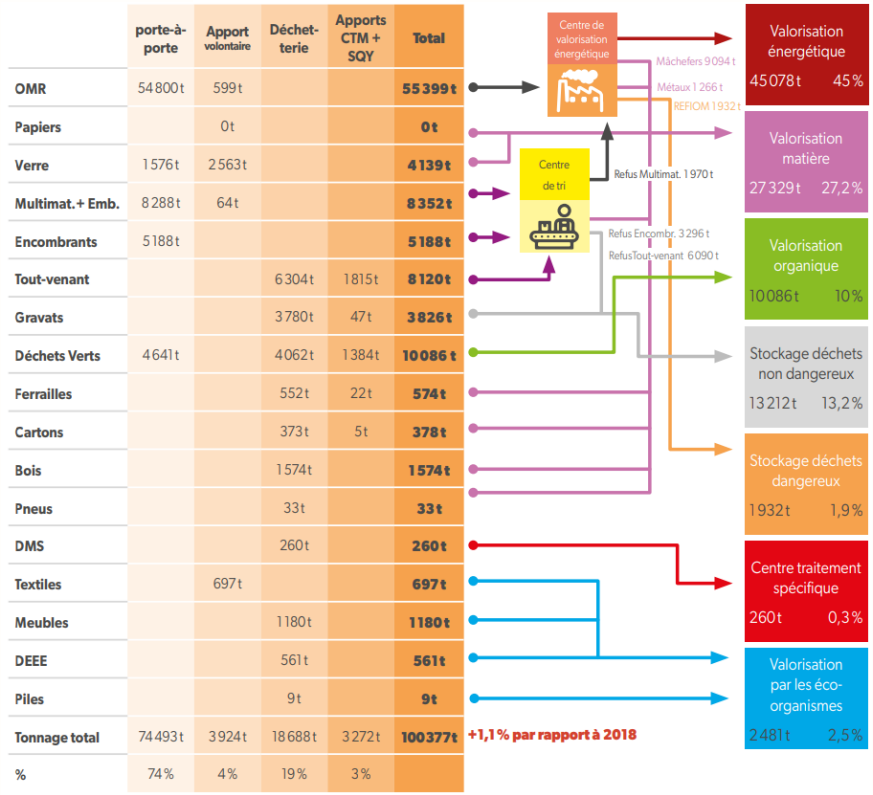


Figure 12. Somme des tonnages de déchets gérés dans le cadre du SPGD de SQY (2019)

4.3.2 Traitement des déchets

En 2019, 40 % des déchets gérés à SQY sont recyclés ou valorisés. Les différents flux de déchets sont redirigés vers des sites de traitement d'Oise ou des Yvelines, principalement à Thiverval-Grignon.

L'orientation des déchets après leur collecte vers les filières de traitement n'a connu aucun changement majeur en 2019. Les différents flux sont orientés vers 5 sites différents en fonction de leur nature (Tableau 16).

En 2018 et en 2019, 40 % des déchets de SQY sont recyclés ou compostés.

Flux de déchets	Mode traitement	Collectivité ou entreprise	Site
OMR	Valorisation énergétique	SIDOMPE	Thiverval-Grignon (78)
Emballages et papiers	Tri	SIDOMPE	Thiverval-Grignon (78)
Verre	Transfert	SIDOMPE	Thiverval-Grignon (78)
Déchets verts	Compostage	SEPUR / BVS VEOLIA / BioYvelines S.	Thiverval-Grignon (78) Bailly (78)
Encombrants	Tri	SEPUR / CR2T Nicollin	Thiverval-Grignon (78) Buc (78)
Textiles	Tri	Le Relais Ecotextile Croix-Rouge Française	Chanteloup-les-Vignes (78) Appilly (60) Divers
Gravats	Stockage	VEOLIA SEPUR	Divers
Tout-venant	Tri	VEOLIA SEPUR	Autres Thiverval-Grignon (78)

Flux de déchets	Mode traitement	Collectivité ou entreprise	Site
Ferrailles, cotons, bois	Valorisation Matière	VEOLIA SEPUR	Divers
Déchets ménagers spécifiques	Centre de traitement spécifique	VEOLIA SEPUR	Divers

Tableau 14. Traitement des déchets saint-quentinois (RPQS Déchets SQY 2019)

4.4 Technologies de l'information et de la communication

Le territoire saint-quentinois a fait de gros efforts ces dernières années, afin d'être totalement raccordé au réseau de fibre optique. En 2021, le taux de couverture est de 97,5 %. 888 antennes relais de téléphonie mobile sont installées à Saint-Quentin-en-Yvelines, dont 36 antennes 5G.

Raccordement fibre

Saint-Quentin-en-Yvelines est aujourd'hui particulièrement bien équipé en réseaux de communication numérique, notamment en fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH). Depuis 2017, de nombreux travaux ont été menés par l'opérateur Orange ainsi que l'opérateur SFR, sur la commune de Montigny-le-Bretonneux (Figure 13). En septembre 2021, le taux de couverture fibre est de 97,5 % sur le territoire saint-quentinois.

Face à ce déploiement, la commune de Voisins-le-Bretonneux engage la fermeture de son réseau cuivre (ADSL), afin de n'être desservi que par le réseau de fibre optique.

Antennes relais

Selon l'ANFR en 2021, il existe 852 antennes relais à Saint-Quentin-en-Yvelines, installées sur 96 supports (Carte 19). La majorité sont des antennes 4G. L'effet de bordure est à prendre en compte pour les émissions du réseau. Certaines zones du territoire sont plus densément équipées en antennes relais, principalement dans les milieux densément urbanisés. Ainsi, le secteur de l'Étang de Saint-Quentin et la majorité de la commune de Magny-les-Hameaux sont très peu pourvus.

Selon l'ARCEP en 2021, 36 antennes 5G sont déployées à Saint-Quentin-en-Yvelines. Le déploiement de la 5G est donc en cours.

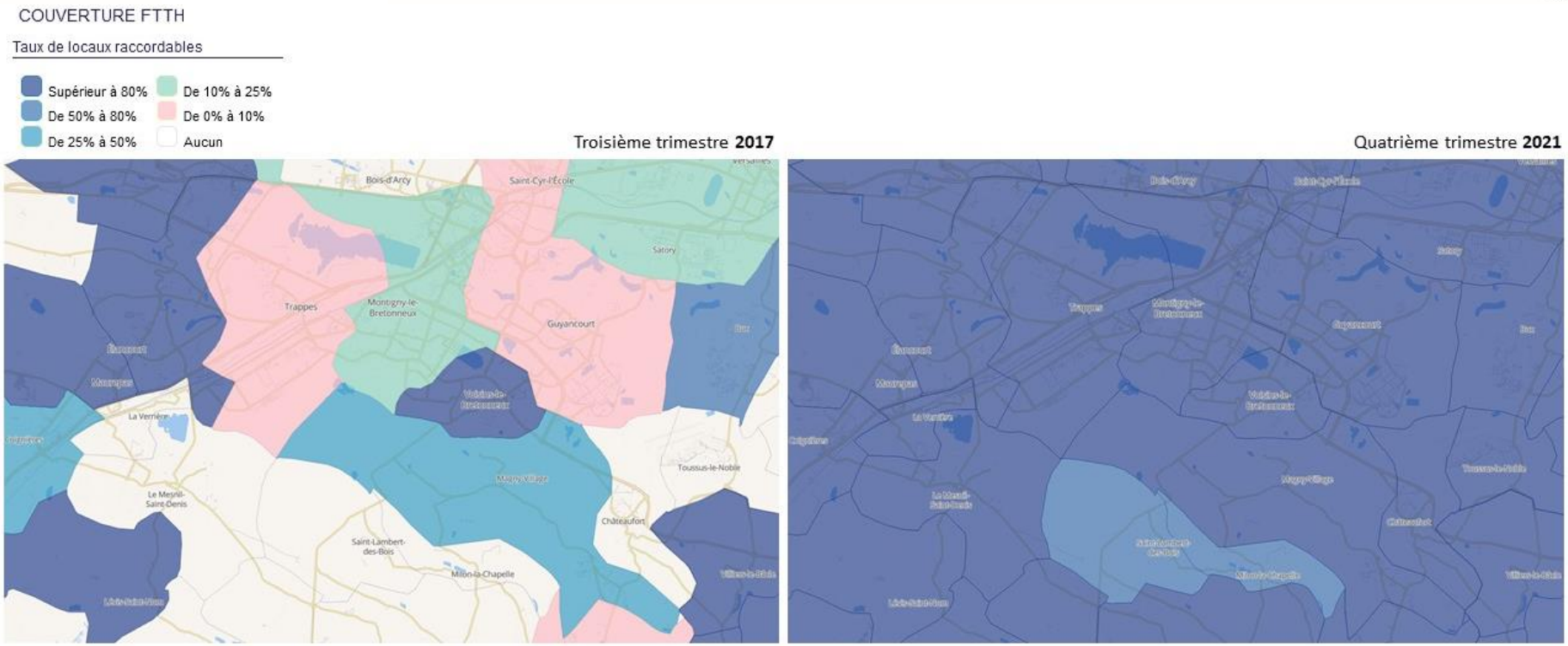
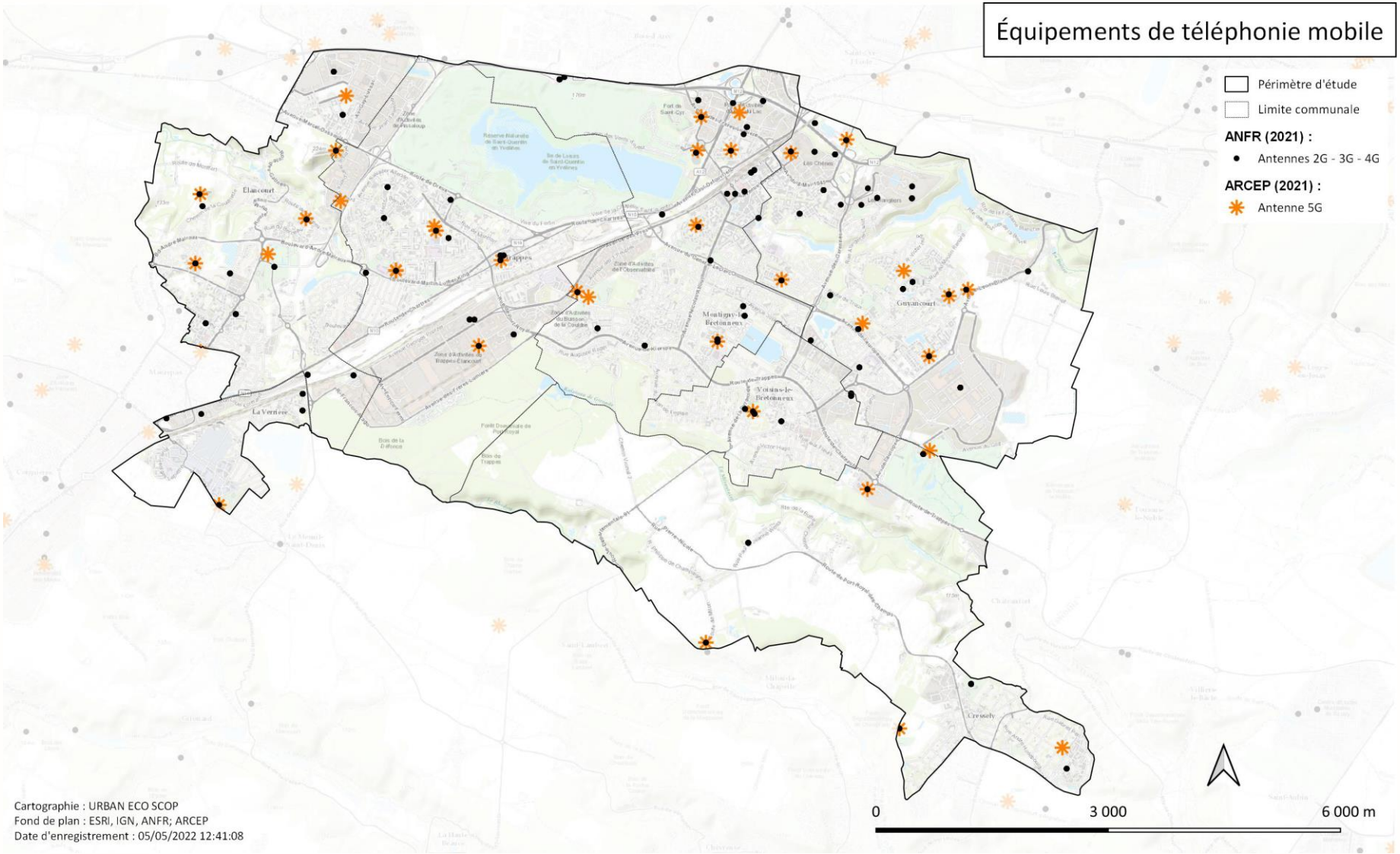


Figure 13. Cartographie ARCEP : Évolution du taux de raccordement à la fibre (en 2021)



Carte 19. Localisation des antennes relais (Urban Eco[scop], 2022)

5 Secteur susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la modification

5.1 Secteur « Bois Mouton »

5.1.1 Milieu physique

Relief

Bois Mouton se situe sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, dans la continuité du plateau de Saclay. L'altitude sur ce secteur est très légèrement marquée, elle varie entre 157 m et 168 m (Figure 14).

Géologie

Le site de Bois Mouton est localisé sur les formations des Meulières de Montmorency (p-IVMM), les Limons de plateaux (LP) ainsi que les formations détritiques des plateaux qui sont les Sables de Lozère (PL). Il repose sur des épaisseurs d'argiles imperméables susceptibles de générer la formation de zones humides (Cf. Carte 1).

Hydrologie et hydrogéologie

Aucun cours d'eau ou plan d'eau n'est référencé à Bois Mouton. Cela s'explique notamment par la forte anthropisation du lieu et par l'omniprésence des infrastructures de transport qui maillent le territoire.

Le secteur de Bois Mouton se trouve à proximité immédiate de l'étang de Saint-Quentin, bien que l'autoroute A12 les sépare. Au nord du périmètre se trouvent des réservoirs-bassins et à l'est des espaces de retenues, en amont de l'étang des Roussières et de la Bièvre (Carte 20). Ces aménagements participent à la gestion des eaux pluviales de Saint-Quentin-en-Yvelines.

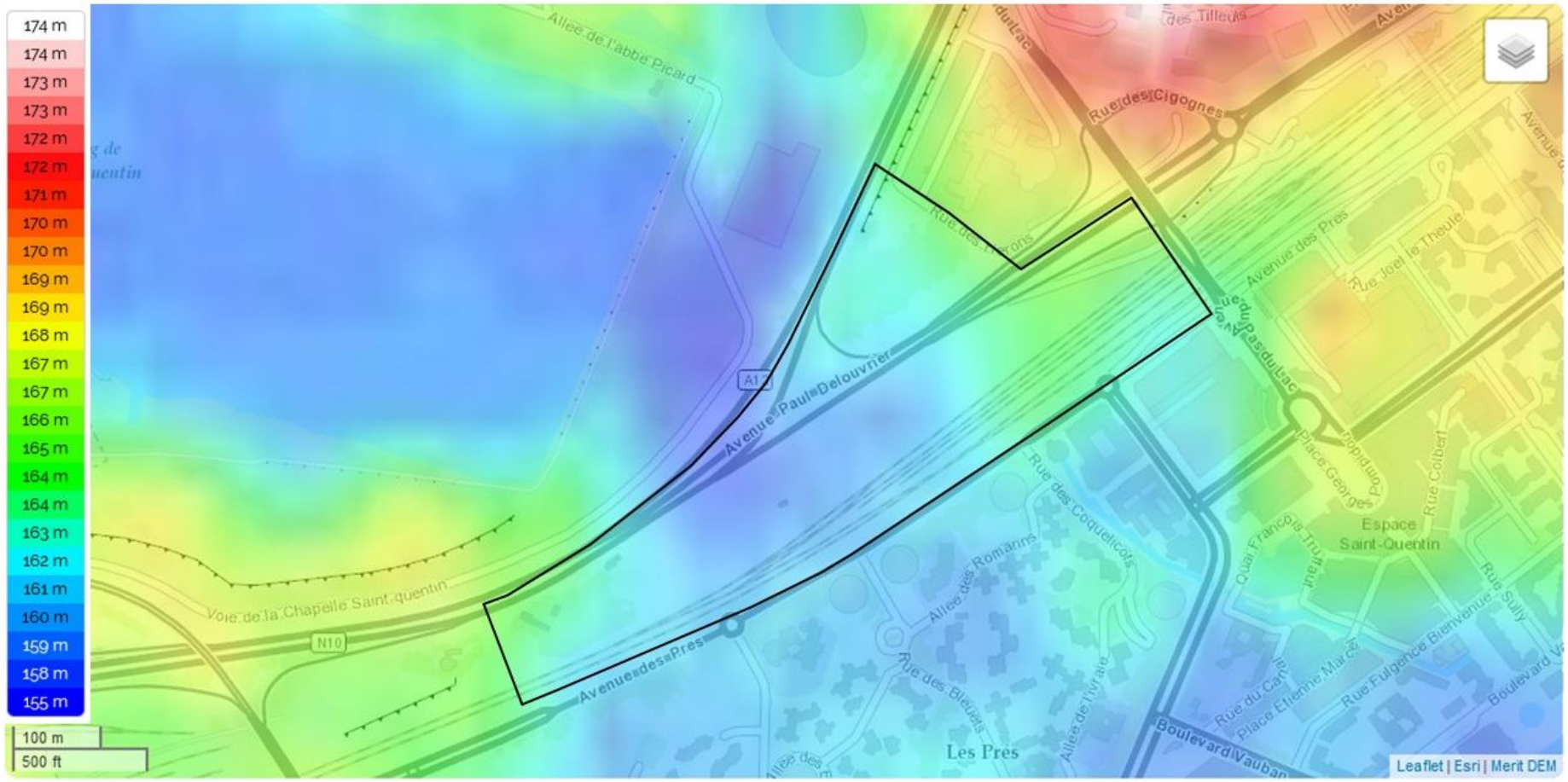


Figure 14. Relief du secteur Bois Mouton (Topographic-map)

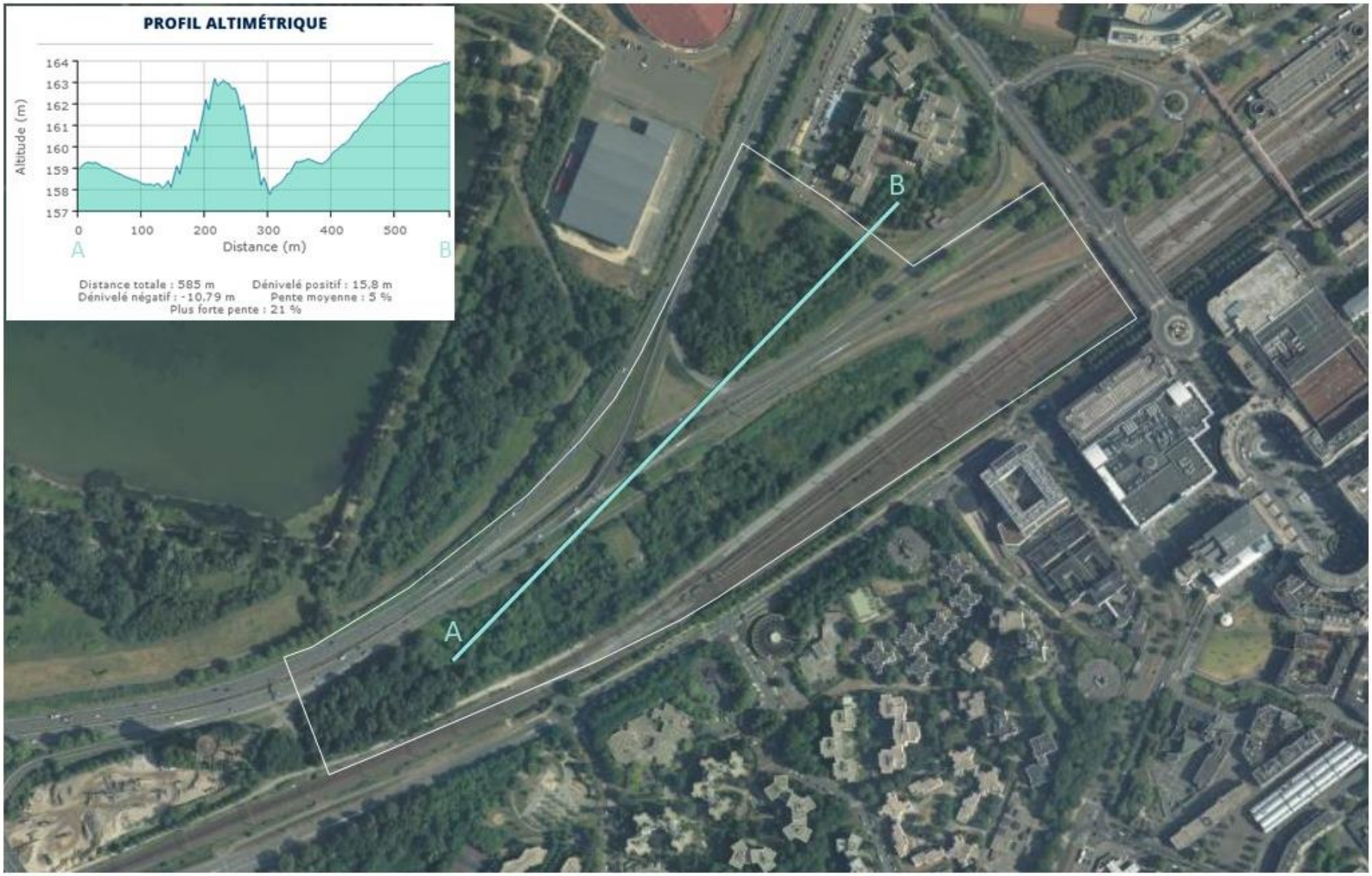
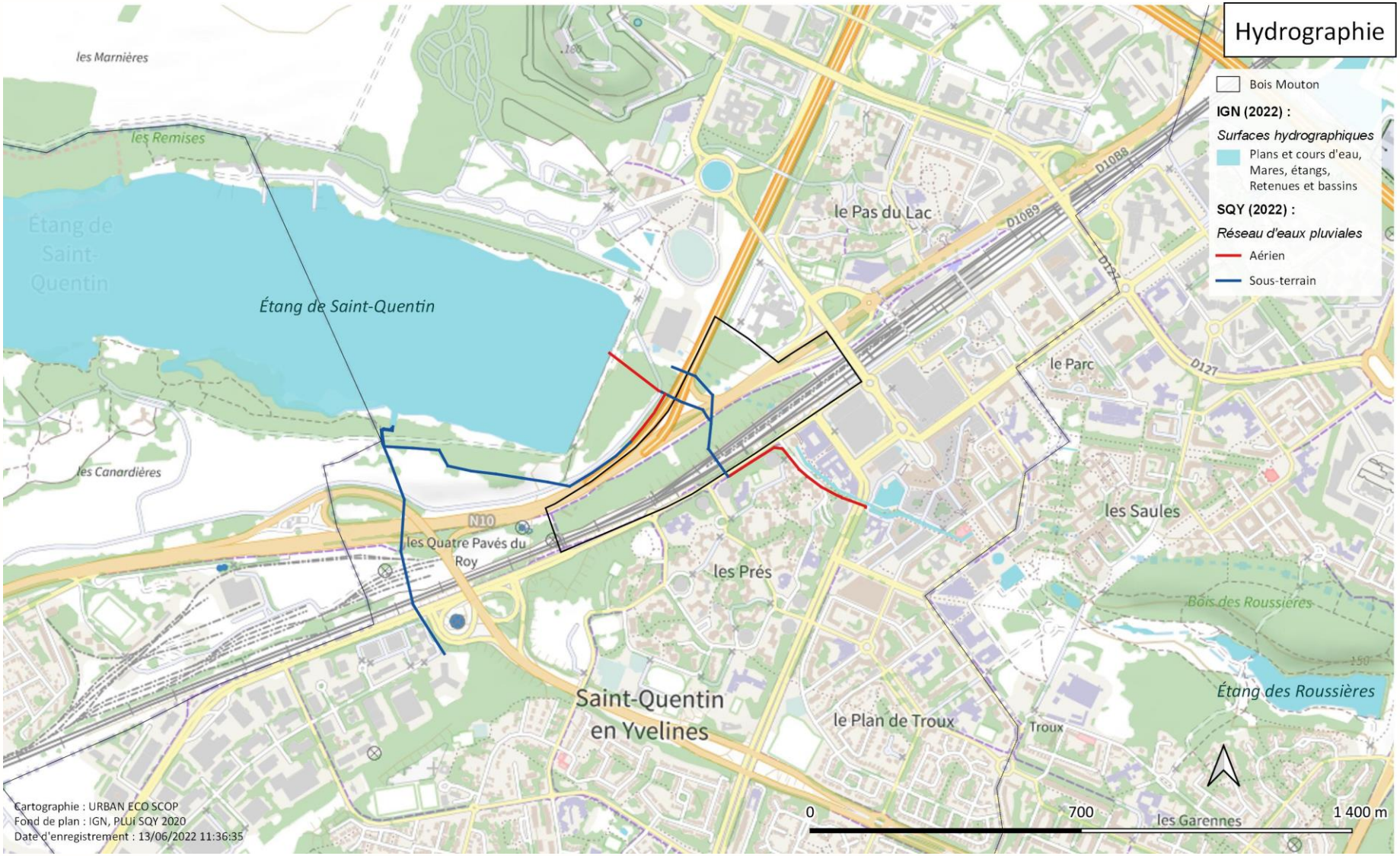


Figure 15. Profil altimétrique du secteur Bois Mouton (Géoportail)



Carte 20. Hydrographie du secteur Bois Mouton (Urban Eco[scop], 2022)

5.1.2 Environnement naturel et paysager

5.1.2.1 Occupation du sol

Les espaces naturels et semi-naturels sont prépondérants à Bois Mouton. Les deux vastes zones concernées sont séparées par la route départementale RD 10 et par les dépendances vertes routières qui se trouvent à ses abords. Les aménagements liés aux infrastructures de transport (voie, délaissé routier…) occupent une grande partie de la surface, tout comme les voies ferrées, qui représentent une forte rupture au sud du secteur.

Type d'occupation du sol	Surface (en m2)
Dépendance verte routière	32 123
Espace bâti	1 285
Espace naturel et semi-naturel	74 475
Voie (route, chemin)	33 826
Voie ferrée	33 513

Tableau 15. Occupation du sol de Bois Mouton (par photo-interprétation)

Carte 21. Occupation du sol de Bois Mouton et secteurs de prospection d'Alisea (Urban Eco[scop], 2022)

5.1.2.2 Milieux naturels

Un diagnostic écologique du site de Bois Mouton a été réalisé par Alisea en 2020 et mis-à-jour en 2021. Le diagnostic écologique se divise en deux parties : le secteur est de Bois Mouton, incluant la réseau routier (RD 10) et le secteur ouest au bord des voies ferrées.

Habitats

Lors de ce diagnostic écologique, 14 habitats naturels ou semi-naturels ont été recensés par Alisea. L'ensemble de ces habitats témoigne d'une influence anthropique forte (espaces plantés, espaces entretenus, sols remaniés ou pollués…). Les habitats présents sont encore jeunes et en évolution.

Le secteur ouest était autrefois occupé par des habitations, des zones agricoles et de maraîchage, avant d'accueillir par endroit des extractions de sols et des zones de dépôt et de stockage. Une partie du site présente de nombreux trous de pelleteuse et un sol de ce fait très accidenté.

Les prospections réalisées sur le terrain en ont permis d'établir une cartographie des habitats naturels de la zone d'étude (Figure 16).

Habitat	Code Corine Biotope	Superficie / linéaire	Zone de présence
Habitats boisés ou buissonnants			
Fourrés pré-forestiers	31.872	34 876 m²	Bois Mouton
Boisement anthropique dominé par le Chêne pédonculé	84.3	11 732 m²	Secteur est
Boisement anthropique	84.3	10 230 m²	Secteur ouest
Végétation des coupes forestières	31.8	1 433 m²	Secteur est
Haies d'espèces indigènes pauvres en espèces	84.2		Secteur est
Plantations ornementales de buissons et arbustes	85.4		Secteur est
Plantations de bouleaux	83.325		Secteur est
Alignement d'arbres	84.1		Secteur est
Massifs de Renouée du Japon	87.1	3 250 m²	Secteur ouest
Habitats de milieux ouverts			
Friche prairiale	87.1	4 942 m²	Secteur est
Friche nitrophile	87.1	8 890 m²	Secteur est
Ourlet nitrophile	87.1	2 820 m²	Secteur ouest
Ourlet nitrophile piqueté	87.1	1 320 m²	Secteur ouest
Pelouses urbaines	85.12		Secteur est

Tableau 16. Habitats naturels recensés à Bois Mouton (Alisea, 2020)

Les enjeux des habitats naturels sont considérés comme faibles par Alisea.

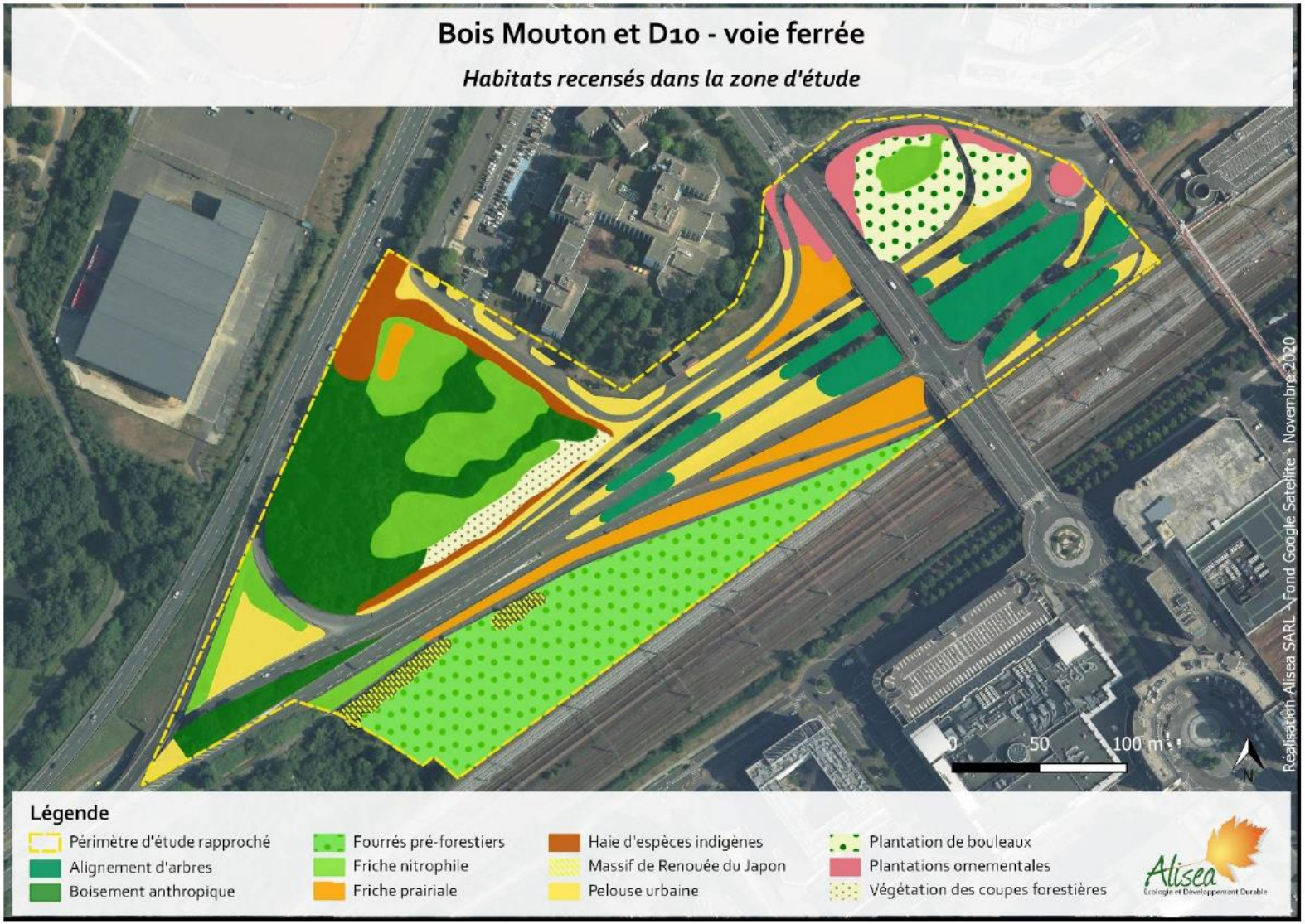


Figure 16. Habitats naturels recensés du secteur est de Bois Mouton (Alisea, 2020)

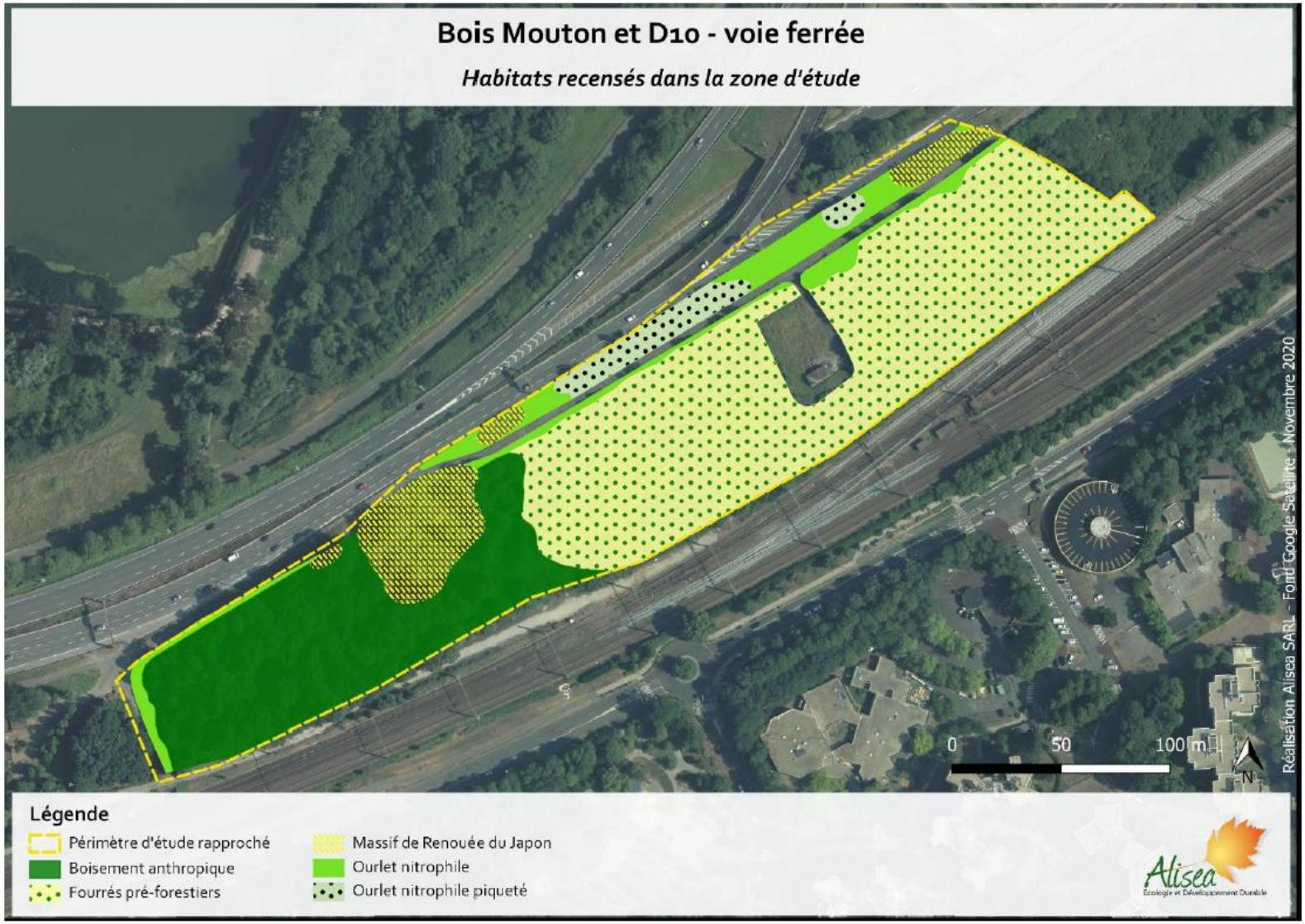


Figure 17. Habitats naturels recensés du secteur ouest de Bois Mouton (Alisea, 2020)

Flore

La flore recensée sur l'est du site est assez diversifiée en raison de la présence de milieux divers : milieux herbacés, ouverts, arbustifs, boisés et arborés. Cette végétation reste néanmoins commune et banale en contexte périurbain francilien. Au total, 150 espèces végétales spontanées ont été notées sur le secteur est et ses abords immédiats (dont 132 sont indigènes) et 135 espèces végétales spontanées ont été notées sur l'ouest du site et ses abords immédiats (dont 120 sont indigènes).

Nom commun	Nom scientifique	Statut en Île-de-France	EEE Région	Zone de présence
Ailante glanduleux	*Ailanthus altissima*	Espèce assez commune (AC)	Avérées implantées	Bois Mouton
Buddleia du père David	*Buddleja davidii Franch*	Espèce commune (C)	Potentielles implantées	Bois Mouton
Vergerette annuelle	*Erigeron annuus*	Espèce commune (C)	Potentielles implantées	Bois Mouton
Vergerette du Canada	*Erigeron canadensis*	Espèce extrêmement commune (CCC)	Potentielles implantées	Bois Mouton
Laurier-cerise	*Prunus laurocerasus*	Espèce assez commune (AC)	Potentielles implantées	Bois Mouton
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica Houtt.*	Espèce très commune (CC)	Avérées implantées	Bois Mouton
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	Espèce extrêmement commune (CCC)	Avérées implantées	Bois Mouton
Séneçon du Cap	*Senecio inaequidens*	Espèce assez commune (AC)	Potentielles implantées	Secteur est
Solidage glabre	*Solidago gigantea Aiton*	Espèce assez commune (AC)	Avérées implantées	Secteur ouest

Tableau 17. Espèces végétales exotiques envahissantes à Bois Mouton (Alisea, 2020)

In fine, aucune espèce protégée ou remarquable n'a été recensée. Neuf espèces considérées comme exotiques envahissantes ont été identifiées sur le site (Tableau 19).

L'ensemble de ces plantes ont le statut de « Eurynaturalisé » en Île-de-France. Cela signifie que les plantes sont non indigènes et ont colonisé un territoire nouveau à grande échelle.

La présence d'une flore considérée comme banale et commune, bien que diversifiée, induit de faibles enjeux flore à Bois Mouton. La problématique des espèces exotiques envahissantes est à prendre en compte dans le cas d'un réaménagement de la parcelle longeant la voie ferrée, très impactée par la présence de la Renouée du Japon (Alisea).

Faune

Avifaune

Les prospections de terrain ont permis le recensement de 30 espèces d'oiseaux sur le secteur est, dont 19 sont protégées au niveau national et 7 peuvent être considérées comme remarquables au regard de leur statut de menace en France et en Île-de-France. Sur le secteur ouest, ce sont 22 espèces d'oiseaux qui ont été recensées, dont 16 sont protégées au niveau national et 6 peuvent être considérées comme remarquables (Tableau 18).

Nom commun	Nom scientifique	Statut en France	Statut en Île-de-France	Zone de présence
Accenteur mouchet	*Prunella modularis*	non menacée	quasi-menacée (NT)	Secteur est
Fauvette des jardins	*Sylvia borin*	quasi-menacée (NT)	vulnérable (VU)	Secteur est
Hypolaïs polyglotte	*Hippolais polyglotta*	non menacée	quasi-menacée (NT)	Secteur est

Nom commun	Nom scientifique	Statut en France	Statut en Île-de-France	Zone de présence
Roitelet huppé	*Regulus regulus*	quasi-menacée (NT)	non menacée	Secteur est
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*	quasi-menacée (NT)	quasi-menacée (NT)	Secteur ouest
Verdier d'Europe	*Carduelis chloris*	vulnérable (VU)	vulnérable (VU)	Secteur est
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	quasi-menacée (NT)	vulnérable (VU)	Secteur est
Mouette rieuse	*Chroicocephalus ridibundus*	quasi-menacée (NT)	non menacée	Bois Mouton
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*	quasi-menacée (NT)	vulnérable (VU)	Secteur ouest
Orite à longue queue	*Aegithalos caudatus*	non menacée	quasi-menacée (NT)	Secteur ouest

Tableau 18. Liste des oiseaux remarquables du secteur est de Bois Mouton (Alisea, 2020)

Avec 10 espèces remarquables recensées, dont 4 espèces vulnérables et 4 quasi-menacée, les enjeux concernant l'avifaune en période de nidification peuvent être considérés comme forts, selon Alisea.

Mammifères terrestres

Les prospections de terrain ont permis le recensement de 3 espèces au sein de la zone d'étude : la Fouine, la Belette et le Sanglier. La Belette est considérée comme remarquable et est notamment déterminante de ZNIEFF. C'est une espèce rare en Île-de-France. La Belette a été observée au niveau de la lisière du bois au sein du secteur est, où est localisé le sol de zone humide.

Selon Alisea, le site peut également être fréquenté par le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux.

En conclusion, Les enjeux concernant les mammifères terrestres sont faibles à modérés en raison de la présence de la Belette.

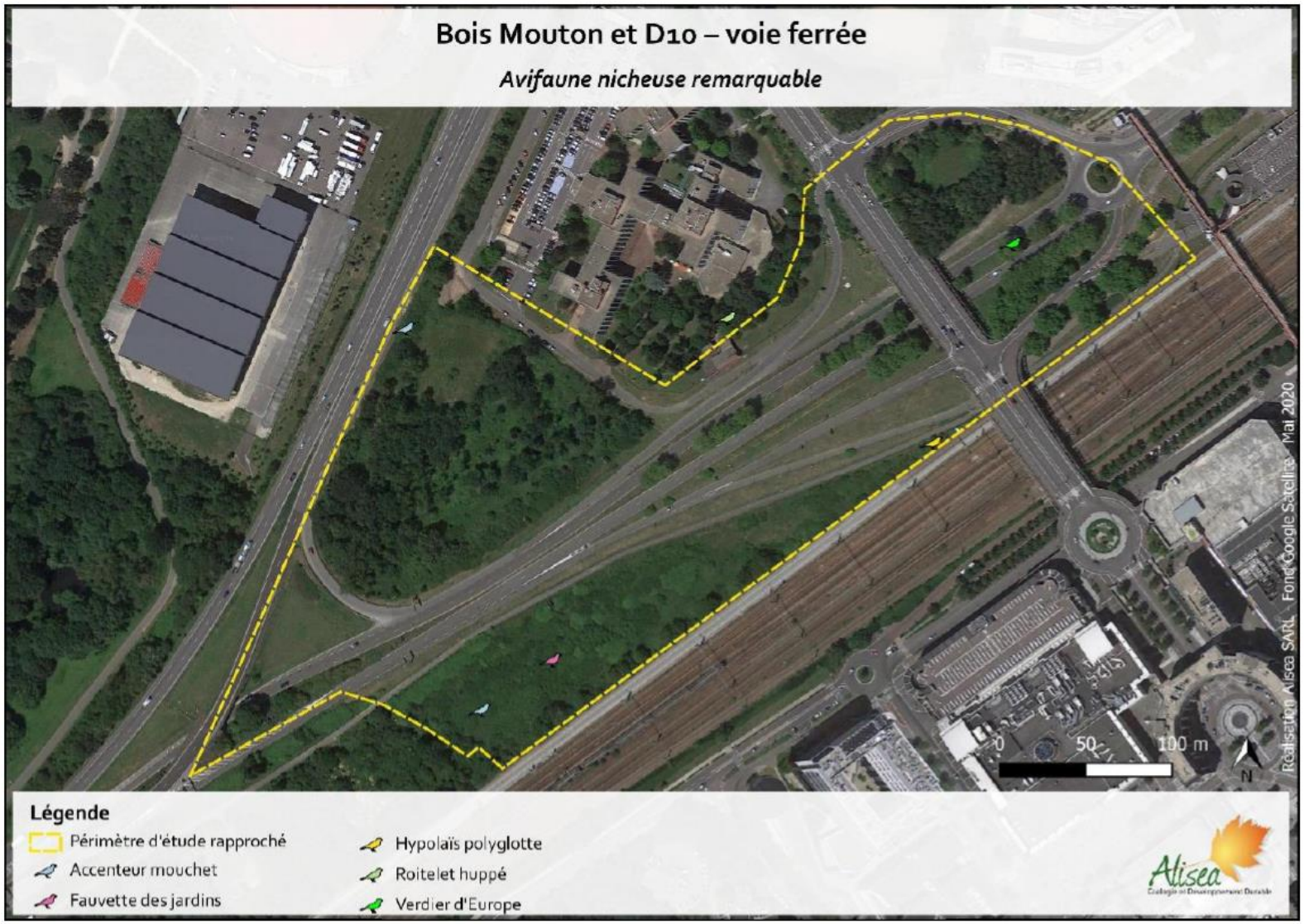


Figure 18. Avifaune nicheuses remarquables secteur est de Bois Mouton (Alisea, 2020)

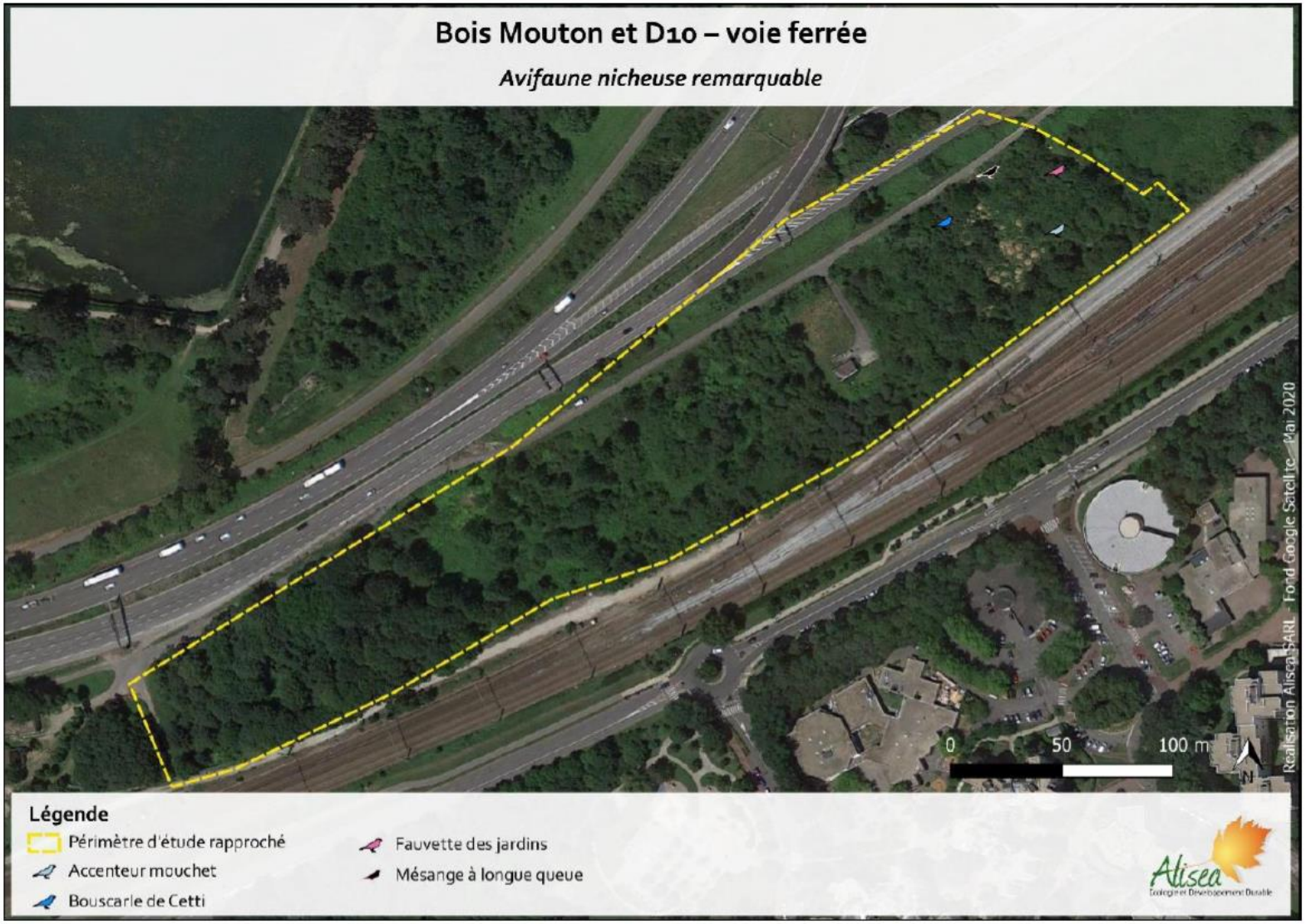


Figure 19. Avifaune nicheuses remarquables du secteur ouest de Bois Mouton (Alisea 2020)

Mammifères volants

Les prospections de terrain ont permis de contacter 5 espèces lors des différents passages. La Pipistrelle commune est l'espèce la plus contactée lors des passages (90 % des contacts). Selon Alisea, les potentialités d'accueil existent à Bois Mouton, sur certains arbres plus matures. À l'ouest, l'activité des chiroptères se situe principalement sur les lisières. Cependant, celle-ci est perturbée par la RN10 et son trafic et elle a été notée comme faible à modéré selon les secteurs.

Bien qu'ils s'agissent davantage d'espèces anthropophiles, les potentialités d'accueil existent sur certains arbres plus matures sur la partie Sud-Ouest. Un essaim d'abeilles est d'ailleurs présent dans la cavité d'un vieux robinier dans ce secteur. Les potentialités d'accueil sont en revanche faible sur le reste du site.

Nom commun	Nom scientifique	Directive Habitats (Annexes II, IV et V)	Statut en France	Statut en Île-de-France	Zone de présence
Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus*	Annexe IV	quasi-menacée (NT)	quasi-menacée (NT)	Bois Mouton
Pipistrelle de Kuhl	*Pipistrellus kuhlii*	Annexe IV	préoccupation mineure (LC)	préoccupation mineure (LC)	Bois Mouton
Pipistrelle de Nathusius	*Pipistrellus nathusii*	Annexe IV	quasi-menacée (NT)	quasi-menacée (NT)	Bois Mouton
Murin de Daubenton	*Myotis daubentonii*	Annexe IV	préoccupation mineure (LC)	en danger (EN)	Secteur est
Noctule commune	*Nyctalus noctula*	Annexe IV	vulnérable (VU)	quasi-menacée (NT)	Secteur est

Tableau 19. Liste des chiroptères remarquables secteur est de Bois Mouton (Alisea, 2020)

Toutes les chauves-souris étant protégées en France, les enjeux peuvent être considérés comme modérés à forts sur le secteur est de Bois Mouton et faibles à modérés sur le secteur ouest.

Reptiles

Lors de la prospection de terrain, une seule espèce de reptile a été observée : le Lézard des Murailles. Comme toutes les espèces de reptiles, le Lézard des Murailles est protégé au niveau national et peut être considérée comme remarquable.

Le Lézard des Murailles est inscrit à l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 et à l'Annexe IV de la Directive habitats faune flore (92/43/CEE). La protection concerne donc les individus de l'espèce et leur habitat. Cette espèce ne semble cependant pas menacée en Île-de-France, où elle est commune.

Les enjeux concernant les reptiles sont jugés faibles sur le secteur de Bois Mouton.

Amphibiens

Aucune espèce d'amphibien n'a été recensée sur les deux secteurs, lors des prospections de terrain. Les habitats sont enclavés entre les infrastructures. Aucun habitat n'est favorable à la reproduction côté est, et seul le fossé constitue une zone potentielle pour la reproduction à l'ouest.

De ce fait, les enjeux concernant les amphibiens peuvent être considérés comme faibles sur la zone d'étude.

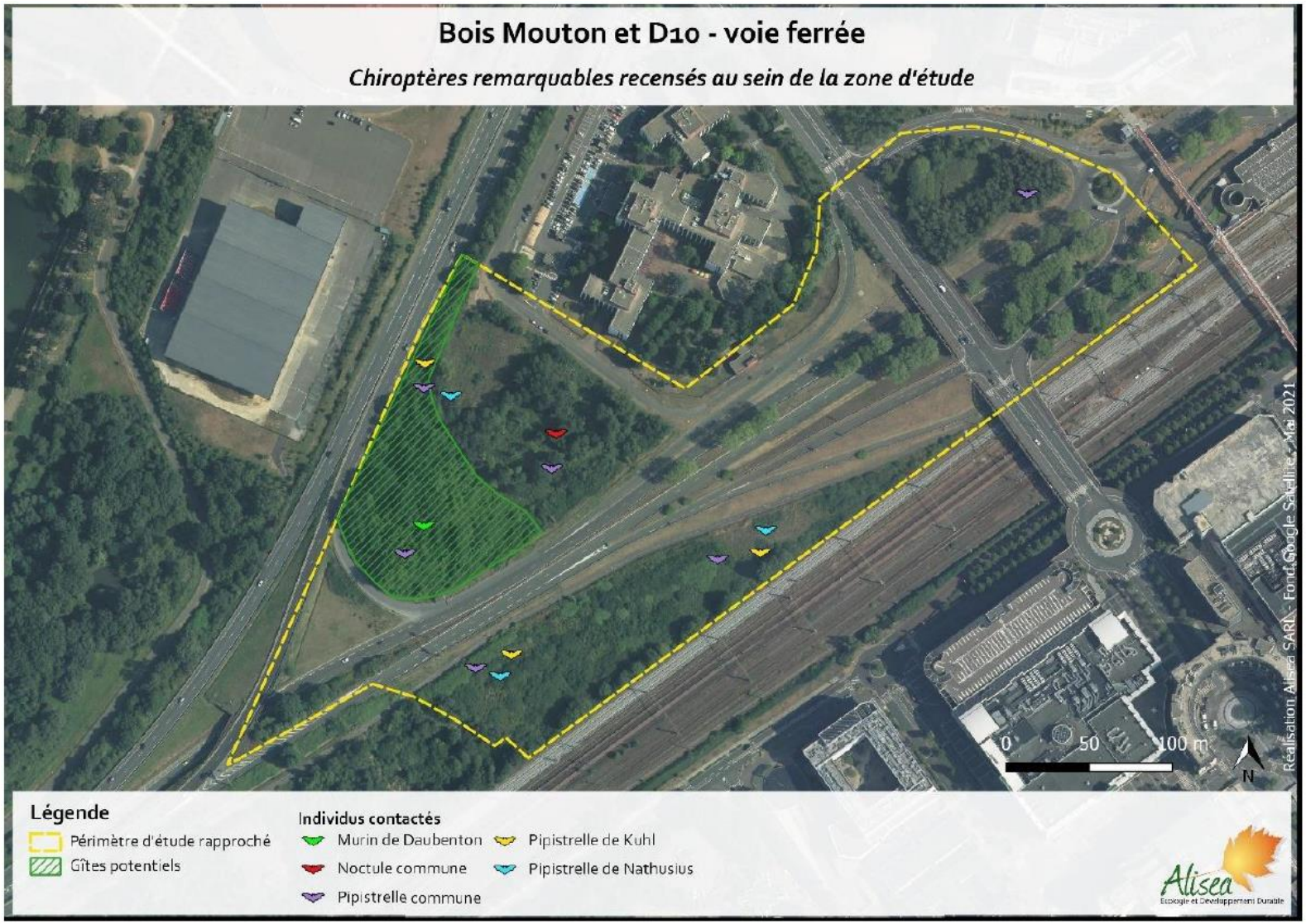


Figure 20. Chiroptères recensés du secteur est de Bois Mouton (Alisea, 2020)

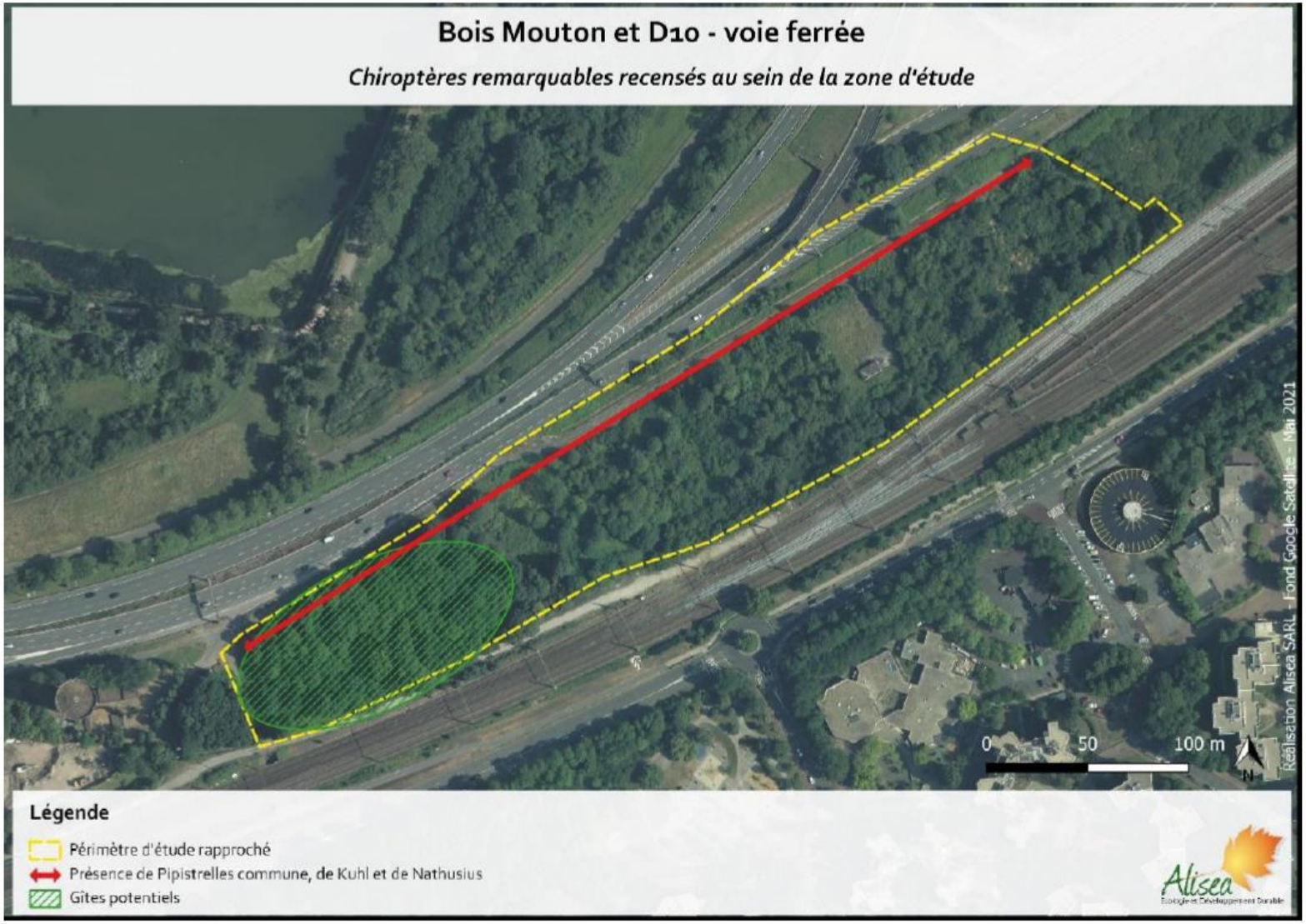


Figure 21. Chiroptères recensés du secteur ouest de Bois Mouton (Alisea, 2021)

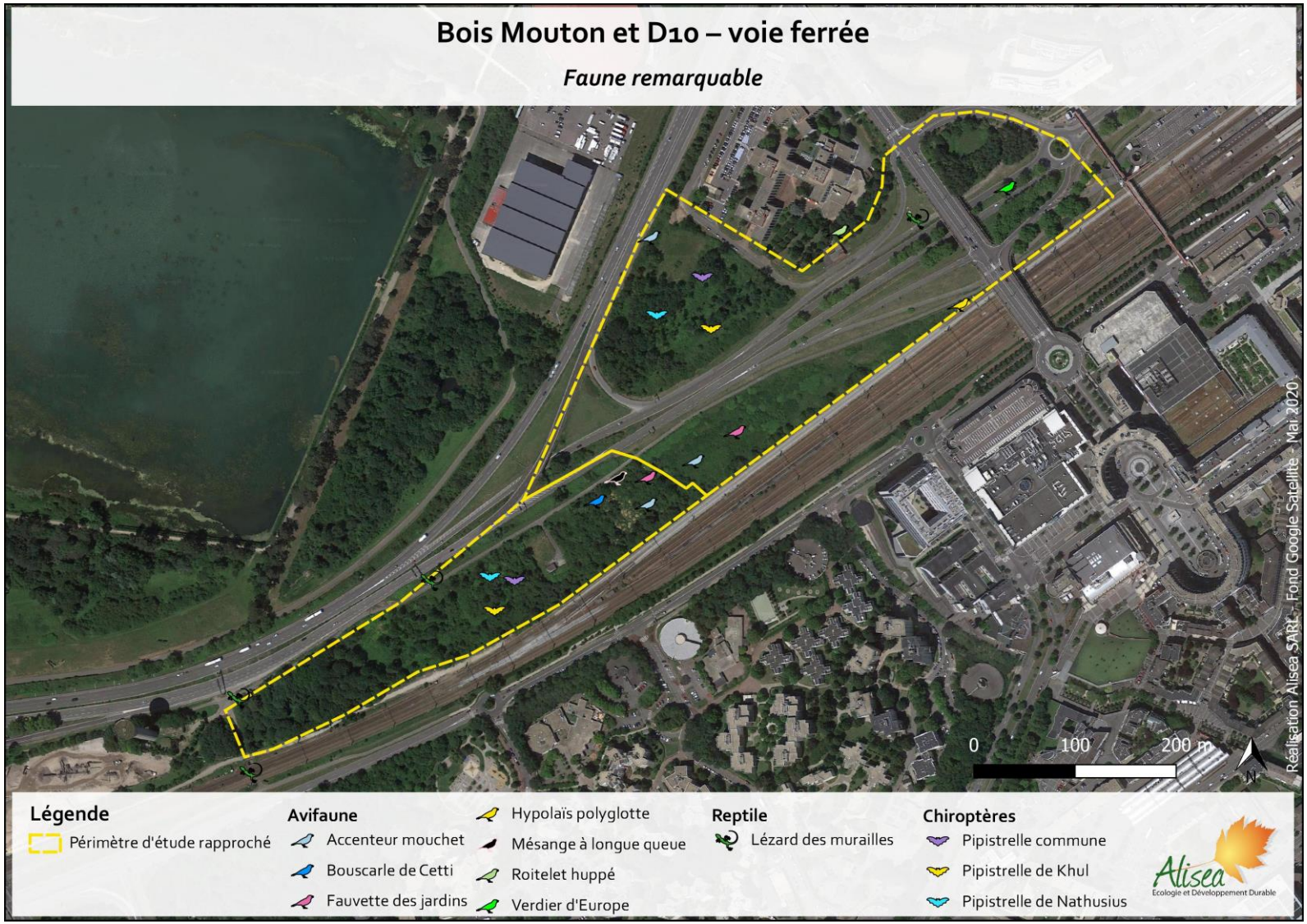


Figure 22. Faune remarquable de Bois Mouton (Alisea, 2020)

Insectes

Les prospections de terrain ont permis le recensement de 35 espèces d'insectes à l'est de Bois Mouton, dont 17 espèces de lépidoptères, 7 espèces d'orthoptères, 4 espèces d'odonates, 3 espèces de coléoptères et 4 espèces d'hyménoptères. Sur ces 35 espèces, 2 peuvent être considérées comme remarquables : le Flambé et le Demi-deuil (Tableau 22). Le Demi-deuil n'est pas protégé au niveau national ou régional, mais cette espèce est déterminante de ZNIEFF à partir de 20 individus observés. Celle-ci est commune en Île-de-France. Sur le secteur ouest ont été recensées 30 espèces d'insectes, dont 12 espèces de lépidoptères, 7 espèces d'orthoptères, 4 espèces d'odonates, 3 espèces de coléoptères et 4 espèces d'hyménoptères. Sur ces 30 espèces, aucune ne peut être considérée comme remarquable.

Quelques espèces protégées non recensées sont toutefois susceptibles d'être présentes comme le Conocéphale gracieux ou le Grillon d'Italie. Les espaces ayant été broyés en été, les zones herbacées étaient de ce fait moins favorables.

Nom commun	Nom scientifique	Statut en France	Statut en Île-de-France	Zone de présence
Flambé	*Iphiclides podalarius*	préoccupation mineure (LC)	quasi-menacée (NT)	Secteur est
Demi-deuil	*Melanargia galathea*	préoccupation mineure (LC)	préoccupation mineure (LC)	Secteur est

Tableau 20. Liste des espèces d'insectes remarquables (Alisea, 2020)

Les enjeux entomologiques peuvent être considérés comme faibles à modérés sur la zone d'étude.

Enjeux écologiques

En conclusion, Bois Mouton présente des intérêts écologiques pour plusieurs groupes d'espèces (chiroptères, mammifères, insectes), bien que celle-ci soit traversée par plusieurs infrastructures et marquée par de nombreuses influences anthropiques telles que le terrassement, le dépôt… D'après le diagnostic écologique, le boisement à l'est de l'étang de Saint-Quentin semble bénéficier des effets de la réserve de Saint-Quentin, et participe à la trame verte locale. Cette zone est également recensée comme zone humide, sur une surface d'environ 800 m². Selon Alisea, elle nécessitera donc des mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation en cas d'aménagement. Sur la partie ouest, les parcelles sont cloisonnées entre la voie ferrée et la RN 10. Des espaces fortement influencés par les activités humaines se trouvent sur place et les milieux se referment peu à peu, ce qui limitent les intérêts, notamment pour les insectes. Par ailleurs, une grande partie de la zone est colonisée par la Renouée du Japon, espèce exotique envahissante. Cette problématique est à prendre en compte notamment en cas de terrassement.

Zones humides

En 2020, Alisea a réalisé une étude zones humides sur le secteur est de Bois Mouton. Cette étude se réalise en deux temps : par sondages pédologiques et par inventaire floristique.

Sondages pédologiques

Les sondages pédologiques réalisés soulignent que le nord-est du secteur subit un engorgement temporaire : 12 sondages sont caractéristiques des zones humides et 6 présentent des caractéristiques proches. Du point de vue pédologique, la zone humide présente à Bois Mouton est plutôt vaste. En revanche, le reste du secteur ne présente aucune caractéristique de zone humide. À l'ouest, aucun sol de zone humide n'a été constaté dans les 5 sondages pédologiques

réalisés par Alisea. Le sol a été remanié par endroit et qu'il reste encore de nombreux trous qui n'ont jamais été vus en eau. Par ailleurs, il existe un fossé sur le site en limite nord-est.

Inventaire floristique

Sur l'ensemble des espèces végétales recensées par Alisea en 2020 (Cf. 5.2.2.2), 13 sont déterminantes de zones humides au sein du secteur est et 1 sur le secteur ouest. Celles-ci sont retrouvées dans des taux de recouvrement plus ou moins important mais rarement caractéristique sur une grande surface. Aucune n'est protégée, menacée ou déterminante de ZNIEFF en Ile-de-France.

Les habitats de Bois Mouton ont subi des influences anthropiques majeures (remaniement, terrassement, stockage…). De ce fait, il ne montre pas à ce stade une appartenance forte à un habitat caractéristique de zone humide.

En conclusion, d'un point de vue pédologique et dans une moindre mesure floristique, une partie de la zone d'étude est déterminante de zone humide. La superficie de cette zone est d'environnement 800 m² (Figure 23). La réalisation d'un projet nécessite la prise en compte de la zone humide et la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation si nécessaire.

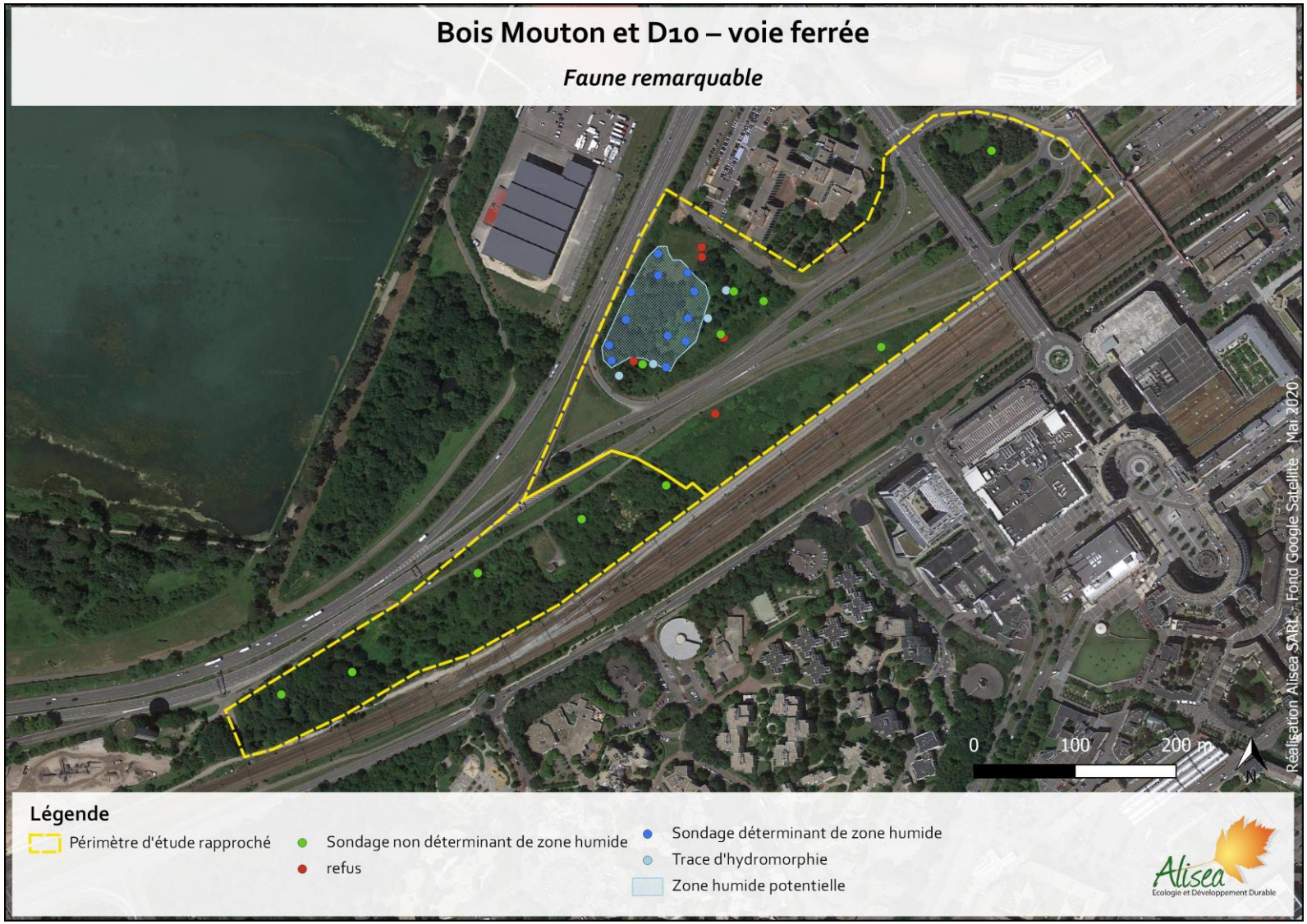


Figure 23. Identification des zones humides (Alisea, 2020)

5.1.3 Santé des populations

5.1.3.1 Risques naturels

Sensibilité aux inondations par remontée de nappe

L'ensemble du secteur de Bois Mouton se trouve exposé au risque inondation par remontée de nappe (Cf. 3.1.1.2).

Aléa de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles

D'après le BRGM, Bois Mouton se situe dans un secteur exposé à l'aléa de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles. Le nord de la zone est soumis à un aléa « fort », et le sud à un aléa « moyen » (Carte 11).

Cavités

D'après le BRGM, il n'existe aucune cavité souterraine à Montigny-le-Bretonneux.

Sismicité

D'après le zonage sismique de la France en vigueur, la commune de Montigny-le-Bretonneux est localisée en zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal, l'aléa sismique associé à cette zone étant qualifié de très faible.

5.1.3.2 Risques industriels technologiques

Transport de matières dangereuses (TMD)

Des canalisations de transport et de distribution de gaz traversent le secteur de Bois Mouton. Elles suivent les voies ferrées au sud du périmètre et traversent l'est de celui-ci (*Cf.* Carte 12).

Risques liés aux activités industrielles

Bois Mouton n'accueille aucun site industriel présentant des risques pour la santé des populations. L'installation « classées pour l'environnement » la plus proche se situe à 370 m au sud, il s'agit d'un site Total raffinage Marketing, non Seveso mais soumis à enregistrement.

5.1.3.3 Pollutions

Pollution de l'air

À Montigny-le-Bretonneux, les secteurs les plus émetteurs de polluant atmosphérique sont le secteur tertiaire et résidentiel ainsi que le trafic routier (Cf. 3.2.1).

Bois Mouton est fortement exposé à la pollution générée par le trafic routier, du fait de la présence de la RN 10 et de la RD 10, qui le traverse d'est en ouest sur des tronçons de 2x2 voies. La bretelle de l'autoroute A12 est également source de pollutions au nord du secteur.

La qualité de l'air est plus dégradée dans ce secteur que sur l'ensemble de la commune.

Pollution du sol

La pollution des sols est connue d'après la base de données BASOL et l'inventaire historique BASIAS.

Il n'existe aucun site appartenant à la base de données BASOL sur le secteur de Bois Mouton. De même, aucun site BASIAS ne se trouve au sein du périmètre, mais deux sites sont recensés à proximité de Bois Mouton, dans un rayon de 100 m (Tableau 23) : le site de Total est localisé à l'est, de l'autre côté des rails et la société Lefebvre se trouvait à l'ouest.

Nom du site	État d'occupation	Type d'activité
Total France (S.A.)	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)
Société Lefebvre	Activité terminée	Centrale d'enrobage (graviers enrobés de goudron, pour les routes par exemple)

Tableau 21. Sites BASIAS référencés à proximité de Bois Mouton (Géorisques)

Pollution lumineuse

D'après la cartographie AVEX 2016 de la pollution lumineuse, le secteur de Bois Mouton est situé en zone magenta, c'est-à-dire une zone où la pollution lumineuse est très importante : 50 à 100 étoiles sont visibles selon les conditions, et seules quelques constellations sont reconnaissables. Globalement, le territoire est très impacté par la pollution lumineuse.

5.1.3.4 Nuisances sonores

Bois Mouton est fortement exposé aux nuisances sonores du fait de l'omniprésence des infrastructures de transport sur ce secteur. Sur la frange nord se distingue la RN 10 qui se divise ensuite entre l'autoroute A12 et la route départementale RD 10. La frange sud subit les bruits du réseau ferré.

Sur 24 heures, l'entièreté de la zone se trouve exposée à un bruit supérieur à 65 dB (A) (Carte 22). Au total, 51 % de Bois Mouton se trouve exposé au dépassement des seuils définis pour les nuisances sonores (Carte 24).

Entre 22 heures et 6 heures, le niveau sonore émis par les infrastructures de transport est moins important (Carte 23). L'entièreté de la zone reste néanmoins soumise à un bruit supérieur à 55 dB (A). 42 % du territoire est exposé au dépassement des seuils, au niveau des voies ferrées et sur les axes de la route nationale et de l'autoroute (Carte 25).

Bois Mouton n'est pas exposé aux nuisances sonores aériennes.

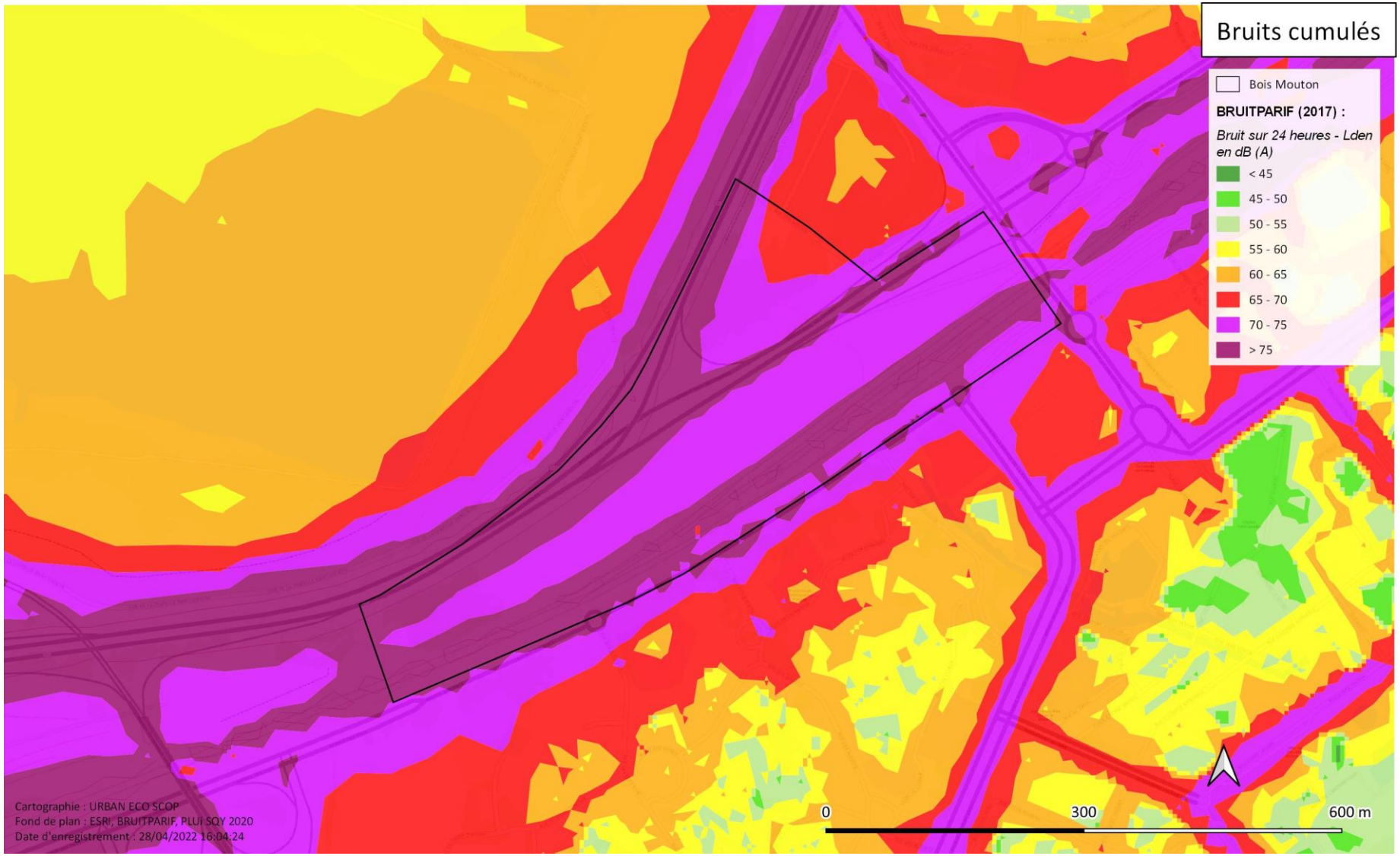
5.1.3.5 Nuisances industrielles

Sans être classés SEVESO, de nombreux établissements peuvent présenter des risques. Leur prise en compte dans le développement d'un territoire est indispensable car ils nécessitent des distances de retrait pour la sécurité et/ou le bien-être des habitants (nuisances olfactives, sonores…).

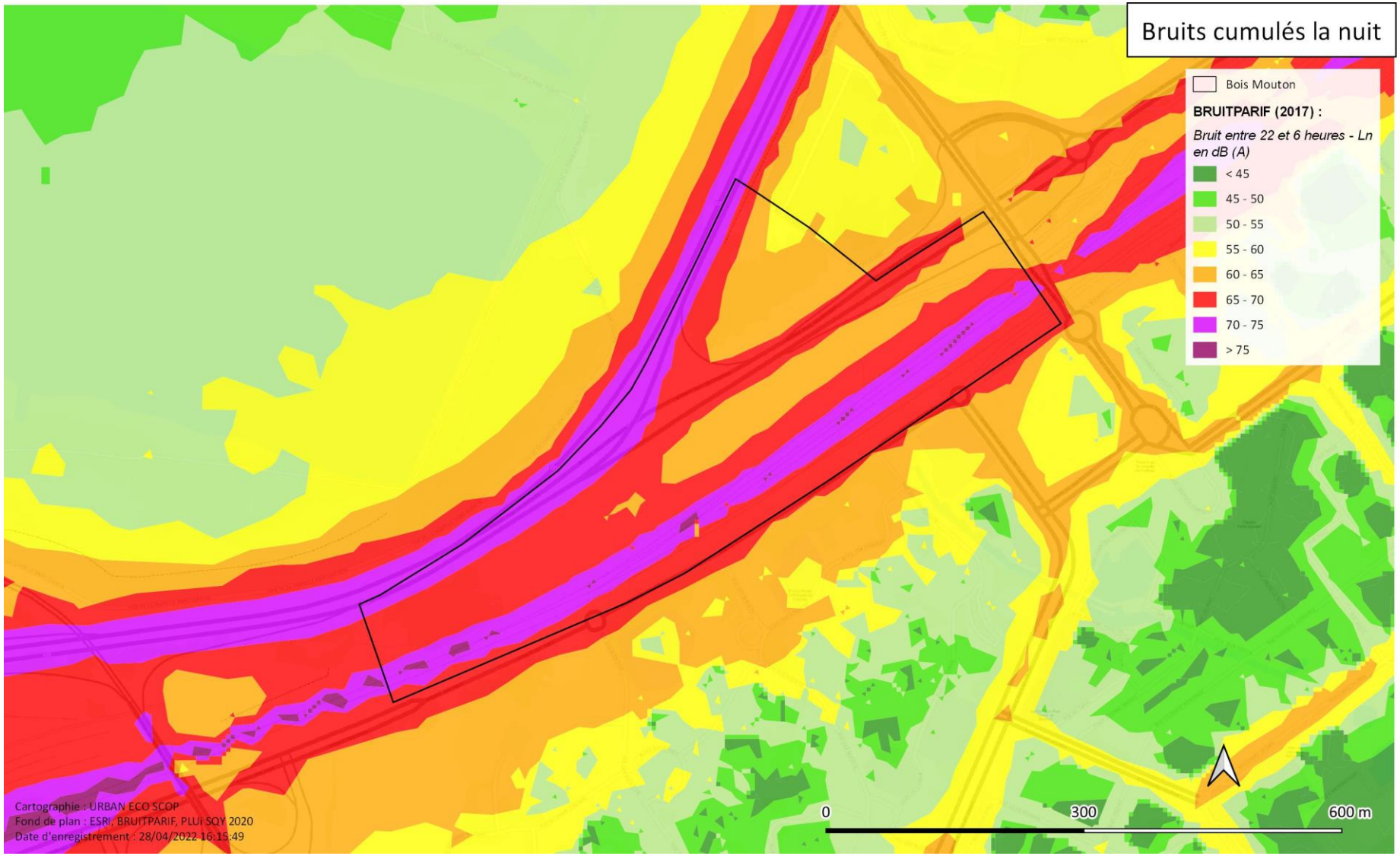
D'après la base de données ministérielle relative aux ICPE, Montigny-le-Bretonneux accueille 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (Tableau 24). Aucune ICPE n'est inscrite au sein de Bois Mouton.

Nom	Commune	Classement
Total raffinage marketing	Montigny-le-Bretonneux	Soumis à enregistrement
Bouygues Telecom	Montigny-le-Bretonneux	Soumis à enregistrement
Quentyvel SCI	Guyancourt	Soumis à enregistrement
Egide	Trappes	Non classé

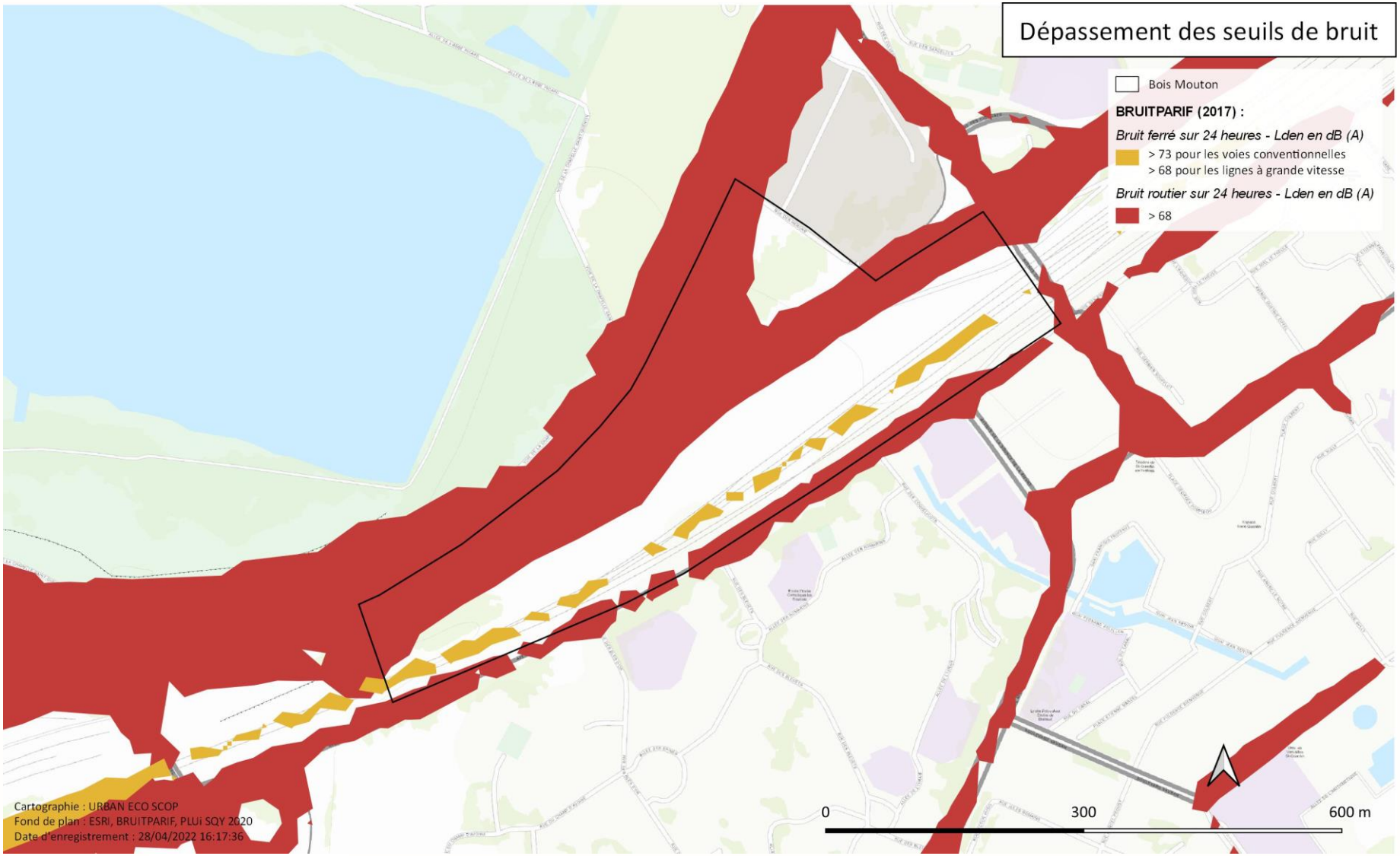
Tableau 22. Classement des ICPE à proximité de Bois Mouton (base de données des ICPE)



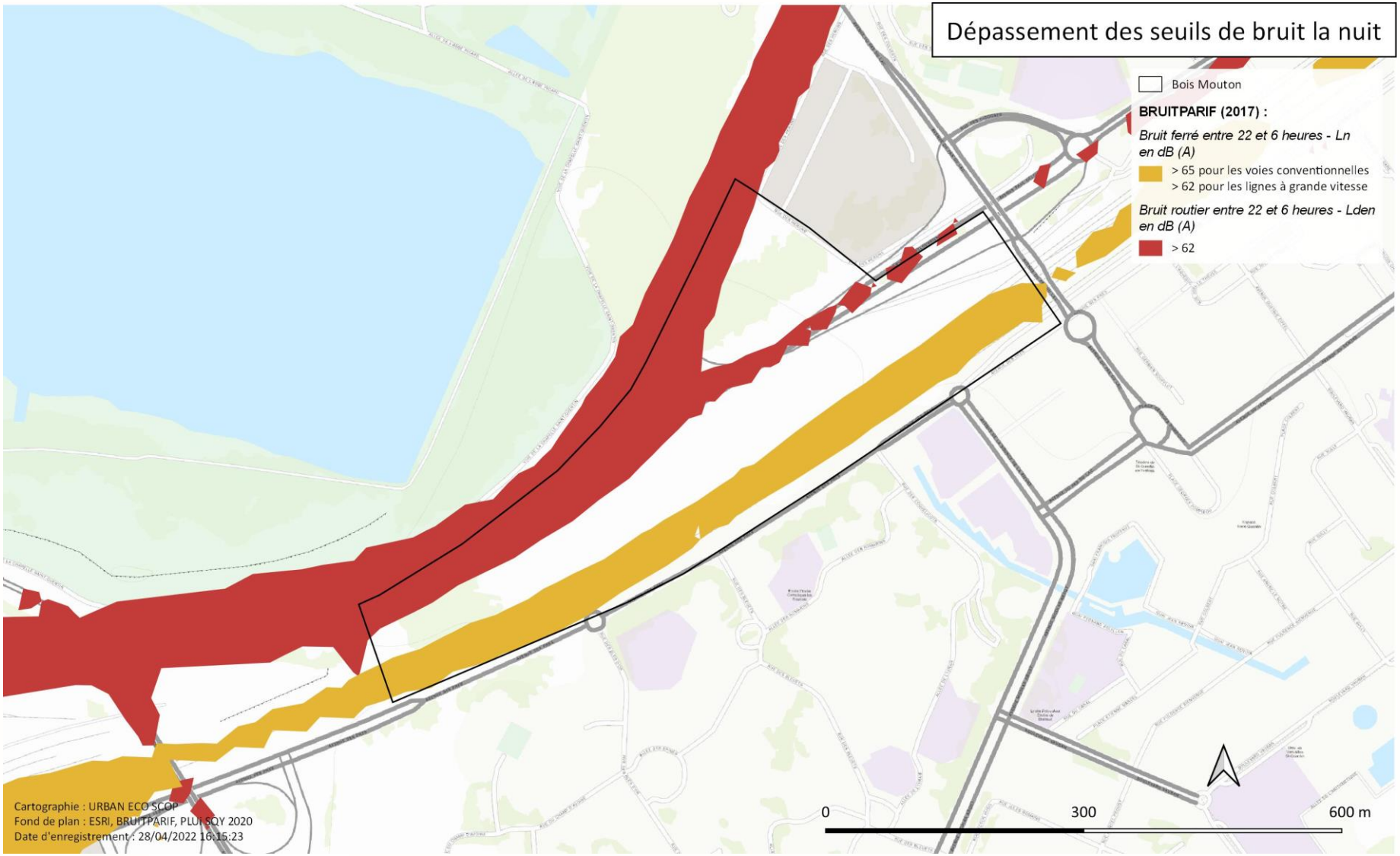
Carte 22. Bruits cumulés sur 24 heures à Bois Mouton (Urban Eco[scop], 2022)



Carte 23. Bruits cumulés entre 22 et 6 heures à Bois Mouton (Urban Eco[scop], 2022)



Carte 24. Dépassement des seuils de bruit sur 24 heures à Bois Mouton (Urban Eco[scop], 2022)



Carte 25. Dépassement des seuils de bruit entre 22 et 6 heures à Bois Mouton (Urban Eco[scop], 2022)

5.2 Secteur « Gare – Bécannes »

5.2.1 Milieu physique

Relief

Le secteur de projets Gare-Bécannes est situé sur la commune de La Verrière dont la topographie est relativement plane (variation entre 168 et 177 m d'altitude). Sur le site, on observe une très légère ligne de crête orientée nord-ouest/sud-est (Figure 24).

Géologie

Le site d'étude est situé sur une formation géologique typique de la CASQY. Elle est composée de couches de limons des plateaux sur une formation argileuse de meulière de Montmorency, reposant sur des sables profonds de Fontainebleau.

Cette succession de couches de limon, très perméables, et d'argile, peu perméables est susceptible de générer la formation de zones humides.

Hydrologie et hydrogéologie

Aucun cours d'eau ni plan d'eau n'est recensé sur le site d'étude. Le bassin versant a été aménagé et drainé dès le XVIIe siècle pour alimenter notamment les bassins et jeux d'eau du Château de Versailles.

À proximité, l'aqueduc de la Verrière ainsi que la rigole et l'étang des Noës participent à la gestion des eaux pluviales localement.

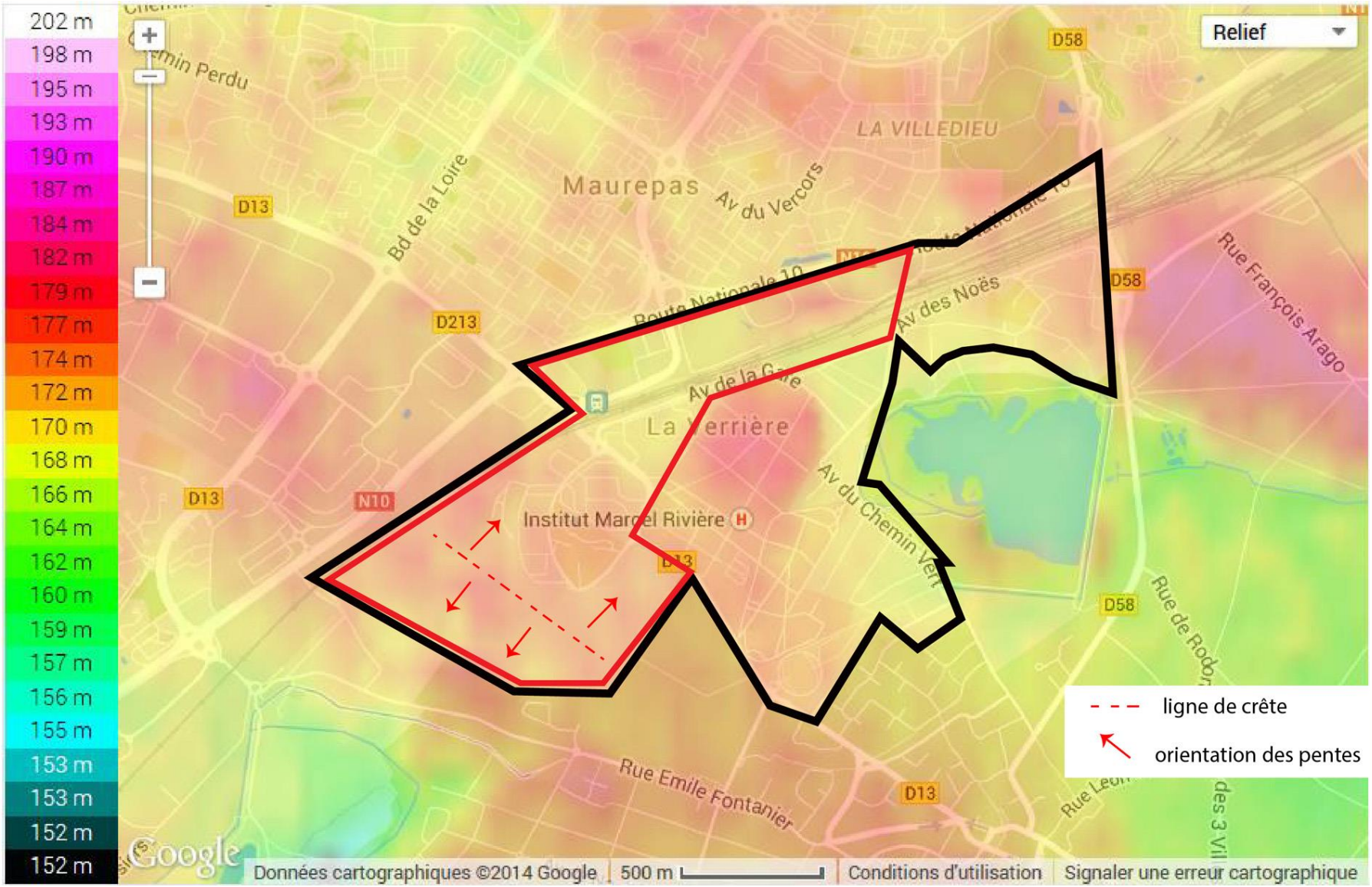
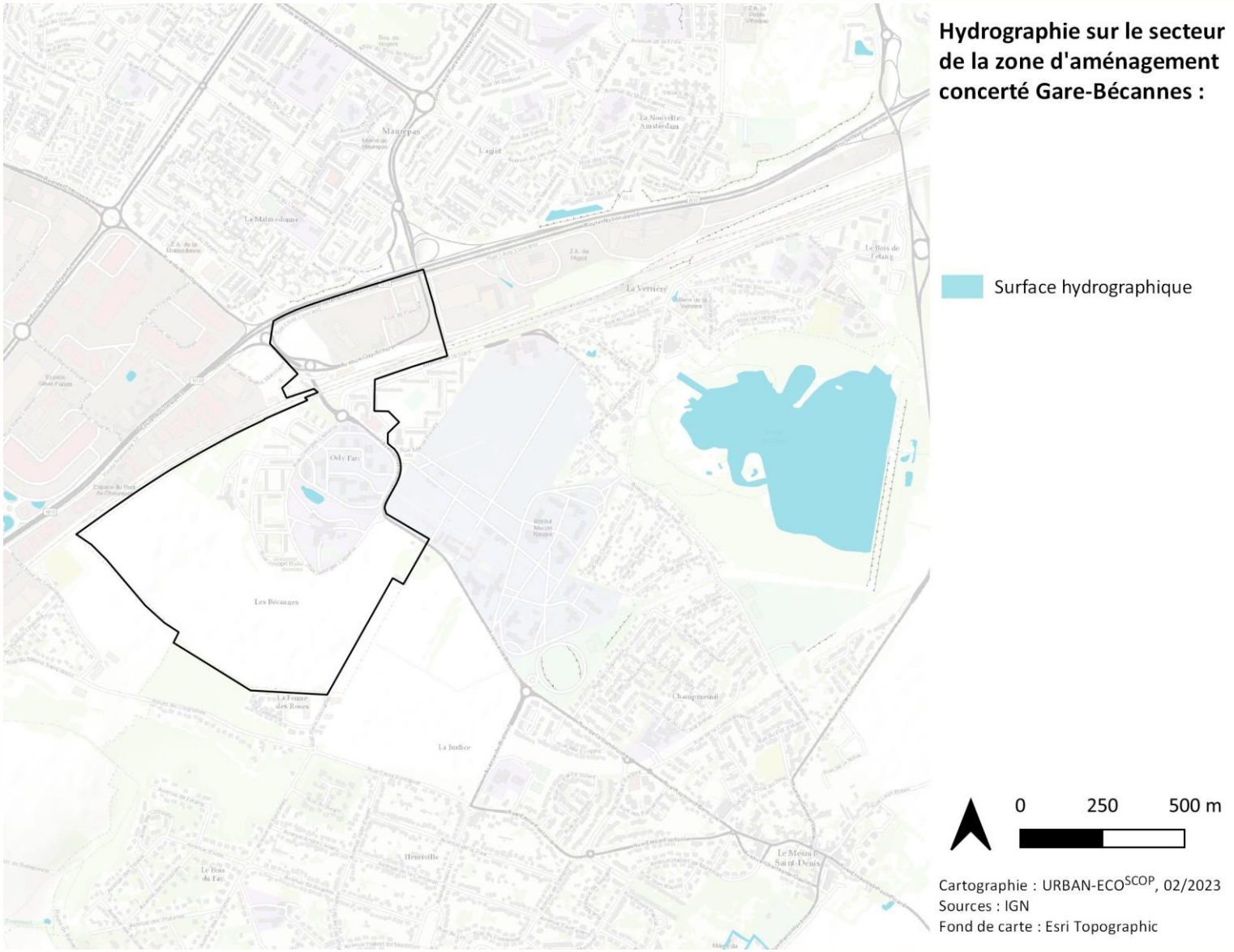


Figure 24. Relief du secteur Gare Bécannes (Topographic-map)

Figure 25. Profil altimétrique du secteur Gare Bécannes (Géoportail)



Carte 26. Hydrographie du secteur Gare Bécannes (Urban Eco[scop], 2023)

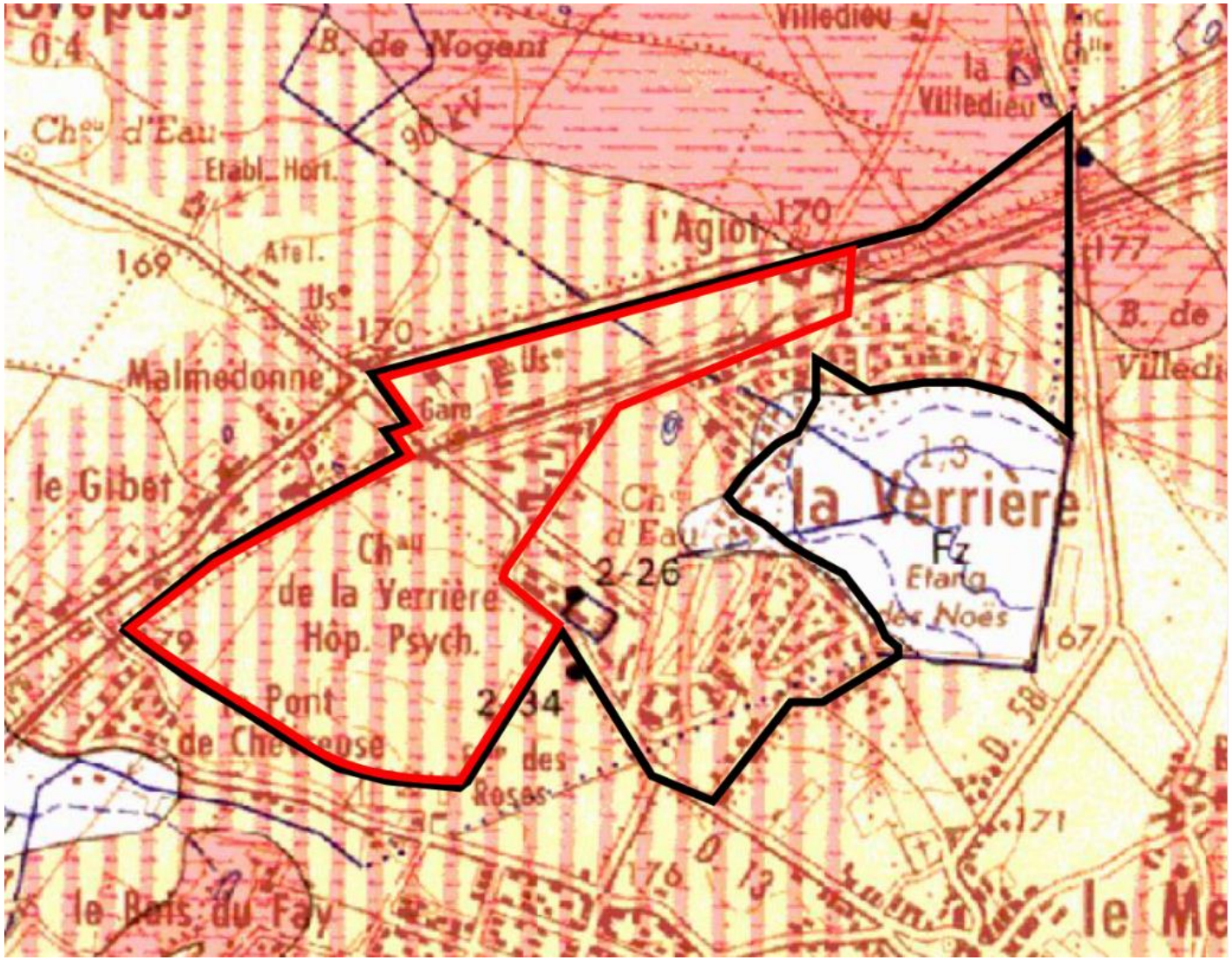


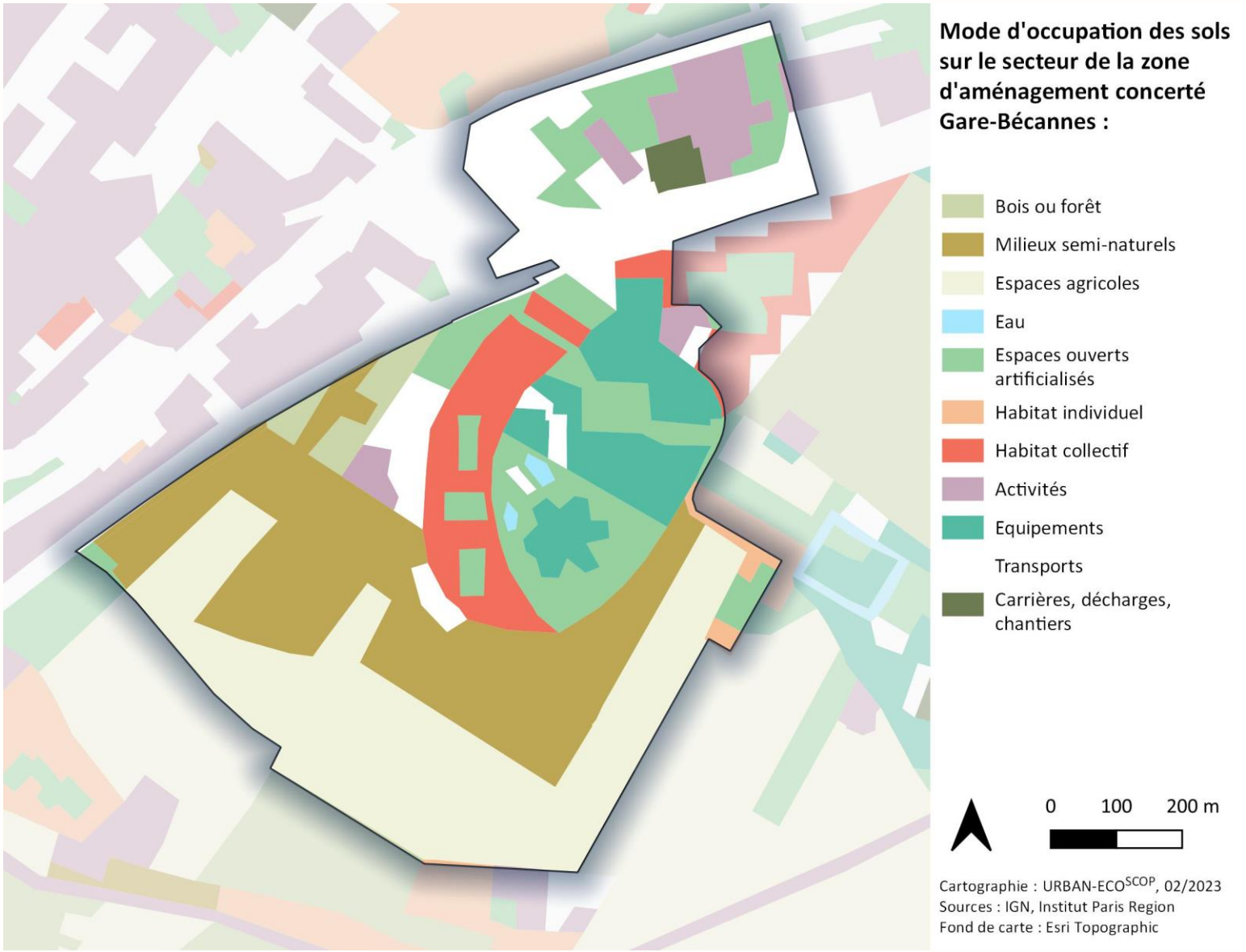
Figure 26. Géologie de La Verrière et du site d'études (Infoterre, BRGM)

5.2.1 Environnement naturel et paysager

5.2.1.1 Occupation du sol

Le secteur Gare – Bécannes est dominé par des milieux naturels, semi-naturels et espaces ouverts. Au sud du site, de grands espaces agricoles, dont une partie en friches, sont présents. De larges espaces libres s'intègrent dans le milieu urbain qui est dominé par de grandes plaques monofonctionnelles :

- Des activités économiques autour de la voie ferrée, dans la zone d'activités de l'Agiot et le pôle commercial et de services d'Orly Parc.
- Les équipements d'intérêt collectif, le long de la rue Georges Lapierre et de l'avenue de Montfort notamment
- L'habitat collectif avec près de 700 logements sociaux dans les quartiers d'Orly Parc 1 et 2, géré par la société OPIEVOY



Carte 27. Occupation du sol du secteur Gare Bécannes (Institut Paris Région 2012)

5.2.1.2 Milieux naturels

Cette partie s'appuie sur le diagnostic écologique réalisé sur le secteur Gare – Bécannes par Alisea en 2014.

Habitats

Le diagnostic écologique fait état de 16 habitats naturels ou semi-naturels sur le site. Aucun d'eux ne peut être considéré comme remarquable, ils témoignent d'une transformation anthropique importante

Au sud-ouest du site, quelques habitats isolés jouent néanmoins un rôle plus important pour la biodiversité végétale :

- Ourlets mésophiles et calcicoles
- Friches humides
- Prairies de fauche relictuelles

Les prospections réalisées sur le terrain en ont permis d'établir une cartographie des habitats naturels de la zone d'étude (figure 26).

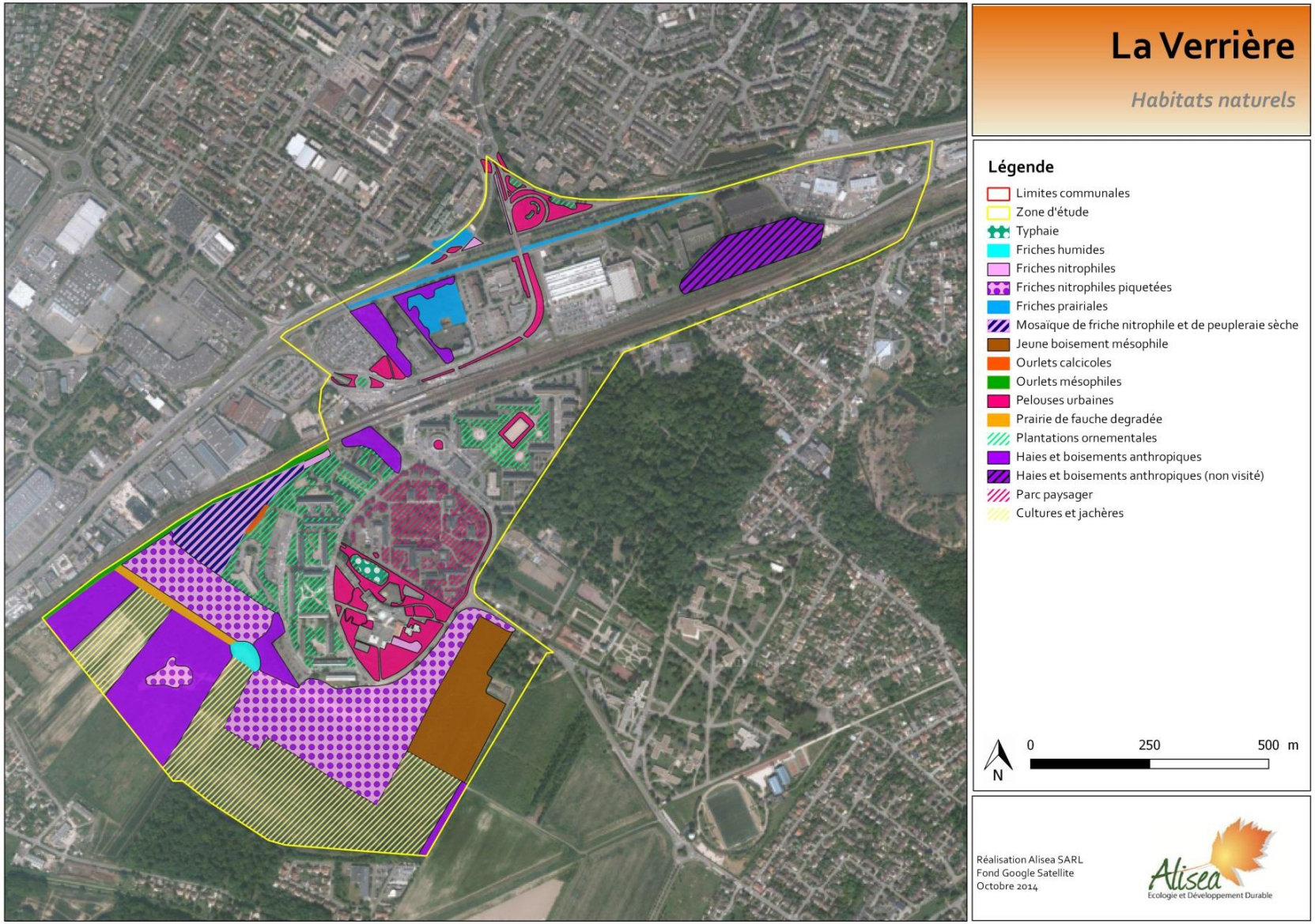


Figure 27. Habitats naturels dans le secteur Gare – Bécannes (Alisea, 2014)

Flore

Le secteur d'étude abrite 196 espèces végétales, une diversité importante au regard de la taille du site. On distingue notamment une espèce déterminante ZNIEFF, 3 espèces rares et 5 espèces assez rares en Île-de-France.

12 Espèces Exotique Envahissantes (EEE) ont été identifiées sur le site, dont 7 considérées comme posant des problèmes avérés sur les écosystèmes (catégories 2, 3, 4 et 5 de la codification des EEE). Il s'agit d'un enjeu significatif sur le site, à considérer dans le cadre de son aménagement.

Les enjeux en matière de biodiversité ont conduit Alisea à préconiser la préservation d'un espace à vocation écologique au sud-est du site pour limiter les pertes de biodiversité végétale.

Nom commun	Nom scientifique	Statut en Île-de-France	EEE Région
Erable negundo	Acer negundo L.	Espèce Assez Rare (AR)	Avérées implantées
Buddleia du père David	Buddleja davidii Franch.	Espèce commune (C)	Potentielles implantées
Laurier-cerise	Prunus laurocerasus L.	Espèce assez commune (AC)	Potentielles implantées
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia L.	Espèce extrêmement commune (CCC)	Avérées implantées
Séneçon du Cap	Senecio inaequidens DC.	Espèce assez rare (AR)	Avérées implantées
Solidage du Canada	Solidago canadensis L.	Espèce commune	Avérées implantées

Tableau 23. Espèces végétales exotiques envahissantes dans le secteur Gare Bécannes (Alisea, 2014)

Faune

Avifaune

59 espèces d'oiseaux nicheurs rassemblées en 6 catégories ont été recensées sur le site et ses abords immédiats, dont la majorité est protégée. 6 espèces d'oiseaux sont considérées comme remarquables en Île-de-France.

30 espèces d'oiseaux ont été observées en période migratoire. Elles avaient déjà toutes été contactées lors des prospections pour l'avifaune nicheuse et la moitié d'entre elles sont sédentaires en Île-de-France. La migration sur la zone d'études reste limitée

L'avifaune présente sur le site d'études est considérée comme commune, à enjeu moyen. Les milieux sont peu favorables à leur développement. Les oiseaux sont essentiellement concentrés sur les friches au sud de la commune.

Type d'habitat	Nombre d'espèces	Proportion
Cortège de milieux semi-ouverts (bosquets, fruticées, buissons, et haies)	6	10,2%
Cortège des cultures, prairies et friches herbacées	8	13,6%
Cortège forestier (bois et forêt)	11	18,6%
Cortège des zones humides	9	15,2%
Cortège des milieux minéralisés et bâtis	9	15,2%
Espèces généralistes	16	27,1%

Tableau 24. Cortèges d'oiseaux identifiés sur le site (Alisea, 2014)

Nom commun	Nom scientifique	Statut en France	Statut en Île-de-France
(1) Le Bruant jaune	*Emberiza citrinella*	Quasi-menacée (NT)	quasi-menacée (NT)
(2) Bouvreuil Pivoine	*Pyrrhula pyrrhula*	Vulnérable (VU)	Quasi-menacée (NT)
(3) Fauvette grisette	*Sylvia communis*	Quasi-menacée (NT)	Préoccupation mineure (LC)
(4) Linotte mélodieuse	*Carduelis cannabina*	Vulnérable (VU)	Quasi-menacée (NT)
(5) Pouillot fitis	*Phylloscopus trochilus*	Quasi-menacée (NT)	quasi-menacée (NT)
(6) Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*	Vulnérable (VU)	Nicheur peu commun

Tableau 25. Liste des espèces d'oiseaux remarquables dans le secteur Gare Bécannes (Alisea, 2014)

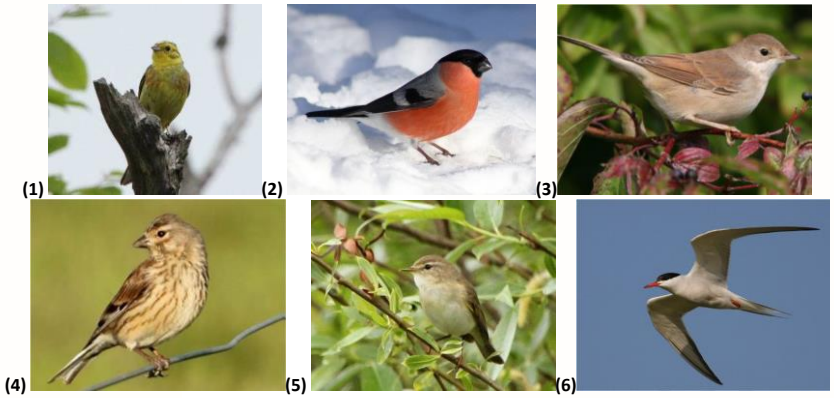


Figure 28. Avifaune nicheuses remarquables dans le secteur Gare Bécannes (Alisea, 2014)

Mammifères terrestres

Les prospections de terrain ont permis de contacter 7 espèces de mammifères terrestres sur le secteur d'étude, dont 2 sont protégées au niveau national :

- L'Ecureuil roux (*Sciures vulgaris*) : deux individus ont été observés à plusieurs reprises dans le parc du château
- Le Hérisson d'Europe (*Rinceuse Europa eus*) : un individu observé proche des friches au sud de la zone d'étude

Selon Alisea, le site peut également être fréquenté par le Renard roux et d'autres espèces de micromammifères.

Aucune espèce n'est considérée comme remarquable. Les enjeux sont considérés comme faibles.

Mammifères volants

L'activité chiroptérologique est relativement faible sur le site d'étude. 6 espèces de chiroptères ont été contactées sur le site dont 5 peuvent être considérées comme remarquables (auxquelles s'ajoute la pipistrelle de Kuhl).

L'activité et la diversité des espèces contactées est plus forte au niveau du parc du Château et au-dessus de l'étang de Noës. Ces derniers sont plus attractifs compte tenu de leur fréquentation importante par des insectes.

Les enjeux sont qualifiés de moyens sur le site. Les zones de chasses à proximité sont favorables aux chiroptères. Le site peur abriter des colonies dans les arbres anciens et les combles du château notamment.

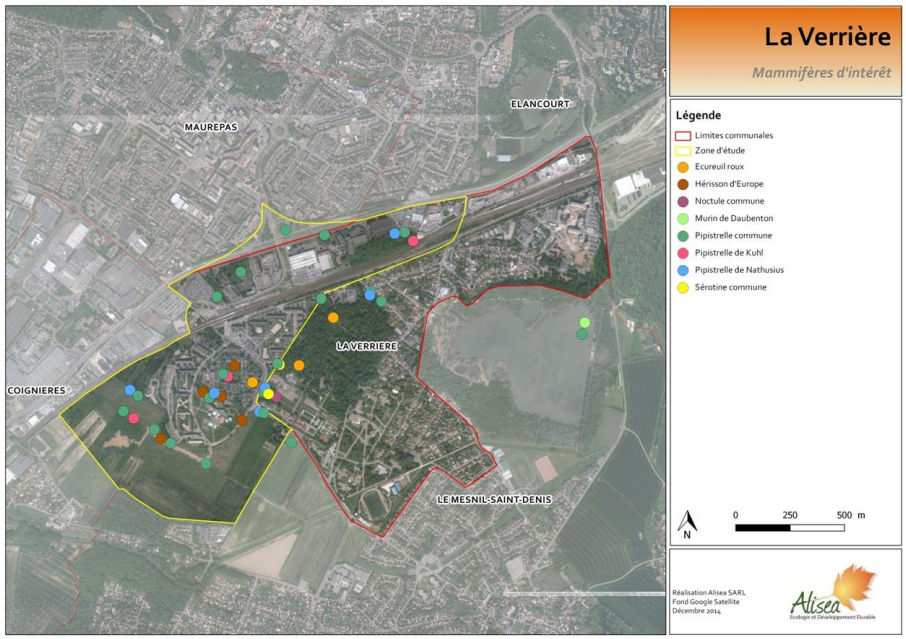


Figure 29. Mammifères volants remarquables et mammifères terrestres protégés dans le secteur Gare Bécannes (Alisea, 2014)

Nom commun	Nom scientifique	Directive Habitats (Annexes II, IV et V)	Statut en France	Statut en Île-de-France
Noctule commune	*Nyctalus noctula*	Annexe IV	vulnérable (VU)	quasi-menacée (NT)
Pipistrelle de Nathusius	*Pipistrellus nathusii*	Annexe IV	quasi-menacée (NT)	quasi-menacée (NT)
Serotine commune	*Eptesicus serotinus*	Annexe IV	Non menacée (LC)	Vulnérable (VU)
Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus*	Annexe IV	quasi-menacée (NT)	quasi-menacée (NT)
Murin de Daubenton	*Myotis daubentonii*	Annexe IV	préoccupation mineure (LC)	en danger (EN)

Tableau 26. Liste des espèces de chiroptères remarquables dans le secteur Gare Bécannes (Alisea, 2014)

Reptiles

Lors de la prospection de terrain, deux espèces de reptile ont été observées :

- Sous les plaques à reptiles positionnées sur le site d'étude : l'Orvet fragile (*Anguis fragilis*). Espèce assez commune en Île-de-France, elle n'est pas considérée comme remarquable.
- Hors des plaques à reptiles : le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*). Cette espèce commune en Île-de-France est inscrite à l'Annexe IV de la Directive Habitats Faune Flore (92/43/CEE). Elle est considérée comme remarquable.

Les deux espèces sont protégées au niveau national (respectivement inscrites à l'article 3 et 2 de l'arrêté du 19/11/2007).

Avec deux espèces relevées dont une remarquable, les enjeux relatifs aux reptiles sont faibles sur le site d'étude.

Amphibiens

Aucune espèce de reptile n'a été contactée sur le secteur Gare – Bécannes. Des Grenouilles rieuses (*Pelophylax ridibundus*) et un Crapaud commun (*Bufo bufo*)

ont été observés vers l'étang de Noës, zone propice à la reproduction des amphibiens.

Les enjeux relatifs aux amphibiens sur le site sont faibles.

Figure 30. Reptiles et amphibiens remarquables dans le secteur Gare Bécannes (2020)

Insectes

À l'échelle de la commune de La Verrière, 45 espèces d'insectes ont été recensées, parmi lesquelles, 4 espèces remarquables ont été contactées sur le secteur Gare – Bécannes :

- Decticelle bariolée (*Roeseliana roeselii*) : orthoptère vulnérable, déterminante ZNIEFF en Île-de-France. Des individus ont été observés dans plusieurs zones en friche
- Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*) : orthoptère faiblement menacée mais protégée et déterminante ZNIEFF en Île-de-France. Elle a également été observée dans la friche au sud-ouest du site
- Grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*) : orthoptère menacé du fait de la disparition des friches herbacées exposées au soleil. Il est protégé et déterminant ZNIEFF en Île-de-France.
- Demi-deuil (*Melanargia galathea*) : lépidoptère assez menacé et déterminant ZNIEFF en Île-de-France à partir de 20 individus observés. Une population significative a été observée dans les espaces en friches du secteur.

Les milieux secs et en friches ainsi que le parc du château abrite la majorité des insectes identifiés. Les enjeux insectes sont qualifiés de faibles à moyens sur le secteur d'étude.

Nom commun	Nom scientifique	Statut en France	Statut en Île-de-France	Zone de présence
Decticelle bariolée	*Roeseliana roeselii*	Commune (C)	préoccupation mineure (LC)	Friches
Conocéphale gracieux	*Ruspolia nitidula*	Assez commune (AC)	préoccupation mineure (LC)	Friches
Grillon d'Italie	*Oecanthus pellucens*	Assez commune (AC)	préoccupation mineure (LC)	Friches
Demi-deuil	*Melanargia galathea*	préoccupation mineure (LC)	préoccupation mineure (LC)	Friches

Tableau 27. Liste des espèces d'insectes remarquables dans le secteur Gare Bécannes (Alisea, 2014)

Enjeux écologiques

Le secteur Gare – Bécannes est très anthropisé et artificialisé. Les habitats favorables à la faune et la flore sont limitées. La grande friche au sud du secteur ainsi que le parc du château, à proximité directe, sont les espaces qui accueillent la plus grande diversité d'espaces, dont certaines sont remarquables.

Les enjeux de faune et flore sont globalement assez faibles, malgré les quelques espèces protégées qui fréquentent le secteur. La réalisation d'un projet d'aménagement sur les secteurs accueillant ces espèces demandera la réalisation d'un dossier de demande de dérogation (dossier CNPN).

Type	Description	Niveau d'enjeux
	59 espèces dont 6 remarquables - Avifaune commune mais intéressante – surtout secteur en friches	**Enjeux moyens**
	Très peu de mammifères terrestres présents (8) mais 2 espèces protégées non remarquables	**Enjeux faibles**
	6 espèces de chiroptères dont 5 remarquables et toutes protégées	**Enjeux moyens**
	3 espèces hors secteur d'étude et non remarquables	**Enjeux faibles**
	2 espèces dont 1 remarquable et protégée	**Enjeux faibles**
	53 espèces dont 5remarquables	**Enjeux faibles à moyens**

Figure 31. Synthèse des enjeux faune et flore dans le secteur Gare Bécannes (Alisea, 2014)

Zones humides

Une étude zone humide a été réalisée par Alisea en 2014 sur un secteur localisé entre le quartier Orly Parc et la voie ferrée. Cette zone était catégorisée par la DRIEE comme à forte probabilité de présence de zone humide, à vérifier. Les données disponibles sur ce secteur n'ont pas révélé de sols caractéristiques de zones humides. Les 5 sondages réalisés indiquent un sol homogène sur l'ensemble du site avec une première strate de limon argileux jusqu'à 40/70 cm puis une couche d'argile lourde jusqu'à 120 cm.

Sur la base des critères pédologiques établis par arrêté du 1er octobre 2009, la zone humide n'est pas avérée.

Les prospections de terrain ont en revanche révélé une végétation caractéristique des milieux humides sur le chemin agricole au sud-est de l'enveloppe d'alerte. Les sondages pédologiques effectués ont confirmé le caractère humide de la zone, sans pour autant délimiter précisément son emprise.

Ce secteur possède une tendant à l'engorgement en eau plus ou moins permanente. Les fonctionnalités hydrologiques, biologiques, écologiques épuratrices et protectrices semblent faibles.

Le projet sur ce secteur devra prendre en compte cette zone humide préserver ses fonctionnalités, réduire l'impact, voire le compenser si nécessaire.

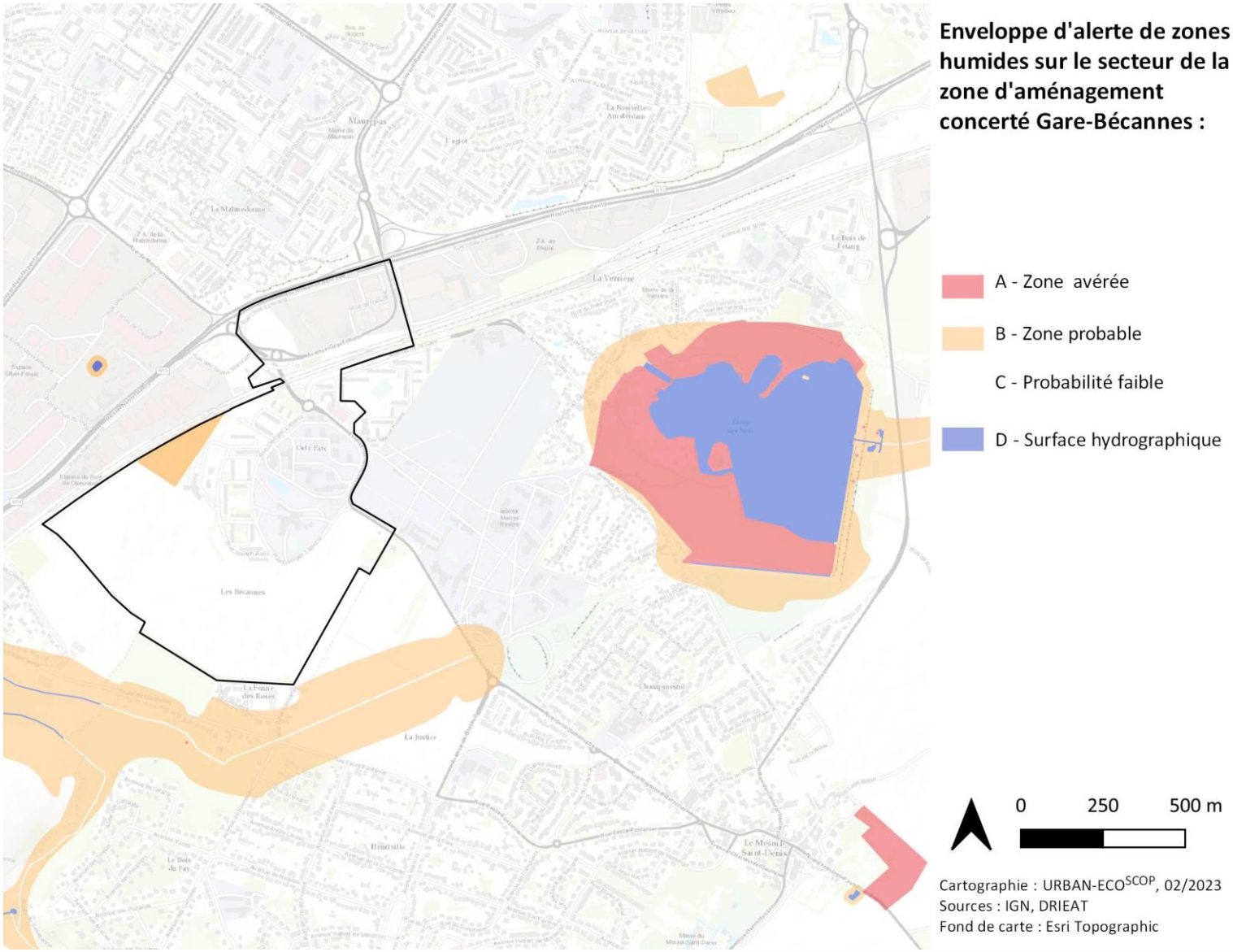


Figure 32 : Enveloppe d'alerte zone humide sur le secteur Gare – Bécannes (URBAN ECO SCOP,2023)

Figure 33. Identification de la zone humide dans le secteur Gare – Bécannes (Alisea, 2014)

5.2.2 Santé des populations

5.2.2.1 Risques naturels

Aléa de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles

Le secteur Gare – Bécannes, comme l'ensemble de la commune de La Verrière se situe en zone d'aléas moyens pour le retrait et gonflement d'argile (Carte 11).

Cavités

La commune de La Verrière est identifiée comme à risque lié aux anciennes carrières souterraines par la Préfecture des Yvelines.

L'inspection générale des carrières a localisé une ancienne marnière sur l'actuel parking de la gare, mais une étude du Laboratoire Régional de l'Ouest Parisien a conclu l'absence d'ancienne carrière.

Les risques sont donc nuls.

5.2.2.2 Risques industriels technologiques

Transport de matières dangereuses (TMD)

Le transport de matière dangereuse par voie ferrée et routière, via la RN10 constitue le risque le plus important concernant le transport de matière dangereuse sur le secteur.

Des canalisations de transport et de distribution de gaz longent les voies ferrées et la RN10 dans le secteur Gare – Bécannes (Cf. Carte 12). Le projet devra prendre en compte ces risques dans la programmation et les aménagements.

La commune de La Verrière est également traversée par l'oléoduc « Le Havre-Nangis » de Total qui ne passe pas dans le secteur.

Risques liés aux activités industrielles

Le secteur Gare – Bécannes connaît une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation, mais non SEVESO.

Le projet devra prendre en compte les contraintes liées au périmètre de protection autour des ICPE.

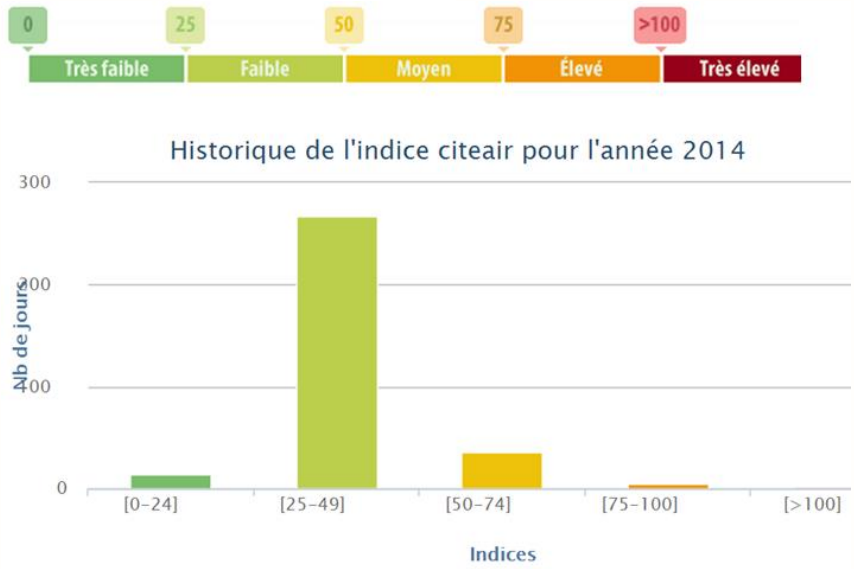
5.2.2.3 Pollutions

Pollution de l'air

La pollution de l'air sur le secteur Gare – Bécannes est principalement dû au trafic routier sur la RN10, qui le borde au nord. Le pont Schuler est le lieu avec la plus forte concentration de polluants du secteur. Les valeurs limites de polluants et objectifs de qualité de l'air sont respectées pour l'ensemble des polluants sauf de benzène et le dioxyde d'azote.

Sur la zone d'activités de l'Agiot, les retombées de particules impactent également fortement la qualité de l'air.

Pour le reste du secteur, la qualité de l'air est globalement satisfaisante avec 12,7% de jours avec un indice de qualité de l'air moyen à très mauvais.



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	14	4.33
[25-49]	268	82.97
[50-74]	35	10.84
[75-100]	5	1.55
[>100]	1	0.31

Figure 34. Répartition annuelle des indices Citeair pour la commune de La Verrière en 2014 (AirParif)

Pollution du sol

La pollution des sols est connue d'après la base de données BASOL et l'inventaire historique BASIAS.

Sur le secteur d'étude, aucun site n'est recensé sur la base de données BASOL. En revanche, une vingtaine de sites sont recensés dans la base de données BASIAS (sur les 41 de la commune : Tableau 28), indiquant une activité actuelle ou passée potentiellement polluante. La plupart de ces sites sont localisés dans la zone d'activités de l'Agiot.

Nom du site	État d'occupation	Type d'activité
MS Décor	En activité	Travaux de finition
Ermeto (SA)	Non communiqué	Entreposage et stockage frigorifique ou non et manutention
Christensen Diamond Products Company (SA)	Non communiqué	Fabrication d'autres machines-outils
BP (Station-service)	Non communiqué	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé
Secmat Nouvelle Technologie	En activité	Fabrication d'équipements de communication
Maintenance Micro monétique	En activité	Fabrication et réparation de machines de bureau, d'instruments médicaux, de produits informatiques, électroniques, optiques et horlogers
Secmat (SA)	En activité	Fabrication de composants et cartes électroniques
Valeo Climatisation	En activité	Fabrication d'équipements électriques et électroniques automobiles
Plastic Omnium Valéo	En activité	Fabrication d'équipements électriques et électroniques automobiles
Valéo : système d'essuyages, thermique moteur, climatisation, thermique habitacle	En activité	Fabrication d'équipements électriques et électroniques automobiles
Société Yvelinoise de matériaux et d'enrobés	En activité	Génie civil, construction d'ouvrage, de bâtiment
Mic Data	En activité	Fabrication d'équipements de communication
Metaco	En activité	Fabrication de colorants et de pigments et d'encre
Ediplastique	En activité	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base
Lopes Mendes Flores vindo simplicio	En activité	Construction de réseaux et de lignes
Yvelines Bâtiment Général	En activité	Génie civil, construction d'ouvrage, de bâtiment
Luger Pressing Laverie	En activité	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons
Garage de l'Agiot	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure
Shell Berre	Non communiqué	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé
Bourdin et chaussées	En activité	Centrale d'enrobage
Adel emballages	En activité	Récupération de déchets triés non métalliques recyclables
SOC	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure
Color Car	En activité	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques
HP 2B	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure

Tableau 28. Sites BASIAS référencés à proximité du secteur Gare Bécannes (Géorisques)

Pollution électromagnétique

Le secteur Gare – Bécannes est traversé par des lignes à haute tension. La valeur des champs électromagnétiques mesurés reste inférieure aux niveaux de référence fixés par la recommandation européenne 1999/519/CE.

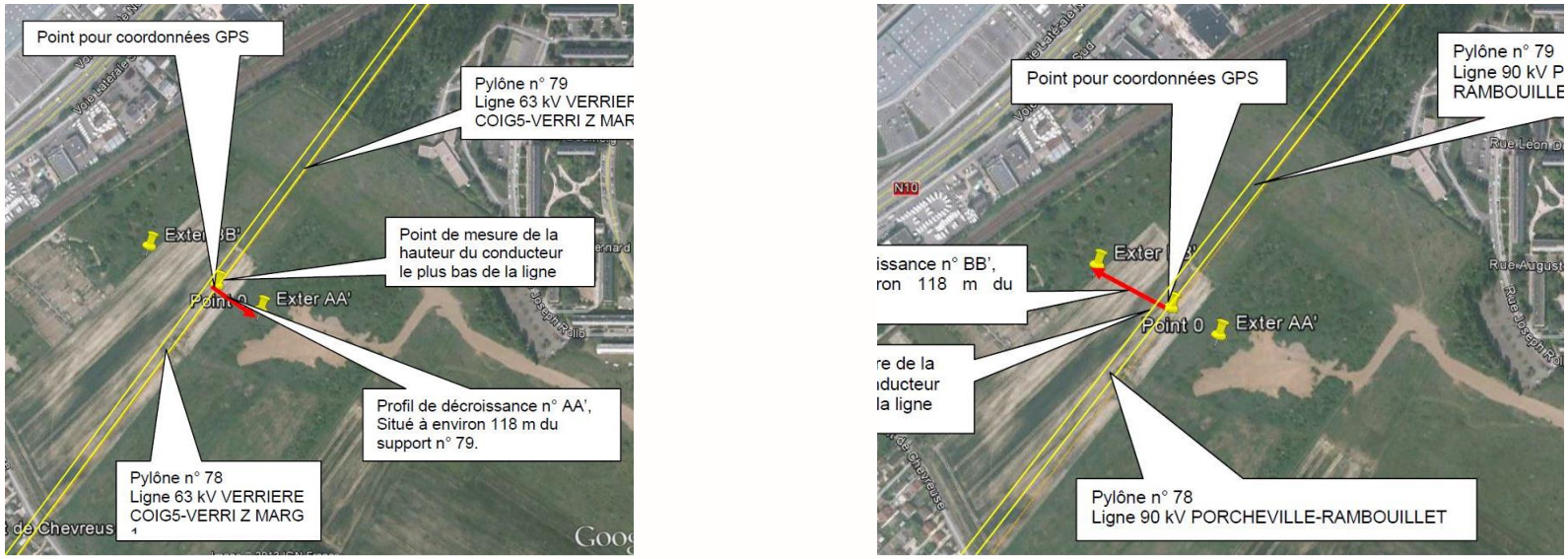
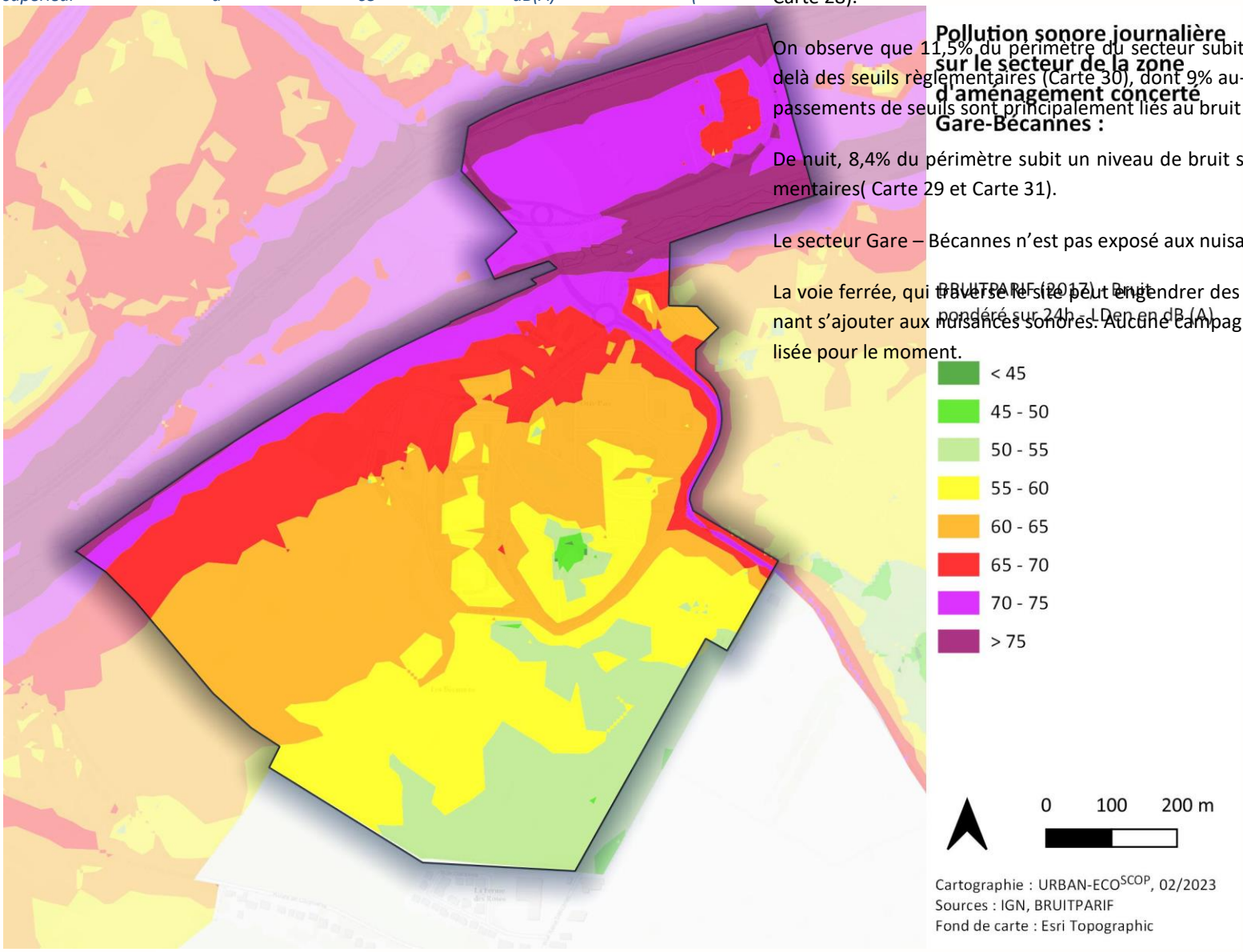


Figure 35 : Lignes haute tension sur le secteurs Gare – Bécannes et localisation des points de mesure

5.2.2.4 Nuisances sonores

Les nuisances sonores sur le secteur Gare – Bécannes sont majoritairement liées à la voie ferrée et à la RN10 qui traversent le quartier. Les parties du périmètre au nord de la voie ferrée et en bordure sud subissent un niveau de bruit sur 24h

supérieur à 65 dB(A) (Carte 28).

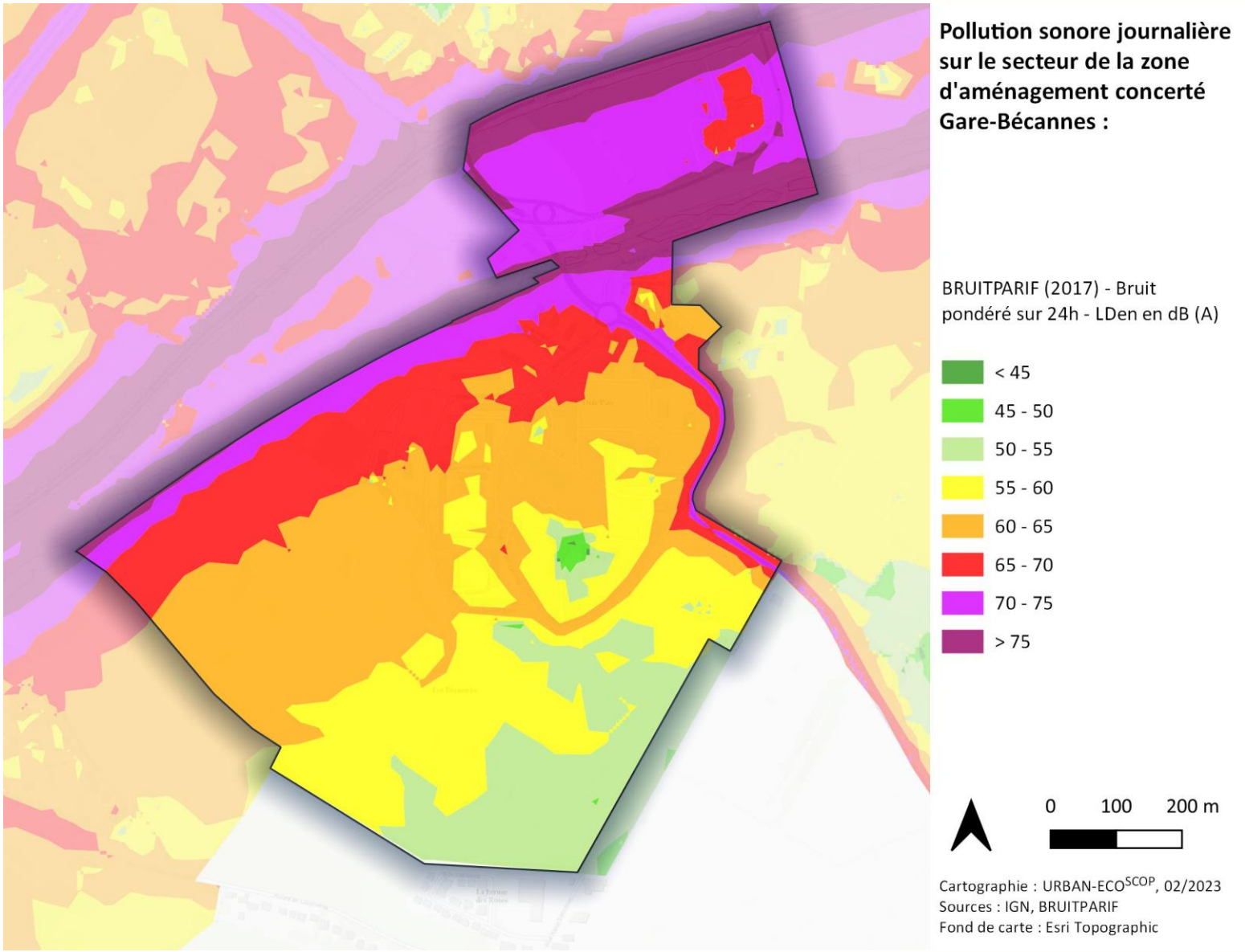


On observe que 11,5% du périmètre du secteur subit des niveaux de bruit au-delà des seuils règlementaires (Carte 30), dont 9% au-delà de 70 dB(A). Ces dépassements de seuils sont principalement liés au bruit routier de la RN10.

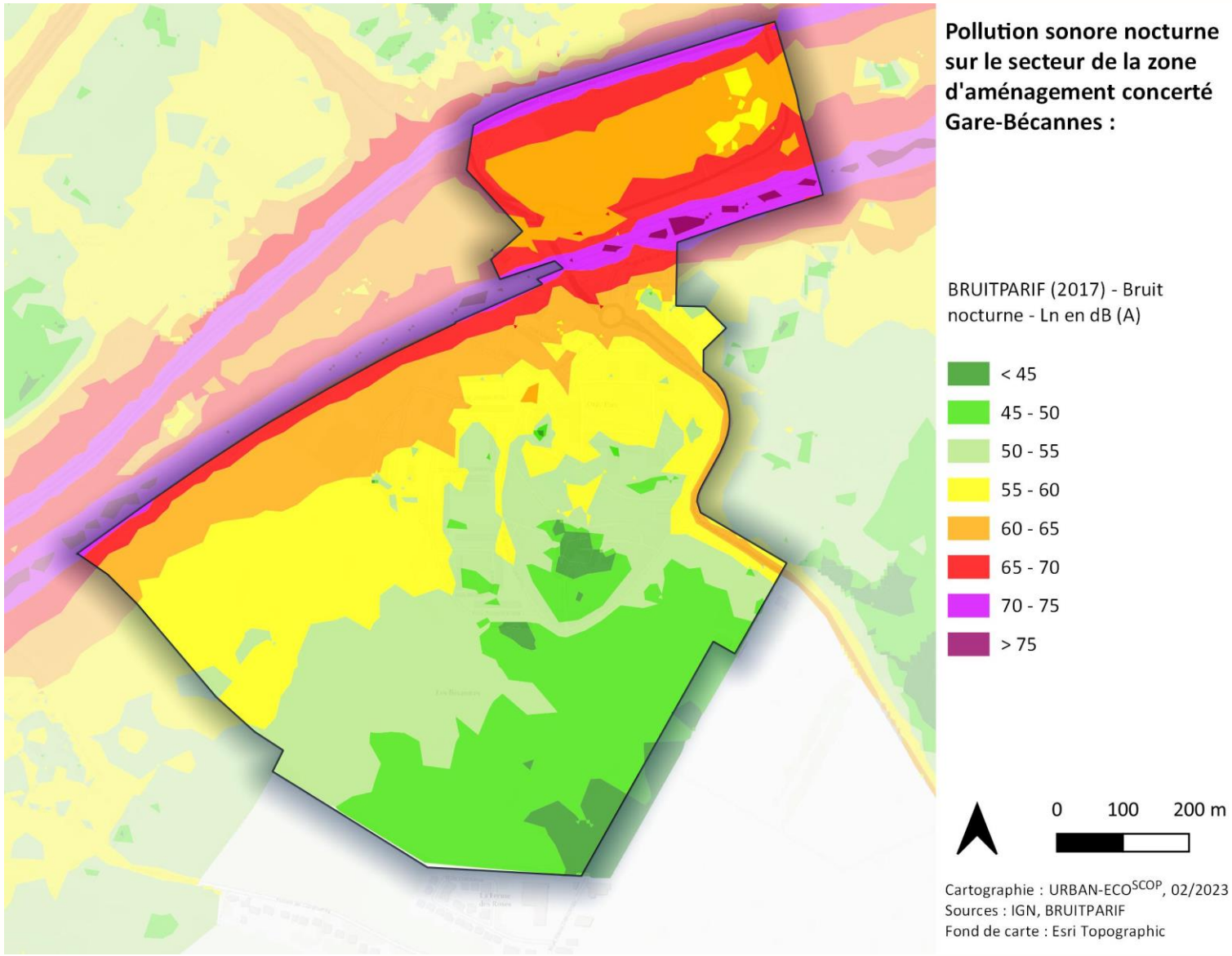
De nuit, 8,4% du périmètre subit un niveau de bruit supérieur aux seuils règlementaires(Carte 29 et Carte 31).

Le secteur Gare – Bécannes n'est pas exposé aux nuisances sonores aériennes.

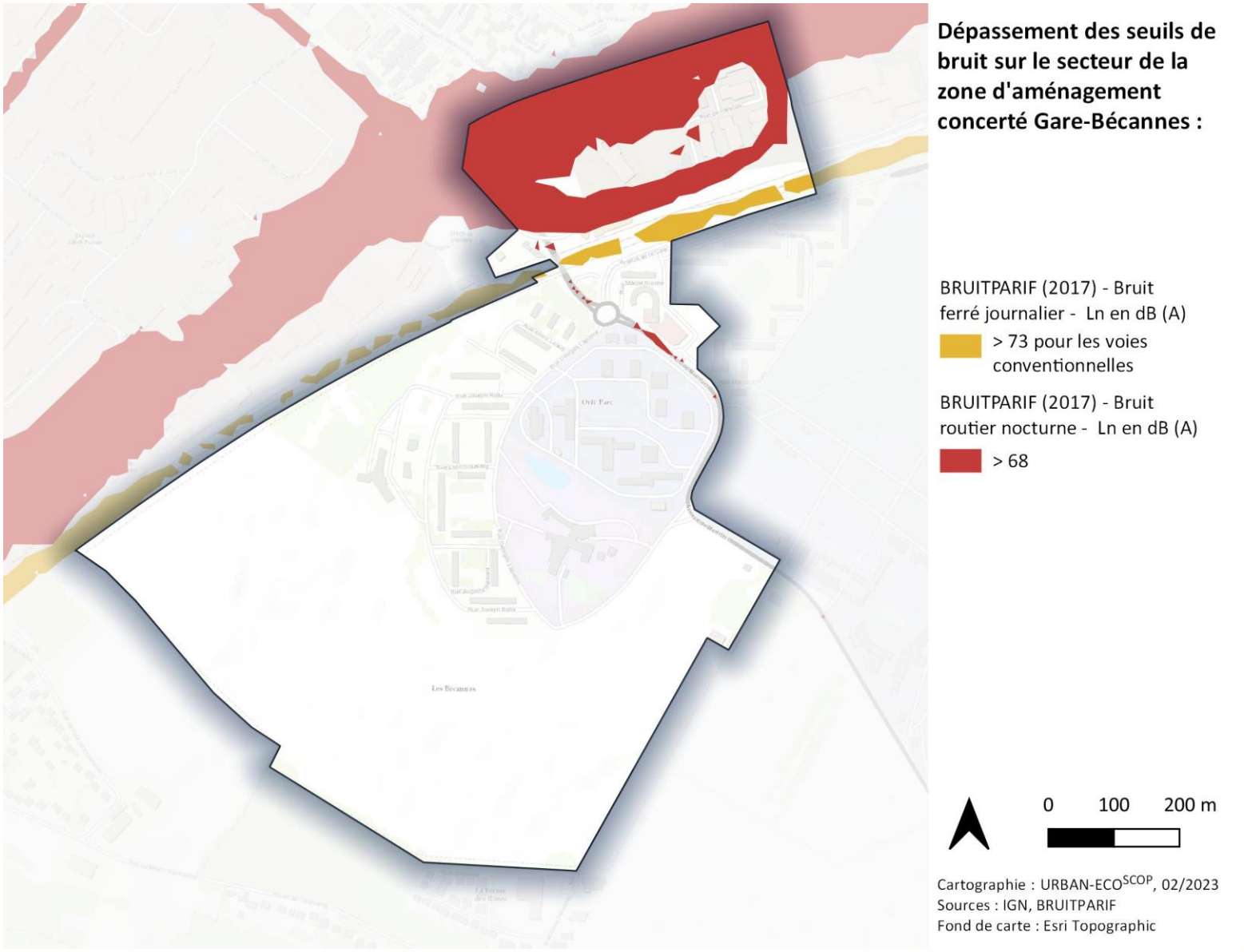
La voie ferrée, qui traverse le site peut engendrer des nuisances vibratoires, venant s'ajouter aux nuisances sonores. Aucune campagne de mesure n'a été réalisée pour le moment.



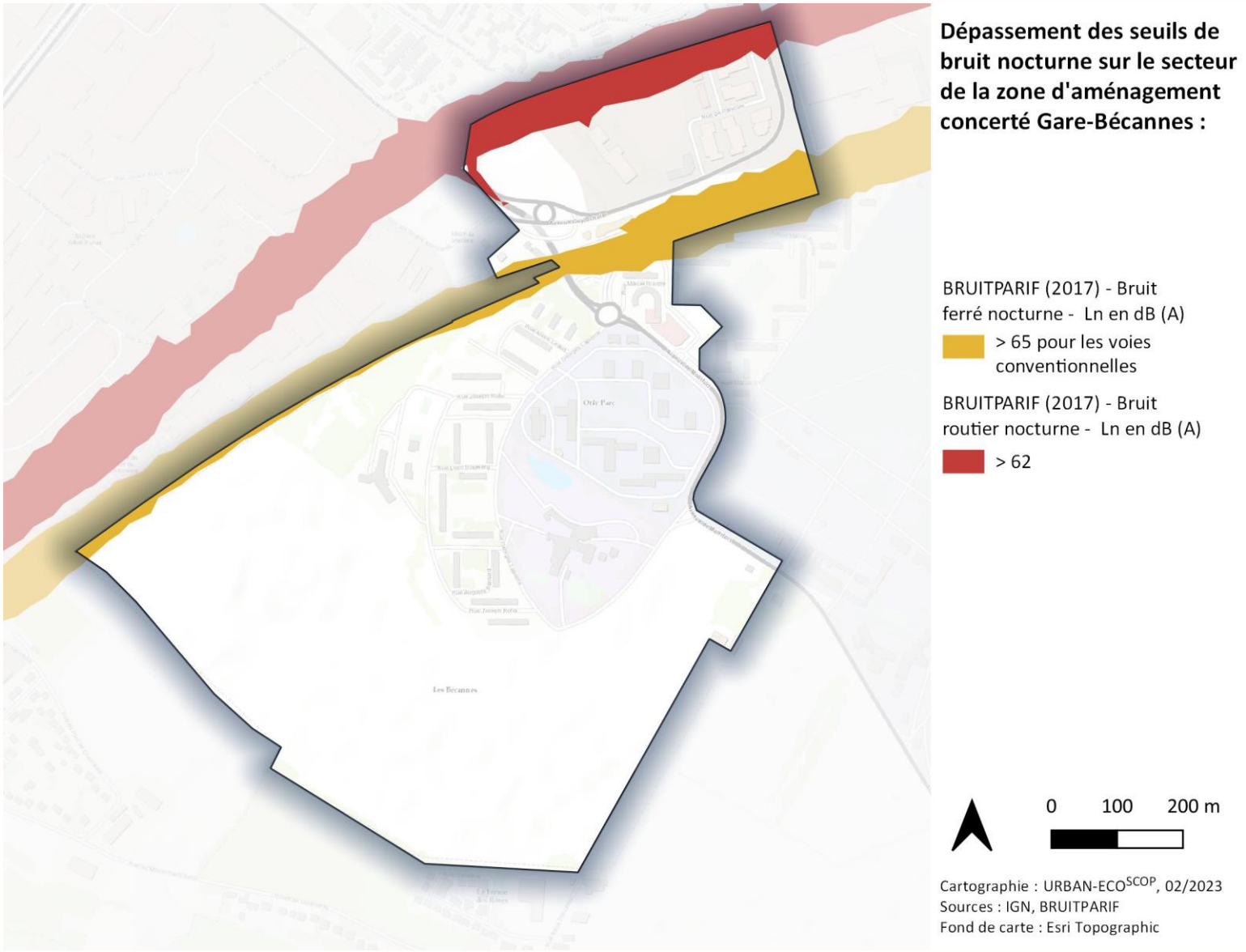
Carte 28. Bruits cumulés sur 24 heures dans le secteur Gare Bécannes (Urban Eco[scop], 2023)



Carte 29. Bruits cumulés entre 22 et 6 heures dans le secteur Gare Bécannes (Urban Eco[scop], 2023)



Carte 30. Dépassement des seuils de bruit sur 24 heures dans le secteur Gare Bécannes (Urban Eco scop, 2023)



Carte 31. Dépassement des seuils de bruit entre 22 et 6 heures dans le secteur Gare Bécannes (Urban Eco[scop], 2023)

6 Annexes

6.1 Espèces végétales recensées dans le territoire du PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Achillea ptarmica	Achillée sternutatoire	R		LC/LC	X	X	X	X				X
Aegopodium podagraria	Podagraire	AR		LC/LC			X			X		
Aira praecox	Canche printanière	AR		LC/LC			X	X				
Alisma gramineum	Flûteau à feuilles de Graminée	RRR	PN2	NT/CR	X	X	X					
Alisma lanceolatum	Plantain d'eau à feuilles lancéolées	AR		LC/LC		X	X		X			
Alopecurus aequalis	Vulpin roux	R		LC/LC		X						
Alopecurus geniculatus	Vulpin genouillé	AR		LC/LC							X	
Amaranthus blitum	Amarante livide	R		LC/LC		X	X					
Andryala integrifolia	Andryale à feuilles entières	RR		LC/.			X					
Anisantha diandra	Brome à deux étamines	AR		LC/LC								X
Asplenium adiantum-nigrum	Capillaire noir	AR		LC/LC							X	
Bidens radiata	Bident radié	RRR	PR	LC/VU	X	X						
Butomus umbellatus	Butome en ombelle	RR		LC/VU	X	X	X					
Callitriche brutia	Callitriche pédonculé	RR		LC/EN	X	X						
Callitriche obtusangula	Callitriche à angles obtus	AR		LC/LC							X	
Callitriche platycarpa	Callitriche à fruits plats	AR		LC/LC							X	
Callitriche truncata subsp. occidentalis	Callitriche tronqué	RRR		LC/.		X						
Campanula persicifolia	Campanule à feuilles de pêcher	RR		LC/EN	X					X		
Cardamine impatiens	Cardamine impatiente	AR	PR	LC/LC					X		X	
Carex acuta	Laîche aiguë, Laîche grêle	AR		LC/LC					X		X	
Carex bohemica	Laîche souchet	RRR		LC/LR	X	X						

Espèces		Patrimonialité			Présence sur la commune							
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Carex caryophyllea	Laîche printanière	AR		LC/LC							X	
Carex elata	Laîche raide	AR		LC/LC	X							
Carex paniculata	Laîche paniculée	AR		LC/LC		X		X			X	
Carex vesicaria	Laîche vésiculeuse	AR		LC/LC		X					X	
Cerastium arvense	Céraiste des champs	AR		LC/LC							X	
Ceratophyllum submersum	Cornifle submergé	R		LC/LC		X					X	
Chenopodium ficifolium	Chénopode à feuilles de figuier	RR		LC/DD		X						
Cirsium eriophorum	Cirse laineux, Cirse aranéeux	AR		LC/LC		X						
Cyperus eragrostis	Souchet vigoureux, Souchet robuste	RR		NA/.		X						
Cyperus longus	Souchet long, Souchet odorant	RRR		LC/CR						X		
Dactylis glomerata subsp. lobata	Dactyle polygame	RR		DD/.			X					
Dactylorhiza maculata	Dactylorhize maculée, Orchis tacheté, Orchis maculé	AR		LC/LC		X						
Dactylorhiza praetermissa	Orchis négligé	R	PR	NT/NT	X	X				X		
Damasonium alisma	Étoile d'eau	RR	PN1	EN/EN	X	X						
Danthonia decumbens	Danthonie	AR		LC/LC							X	
Diplotaxis tenuifolia	Diplotaxe vulgaire	AR		LC/LC					X	X		
Dryopteris affinis subsp. borreri	Dryoptéris écailleux	R		LC/.							X	
Elatine alsinastrum	Élatine fausse alsine	RRR		NT/EN	X	X						
Elatine hexandra	Élatine à six étamines	RRR	PR	LC/CR	X	X						
Eleocharis acicularis	Scirpe épingle	RR		LC/EN	X							
Epilobium lanceolatum	Épilobe à feuilles lancéolées	RRR		LC/DD			X					
Equisetum fluviatile	Prêle des eaux	R		LC/LC							X	
Erica cinerea	Bruyère cendrée	AR		LC/LC				X			X	
Fallopia dumetorum	Renouée des haies	AR		LC/LC							X	

Espèces		Patrimonialité			Présence sur la commune							
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Fumaria vaillantii	Fumeterre de Vaillant	RR		LC/VU							X	
Galium elongatum	Gaillet allongé	R		LC/.		X						
Galium uliginosum	Gaillet aquatique	AR		LC/LC						X	X	
Glyceria maxima	Glycérie aquatique	AR		LC/LC		X	X	X			X	
Hieracium laevigatum	Épervière lisse	R		LC/LC						X		
Hieracium maculatum	Épervière tachée	R		LC/LC							X	
Hieracium murorum	Épervière des murs	AR		LC/LC							X	
Hieracium sabaudum	Épervière de Savoie	AR		./LC				X			X	
Hydrocotyle vulgaris	Écuelle d'eau	R		LC/LC	X		X					
Hypericum maculatum subsp. obtusiusculum	Millepertuis anguleux	AR		LC/.		X				X	X	
Isolepis setacea	Scirpe sétacé	AR		LC/LC							X	
Jacobaea paludosa	Séneçon des marais	RR		LC/EN	X						X	
Jasione montana	Jasione des montagnes	RR		LC/LC	X			X				
Juncus bulbosus	Jonc couché	AR		LC/LC		X					X	
Juncus compressus	Jonc à tiges comprimées	AR		LC/LC						X		
Lamium galeobdolon subsp. montanum	Lamier des montagnes	AR		LC/.							X	
Lamium hybridum	Lamier hybride	AR		LC/LC			X	X				X
Lathyrus hirsutus	Gesse hérissée	R		LC/NT				X				
Lathyrus nissolia	Gesse sans vrille	RR		LC/VU						X	X	
Lathyrus sylvestris	Gesse des bois	R		LC/LC		X						
Lemna trisulca	Lentille d'eau à trois sillons	AR		LC/LC		X	X					
Lepidium campestre	Passerage champêtre	AR		LC/LC								X
Limodorum abortivum	Limodore avorté	RR		LC/NT	X		X					
Limosella aquatica	Limoselle aquatique	RRR		LC/EN	X	X						
Linaria repens	Linaire rampante	R		LC/LC								X
Lotus glaber	Lotier à feuilles ténues	AR		LC/LC				X				
Luzula congesta	Luzule à inflorescences denses	RR		LC/DD			X					
Lysimachia nemorum	Lysimaque des bois	RR		LC/VU	X	X					X	
Lythrum hyssopifolia	Salicaire à feuilles d'hyssope	AR		LC/LC					X			

Espèces		Patrimonialité			Présence sur la commune							
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Lythrum portula	Pourpier d'eau	AR		LC/LC		X			X			
Malus sylvestris	Pommier sauvage	AR		LC/DD							X	
Mentha pulegium	Menthe pouliot	RR		LC/EN	X	X						
Menyanthes trifoliata	Trèfle d'eau	RR		LC/VU	X			X				
Monotropa hypopitys	Monotrope sucepin	R		LC/VU							X	
Myosotis discolor	Myosotis bicolore	R		LC/LC		X			X			
Myosotis laxa subsp. cespitosa	Myosotis cespiteux	R		LC/.		X		X		X	X	
Myosurus minimus	Queue-de-souris naine	RR		LC/EN	X						X	
Najas marina	Naïade majeure	R		LC/LC		X	X					
Nymphaea alba	Nénuphar blanc	R		LC/LC						X		
Odontites vernus subsp. vernus	Odontite rouge	RR		LC/.		X						
Oenanthe aquatica	Oenanthe aquatique	AR		LC/LC		X	X					
Orobanche hederae	Orobanche du lierre	R		LC/LC							X	
Oxybasis rubra	Oxybaside rouge	AR		LC/LC		X	X					
Papaver argemone	Pavot argémone	R		LC/NT								X
Papaver hybridum	Pavot hybride	RRR		LC/CR	X							X
Phelipanche purpurea	Orobanche pourprée	RR	PR	LC/EN	X			X				
Phyteuma spicatum	Raiponce en épi	RR		LC/VU	X						X	
Polypodium vulgare	Réglisse des bois	AR		LC/LC							X	
Polystichum aculeatum	Polystic à aiguillons	AR	PR	LC/LC	X						X	
Polystichum setiferum	Polystic à frondes soyeuses	AR		LC/LC	X						X	
Potamogeton gramineus	Potamot à feuilles de graminée	RRR		LC/EN	X	X						
Potamogeton pusillus	Potamot fluet	RR		LC/DD		X						
Potamogeton trichoides	Potamot filiforme	RR		LC/EN		X	X					
Potentilla anglica	Renouée d'Angleterre	RRR		LC/CR			X					
Potentilla supina	Potentille couchée	RRR	PR	LC/VU	X	X	X					
Primula vulgaris	Primevère acaule	R		LC/DD				X				
Ranunculus aquatilis	Renoncule aquatique	R		LC/LC		X						
Ranunculus parviflorus	Renoncule à petites fleurs	RR	PR	LC/VU	X		X					
Ranunculus peltatus	Renoncule peltée	RR		LC/LC		X				X	X	

Espèces		Patrimonialité			Présence sur la commune							
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Rorippa palustris	Cresson des marais	AR		LC/LC		X				X		
Rorippa sylvestris	Rorippe des forêts	AR		LC/LC		X		X			X	
Rosa micrantha	Rosier à petites fleurs	R		./LC		X						
Rubus idaeus	Framboisier	AR		LC/LC					X	X	X	
Rumex hydrolapathum	Patience d'eau	AR		LC/LC							X	
Rumex maritimus	Patience maritime	R		LC/LC	X	X	X					
Rumex pulcher	Patience élégante	R		LC/LC						X		
Rumex x pratensis	Oseille des champs, Rumex des prés	AR		./NA					X			X
Ruscus aculeatus	Fragon	AC	DH-5	LC/LC							X	
Salix aurita	Saule à oreillettes	R		LC/DD		X					X	
Salix fragilis	Saule fragile	R		LC/LC				X				
Salix purpurea	Osier rouge	RR		LC/LC	X					X		
Salix triandra	Saule à trois étamines	R		LC/LC							X	
Salix viminalis	Osier blanc	AR		LC/LC		X				X		
Sambucus racemosa	Sureau à grappes	RR		LC/DD							X	
Scutellaria minor	Petite scutellaire	AR		LC/LC				X				
Senecio sylvaticus	Séneçon des bois	R		LC/NT				X				
Setaria pumila	Sétaire glauque	AR		LC/LC				X				
Silene nutans	Silène penché	R		LC/LC	X			X				
Sison amomum	Sison	R	PR	LC/LC				X		X		
Sparganium emersum	Rubanier émergé	AR		LC/LC			X					
Spergula arvensis	Spergule des champs	AR		LC/LC							X	
Spergula rubra	Sabline rouge	R		LC/LC			X					
Spirodela polyrhiza	Spirodèle à plusieurs racines	AR		LC/LC			X	X				
Stachys germanica	Épiaire d'Allemagne	RR		LC/CR	X					X		
Stellaria pallida	Mouron pâle	R		LC/LC							X	X
Stellaria palustris	Stellaire des marais	RRR	PR	VU/CR	X	X						
Struthiopteris spicant	Struthioptéride en épi	R		LC/NT	X	X					X	
Thalictrum flavum	Pigamon jaune	AR		LC/LC		X	X					
Thymus pulegioides	Thym faux pouliot	R		LC/LC							X	

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Torilis nodosa	Torilis à fleurs glomérulées	AR		LC/LC		X	X					
Tragopogon dubius	Salsifis douteux	R		LC/LC							X	
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	AR		LC/LC			X	X			X	
Utricularia australis	Utriculaire citrine	AR	PR	LC/LC	X	X						
Verbascum blattaria	Molène blattaire	AR		LC/LC		X						
Verbascum pulverulentum	Molène pulvérulente	R		LC/LC		X					X	
Veronica agrestis	Véronique agreste	R		LC/.							X	
Veronica scutellata	Véronique à écus	R		LC/LC		X	X					
Vicia angustifolia	Vesce à feuilles étroites	AR		LC/.		X						
Vicia villosa	Vesce velue	R		LC/LC				X				
Zannichellia palustris	Zannichellie des marais	AR	PR	LC/LC		X	X					

Tableau 29. Données flore (CBNBP, Géonature)

6.2 Espèces animales recensées dans le territoire du PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Amphibiens												
Rana dalmatina	Grenouille agile	C	Art.2 Dh.4	/LC		X	X			X	X	
Alytes obstetricans	Alyte accoucheur	AR	Art.2 Dh.4	/LC						X		
Hyla arborea	Rainette verte	AR	Art.2 Dh.4	/LC	X						X	
Ichthyosaura alpestris	Triton alpestre	R	Art.3	/LC	X	X						
Lissotriton vulgaris	Triton ponctué	AR	Art.3	/NT	X	X		X				

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Pelophylax kl. esculentus	Grenouille commune	C	Art.5	/NT		X						
Pelophylax ridibundus	Grenouille rieuse	C	Art.3	/LC		X						
Salamandra salamandra	Salamandre tachetée	AR	Art.3	/LC			X		X			
Triturus cristatus	Triton crêté	AR	Art.2 Dh.2 Dh.4	/NT			X					
Reptiles												
Coronella austriaca	Coronelle lisse	AR	Art.2 Dh.4	/LC	X						X	
Anguis fragilis	Orvet fragile	C	Art.3	/LC		X						
Podarcis muralis	Lézard des murailles	C	Art.2 Dh.4	/LC		X		X		X	X	
Natrix helvetica	Couleuvre à collier	C	Art.2 Dh.4	/LC						X	X	
Mammifères												
Eliomys quercinus	Lérot	AR		/LC		X						
Martes martes	Martre des pins	R		/LC			X					
Meles meles	Blaireau européen	AR		/LC							X	
Erinaceus europaeus	Hérisson d'Europe	C	Art.2	/LC						X		
Myotis mystacinus	Murin à moustaches	C	Art.2 Dh.4	LC/LC	X						X	
Nyctalus leisleri	Noctule de Leisler	C	Art.2 Dh.4	NT/NT	X						X	
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	C	Art.2 Dh.4	NT/NT	X			X			X	
Sciurus vulgaris	Écureuil roux	C	Art.2	/LC						X		
Mustela nivalis	Belette d'Europe	R		/LC	X	X					X	
Mustela putorius	Putois d'Europe	R		/NT	X	X	X	X			X	
Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	C	Art.2 Dh.4	LC/LC	X			X			X	

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Nyctalus noctula	Noctule commune	AR	Art.2 Dh.4	NT/VU	X						X	
Pipistrellus nathusii	Pipistrelle de Nathusius	R	Art.2 Dh.4	NT/LC	X						X	
Plecotus auritus	Oreillard roux	AR	Art.2 Dh.4	LC/LC	X						X	
Poissons												
Esox lucius	Brochet	AR	Art.1	/VU	X					X		
Mantoptères												
Mantis religiosa	Mante religieuse	AC	Art.1	LC/LC			X			X		
Lépidoptères												
Acontia trabealis	Arlequinette jaune	AR								X		
Apamea remissa	Brouillée	R				X						
Apamea unanimis	Noctuelle de l'Alpiste	AR				X						
Caradrina kadenii	Caradrine rouillée	AR				X						
Catocala elocata	Déplacée	AR								X		
Chamaesphecia empiformis	Sésie empiforme	R								X		
Chilodes maritima	Nonagrie du Phragmite	TR	Art.1		X	X						
Cryphia algae	Bryophile vert-mousse	R				X						
Idaea ochrata	Acidalie ocreuse	AR								X		
Lampides boeticus	Azuré porte-queue	R						X				
Lasiommata maera	Némusien	AR						X		X	X	
Leucania obsoleta	Leucanie obsolète	R				X						
Macrochilo cribrumalis	Herminie pointillée	AR				X						
Iphiclides podalirius	Flambé	AC	Art.1	NT/LC	X	X		X		X		
Euplagia quadripunctaria	Écaille chinée	C	Dh.2			X	X			X		
Mythimna straminea	Leucanie paillée	AR				X						
Ochropleura plecta	Cordon blanc	TR				X				X		

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protec-tion	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Monti-gny	Élan-court	Voi-sins	Guyan-court	Ma-gny	La Ver-rière
Pasiphila chloerata	Eupithécie carrée	AR				X						
Peribatodes ilicaria	Boarmie de l'Yeuse	R				X						
Satyrium pruni	Thécla du Prunier	AR		VU/LC		X	X				X	
Satyrium w-album	Thécla de l'Orme	R	Art.1	LC/LC	X			X				
Tephronia sepiaria	Gymnospile com-mune	R				X						
Thecla betulae	Thécla du Bouleau	AR		LC/LC						X		
Thumatha senex	Nudarie vieille	AR				X						
Thymelicus acteon	Hespérie du Chien-dent	AR		VU/LC	X						X	
Odonates												
Lestes virens	Leste verdoyant	AR		VU/LC	X						X	
Calopteryx virgo	Caloptéryx vierge	AC		NT/LC		X			X		X	
Cordulia aenea	Cordulie bronzée	AC		NT/LC		X	X			X	X	
Aeshna grandis	Grande Aeschne	PC	Art.1	NT/LC	X							
Cordulegaster bolto-nii	Cordulégastre an-nelé	PC	Art .1	NT/LC	X						X	
Orthetrum albis-tylum	Orthétrum à stylets blancs	R		LC/LC						X		
Somatochlora metal-lica	Cordulie métallique	R		VU/LC						X		
Sympetrum fonsco-lombii	Sympétrum de Fonscolombe	AR		LC/LC		X	X					
Sympetrum meridio-nale	Sympétrum méri-dional	R		LC/LC		X	X			X	X	
Orthoptères												
Ruspolia nitidula	Conocéphale gra-cieux	AC	Art.1	LC/						X	X	
Chorthippus al-bomarginatus	Criquet marginé	PC		LC/	X					X		
Oedipoda cae-rulescens	Œdipode turquoise	AC	Art.1	LC/							X	
Stethophyma gros-sum	Criquet ensanglanté	AR		NT/	X						X	

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protec-tion	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Monti-gny	Élan-court	Voi-sins	Guyan-court	Ma-gny	La Ver-rière
Tetrix tenuicornis	Tétrix des carrières	AR		LC/	X			X				
Coléoptères												
Agonum scitulum		R									X	
Aphthona euphor-biae		R						X				
Bembidion doris		AR									X	
Bembidion tetraco-lum		R									X	
Calvia quatuor-decimguttata		AR			X					X		
Cassida murraea		R								X		
Donacia cinerea		TR								X		
Drupenatus nasturtii		R									X	
Euglenes oculatus		R									X	
Grammoptera ustu-lata		AR				X						
Magdalis armigera	Charançon noir à corselet armé	AR									X	
Magdalis barbicornis		AR									X	
Margarinotus purpu-rascens		AR									X	
Lucanus cervus	Cerf-volant	AC	Dh.2							X		
Nanophyes brevis		AR									X	
Odacantha mela-nura		AR								X		
Podagrica fuscipes	Altise des mauves	R				X						
Scraptia fuscula		R									X	
Stictoleptura scutel-lata	Lepture écussonné	AR									X	
Oiseaux												
Acrocephalus arun-dinaceus	Rousserolle tur-doïde	NTR/MTR	Art. 3-1	CR/ VU	X	X						
Acrocephalus schoenobaenus	Phragmite des joncs	NR/MR	Art. 3-1	EN/LC	X	X						

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Aegithalos caudatus	Mésange à longue queue	NTC/S	Art. 3-1	NT/LC		X	X	X	X	x	X	
Alauda arvensis	Alouette des champs	NA/MA/HA	Art. 3-2	VU/NT		X		X		X	X	
Alcedo atthis	Martin-pêcheur d'Europe	NR/MR/HR	Art. 3-1 Do.1	LC/VU		X	X	X		X	X	
Anas crecca	Sarcelle d'hiver	NTR/MPC/HPC	Art. 3-2	CR/VU	X	X	X				X	
Anthus pratensis	Pipit farlouse	NPC/MC/HC	Art. 3-1	EN/VU	X	X		X		X	X	
Anthus trivialis	Pipit des arbres	NC/MC	Art. 3-1	NT/LC		X		X			X	
Ardea cinerea	Héron cendré	NPC/MPC/HPC	Art. 3-1	LC/LC	X	X	X	X		X	X	X
Athene noctua	Chouette chevêche	NPC/S	Art. 3-1	NT/LC	X						X	
Aythya ferina	Fuligule milouin	NR/MPC/HPC	Art. 3-2	CR/VU	X	X	X	X			X	X
Aythya fuligula	Fuligule morillon	NR/MPC/HPC	Art. 3-2	NT/LC	X	X	X			X	X	X
Botaurus stellaris	Butor étoilé	NTR/MTR/HTR	Art. 3-1	RE/VU	X	X	X				X	
Caprimulgus europaeus	Engoulevent d'Europe	NR/MR	Art. 3-1 Do.1	LC/LC	X	X						
Carduelis carduelis	Chardonneret élégant	NC/MC/HC	Art. 3-	NT/VU		X	X	X	X	X	X	X
Cettia cetti	Bouscarle de Cetti	NTR/S	Art. 3-1	VU/NT	X	X					X	
Charadrius dubius	Petit Gravelot	NR/MR	Art. 3-1	VU/LC	X	X						
Chloris chloris	Verdier d'Europe	NTC/MTC/HA	Art. 3-1	VU/VU		X	X	X	X	X	X	X
Circus aeruginosus	Busard des roseaux	NTR/MTR/HO	Art. 3-1 Do.1	CR/NT	X	X	X	X				
Circus cyaneus	Busard Saint-Martin	NTR/MTR/HTR	Art. 3-1 Do.1	VU/LC	X	X						
Cuculus canorus	Coucou gris	NC/MC	Art. 3-1	NT/LC		X	X	X		X		
Delichon urbicum	Hirondelle de fenêtre	NTC/MTC	Art. 3-1	NT/NT		X	X	X		X		
Dendrocopos medius	Pic mar	NPC/S	Art. 3-1	LC/LC	X	X	X	X			X	
Dendrocopos minor	Pic épeichette	NC/S	Art. 3-1	VU/VU		X	X	X		X	X	
Dryocopus martius	Pic noir	NR/S	Art. 3-1 Do.1	LC/LC	X	X	X					

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Emberiza citrinella	Bruant jaune	NC/MC/HC	Art. 3-1	NT/VU				X			X	
Emberiza schoeniclus	Bruant des roseaux	NC/MC/HC	Art. 3-1	EN/EN		X	X	X			X	
Falco peregrinus	Faucon pèlerin	NR/MTR/HTR	Art. 3-1 Do.1	VU/LC	X	X						
Falco subbuteo	Faucon hobereau	NTR/MTR	Art. 3-1	LC/LC		X		X			X	
Falco tinnunculus	Faucon crécerelle	NC/MC/HC	Art. 3-1	NT/NT		X	X	X		X	X	X
Ficedula hypoleuca	Gobemouche noir	NPC/MPC	Art. 3-1	EN/VU	X	X						
Fulica atra	Foulque macroule	NC/MC/HC	Art. 3-2	LC/LC	X	X						
Galerida cristata	Cochevis huppé	NPC/S	Art. 3-1	EN/LC				X				
Hippolais polyglotta	Hypolaïs polyglotte	NC/MC	Art. 3-1	NT/LC		X	X	X		X	X	
Hirundo rustica	Hirondelle rustique	NTC/MTC	Art. 3-1	VU/NT		X	X	X			X	
Ichthyaetus melanocephalus	Mouette mélanocéphale	NPC/MPC/HR	Art. 3-1 Do.1	NT/LC		X	X	X				
Ixobrychus minutus	Butor blongios	NTR/MTR	Art. 3-1 Do.1	EN/EN	X	X						
Lanius collurio	Pie-grièche écorcheur	NR/MR	Art. 3-1 Do.1	VU/NT		X					X	
Linaria cannabina	Linotte mélodieuse	NC/MC/HPC	Art. 3-1	VU/VU		X	X	X		X	X	X
Locustella luscinioides	Locustelle luscinioïde	NO/MTR	Art. 3-1	CR/EN	X							
Loxia curvirostra	Bec-croisé des sapins	NO/MR/HR	Art. 3-1	LC/LC	X							
Lullula arborea	Alouette lulu	NTR/MTR/HO	Art. 3-1 Do.1	EN/LC	X							
Luscinia svecica	Gorgebleue à miroir	NTR/MTR	Art. 3-1 Do.1	VU/LC	X							
Mareca penelope	Canard siffleur	MR/HR	Art. 3-2	/NA								
Mareca strepera	Canard chipeau	NTR/MPC/HPC	Art. 3-2	EN/LC	X							
Milvus migrans	Milan noir	NTR/MR	Art. 3-1 Do.1	NT/LC	X	X						

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Motacilla alba	Bergeronnette grise	NC/MC/HC	Art. 3-1	NT/LC		X	X	X	X	X	X	X
Motacilla flava flava	Bergeronnette printanière	NC/MC	Art. 3-1	NT/LC							X	
Muscicapa striata	Gobemouche gris	NC/MC	Art. 3-1	VU/NT		X					X	
Nycticorax nycticorax	Héron bihoreau	NTR/MTR/HTR	Art. 3-1 Do.1	VU/NT	X	X						
Oriolus oriolus	Loriot d'Europe	NPC/MPC	Art. 3-1	NT/LC		X					X	
Passer domesticus	Moineau domestique	NA/S	Art. 3-1	VU/LC		X	X	X	X	X	X	X
Passer montanus	Moineau friquet	NTC/MTC	Art. 3-1	EN/EN	X	X				X		
Pernis apivorus	Bondrée apivore	NR/MR	Art. 3-1 Do.1	VU/LC	X	X	X	X		X	X	
Phylloscopus sibilatrix	Pouillot siffleur	NC/MC	Art. 3-1	VU/NT	X						X	
Phylloscopus trochilus	Pouillot fitis	NTC/MTC	Art. 3-1	EN/NT		X			X	X	X	
Pluvialis apricaria	Pluvier doré	MC/HC	Art. 3-2 Do.1			X	X	X				
Podiceps cristatus	Grèbe huppé	NPC/MPC/HPC	Art. 3-1	LC/LC	X	X	X	X		X	X	
Podiceps nigricollis	Grèbe à cou noir	NTR/MTR/HTR	Art. 3-1	EN/LC	X	X	X					
Poecile montanus	Mésange boréale	NC/S	Art. 3-1	CR/VU	X	X						
Prunella modularis	Accenteur mouchet	NA/MA/HA	Art. 3-1	NT/LC		X	X	X	X	X	X	X
Pyrrhula pyrrhula	Bouvreuil pivoine	NC/MC/HC	Art. 3-1	VU/VU		X	X	X	X	X	X	X
Rallus aquaticus	Râle d'eau	NR/MR/HR	Art. 3-2	VU/NT	X	X		X		X	X	
Riparia riparia	Hirondelle de rivage	NC/MTC	Art. 3-1	VU/LC		X	X					
Saxicola rubicola	Tarier pâtre	NPC/MC/HTR	Art. 3-1	VU/NT		X		X		X	X	
Scolopax rusticola	Bécasse des bois	NPC/MPC/HPC	Art. 3-2	NT/LC	X			X			X	
Serinus serinus	Serin cini	NC/MC/HR	Art. 3-1	EN/VU		X		X	X	X	X	
Spatula clypeata	Canard souchet	NTR/MPC/HPC	Art. 3-2	CR/LC	X	X	X	X			X	
Spatula querquedula	Sarcelle d'été	NTR/MR/HO	Art. 3-2	CR/VU	X	X						
Sterna hirundo	Sterne pierregarin	NPC/MPC/HO	Art. 3-1 Do.1	VU/LC	X	X	X	X		X	X	X

Espèces		Patrimonialité					Présence sur la commune					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Protection	Liste rouge	ZNIEFF	Trappes	Montigny	Élancourt	Voisins	Guyancourt	Magny	La Verrière
Sternula albifrons	Sterne naine	NTR/MTR	Art. 3-1 Do.1	CR/LC	X	X	X			X		
Streptopelia turtur	Tourterelle des bois	NC/MC	Art. 3-2	EN/VU	X	X		X		X		
Sylvia borin	Fauvette des jardins	NTC/MTC	Art. 3-1	VU/NT		X	X	X		X	X	X
Sylvia curruca	Fauvette babillarde	NPC/MPC	Art. 3-1	NT/LC		X		X				
Tachybaptus ruficollis	Grèbe castagneux	NPC/MPC/HPC	Art. 3-1	NT/LC	X	X	X	X			X	
Tadorna tadorna	Tadorne de Belon	NTR/MR/HTR	Art. 3-1	VU/LC	X	X						
Tyto alba	Chouette effraie	NPC/S	Art. 3-1	VU/LC							X	
Vanellus vanellus	Vanneau huppé	NR/MC/HC	Art. 3-2	VU/NT	X	X	X	X			X	

Tableau 30. Données faune (Géonature)

SQY

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de présentation

REVISION ALLEGEE

APPROBATION /

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 05/03/2020

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

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION 5
Situation géographique des communes comprises dans le périmètre du PLUi 5
Genèse du PLUi 5
Les PLU des communes concernées par le PLUi de SQY 5
Les objectifs du PLUi 6
La présente révision « allégée » du PLUi 7
Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) 8
Rappel du zonage et des objectifs du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) approuvé le 27 février 2017 9
OBJECTIFS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 10
améliorer la lisibilité des règles 11
permettre ou contrôler l'évolution de secteurs de la ville 15
compléter la protection patrimoniale 22
tenir compte de la décision du tribunal administratif de supprimer le secteur NhMB03 23
Corriger des erreurs matérielles et mettre à jour 23
Prendre en compte les mises à jour du plui 24
Suivre les recommandations de l'évaluation environnementale 24
Impacts sur les documents du PLUi 26
Modifications apportées aux documents des Orientations d'aménagement et de programmation 27
Modifications apportées au Règlement 31
TITRE I : dispositions générales applicables à toutes les zones 31
TITRE II : dispositions communes applicables à toutes les zones 33
TITRE III : dispositions particulières applicables aux zones urbaine et à urbaniser règlementées 54
TITRE IV : dispositions particulières applicables à la zone a urbanisée stricte 73
TITRE V : dispositions particulières applicables à la zone agricole 74
TITRE VI : dispositions particulières applicables à la zone naturelle 77
Titre VII – Dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain 84

Annexes au règlement 85
Modifications apportées aux plans de zonage 86
Commune d'Elancourt 86
Commune de Guyancourt : 90
Commune de La Verrière : 93
Commune de Magny les Hameaux : 94
Commune de Montigny le Bretonneux : 97
Commune de Trappes : 100
Commune de Voisins le Bretonneux : 105
Synthèse et analyse des incidence des modifications apportées au plan de zonage 108
Quantification des évolutions du zonage 109
Modifications apportées sur la répartition des zones U, AU, A, et N 109
Modifications apportées sur l'indice de destination : 109
Modifications apportées sur l'indice de densité : 110
Modifications apportées sur l'indice de forme urbaine : 111
Modifications apportées sur les éléments naturels et paysagers remarquables 112
Evolution des Périmètres de mixité sociale 112
Modifications apportées aux emplacements réservés 114
Incidence sur l'évolution de la densité et compatibilité avec les documents de normes supérieures 116
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 129

INTRODUCTION

SITUATION GEOGRAPHIQUE DES COMMUNES COMPRISES DANS LE PERIMETRE DU PLUI

Etabli sur l'ancien périmètre de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, le PLUi de SQY concerne le territoire des communes d'Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

Situées dans l'**est des Yvelines**, à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, ces communes se développent sur un territoire de 7 000 hectares, dont 60 % d'espaces verts et bleus. Ces communes sont limitrophes de Versailles, Buc, Toussus-le-Noble et Châteaufort à l'est, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Milon-la-Chapelle au sud, Le Mesnil-Saint-Denis, Maurepas et Plaisir à l'ouest, Bois d'Arcy et Saint-Cyr-l'Ecole au nord.

A ce jour, Saint-Quentin-en-Yvelines est une agglomération de 12 communes, depuis l'intégration au 1er janvier 2016 des communes de Coignières, des Clayes-sous-Bois, Maurepas, Plaisir et Villepreux.

GENESE DU PLUI

LES PLU DES COMMUNES CONCERNEES PAR LE PLUI DE SQY

Le PLUi de Saint-Quentin-en Yvelines, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 23 février 2017 s'est substitué aux PLU des communes :

Elancourt, PLU approuvé le 1er juillet 2010, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 08/08/11 (DPU)
- Modification simplifiée du PLU approuvée le 29/03/2012
- Modification du PLU approuvée le 01/10/2015

Guyancourt, PLU approuvé le 15 décembre 2011, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 17/04/13 (DPU)
- Mise à jour en date du 19/02/14 (périmètre provisoire ZAD Villaroy/Rigole/Dampierre-Croizat)
- Mise à jour en date du 19/02/14 (ZAD provisoire)
- Mise à jour en date du 05/06/14 (ZPANF du plateau de Saclay)
- Modification simplifiée approuvée le 06/11/2014
- Mise à jour en date du 13/02/206 (ZAD définitive)

- Modification approuvée le 24/03/2016

La Verrière, PLU approuvé le 27 juin 2013, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 19/09/13 (Périmètre provisoire ZAD secteur nord-gare/Z.A. Agiot)
- Mise à jour en date du 13/01/14 (DPU)
- Modification simplifiée du PLU approuvée le 13/02/2014
- Mise à jour en date du 03/07/2015 (Périmètre définitif ZAD secteur nord-gare/Z.A. Agiot)

Magny-les-Hameaux, PLU approuvé le 21 février 2008, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 05/03/2009 (DPU)
- Modification approuvée le 14/10/2010
- Mise à jour en date du 08/08/2011 (DPU)
- Modification n°2 approuvée le 13/02/2014

Montigny-le-Bretonneux, PLU approuvé le 14 octobre 2010, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 08/08/2011 (DPU)
- Mise à jour en date du 22/08/2011 (DPU ZAC Centre SQY)
- Modification simplifiée approuvée le 10/11/2016

Trappes, PLU approuvé le 30 mai 2013, qui a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise à jour en date du 08/07/14 (DPUR)
- Modification simplifiée approuvée le 19/03/2015
- Modification approuvée le 28/05/2015
- Arrêté préfectoral en date du 04/08/17 portant déclaration d'utilité publique (DUP) de la requalification de la RN10 emporte mise en compatibilité du PLU
- Modification simplifiée approuvée le 11/04/2018

Voisins-le-Bretonneux, PLU approuvé le 29 mai 2008

- Mise à jour par arrêté du Président de la CASQY du 27/05/2009 (DPU)
- Modification approuvée le 10/12/2009
- Mise à jour en date du 08/08/2011 (Périmètre d'études)
- Modification approuvée le 29/03/2012
- Modification approuvée le 26/06/2014

LES OBJECTIFS DU PLUI

La délibération de prescription du PLUi, en date du 20 décembre 2012, fixait les objectifs suivants pour son élaboration.

Partant des constats que :

- Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire qui arrive à maturité et doté de nombreux équipements collectifs (VRD et bâtiments) à optimiser,
- Sa place dans l'environnement régional aujourd'hui et demain doit être réaffirmée,
- Les modes de vie en général et à Saint-Quentin-en-Yvelines sont amenés à évoluer,
- Le cadre législatif en matière d'urbanisme a été et continue d'être renouvelé (lois SRU, Urbanisme et
- Habitat, Grenelle 1 et 2…),
- L'agglomération est au cœur d'un territoire en pleine évolution (Région, Grand Paris, OIN Paris Saclay …),
- Le logement est une priorité nationale, régionale et d'agglomération, et qu'aujourd'hui Saint-Quentin-en Yvelines amorce une baisse démographique,
- Le pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines, ses emplois et son rayonnement sont des atouts majeurs qu'il convient de pérenniser,
- Le territoire doit évoluer pour limiter ses impacts négatifs sur l'environnement et être en capacité de s'adapter aux évolutions climatiques, énergétiques, sociale et économiques en cours,

Ces objectifs sont au nombre de 3 :

1) **Un territoire multiple et attractif** : Cet axe consiste à répondre aux besoins de tous en s'inscrivant en tant que pôle stratégique dans la dynamique régionale, notamment en :

- Positionnant Saint-Quentin-en-Yvelines à l'échelle régionale et en s'inscrivant pleinement dans le projet de cluster,
- Renforçant et valorisant les identités multiples communautaires et communales qui fondent la richesse du territoire,
- Confortant ses équilibres entre ville/nature, habitat/emplois et logements/équipements,
- Accueillant toutes les populations (assurer les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle),
- Favorisant le potentiel d'innovation, le développement universitaire, l'accès à la formation et à l'emploi de tous,
- Permettant la poursuite d'un développement économique diversifié par l'accueil, le développement et l'ancrage des entreprises,
- Mettant en œuvre un développement urbain renouvelé et maîtrisé.

2) **Un territoire de haute qualité de vie et d'excellence environnementale** : Il s'agit de promouvoir un cadre de vie et une qualité de vie, notamment en :

- Permettant à toutes les populations et tous les usagers de s'approprier leur territoire et de participer à son développement,
- Articulant au mieux les espaces urbanisés, naturels et agricoles et en veillant à leurs équilibres respectifs,
- S'appuyant et en agissant sur la richesse du territoire (préservation du patrimoine naturel architectural, et urbain, ainsi que la biodiversité, dans le respect de l'intimité de chacun),
- S'inscrivant dans les grands paysages,
- Valorisant la trame verte et bleue dans toutes ses dimensions,
- Prévenant les risques et nuisances,
- Poursuivant la requalification des espaces économiques, en développant les éco-pôles et les éco-activités.

3) **Un territoire pratique et facile à vivre** : Cet axe vise à structurer l'agglomération afin que son territoire réponde aux enjeux des deux axes précédents, en agissant notamment sur :

- L'organisation et la structure urbaine, le renforcement des principales centralités,
- L'articulation entre urbanisme et transports,
- La mixité urbaine et fonctionnelle,
- Les espaces publics, et la lisibilité de la ville (points de repère, paysages urbains, entrées de ville),
- La qualité paysagère, l'accessibilité, la lisibilité et l'intégration à la ville des espaces économiques,
- L'organisation des différentes mobilités (quartier / zone d'activité, commune, agglomération, bassin de vie, métropole) et des modes de transports,
- L'optimisation, la répartition et l'accès aisé de tous aux équipements / commerces / services.

LA PRESENTE REVISION « ALLEGEE » DU PLUi

Approuvé le 23 février 2017, le PLUi a été suspendu du 29 juin 2017 au 4 mai 2018 par décision du tribunal administratif. Le 4 mai 2018, celui-ci a annulé partiellement le PLUi en tant qu'il créé un secteur NhMB03.
Durant cette année, pendant laquelle le PLUi a été suspendu, des projets ont été affinés et des demandes nouvelles ont émergé nécessitant l'évolution de certaines règles du PLUi. Par ailleurs, à l'usage, il est apparu que des éclaircissements devaient être apportés pour améliorer la lisibilité des règles. Le parti général du PLUi et de son PADD ne sont pas remis en cause. C'est pourquoi, au regard des évolutions souhaitées, SQY a engagé la présente révision « allégée » du PLUi.
Celle-ci vise les objectifs suivants :

- Des modifications d'ordre général pour améliorer la lisibilité des règles,
- Des modifications locales pour permettre ou contrôler l'évolution de secteurs de la ville,
- Des compléments à apporter pour la protection patrimoniale,
- La mise à jour du plan de zonage pour tenir compte de la décision du tribunal administratif de supprimer le secteur NhMB03,
- Corriger des erreurs matérielles et mettre à jour le PLUi.

LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

La planification de l'urbanisation de Saint-Quentin-en-Yvelines été réalisée dans le cadre de 11 Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C), couvrant ainsi plus de la moitié de son territoire :

ZAC de la Clé St Pierre

- Modification du dossier réalisation approuvée par arrêtés préfectoraux du 15/10/92, du 12/10/93 et du 04/01/95

ZAC Nord – Réaux

- Dossier création approuvé le 15/12/05 et dossier réalisation approuvé le 24/05/07 (opposable depuis le 27/06/07)

ZAC de Guyancourt II

- Modifiée, approuvée le 24/09/98

ZAC de Villaroy

- Création/réalisation approuvée le 30/09/93
- Modification de l'acte de création approuvée le 28/09/06
- Révision simplifiée du PAZ approuvée le 24/05/07 (opposable depuis le 11/07/2007)

ZAC de Villaroy-Est (Technocentre Renault)

- Création/réalisation approuvée le 29/07/93

ZAC Centre SQY

- Création par arrêté interministériel du 16/07/73
- Modification du périmètre de ladite ZAC par arrêté ministériel en date du 21/10/76
- Approbation du programme, de l'échéancier prévisionnel des logements et des équipements publics, et des modalités de financements desdits équipements par arrêté préfectoral du 28/10/76
- Prise en considération du PAZ par arrêté préfectoral du 29/10/76
- Approbation du PAZ par arrêté préfectoral du 28/06/77
- 1ère modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 02/07/82
- 2ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 07/03/83
- Modification du PEP approuvée par arrêté préfectoral du 07/03/83
- 3ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 16/02/88
- 4ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 16/09/91
- 5ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 25/09/91
- Modification du PEP approuvée par arrêté préfectoral du 22/11/91
- 6ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 02/11/92
- 7ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 25/09/95
- 8ème modification du PAZ approuvée par arrêté préfectoral du 19/04/01
- Rectification d'une erreur matérielle affectant l'article UB 7 du règlement par arrêté préfectoral du 05/07/01
- Transfert de l'initiative de l'EPASQY au SAN et fixation du mode d'aménagement en régie par arrêté préfectoral du 29/04/2003
- Mise à jour du PAZ approuvée par arrêté Président CASQY du 23/04/07 (Infras bruyantes)
- 9ème modification du PAZ approuvée par délibération du Conseil communautaire du 05/07/07
- 10ème modification du PAZ approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/02/2009

ZAC Sud Village

- Dossier création/réalisation approuvée le 18/11/98

ZAC de la Mairie

- Dossier création le 23/11/73

ZAC de l'Aérostat,

- Dossier création approuvé le 24/05/07 et dossier réalisation approuvé le 13/12/07

ZAC Gare Bécannes

- Dossier création le 29/02/2016

ZAC de la Remise

- Dossier création approuvé le 25/06/2015
- Dossier réalisation et PEP approuvés le 19/09/2016

Le PLUi de SQY approuvé le 23 février 2018 définit le droit des sols applicable dans les périmètres de ces ZAC.

RAPPEL DU ZONAGE ET DES OBJECTIFS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLU) APPROUVE LE 27 FEVRIER 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 (Activités et industries), As (activités équipements exclus), M (mixte), R (résidentiel), Rs (résidentiels stricts), E (équipements). 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 aux articles 8 et 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 des STECAL identifiés « Nh » sur le plan de zonage.

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales :

- 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, cœurs 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,
- œuvres 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 ou collectifs à conserver (…).

OBJECTIFS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

AMELIORER LA LISIBILITE DES REGLES

Application des articles 6 et 7 par rapport aux voies d'adressage

Le PLUi précise en article 6 que lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 6, les autres voies qui jouxtent le terrain sont régies par les dispositions réglementaires de l'article 7.
Cette disposition avait pour finalité de faciliter la constructibilité des terrains d'angle en milieu pavillonnaire.

Transcrite de manière générale, cette disposition s'avère contreproductive dans de nombreux cas ; en particulier pour les indices 1 et 7, pour lesquels les règles de l'article 7 sont plus contraignantes que celles de l'article 6.

La notion de voie d'adressage a été supprimée et la rédaction de l'article 6 des dispositions applicables aux zones U et AU a ainsi été modifiée « Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité. »

Différenciation entre les règles sur les voies et sur les emprises publiques

Le PLUi, dans son article 6, régit indifféremment les voies publiques ou privées et les espaces publics.
L'analyse du précédent point a permis d'identifier une différence ou nuance à ajouter selon les secteurs selon que le terrain jouxte une voie (publique ou privée) ou une emprise publique, un recul plus ou moins important peut-être exigé sur les emprises que sur les voies.

C'est pourquoi, une règle de recul différente entre les voies et les emprises publiques a été mise en place pour les indices 2, 3, 4, 8 et 9.

Pour clarifier l'utilisation de cette règle, les définitions de voies publiques et privées et d'emprise publique ont été modifiées dans le lexique.

Problème de calcul de la hauteur / attique

Dans le PLU il y a des ambiguïtés dans la compréhension des règles de calcul de la hauteur et de la prise en compte ou non de l'attique dans le volume des combles.
Les objectifs poursuivis par les rédacteurs du PLUi demeurent :

- De ne pas privilégier les toitures terrasses ce qui est le risque en fixant des règles au point le plus haut,
- De ne pas favoriser les toitures à pentes ce qui est le cas s'il n'y a qu'une mesure au niveau de l'égout du toit,
- De respecter les gabarits souhaités sur rue,
- De ne pas compromettre la réalisation de niveau avec des hauteurs confortables et en particulier de permettre l'installation de commerces / activités en RDC, et de ne pas compromettre la réalisation de bâtiments en ossature bois qui nécessitent des inter planchers plus importants,
- De respecter une volumétrie sur rue en fonction des largeurs de voie,
- De ne pas autoriser une sur densification par la réalisation de niveau de très faible hauteur ce qui deviendrait possible au-delà de 3 niveaux.

C'est pourquoi, le PLUi en fonction du dernier indice porté par le nom du secteur, réglemente la hauteur totale, la hauteur de façade, le nombre de niveau.

Il apparait que les utilisateurs du PLUi ne lisent pas la règle de la même manière : pour certain la rédaction actuelle est parfois lu comme ne permettant pas les attiques.
Pour répondre à cette ambigüité, la présente modification comprend :

- La modification du schéma de la définition d'attique pour y faire apparaître le « h » et le « H »

- La modification de la définition de l'attique, en supprimant la notion de construction plus légère (qui n'apporte rien à l'interprétation de la règle)
- Le complément en article 10, sous le tableau de hauteur la signification du « C », (la notion de couronnement n'étant pas le terme usité pour définir l'attique ou le comble) en précisant que le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C » au comble ou à l'attique
- Par ailleurs, il a été estimé nécessaire, afin de garantir la qualité visuelle depuis la rue, de fixer un retrait minimal pour l'attique quand sa hauteur est supérieure. Ce retrait est indiqué dans la définition de l'attique.

Intégration et qualité des clôtures

L'interdiction des claustras et cannisses pose problème car sur certains secteurs, la préservation de l'intimité est importante pour le bien être des résidents. Par ailleurs, il est observé que des brises vues de qualité sont disponibles et que leur mise en place pourrait être positive.
Il est demandé de pouvoir autoriser ou non les clôtures selon la qualité des matériaux.
Il est également noté que la définition architecturale de claustra ne correspond pas à ce qu'il est souhaité interdire.
De plus, est évoquée sur certains axes structurants créateurs de nuisances (N10 par exemple), la nécessité de pouvoir mettre en place des murs pleins d'une hauteur suffisante. Aujourd'hui l'écriture du règlement rend impossible ce type de dispositifs.

Compte tenu des objectifs et pour favoriser la lisibilité de la règle :

- La partie de l'article 11 des dispositions particulières relative aux zones U et AU, relative aux clôtures a été complétement revue, par ailleurs un guide de bonne pratique a été ajouté en annexe du règlement.

Dispositions applicables aux cas des lotissements

Il apparait des divergences d'interprétation de l'article 4 des dispositions communes relatives aux lotissements ou opérations d'aménagement d'ensemble. Cet article a été revu pour pallier ces divergences d'interprétations.

Précisions des règles d'espaces verts

Le PLUi dans son PADD, fixe des objectifs de continuités écologiques, de limitation de l'imperméabilisation, … qui se traduisent dans le règlement du PLUi par un système d'indices et de coefficient de biotope.

Les écoles ont été intégrées dans le tissu banalisé et doivent donc respecter les quantités d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts complémentaires. Or le respect de ces obligations est rendu difficile dans le cas de réhabilitation ou d'extension de groupes scolaires existants dont la structure ne permet pas d'envisager des extensions verticales et pour lesquels la communauté enseignante demande des espaces imperméabilisés importants. Ceci se traduit par une augmentation du foncier nécessaire pour la mise en œuvre des projets, ce qui est contraire à l'objectif d'optimisation du foncier.
Sachant que les évolutions permises de ces équipements sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle ne sont pas suffisantes, il est décidé d'apporter une souplesse supplémentaire uniquement pour l'évolution des écoles existantes, celle-ci est ajoutée dans l'article 13 des dispositions relatives aux zones U et AU.

D'autre part, les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux perméables et végétalisées ne sont pas mentionnées dans le règlement du PLUi. La logique initiale consistait à ne pas considérer ces espaces en tant qu'espaces verts. Toutefois, deux interprétations du règlement du PLUi ont été constatées : soit ils sont considérés comme totalement interdit, ce qui correspond à l'esprit du PLUi,

soit ils sont considérés comme des espaces verts de pleine terre, ce qui ne correspond pas à l'esprit du PLUi (entraîne des risques de sur densification et des problématiques d'infiltration).
Cette double interprétation est porteuse de risque, de conflit et de dégradation du territoire. De plus, il a été constaté que certaines opérations qualitatives pouvaient être rendues possibles en permettant de tenir compte des usages modérés de certains stationnements, sans toutefois leur donner une place trop importante au regard des risques de dégradation de ces espaces. Une catégorie nouvelle d'espaces végétalisés complémentaires a donc été ajoutée dans la définition des espaces verts complémentaires qui donne ainsi un statut à ces aires de stationnement, accès et aires de jeux perméables et végétalisées, assortis de conditions et d'un coefficient modéré.

Précisions à apporter sur le stationnement

- Les places commandées sont tolérées dans le PLUi sous réserve d'être affectées à un même lot, or il est arrivé que des mêmes lots ne soient pas destinés aux mêmes logements entrainant des difficultés d'usages, la notion de « lot » est donc remplacée par celle de « logement » dans l'article 12 des dispositions communes relatives au stationnement.
- Au-delà des règles générales applicables à l'ensemble du territoire, des exceptions peuvent être nécessaires dans le cadre de projets d'ensemble. Les précisions sont alors portées dans les OAP, cette précision est également ajoutée dans l'article 12.
- Le stationnement des logements spécifiques est réglementé dans le PLUi en fonction du nombre de chambres. Or si la plupart des hébergements spécifiques sont des chambres, certains peuvent être des petits logements. La rédaction du règlement devient inopérante, pour y pallier, la notion de « chambre » est remplacée par celle d'« hébergement ».

Ces évolutions sont reportées en articles 12 des dispositions communes du règlement du PLUi.

Conformément aux demandes d'Ile de France Mobilités et de l'Etat les normes de stationnements pour les cycles non motorisés et en particulier pour les établissements d'enseignement et les locaux d'activités, sont précisées pour garantir la conformité au PDUIF. Ainsi l'article des dispositions communes est modifié pour en tenir compte.

Faciliter l'application des règles dans les espaces paysagers modulés

Pour faciliter la compréhension de la règle, un schéma a été ajouté.

Précision à apporter sur l'indice 8

La règle telle qu'écrite dans le PLUi n'est pas tout à fait conforme aux attentes de la commune concernée par cette règle. Afin de préciser les règles, les articles 7 et 8 de la zone urbaine ont été modifiés pour ce qui concerne l'application de l'article 8.

Il s'agit de corriger une erreur dans la rédaction initiale. Le souhait de la ville est d'imposer un recul de 5 m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle pour les constructions comportant des ouvertures en rez-de-chaussée et à l'étage. Elle n'entend déroger à ce principe que pour les constructions comportant des ouvertures à l'étage inférieure à 50cm et uniquement sur les limites latérales. Au regard des plans masse des diverses résidences de la ville, cela permet de préserver l'intimité des parcelles voisines tout en permettant l'éclairage et aération des pièces secondaires (SDB, WC, escalier, ...). Or, la rédaction antérieure permettait des ouvertures à l'étage inférieures à 50cm également à 2.50 m minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

Précision sur l'intégration des panneaux photovoltaïques

Le PLUi précise dans l'article 11 de la zone U paragraphe 11.6.3 page 66 « Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …) ainsi que tout dispositif de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction ».

Il est demandé par les instructeurs d'apporter des précisions plus objectives que l'harmonie. L'article 11 du règlement du PLUi est modifié en ce sens.
Suite aux remarques de l'Architecte des Bâtiments de France, les préconisations relatives à l'insertion des panneaux deviennent obligatoires dans les périmètres délimités des abords des monuments historiques.

Précision à apporter pour l'indice 4 pour permettre véranda, marquise, …

L'article U11.3.5 précisait qu'en indice 4 les pentes de toitures doivent être comprise entre 30 et 45°. Cette rédaction pourrait compromettre la construction de véranda.

Un article 11.3.4 est ajouté précisant qu'il n'y a pas de pente imposée pour les vérandas, marquises et auvents.

L'article U11.3.5 devient U11.3.6 et le degré de pente minimum y est supprimé pour les secteurs en indice 4 ; seule une pente maximale à 45° reste règlementée.

Prendre en compte la rédaction du lexique national de l'urbanisme

Outre les modifications apportées pour répondre aux exigences ci-dessus mentionnées, une lecture attentive a été réalisée du lexique national de l'urbanisme et le choix a été fait de se rapprocher le plus possible des définitions qu'il contient. Ainsi, la présente procédure contient de nombreuses modifications de l'article 2 – définitions et précisions sur l'application des règles.

PERMETTRE OU CONTROLER L'EVOLUTION DE SECTEURS DE LA VILLE

SQY - Modifier la règlementation relative à l'artisanat en zone UM

La limitation de l'artisanat à 300 m² dans les zones UM peut poser problème, ainsi par exemple la création d'une pépinière d'entreprises dévolue aux métiers de l'artisanat est rendue impossible par cette limitation.

Or les zones M sont des zones mixtes où la coexistence des activités ne doit pas créer de problème de compatibilité avec l'habitat, c'est pour cela que l'artisanat y avait été limité en surface. Toutefois, il existe des activités artisanales qui sont compatibles avec l'habitat avec des surfaces plus importantes. La limitation envisagée compromet donc certains projets et l'essence même de la mixité fonctionnelle attendue.

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone urbaine ont été modifiés : le seuil de limitation à 300 m² a été augmenté à 800 m² et des conditions sur l'intégration et le fonctionnement urbain viennent compléter cet assouplissement.

SQY - Modifier la règlementation relative aux commerces en zone UA

Le troisième axe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative aux commerces a pour objectif de « Maitriser le développement des sites à enjeux et des nouvelles polarités ». Ce dernier axe stratégique vise à limiter le commerce de flux et le développement commercial hors des polarités existantes et des zones d'activités. La limitation du développement des activités commerciales sur les lieux de flux vise à assurer la pérennité des centralités marchandes, notamment celles identifiées comme étant à renforcer ou à maintenir, en évitant le développement de nouveaux secteurs concurrentiels. Il est primordial, en parallèle de cette limitation du développement des activités commerciales sur les lieux de flux, de renforcer l'accessibilité des polarités commerciales existantes.

Les zones d'activités ne sont pas des localisations préférentielles pour l'accueil d'activités commerciales. Afin de permettre le rapprochement des lieux de consommation des résidents de la partie sud du territoire, l'implantation de commerces peu compatibles avec une implantation dans le tissu urbain (biens lourds de type bricolage/jardinage, surface de vente importante, …) peut cependant être tolérée dans ces espaces. Dans un contexte d'évasion commerciale forte, la stratégie ainsi mise en place doit permettre de fixer davantage la consommation des résidents, de manière à limiter les déplacements contraints.

Il apparaît que la traduction dans le règlement de cet axe ne limite pas suffisamment l'implantation commerciale dans les secteurs d'activités les mieux desservis au détriment des polarités à maintenir. Aussi, le règlement des secteurs d'activités (indice de destination A, Ai et As) est modifié (articles 1 et 2 des dispositions applicables aux zones U et AU) pour limiter plus strictement l'implantation des commerces. Des secteurs de diversité commerciale sont toutefois préservés dans certains secteurs pour assurer le développement de commerces favorables au fonctionnement de la zone. En dehors de ces secteurs, leur surface sera limitée. Seuls seront permis les restaurants et les locaux de ventes accessoires à une activité principale autorisée. En effet, ces derniers sont nécessaires aux fonctionnements et aux aménités nécessaires à un secteur d'activités. Par ailleurs, des précisions ont été apportées aux définitions de ces destinations.

SQY - Autoriser l'agriculture en zone U

De nombreux micro-projets d'agriculture périurbaine pourraient être compromis par l'interdiction en article 1 des constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leurs extensions.
Par ailleurs, SQY mène une réflexion sur le développement de l'agriculture périurbaine et le développement de projets en collaboration avec les communes. Il convient donc d'adapter les règles pour permettre ces évolutions.

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone U sont modifiés pour permettre l'agriculture tout en conditionnant cette permission au respect de la compatibilité des espaces résidentiels et au fonctionnement urbain de la zone.

SQY – Faciliter l'implantation et la reprise des exploitations agricoles

Les exploitations du territoire peinent parfois à trouver leur repreneur faute de logement à proximité. C'est pourquoi le nombre de logements permis par exploitation est porté à deux.
Par ailleurs, afin d'éviter le mitage des plateaux agricoles, ces logements devront être édifiés en continuité des zones urbaines ou à proximité des bâtiments d'exploitation existants. Ces évolutions sont traduites dans les articles 1 et 2 des zones agricoles.

SQY – Limiter la longueur des voies nécessitant une aire de retournement

Certains espaces deviennent inconstructibles car il n'est pas possible d'y créer de maillage avec les rues environnantes et qu'ils sont trop exigus pour permettre la création de voie de retournement. Or l'article des dispositions communes du règlement du PLUi précise que les voies en impasse 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.
Pour permettre la réalisation de ces projets, sans compromettre l'accès aux services de sécurité, il est précisé que cette règle s'applique pour les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres.

SQY – Autoriser des exceptions pour le stationnement des deux roues en dehors des bâtiments pour les CINASPIC

Les équipements disposent souvent de grandes surfaces et de besoins en stationnement pour les deux-roues non motorisées. Les normes quantitatives pour ces CINASPIC sont de deux places pour 100 m² de surface de plancher. Toutefois, les constructions dont les destinations et fréquentations justifient un nombre différent de place de stationnement 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. Il est également précisé que ces dérogations doivent être compatibles avec les prescriptions du PDUIF relative au stationnement des cycles pour les établissements scolaires.
Le PLUi précise que le stationnement des deux roues non motorisées devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence en rez-de-chaussée des constructions ou des annexes. Il apparait que ces stationnements pour les CINASPIC ne sont pas forcément adaptés aux usages, pratiques et peuvent nuire à l'économie des projets d'équipement. C'est pourquoi l'article 12 des dispositions communes a été modifié pour préciser que « 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 ».
Ces évolutions sont traduites dans l'article 12 des dispositions communes du règlement du PLUi.

Elancourt – Permettre l'évolution du pôle culturel et de loisirs de la Commanderie

Le secteur de la commanderie des templiers et de la chapelle Villedieu est identifié au PLUi en secteur NeEl03.
L'emprise des bâtiments est actuellement de 1 818 m², la surface de la zone Ne est de 13 137 m². Ce périmètre correspond à celui d'une parcelle et pas à la réalité du site. Il convient pour faciliter l'évolution et la mise aux normes des locaux accessoires de cet équipement (restauration) de légèrement augmenter le périmètre de la zone NeEl03 et de le mettre en cohérence avec les installations sur place.

Elancourt – Limiter la pression foncière et immobilière sur le secteur du Hameau du Launay

Le secteur du hameau du Launay fait l'objet d'hypothèse de développement de la part d'acteurs privés. La réglementation avait été prévue pour permettre une évolution mesurée des habitations existantes.

Le Hameau du Launay, à la fois de par sa situation dans l'armature urbaine de Saint-Quentin-en-Yvelines, la capacité des espaces publics et des réseaux, sa localisation dans un environnement fragile, n'est pas en capacité de recevoir une densification importante. Par ailleurs des bâtiments et jardins jugés remarquables ont été identifiés sur ce secteur et sont menacés. Enfin, la lisière entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels doit être renforcée pour assurer la qualité de ce biotope fragile et maintenir la qualité des vues dans les paysages lointains.
C'est pourquoi, il a été décidé de renforcer les mesures de protection sur ce secteur ; ajout de bâtiments remarquables, modification de la délimitation des zones Urbaines, Agricoles et Naturelles au profit des zones A et N et ajout d'espaces paysagers modulés pour préserver les lisières. Certaines lisières ont toutefois été exonérées de protection pour prendre acte de permis d'aménager d'ores et déjà délivrés.

Elancourt – Assurer la création d'un espace vert dans le cadre de la rénovation du foyer Adoma

Le foyer Adoma va faire l'objet d'une opération de démolition/reconstruction.
Dans le cadre de ce projet, un espace vert est prévu en cœur d'Ilot. Afin d'assurer la pérennité de celui-ci, un espace paysager modulé est mis en place sur le plan de zonage.

Guyancourt – Limiter la pression foncière et immobilière sur le secteur du Centre-Ville

Le secteur du centre-ville de Guyancourt fait l'objet d'une pression foncière importante. Certains projets envisagés sur ces secteurs nient l'organisation, la structure urbaine et la charpente paysagère du quartier. Les gabarits actuels autorisés dans le PLUi visent à permettre l'évolution des constructions actuelles mais exploitées en dehors de toute considération qualitative, elles sont porteuses de risques quant à la qualité urbaine et de vie du Centre-Ville.
C'est pourquoi, les gabarits permis ont été réduits par une diminution des indices de densité et de hauteur. Par ailleurs, le respect des formes villageoises est renforcé par l'OAP « Guyancourt Ville ».

La Verrière – Supprimer l'emplacement à côté du cimetière et l'intégrer à la zone UR1b13.

La parcelle a été acquise par la ville de La Verrière. Le projet de réaménagement du cimetière est prévu pour 2019 et intègre cette parcelle.

La Verrière – Intégrer la parcelle de la maternelle des Noës dans la zone UM1b22 du Bois de l'Etang.

Ce secteur est en cours de réflexion dans le cadre du NPNRU. Même si la définition stricte du devenir de ce secteur est à l'étude, il apparaît pertinent de l'intégrer au secteur UM1b22 directement en continuité.

Magny - Lutter contre les effets pervers liés aux remembrements de parcelles

Dans le secteur de Cressely et de la Croix aux Buis, la promotion immobilière prospecte pour identifier des secteurs de projets. Dans ces secteurs, les règles permises visent à permettre l'évolution des constructions existantes et une légère densification de type BIMBY. Toutefois, compte tenu de la taille des parcelles, le regroupement de parcelles permet de dégager des capacités de construction, qui malgré des hauteurs faibles (9 m) entrent en conflit avec l'organisation de ces secteurs pavillonnaires, menacent la charpente paysagère, sont porteuses de risques quant aux réseaux.
Afin de limiter la pression foncière sur ces secteurs, les règles d'insertions urbaines sont rappelées en article 11, un espace paysager modulé est ajouté en lisière du massif boisé des Cent marches, l'indice de densité est modifié, et le recul par rapport aux voies est augmenté de 5 m. Pour compléter ce dispositif un secteur de mixité résidentielle est mis en place pour assurer l'équilibre social de ce secteur en cas d'opération de plus de 14 logements.

Magny – Réduire la constructibilité en entrée du secteur de Gomberville

Cette évolution fait suite à une remarque dans le cadre de la concertation du PLUi.

Il s'agit de limiter les gabarits sur l'espace comprenant d'anciens hangars agricoles aujourd'hui classé dans le même secteur que le secteur d'activités de Gomberville. Or ce secteur se situe en continuité du hameau habité qui dispose de gabarits inférieurs à ceux de la zone d'activités. Il a été décidé de limiter la hauteur à 9 m au lieu de 16, et de réduire le coefficient de densité de « d » au lieu de « c ». Ainsi, ce secteur permettra d'assurer la transition entre le Hameau de Gomberville et la zone d'activités de Gomberville.

Améliorer la préservation de la ferme de Brouessy

Dans le cadre de l'enquête publique, une remarque a fait apparaitre une évolution qui apparait injustifiée entre le PLU de Magny-les-Hameaux de 2013 et le PLUi approuvé en 2017, concernant le zonage aux abords de la ferme de Brouessy. En effet, une parcelle située devant la ferme avait vu son zonage évoluer de A à U.
Cette remarque jugée pertinente, le plan de zonage a été modifié pour réintégrer en Zone A les parcelles concernées et retrouver ainsi les délimitations du PLU de 2013.

Montigny – Adapter les règles de stationnement dans l'OAP Centre

Dans le secteur de l'hypercentre des précisions sont apportées dans les OAP sur la question du stationnement pour assurer la faisabilité des projets dont les besoins de stationnements sont inférieurs aux normes applicables dans le règlement du PLUi. Le règlement est également modifié pour prévoir ces précisions dans les OAP.

Montigny – Permettre l'évolution des constructions du quartier Saint-Quentin

Les premières constructions de bâtiments d'activités dans le quartier Saint-Quentin à Montigny-le-Bretonneux ont été édifiées dans les années 70. Ce bâti ne répond plus aux standards actuels pour les constructions à usage de bureaux. Ces dernières sont devenues obsolètes en terme de réseaux, d'isolations thermiques, … Aussi il est nécessaire de permettre leurs renouvellements. Par ailleurs, un enjeu de mixité fonctionnelle a été identifié pour ces secteurs proches des commodités urbaines et des transports (Gare de Saint-Quentin-en-Yvelines - Montigny le Bretonneux). Ce secteur est actuellement totalement urbanisé et imperméabilité. C'est pourquoi, le zonage de ce secteur a été modifié pour passer de UA7c37 à UM1a37 en continuité du secteur mixte qui le jouxte.

Montigny – Modifier le zonage du Patio du Fortin

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, la commune de Montigny-le-Bretonneux a fait part d'une remarque concernant le patio du Fortin.
Celui-ci, (anciennement centre commercial du Hameau) est aujourd'hui classé en zone UM1a16 du PLUi. Ce classement rejoignait la logique de classement des centres commerciaux de proximité en zone UM bien que son terrain d'assiette soit situé au milieu d'une zone pavillonnaire classée en zone URs8d9.
Ce centre accueille aujourd'hui, des activités assez hétéroclites : l'Eglise protestante évangélique, l'association cultuelle Israélite, un club de voile, un prothésiste dentaire, ...
La hauteur maximale autorisée de 16 m sur ce seul terrain nous paraît incohérent au regard de la hauteur maximale autorisée dans le secteur qui est limitée à 9 m, de même que le pourcentage d'espace végétalisés exigé, limité à 20 % sur celui-ci alors que dans le secteur, il est de 40%.
Le maintien de cette règle ne permettrait pas la nécessaire intégration urbaine d'un éventuel projet. Aussi la commune a demandé le classement dudit terrain en zone URs8d9. Cette demande a été intégrer et le plan de zonage modifié en conséquence.

Montigny – supprimer la bande de constructibilité de 25 m dans le secteur du Manet

Cette évolution fait suite à une remarque dans le cadre de la concertation du PLUi.
La demande est justifiée car compte tenu des évolutions, seules deux propriétés sont désormais concernées par cette mesure de protection. Par ailleurs, la mesure de protection, n'est pas intégrée dans

une continuité écologique nécessitant la protection du cœur d'îlot. Situé en secteur URs4d9, la constructibilité reste limitée avec la nécessité de conserver 40% de la surface du terrain en espace vert dont 25% de pleine terre. Il est donc décidé de supprimer cette bande de constructibilité de 25 m dans le secteur du Manet.

Montigny / Trappes - Permettre l'évolution de la Maison de la pêche et des assurer les possibilités d'évolution des équipements de l'Ile de loisirs

La maison de la pêche est un équipement situé en zone N de l'Ile de Loisirs. Celui-ci nécessite d'être valorisé et entretenu. Toutefois pour rendre possible cette évolution, une légère augmentation de son emprise est nécessaire, c'est pourquoi cet équipement bénéficiera d'un zonage Ne.
Par ailleurs, pour assurer l'évolution des équipements de l'île de loisirs, notamment ceux qui ne disposent pas de surface de plancher mais ont une emprise au sol, la notion d'évolution possible sera identifiée au regard de l'emprise au sol.
Cette évolution est traduite à l'article 2 des dispositions applicables à la Zone Naturelle.

Trappes – Limiter l'indice de densité dans les secteurs d'habitat collectif

Une grande partie de la commune de Trappes (secteur des Merisiers, de la Plaine de Neauphle, Jean Macé, …) est classée en indice « b », ce qui permet une emprise au sol de 80% et dispose d'une obligation de 25% d'espaces vert dont 15% de pleine terre.
Ces espaces correspondent à un tissu urbain de grands ensembles et d'habitat intermédiaire qui faisait l'objet d'opérations de renouvellement urbain. Il était donc nécessaire de disposer d'une certaine souplesse dans l'écriture règlementaire. Aujourd'hui, les aménagements sont en cours ou plus clairement planifiés et il apparait nécessaire de conforter une part plus importante d'espaces ouverts. C'est pourquoi, la nomenclature du zonage est modifiée pour permettre de conserver les caractéristiques urbaines et paysagères de ces espaces en limitant la densité par la mise en place d'un indice « c » en remplacement de l'indice « b ».
Toutefois, il y a de grands secteurs d'équipements dont la vocation doit être confortée et dont l'occupation actuelle n'est pas en adéquation avec cet indice « c ». Ainsi, ces grands secteurs d'équipement ont été délimités pour pouvoir disposer d'une règlementation mieux adaptée à leur vocation.

Trappes - Augmenter l'indice de densité dans les secteurs d'activités

Les secteurs d'activités sont en indice de densité « d » dans le PLUi alors que dans les autres communes ils sont généralement en indice « c ». Cette classification en indice « d » compromet l'évolutivité de la ZATE. C'est pourquoi il est proposé de mettre ces secteurs d'activités en indice « c » ; ce qui assouplit les capacités construction tout en gardant un taux d'espaces verts relativement important de 30% dont 20% de pleine terre.
Ces évolutions sont traduites dans le plan de zonage.

Trappes – Hauteur des cheminées et ouvrages techniques dans les zones d'activités

Dans certaines zones d'activités, il existe des cheminées ou ouvrages techniques d'une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées. Par ailleurs, il convient de permettre dans les secteurs d'activités de ne pas compromettre l'installation d'activités nécessaires au développement du territoire. Toutefois, il n'est pas souhaité augmenter les constructibilités, ce qui pourrait modifier les destinations de ces secteurs. Enfin, la qualité paysagère et l'insertion urbaine doivent être respectées. Ainsi, des adaptations ont été apportées à l'article 13 des dispositions communes ainsi qu'à l'article 10 des dispositions particulières applicables aux zones U et AU.

Trappes – Supprimer un espace vert modulé pour prendre acte d'un permis de construire pour l'installation d'une activité

Durant la suspension du PLUi, le PLU de Trappes a été modifié pour permettre l'implantation d'une activité. Sur ce secteur, un espace paysager modulé avait été instauré par le PLUi pour limiter les risques de nuisance au voisinage. Il est à noter que cet espace n'a aucune qualité paysagère ou écologique. Le développement de cette activité serait compromis par ce figuré. Il convient donc de le supprimer pour assurer la cohérence entre ce projet qui dispose d'une autorisation et s'intègre dans son tissu environnant.

Trappes – Modifier le zonage de la partie ouest de la Cité Nouvelle

Ce quartier n'a pas été requalifié dans le cadre de l'ANRU 1. Aujourd'hui, il est fortement dégradé en terme de bâtis et nécessite d'être requalifié, des études sont en cours dans le cadre du NPNRU.

Ce secteur présente un potentiel d'aménagement et de restructuration très intéressant, d'autant que, bordé par l'avenue Barbusse (une des entrées principales de la Ville vers le centre secondaire des Merisiers) il constitue un espace charnière entre les aménagements du plateau urbain et le secteur des Merisiers.

Les études du protocole de préfiguration NPNRU envisagent la démolition de quelques bâtiments et la reconfiguration de cet espace. Le foncier ainsi libéré accueillerait de nouvelles constructions d'habitat collectif afin de structurer l'avenue Barbusse et son intersection avec la rue Langevin. Pour assurer la faisabilité de cette requalification, il est nécessaire de faire évoluer le zonage pour permettre une intensification urbaine de ce lieu.

Trappes – Préserver l'entrée de ville depuis la RD 36 et la lisière du massif boisé

Afin de valoriser l'entrée de ville de Trappes depuis Montigny par la RD36 et également assurer la préservation de la lisière boisée, un espace paysager modulé a été ajouté et les alignements d'arbres le long des secteurs d'activités ont été protégés. Ces évolutions sont visibles sur le plan de zonage.

Trappes – Ajouter deux emplacement réservés pour améliorer les continuités douces

Il s'agit dans le cadre du réaménagement complet de l'îlot suite à l'enfouissement de la RN 10 et à la réalisation du plateau urbain, de réaliser des cheminements piétons. Ceux-ci permettront une aération d'un îlot compact et une liaison douce entre le parvis de l'Hôtel de Ville et le parc municipal du Village.

Voisins le Bretonneux – Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière

L'aménagement d'un cimetière paysager est envisagé dans un secteur actuellement protégé par un espace paysager protégé.

Cet aménagement, rendu nécessaire par l'exiguïté du cimetière actuel et les tendances démographiques de la commune.

L'emplacement est très contraint au regard à a fois des disponibilités foncières et de la nature argileuse des sols de la commune.

Afin de ne pas compromettre ce projet, un EPP est supprimé pour pouvoir réaliser ce cimetière paysager qui doit permettre de conserver les qualités paysagères du lieu.

Voisins le Bretonneux – Hauteur du clocher de l'église sur le secteur de la Remise (reprise de la modification simplifiée)

Sur le secteur de la Remise, actuellement en cours de développement, à Voisins-le-Bretonneux, la hauteur est limitée à 16 mètres. Or une église est prévue dont le clocher dispose d'une hauteur largement supérieure. L'OAP relative à l'aménagement de ce secteur est modifiée pour permettre la mise en place d'un point haut et ainsi assurer la visibilité de cet équipement.

Une modification simplifiée du PLUI est en cours pour intégrer cette modification de l'OAP. Celle-ci est donc intégrée à la révision allégée du PLUi pour assurer la cohérence entre ces deux procédures.

Voisins-le-Bretonneux – Renforcer le caractère villageois de la rue Hélène Boucher

L'OAP « Vers un Cœur de ville authentique, dynamique et accessible » vise notamment à conserver les formes urbaines typiques du centre village Vicinois. Celle-ci précise ainsi des orientations de développement urbain permettant de conserver l'animation de la rue procurée par l'hétérogénéité des fronts bâtis et dans l'alternance des rythmes des façades qui doit être traduite dans les projets par le respect d'au moins un des objectifs définis dans l'OAP. Ce caractère normatif, doit être renforcé dans le zonage en fixant un recul d'alignement de 3 mètres pour les nouvelles constructions sur une portion de la rue Hélène Boucher et la mise en place d'une nouvelle protection d'une maison de la rue. Par ailleurs, l'indice de densité du secteur du cœur de ville est réduit en passant de « c » à « d ».

Voisins-le-Bretonneux – Modifier la règlementation Rue des Tilleuls pour assurer une bonne transition entre les secteurs d'activités mixtes et les quartiers pavillonnaires

Afin d'améliorer la transition entre le secteur d'activités regroupant la ZA des Tilleuls et le centre commercial du Mérantais, et la partie pavillonnaire sud de la Bretonnière, un îlot d'articulation avec des indices de forme urbaine, de hauteur et de densité inférieur a été intégré.

Voisins-le-Bretonneux – Ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une place publique

Cet ajout fait suite à une demande d'un habitant dans le cadre de la concertation du PLUi. Cette demande avait déjà été étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
Il s'agit d''Inscrire un nouvel emplacement réservé pour :

- Terminer la place publique
- Assurer la cohérence avec l'opération de logements en continuité
- Assurer une cohésion avec l'ensemble des aménagements prévu dans le cœur de ville

Cet emplacement réservé se trouvera pour partie sur la parcelle 275 venant ainsi faire la jonction de l'opération de logements avec les espaces publics de l'opération cœur de Ville.

Voisins-le-Bretonneux – Modification du zonage pour tenir compte d'une opération récente rue Alfred de Vigny

Suite à la construction de 9 logements rue Alfred de Vigny, et pour faire suite à une inquiétude soulevée dans le cadre de l'enquête publique, le zonage sur le secteur à l'articulation de Chamfleury et du Mérantais est modifié pour garantir la pérennité des maisons neuves et prendre en compte deux maisons issues de l'opération Chamfleury. Il s'agit de maintenir l'organisation urbaine de la rue des Pivoines pour une desserte pavillonnaire et de maintenir des espaces verts dans cet îlot. Ainsi le plan de zonage est modifié pour passer de UM1c13 à URs2d9.

COMPLETER LA PROTECTION PATRIMONIALE

La connaissance des tissus et les risques portés par certains éléments patrimoniaux s'enrichissent au fil du temps, la présente procédure est l'occasion de mettre à jour les éléments de protection patrimoniale, il s'agit ainsi :

- Protéger une maison à Elancourt – Maison Route de Montfort – Village
- Protéger une maison à Elancourt – 7 chemin de Launay
- Protéger une maison à Elancourt – 5 chemin de Launay
- Protéger une maison à Elancourt – Presbytère, 2 place de l'Eglise
- Protéger une maison à Elancourt – 20 route de Montfort
- Modifier les prescriptions de l'ensemble urbain remarquable Commanderie Villedieu pour assurer sa pérennité et conforter ses spécificités
- Modifier la prescription d'une maison à Guyancourt – Rue Ambroise Croizat / limiter la protection aux éléments patrimoniaux
- Protéger les Maisons de la Venelle Offenbach à Guyancourt
- Modifier la prescription de la ferme de Gomberville à Magny les Hameaux / limiter la protection aux éléments patrimoniaux
- Protéger une maison à Montigny le Bretonneux– 21 av des IV Pavés du Roy
- Protéger une maison à Montigny le Bretonneux– 25 av des IV Pavés du Roy
- Protéger une maison à Montigny le Bretonneux– 42 Av du Manet
- Protéger une maison à Montigny le Bretonneux– 44 Av du Manet
- Protéger un mur à Montigny le Bretonneux– 44 Av du Manet
- Protéger un arbre à Trappes – Magnolia dans le jardin de l'hôtel de ville
- Protéger un arbre à Trappes – Marronnier dans le jardin de l'hôtel de ville
- Protéger un alignement d'arbres à Trappes –– Double alignement de Platanes de la RD 912
- Protéger un alignement d'arbres à Trappes – Alignement d'arbres le long de la RD 36
- Protéger un espace paysager à Trappes – est de la ZATE
- Protéger un ensemble urbain remarquable à Voisins le Bx- Résidence Château Village
- Protéger une maison à Voisins le Bretonneux - 30 rue Hélène Boucher

Il est à noter que l'agglomération mène actuellement deux études susceptibles à moyen terme de conduire à des évolutions des protections patrimoniales :

- La mise en œuvre d'un plan paysage,
- Une étude pour la valorisation et la préservation de l'identité des centres et hameaux anciens de l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines

TENIR COMPTE DE LA DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE SUPPRIMER LE SECTEUR NHMB03

Supprimer des plans le secteur NhMB03 qui doit apparaître en zone N.

CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET METTRE A JOUR

Délimitation entre les zones

Les fonds de parcelle de 5 propriétés situés dans l'ASL les « Demeures de Voisins » à Voisins le Bretonneux sont classés en UA5d13, correspondant au zonage de la zone d'activités voisines, alors que les propriétés sont classées en URs2e9. Il convient de mettre ces terrains dans le même zonage (URs2e9) correspondant à la vocation résidentielle de ce secteur.

Concordance entre les zones N et les sites classés pour la protection de la nature

Sur les communes de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux, il n'y a pas une parfaite concordance entre les sites classés et la délimitation du Zonage. Les différences sont liées à l'histoire des lieux et aux documents d'urbanisme antérieurs. Le service des sites recommande vivement, pour éviter tout conflit d'assurer la cohérence entre les sites classés et les protections inscrites au PLUi. C'est pourquoi, selon les secteurs, soit des zones N ont été élargies (secteurs à dominante naturelle), soient des espaces paysagers protégés ont été ajoutés (secteur à dominante urbaine).

Assurer une réglementation cohérente sur l'ensemble du Cimetière d'Elancourt

Le cimetière d'Elancourt apparait au PLUi pour partie en zone N et pour partie en zone UE2b9. Pour assurer la cohérence et l'évolution de cet équipement, il convient de placer l'intégralité du cimetière en zone UE2b9. Le plan de zonage est modifié en ce sens.

Supprimer le périmètre en attente de projet d'aménagement devenu obsolète

Mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLU de Trappes, ce périmètre définit au titre de l'article L151-41.5^{e} pour une durée de 5 ans, est arrivé à expiration au mois de mai 2018. Il convient donc de le supprimer du PLU.

Compléter l'évaluation environnementale dans sa partie perspective d'évolution

Dans son avis en date du 25 avril 2016, l'autorité environnementale avait recommandé de compléter l'évaluation environnementale pour préciser spécifiquement les perspectives d'évolution du territoire, c'est-à-dire les évolutions dans l'hypothèse où le projet de PLUi ne serait pas mis en œuvre.

Les rédacteurs du PLUi avaient ainsi l'intention d'introduire un tel paragraphe dans le document 1.7 relatif à l'évaluation environnementale, comme en atteste le tableau des justifications et modifications apportées au projet de PLU et annexé à la délibération du conseil communautaire n°2017-38-A en date du 23 février 2017 portant modification du PLUi après enquête publique.

Ces modifications mentionnées aux lignes 2.59 et 2.60 auraient dues être opérées au même titre que celles visées dans les 289 autres lignes du tableau. Or cette intégration n'apparait pas dans le document de PLUi approuvé par délibération n°2017-38-B du conseil communautaire en date du 23 février 2017.

Un nouveau paragraphe au document 1.7 du rapport de présentation est donc ajouté. Ce paragraphe consacré au perspectives d'évolution en cas de non mise en œuvre du PLUi est inséré dans l'évaluation environnementale par la création d'un nouveau paragraphe.

PRENDRE EN COMPTE LES MISES A JOUR DU PLUI

Le dossier du PLUi révisé approuvé intègre les mises à jour suivante :

- Institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire des communes d'Elancourt, de La Verrière, de Guyancourt, de Magny-Les-Hameaux et de Voisins-Le-Bretonneux ; arrêté en date du 11 juin 2018
- Institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire des communes de Montigny-le-Bretonneux et de Trappes ; arrêté en date du 12 décembre 2018
- Prise en considération de la mise à l'étude de projet de travaux publics et d'aménagement du Hameau du Launay et du centre village ancien situés à Elancourt et instauration d'un périmètre d'étude dans lequel un sursis à statuer être opposé aux demandes d'autorisation conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme ; arrêté en date du 19 décembre 2018
- Prise en considération de la mise à l'étude d'un projet d'aménagement et de valorisation sur le secteur de son centre-ville et approbation de l'instauration d'un périmètre d'étude dans lequel un sursis à statuer être opposé aux demandes d'autorisation conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, arrêté en date du 19 décembre 2018
- Prise en considération un périmètre d'étude en application de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme correspondant à l'espace dit « SQY High-Tech » ; arrêté en date du 5 novembre 2019
- Prise en considération de l'arrêté préfectoral renouvellement de la ZAD Nord Agiot – arrêté en cours de réalisation
- Prise en compte du- au PUP Grand Frais à Guyancourt – arrêté en cours de réalisation
- Suppression de la mention du lotissement de la Redoute de Bouviers devenu obsolète– arrêté en cours de réalisation
- Prise en considération un périmètre d'étude en application de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme correspondant à l'espace dit « Zone d'activité des Tilleuls » à Voisins-le-Bretonneux, – arrêté en cours de réalisation
- Suppression des ZAC Montfort Thorez et de la Mairie à Trappes– arrêté en cours de réalisation
- Institution d'une Taxe d'aménagement majorée à Voisins le Bretonneux – arrêté en cours de réalisation

SUIVRE LES RECOMMANDATIONS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Tout au long des échanges pour élaborer la présente procédure de révision allégée du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, les enjeux environnementaux ont présidé aux choix d'évolution rendu nécessaire dans le cadre des différentes demandes des communes ou des remarques formulées dans le cadre de la concertation.

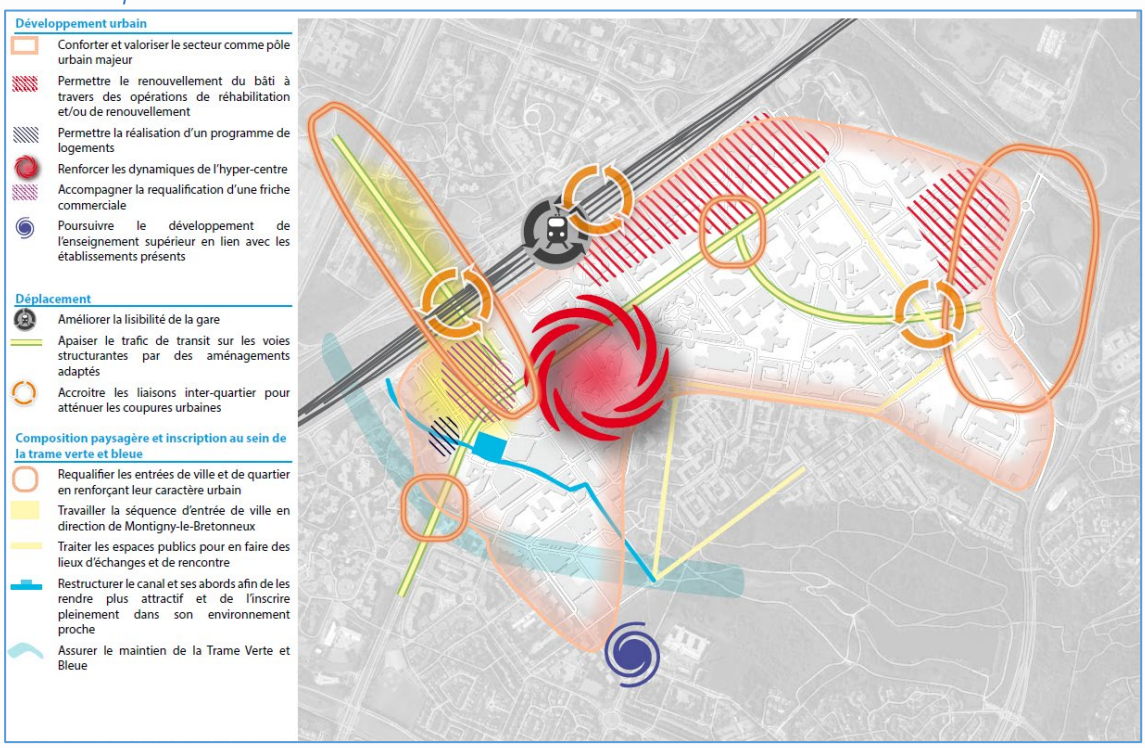
Toutefois, l'évaluation environnementale a fait émerger deux sujets à améliorer dans le cadre de la rédaction du PLUi :

1) Étendre les dérogations pour permettre l'Isolation Thermique par l'Extérieur des constructions existantes aux articles 9 et 13 ;
   L'article 11 des dispositions communes à l'ensemble des zones relatif aux constructions existantes a été modifié en ce sens.
2) Supprimer la dérogation, non prévue par le PDUIF, aux règles de stationnement cycles pour les bureaux de moins de 200 m².
   L'article 12 des dispositions communes à l'ensemble des zones et relatif aux stationnements a été modifié en ce sens. Une précision a toutefois été apportée en cas d'impossibilité technique en cas de changement de destination.

IMPACTS SUR LES DOCUMENTS DU PLUI

MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP 1.2. « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien » est ainsi complétée



Complément de la partie déplacement

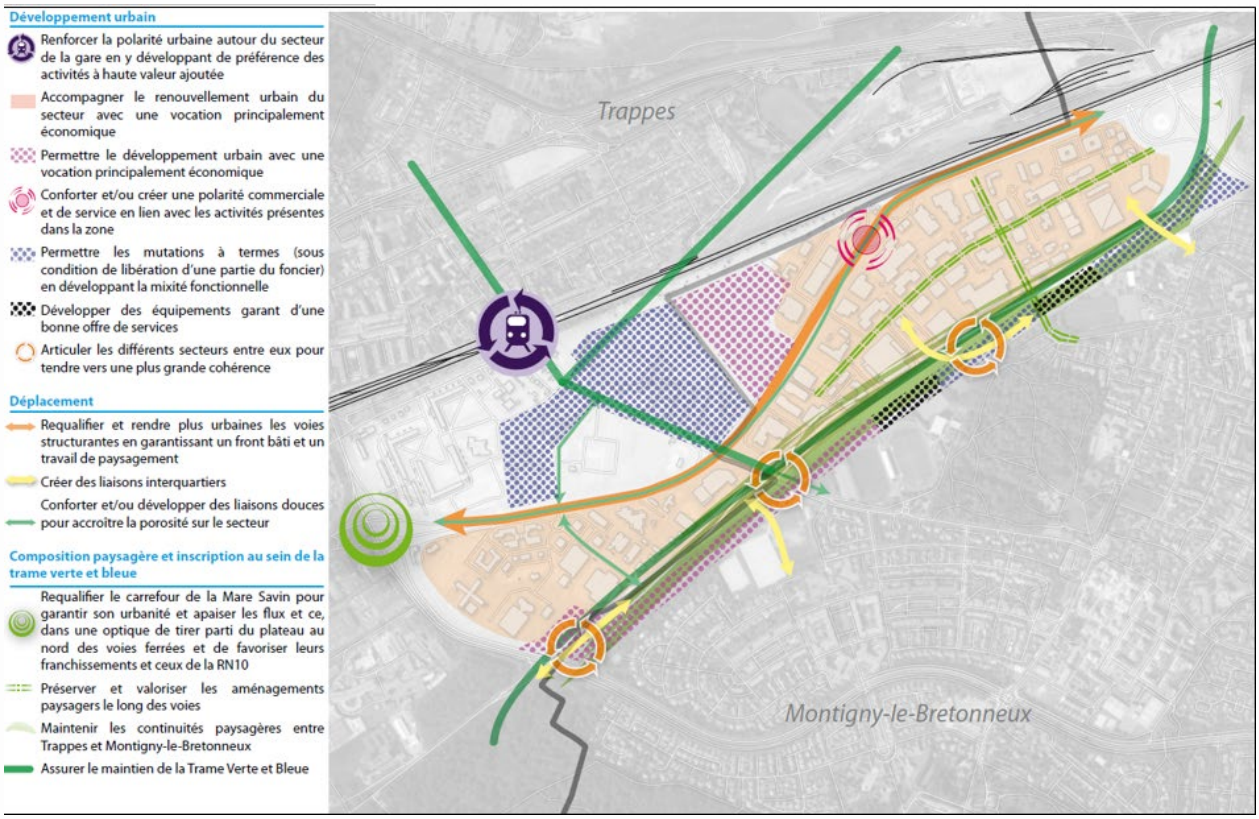
- Adapter les normes de stationnement aux abords de la gare et dans le périmètre identifié : « conforter et valoriser le secteur comme pôle urbain majeur » pour favoriser l'utilisation des modes alternatifs à la voiture pour l'habitat imposant 0.5 place par logement financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément au L151-34 du code de l'urbanisme et 1 place par logement pour les autres types d'habitation, et 1 place pour 4 chambres pour l'hébergement hôtelier. Les autres normes et les autres destinations restent inchangées.

L'OAP 3.2« Armstrong-Fédérés-Place des Frères Perret »

Complément de la partie développement urbain :

- Conserver des formes urbaines typiques du centre-ville :
  - Garantir un renouvellement urbain de qualité préservant la charpente paysagère,
  - Éviter les architectures disparates et les gabarits disproportionnés par rapport aux bâtis existants, ne correspondant pas à l'esprit village ;

L'OAP 2.3 « Revitaliser la zone de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre et le quartier Jean Macé »



Ajout d'un paragraphe dans le chapitre Enjeux et objectifs

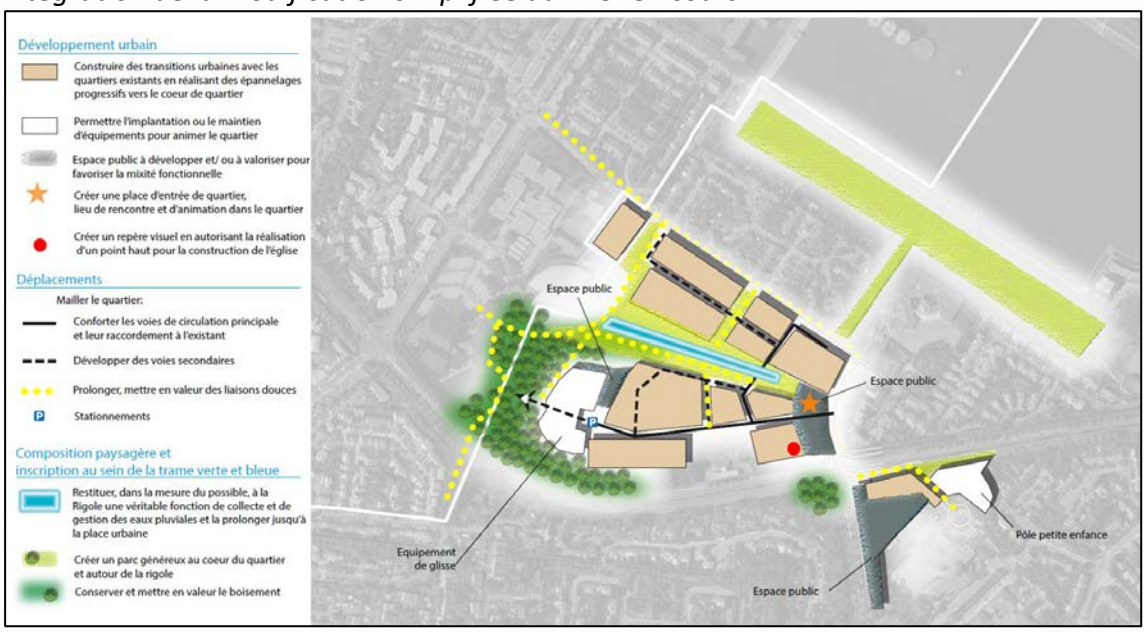
- Réaffirmer une dynamique spatio-économique de la zone d'activités de l'Observatoire pour enrayer son déclin

Ajout d'un paragraphe dans le chapitre Orientations d'aménagement / Développement urbain

- Dans le secteur d'activités, limiter la programmation d'équipements à ceux fonctionnant en synergie avec la zone d'activités et apportant une plus-value en terme de fonctionnement aux activités présentes.

L'OAP 10. « La Remise, un éco-quartier paysager » est ainsi complétée

Intégration de la modification simplifiée du PLUi en cours



Complément de la partie développement urbain :

- Un point plus haut, sans dépasser 31 mètres, est ponctuellement autorisé pour permettre la construction du clocher de la future église et créer un repère urbain.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les parties modifiées du règlement sont reprises ci-dessous, les retraits apparaissent en ~~barré rouge~~ et les ajouts en rouge.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS ET ~~OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS~~ DES PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

~~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, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLUi s'apprécient au regard de l'ensemble du projet, sur les communes de :~~

- ~~Élancourt,~~
- ~~Guyancourt,~~
- ~~Montigny-le-Bretonneux,~~
- ~~Voisins-le-Bretonneux, en dehors du secteur de la ZAC de la Remise.~~

~~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.~~

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 ne s'y oppose pas sur les secteurs suivants.

Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements, soumis ou non à permis d'aménager,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, ou valant division,
- Les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m²,
- Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.

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

Commune	**Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération**
La Verrière	Toute la commune
Magny les Hameaux	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 issus 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
Montigny-le-Bretonneux	Toute la commune
Voisins-le-Bretonneux	Toute la commune sauf le secteur de la ZAC de la Remise

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Pas de modification de l'introduction

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Pas d'évolution
Hébergement hôtelier	Pas d'évolution
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. ;

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Commerces	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. Commerce alimentaire par exemple : • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. Commerce non alimentaire par exemple : • 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 véhicules, 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 ;
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	Pas d'évolution
Entrepôt	Pas d'évolution
Exploitation agricole ou forestière	Pas d'évolution

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif	Elles sont destinées 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*

Pas d'évolution

Accès*

Pas d'évolution

Acrotère* (cf. également Hauteur*)

Pas d'évolution

Alignement*

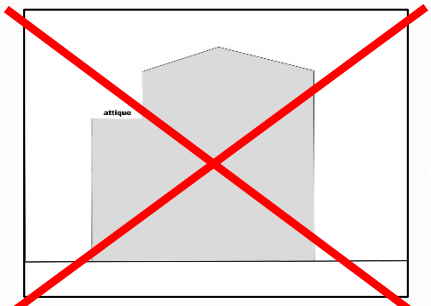
L'alignement* est la limite entre le terrain* et le domaine public.
Lorsque le terrain* est desservi par une voie* privée, la limite entre le terrain* et cette voie* tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.
Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue 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.
~~Lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies* (ou une même voie* présente sur plusieurs façades du terrain*), la limite entre le terrain* et la voie d'adressage* tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement. Les alignements* sur les autres voies* seront considérés comme des limites séparatives*, les marges de retrait* à appliquer seront donc relatives à celles des limites séparatives*.~~

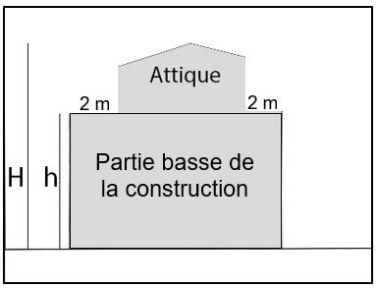
Annexe*

Edifiée sur une même unité foncière*, l'annexe est ~~d'~~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.

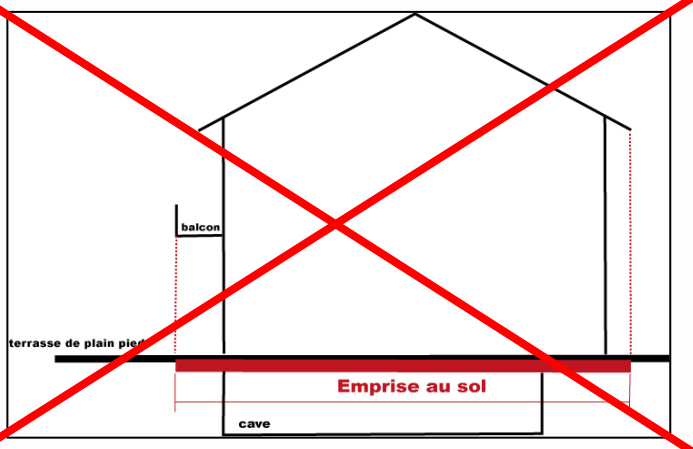
Attique* ou étage en attique





Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan ~~de la façade*~~ 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 façade 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. ~~et en général de façon plus légère.~~

Coefficient d'emprise au sol*



Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport entre l'emprise au sol* ~~la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre~~ des constructions* (y compris les annexes*) et la surface du terrain*, ~~tous débords et surplombs inclus~~.

~~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.~~

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 ~~minimum~~ en ~~d'~~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*

Pas d'évolution

Comble*

Pas d'évolution

Construction*

~~Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non)~~
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.

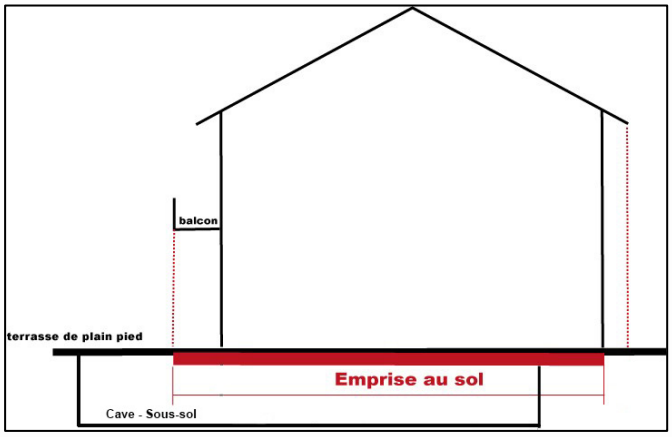
Construction* existante

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*

Pas d'évolution

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'ils 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 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. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre*. Ces derniers sont comptés au titre des espaces végétalisés complémentaires*.~~

~~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.~~

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*.

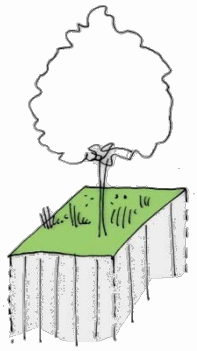
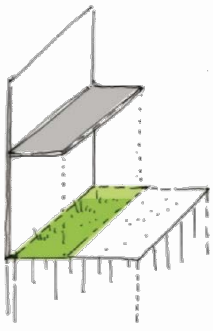
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	**1**	

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 0,6.
- 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 végétalisés 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 existantes 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	

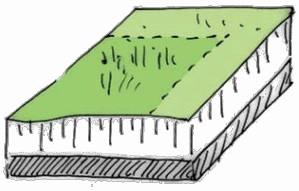
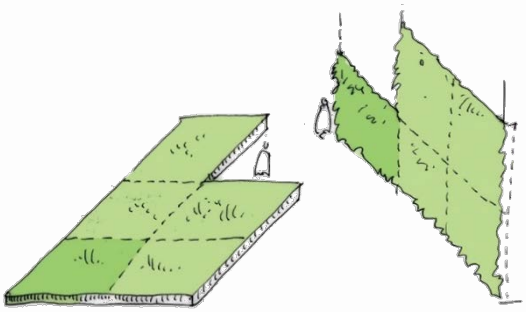
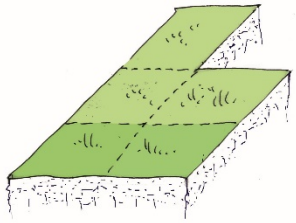
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	**0,6** 1 m² est comptabilisé pour 0,6 m² d'espace complémentaire	
Toitures ou murs végétalisés.	**0,2** 1 m² est comptabilisé pour 0,2 m² d'espace végétalisé complémentaire	
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 existantes 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 inférieur~~e~~s 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*.
~~Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher* et/ou du volume d'une construction*. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction* existante ou verticalement, par une surélévation* de 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 attiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le calcul des distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades* hors saillies*.

Faitage*

Pas d'évolution

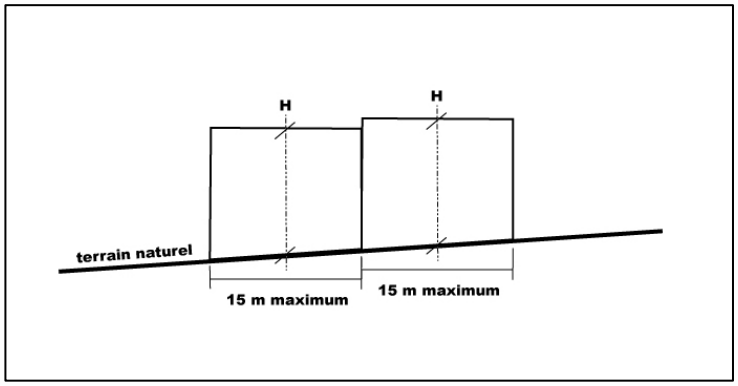
Gabarit

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*

La hauteur* maximale se mesure :

- 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 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.

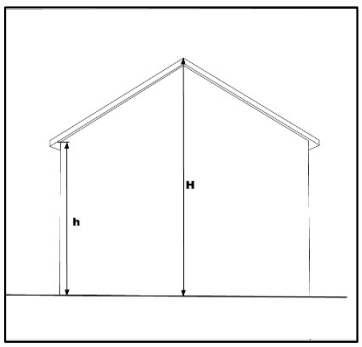


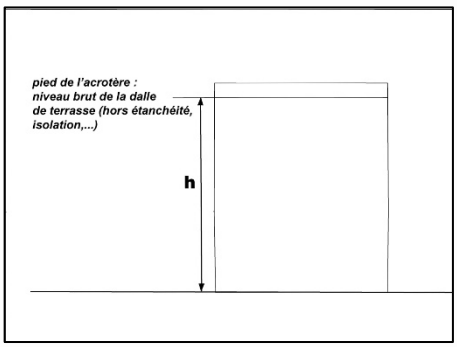
La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

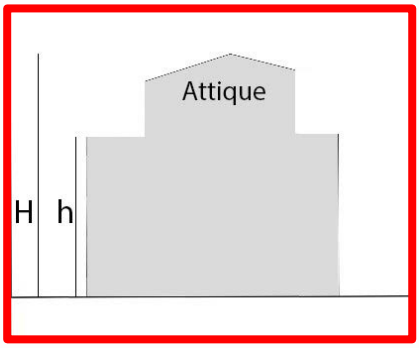
– *Une hauteur* maximale au point le plus haut de la construction** (H)

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

Pas d'évolution

Installations classées pour la protection de l'environnement*

Pas d'évolution

Limite séparative*

Pas d'évolution

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.

Module de plantation*
Pas d'évolution

NGF*

Pas d'évolution

Niveau*

Pas d'évolution

Opération d'aménagement d'ensemble*

Pas d'évolution

Ouverture*

Pas d'évolution

Pente de toiture*

Pas d'évolution

Recul* (par rapport à l'alignement*)

Pas d'évolution

Réhabilitation*

Pas d'évolution

Retrait* (par rapport aux limites séparatives*)

Pas d'évolution

Saillie*

Pas d'évolution

Sol naturel*

Pas d'évolution
STECAL*
Pas d'évolution

Surélévation*

Pas d'évolution

Surface de plancher*

Pas d'évolution

Terrain* ou unité foncière*

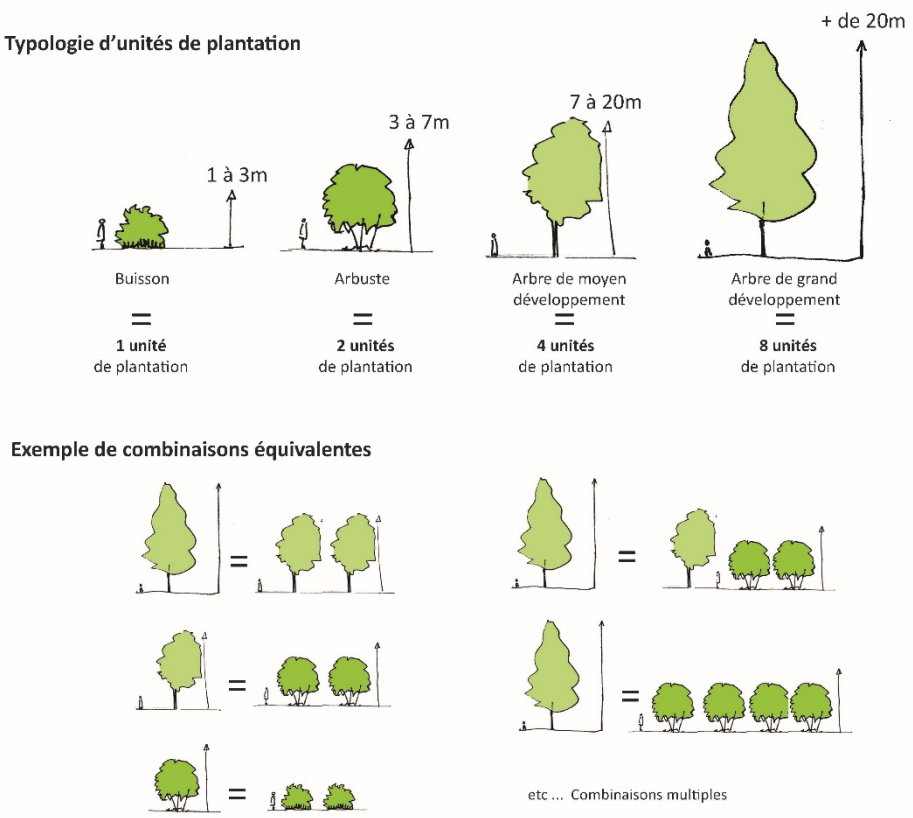
Pas d'évolution

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

Plant	Taille à maturité	Valeur du plant en nombre d'unité de plantation*
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*

Pas d'évolution

~~**Voie d'adressage***~~

~~La voie d'adressage* est la voie* qui localise une construction* par une adresse et qui se matérialise par un nom de voie* et souvent un numéro.~~

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

*3.1. Accès**

3.1.1 Pas d'évolution

*3.2. Voies**

3.2.1 Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

4.2. Assainissement

Pas d'évolution

Eaux usées

Pas d'évolution

Eaux pluviales

Pas d'évolution

Domanialité des réseaux d'assainissement

Pas d'évolution

4.3. Réseaux divers

4.3.1 Pas d'évolution

4.4 Gestion du stockage des déchets

~~4.4.1 Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés, en fonction des contextes locaux et de l'organisation du traitement des déchets, de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent (déchets ménagers, objets encombrants, déchets verts, etc.) ;~~

~~4.4.2 Les locaux de stockage de tous les déchets doivent, dans les constructions* destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.~~

~~4.4.3 Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Par ailleurs, afin de faciliter le ramassage par les services compétents des récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets, toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble* devra prévoir une ou plusieurs aires de réception accessibles depuis la voirie publique ou privée~~

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 10 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.

Dans le cas contraire, tous les locaux doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée des constructions et être dimensionnés de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets produits.

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

4.4.5 Afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation à la collecte accessibles depuis la voie devront être aménagées.

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 ;

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

4 - LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-~~19~~ 23DU CODE DE L'URBANISME ;

Pas d'évolution

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

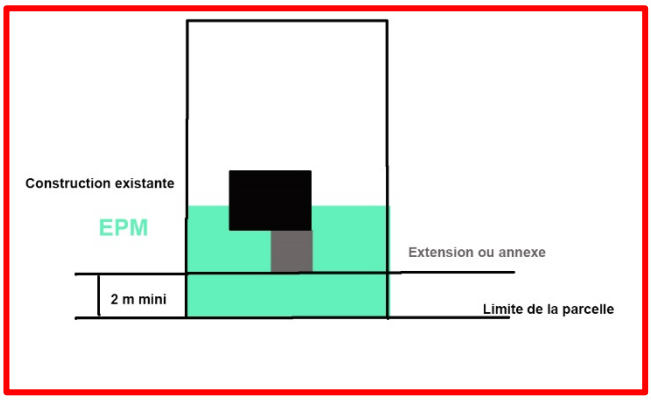
(aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers …) sont autorisés, à condition :

- 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) ~~Par ailleurs~~ 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.



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 ;

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

Article 7 - Elements batis et architecturaux remarquables

Pas d'évolution

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.

Commune	Nom du secteur	Objectifs poursuivis	Date d'instauration
~~Trappes~~	~~Météo et Laboratoire de l'Ouest Parisien~~	~~Réfléchir au devenir de ces grandes emprises potentiellement mutables à proximité immédiate de la gare de Trappes~~	~~13/05/2013~~
Guyancourt	Route de Troux	Assurer une évolution qualitative de ce secteur à l'articulation du pôle urbain majeur, d'un espace vert monumental et d'un quartier résidentiel	~~Date d'approbation du PLUi~~ 23/02/2017

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 définies 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.

~~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 mixitéociale, 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'habitation des publics spécifiques.~~

Pour la commune de Guyancourt :
Pas d'évolution

Pour la commune de La Verrière :
Pas d'évolution

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 ~~2~~ 14 logements et/ou de plus de 800m² de surface de plancher comporte au moins ~~50~~ 30% du nombre de logements et/ou de la Surface de Plancher* destinée aux logements locatifs financés par un prêt de l'État ;

- ~~aux logements en accession aidée à la propriété.~~

Pour la commune de Voisins-le-Bretonneux :
Pas d'évolution

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 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

Pas d'évolution

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS* EXISTANTES

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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*

Pas d'évolution

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* ~~contigu~~ 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 ~~à long terme~~ dont la pérennité 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 créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la destination « habitation » entrainant la création d'un nouveau logement,
- 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* (SP), 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 à un autre niveau 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.

Les locaux vélos devront disposer d'au moins 1,5m² 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 assure 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, artisanat 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 ~~constituent un lot unique~~ et sont destinées à un seul logement ;
- les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules ; se reporter à 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 SP, 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 de 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 ~~chambres~~ unité d'hébergement	1 place pour 4 ~~chambres~~ unité d'hébergement	1 place pour 20 ~~chambres~~ unité d'hébergement	1 place pour 3 ~~chambres~~ 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 SP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP	~~Il n'est pas exigé de place pour les bureaux d'une SP inférieure ou égale à 200 m².~~ ~~Au-delà des 200 premiers m² de SP,~~ 1 place par tranche de 100 m² de SdP

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares</th><th>Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)</th><th>Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés</th><th>Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés</th></tr>
<tr><td>Commerces</td><td>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.</td><td>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.</td><td>Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SP</td><td>~~Il n'est pas exigé de place pour les commerces d'une SP inférieure ou égale à 200 m².~~

~~Au-delà des 200 premiers m² de SP,~~ 1 place par tranche de 200 m² de SdP</td></tr>
<tr><td>Commerces des secteurs spécifiques identifiés au document graphique</td><td colspan="2">En plus des règles énoncées ci-dessus, les places de stationnement des commerces de plus de 200 m² seront obligatoirement réalisées en sous-sol.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Artisanat</td><td>1 place par tranche de 60 m² de SdP</td><td>1 place par tranche de 75 m² de SdP.</td><td>Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP</td><td>~~Il n'est pas exigé de place pour les constructions* à usage d'artisanat d'une SP inférieure ou égale à 200 m².~~
~~Au-delà des 200 premiers m² de SP,~~ 1 place par tranche de 200 m² de SdP</td></tr>
<tr><td colspan="4">Au-delà de 1000 m² de SP, 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.</td></tr>
<tr><td>Industrie</td><td>1 place par tranche de 60 m² de SdP</td><td>1 place par tranche de 75 m² de SdP</td><td>Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP</td><td>1 place par tranche de 200 m² de SdP</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Destination</td><td>Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares</td><td>Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)</td><td>Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés</td><td>Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Entrepôt</td><td>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</td><td>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</td><td>Pour les opérations de plus de 500 m² de SP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP</td><td>1 place par tranche de 200 m² de SdP</td></tr>
<tr><td colspan="4">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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Services publics ou d'intérêt collectif</td><td>1 place par tranche de 50 m² de SdP</td><td>1 place par tranche de 50 m² de SdP</td><td>Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP,</td><td>2 places par tranche de 100 m² de SdP</td></tr>
<tr><td colspan="4">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 ~~en cohérence avec les orientations du PDUIF~~ 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.</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Il n'est pas exigé de place de stationnement</td><td>Il n'est pas exigé de place de stationnement</td><td>Il n'est pas exigé de place de stationnement</td><td>Il n'est pas exigé de place de stationnement</td></tr>
</table>

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration 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~~u~~ 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.

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

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

Pas d'évolution de l'introduction

ARTICLE U 0 - FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICES

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.6 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autres que celles visées à l'article U 2.4

1.5. Occupations et utilisations du sol interdites en secteur E

Pas d'évolution

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 ;

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 ~~300~~ 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

Pas d'évolution ;

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, 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 le seul secteur A :

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 ;

En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article U 2.4.1, sont admises sous conditions dans le seul secteur As :

2.4.4 Les nouvelles constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont directement liées ou nécessaires à une destination de construction* autorisée dans le secteur.

2.4.5 L'extension* des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elle soit régulièrement implantées au sens du code de l'urbanisme et de ne pas compromettre le caractère économique du secteur.

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

Pas d'évolution

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*, ~~la limite entre le terrain* et la voie d'adressage* tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article, les autres voies* qui jouxtent le terrain* sont régies par les dispositions réglementaires présentes à l'article 7~~ Une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité ;

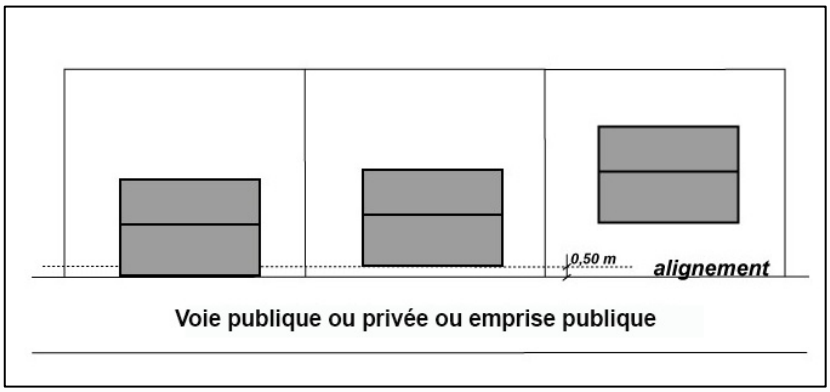
6.1.3 Les éventuelles saillies* et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

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 :

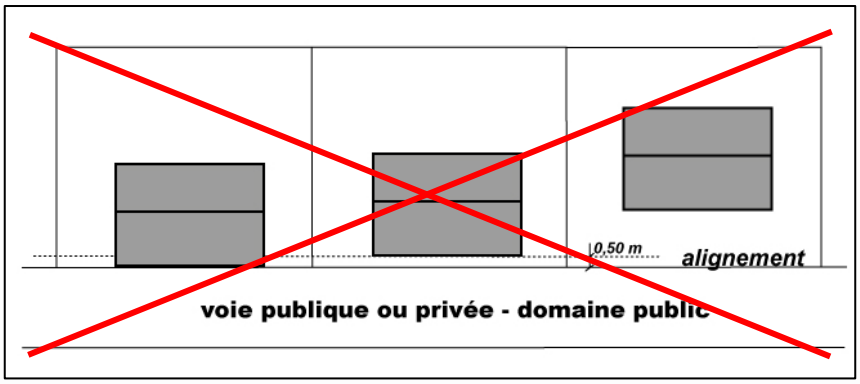
- Soit à l'alignement* ;
- Soit en recul* de 0,50 mètres minimum de l'alignement* des voies*.

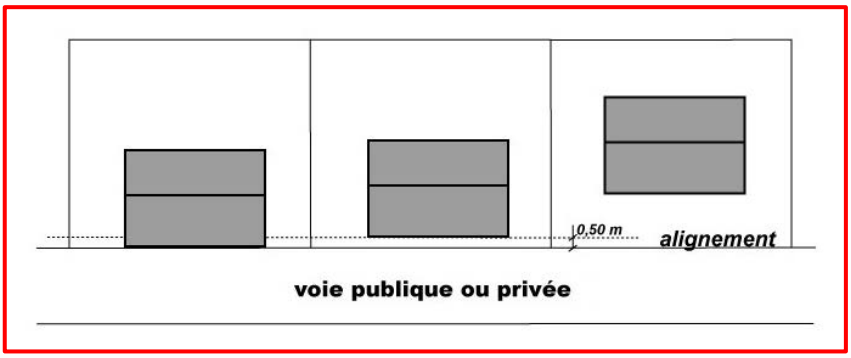


6.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 7, 8 ~~et 9~~

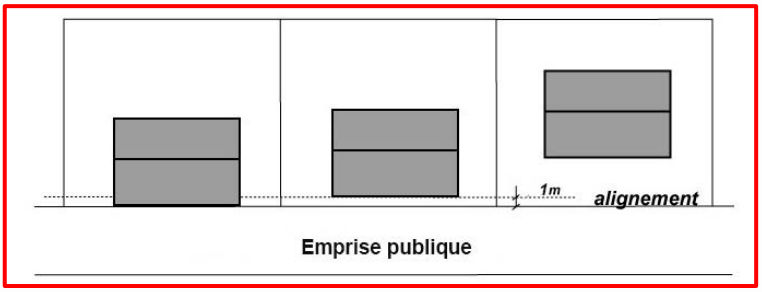
6.3.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* peut être implanté :

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



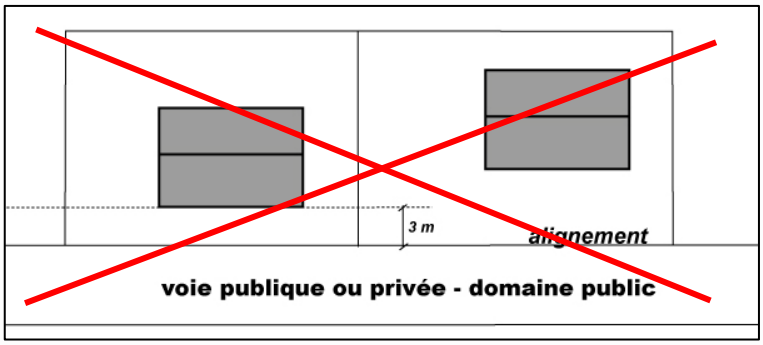


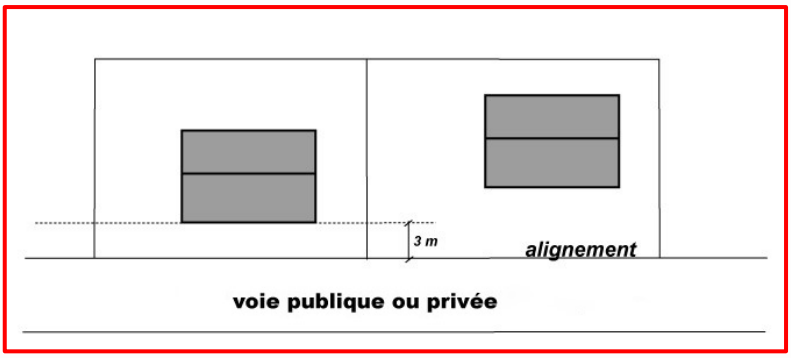
6.3.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté à l'alignement ou en recul* de 1 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



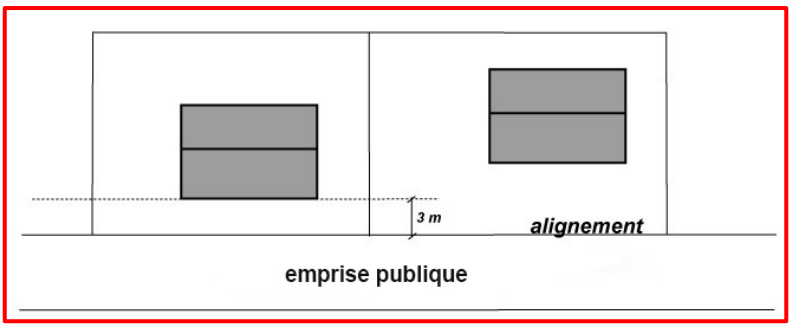
6.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 2

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* ;



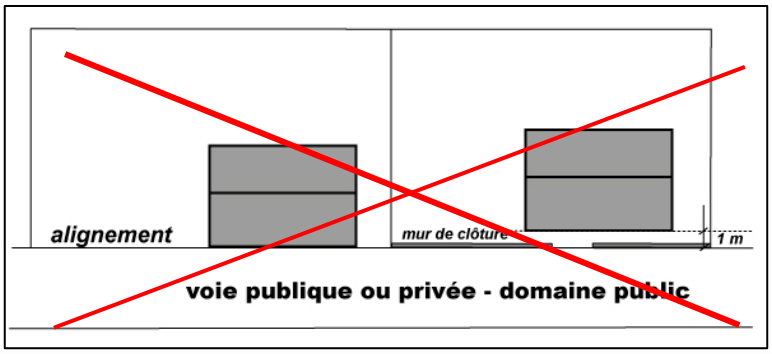


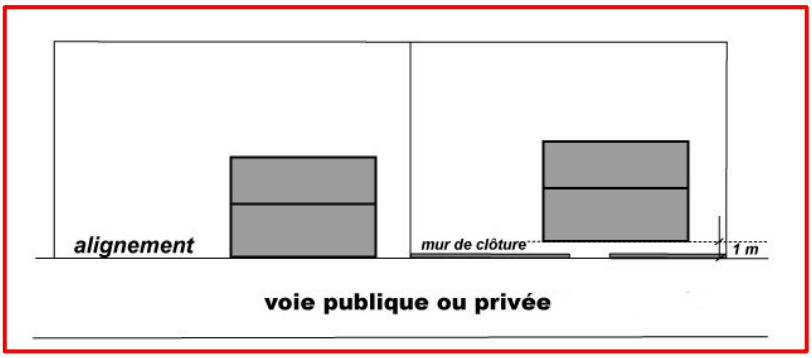
6.4.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



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* ;

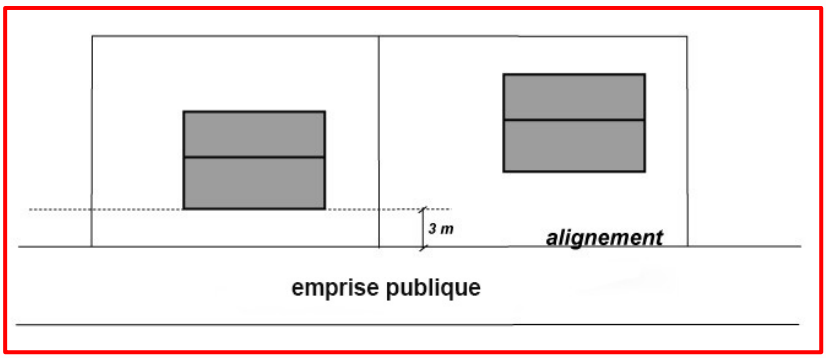




6.5.2 Toutefois, un recul* est admis dans les cas suivants :

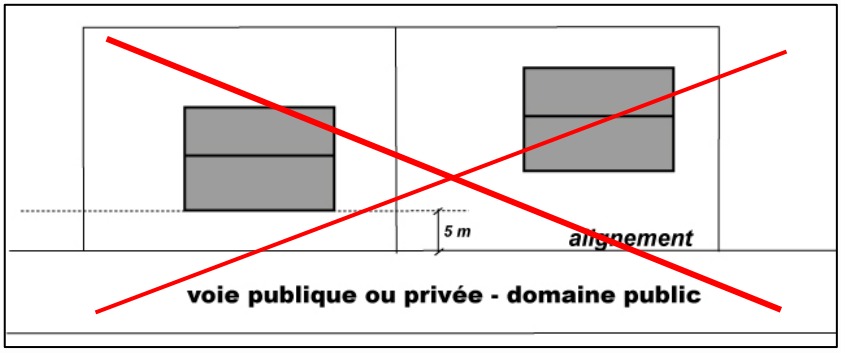
- Pas d'évolution

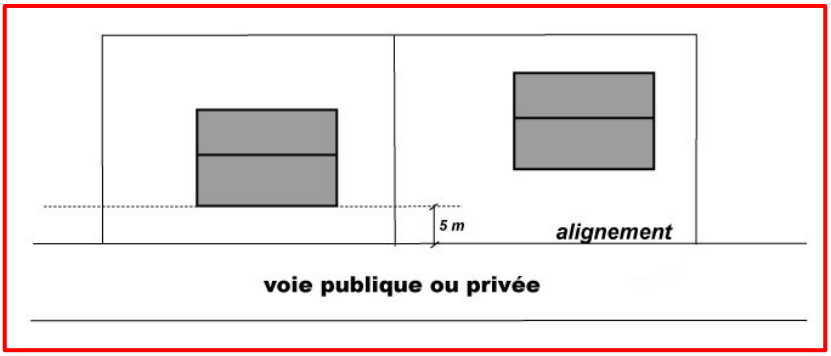
6.5.3 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



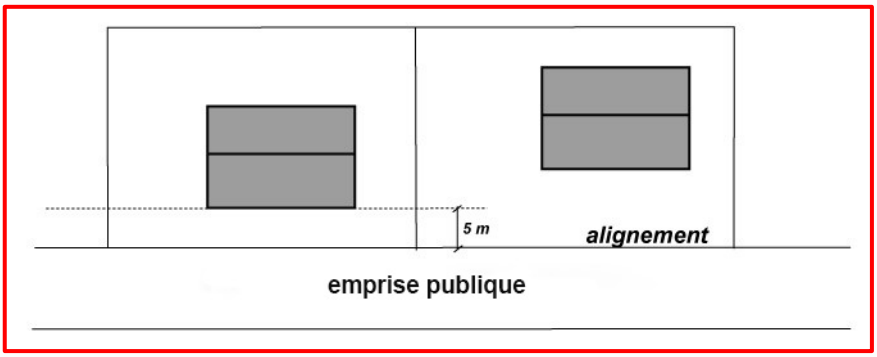
6.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 3 et 5

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* ;

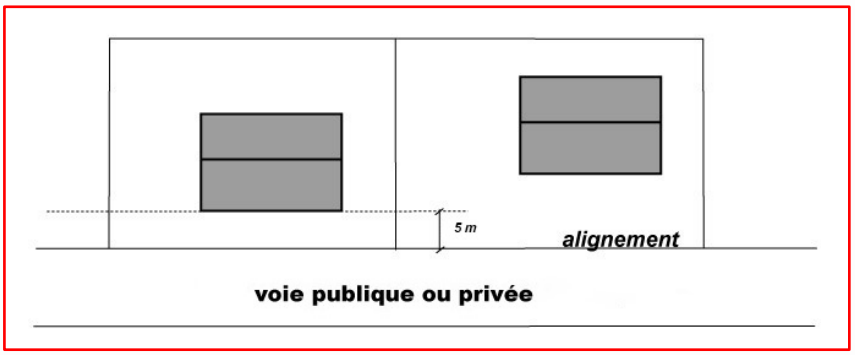


6.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

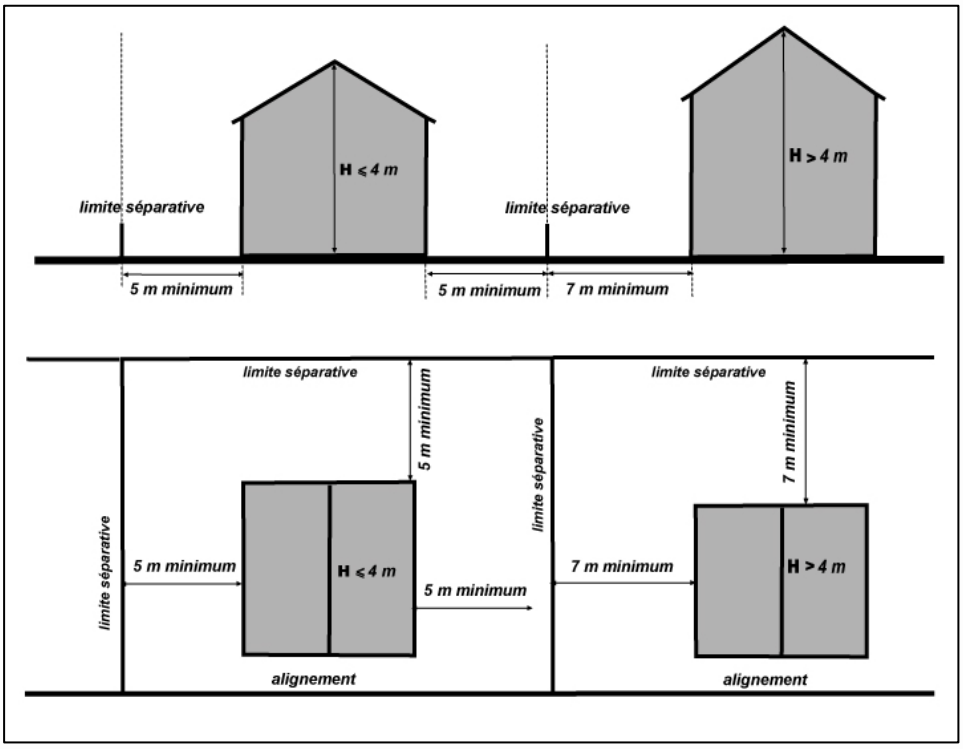
Pas d'évolution

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 ~~de surface de plancher~~* et dont la hauteur* totale est inférieure à 3 mètres.



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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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

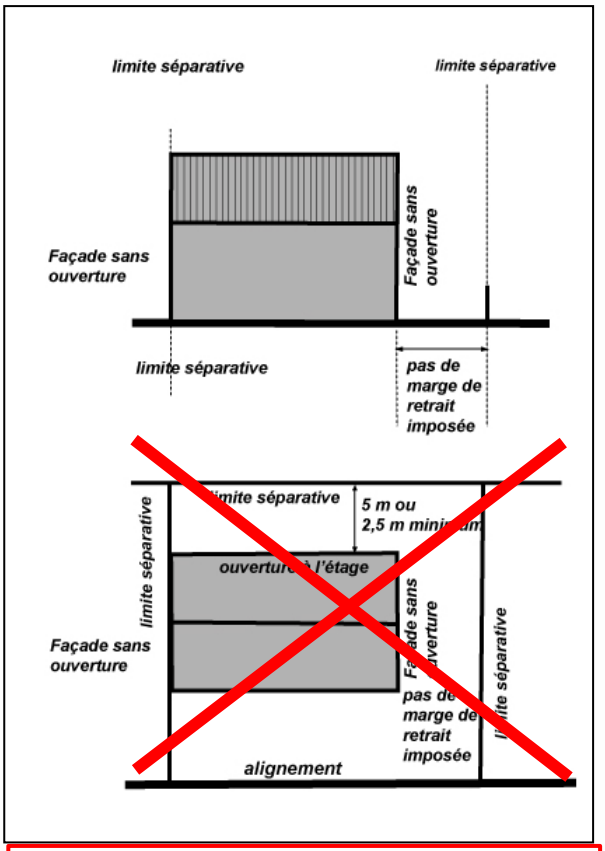
7.8.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

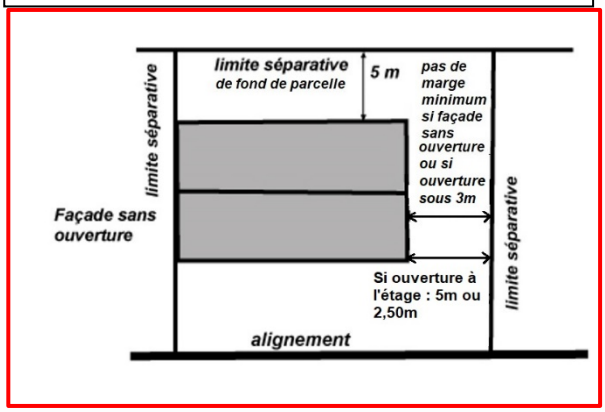
- Soit en limite(s) séparative(s)* si elles n'ont pas d'ouverture* ;
- Soit en retrait*.

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

Pas d'évolution

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

8.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

8.3 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3

Pas d'évolution

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 ~~6~~ 10 mètres.

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

Pas d'évolution

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

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** (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

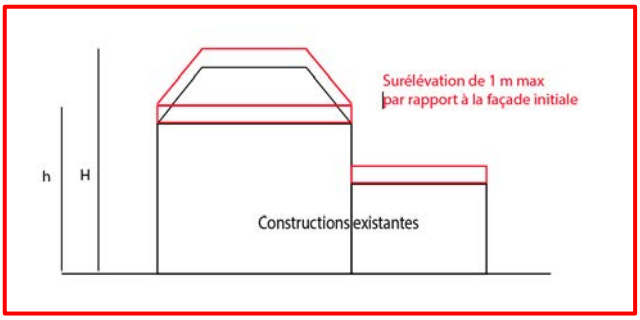
**Le « R »correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C ou A » au ~~couronnement (ou comble*).~~ comble* ou à l'attique*.*

- 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

Pas d'évolution

Ajout du schéma explicatif



10.3 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs A et Ai

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

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

*11.2 Façades**

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

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier réalisé par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ou sur le nuancier de la charte des espaces publics pour la commune de Montigny-le-Bretonneux (voir annexe) ;

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.~~4~~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.~~5~~6 **Pour les secteurs régis par l'indice 4,**

- les toitures à pentes présenteront une inclinaison ~~comprise entre 30° et~~ 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.
- ~~Un degré de pente différent avec un minimum de 12° est autorisé pour des éléments de constructions* ponctuels : vérandas, marquise, auvents ainsi que pour les constructions* en façade*, en cas d'impossibilité manifeste (présence d'une ouverture* à l'étage).~~
- ~~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.~~
- 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 ponctuelles : véranda, marquise, auvent.

*11.4 Clôtures**

11. 4. 1 Dispositions générales pour toutes les clôtures

11.4.1.1 Qualité des clôtures :

Les clôture 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 clôture, il est conseillé de se reporter au chapitre 3 relatif aux clôture 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 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 ~~végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe)~~, 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 ;
- ~~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 **En plus des dispositions générales, en limite des voies* publiques ou privées ou d'emprise publique les clôture 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 barreaudage ~~vertical ajouré ou non, et~~ 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, 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.

~~Les claustras et les canisses sont interdits.~~

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

- par un mur ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 90 cm de clôture* ~~en pierre meulière et les maçonneries~~ en maçonneries ~~seront~~ enduites ou constituées de moellons de pierre meulière ou des mêmes matériaux que la construction*. Les murs bahut pourront être surmontés d'un barreaudage vertical.

- 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.

~~**Sont proscrits dans tous les indices** en limite de voies publiques et de voies privées, d'espaces publics et d'espaces ouverts sur le grand paysages, les éléments suivants:~~

- ~~Brise-vue, cannisse, brande et brise vent~~
- ~~Haie et Treillis artificiel, bâche~~
- ~~Panneau bois occultant, persienné, ajouré~~
- ~~Panneaux verre, textile, résine tressée~~
- ~~Claustras~~
- ~~Clôture Béton~~
- ~~Lamelles occultantes sur grillage~~

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

~~11.4.6 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir annexe), doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.~~

~~11.4.7 Sont notamment interdits :~~

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

*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 délimités 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

Pas d'évolution

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

~~– Espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,8. Ainsi, par exemple, 1 m² d'espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon sera comptabilisé pour 0,8 m² d'espaces végétalisés complémentaires* ;~~

~~– 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. Ainsi, par exemple, 1 m² d'espaces végétalisés sur dalle sera comptabilisé pour 0,60 m² d'espaces végétalisés complémentaires* ;~~

~~- Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm ou murs végétalisés. Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2. Ainsi, par exemple, 5 m² de toiture ou de mur végétalisés sont comptabilisés pour 1 m² d'espaces végétalisés complémentaires*.~~

Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*		
	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés ~~vert~~	Règle de répartition	
		Pourcentage **minimum** d'espaces végétalisés ~~verts~~ 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 :

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISEE STRICTE

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas d'évolution

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 ~~80~~ 40 mètres du siège 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 limitée à un total de 200m² 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 40m) avec les bâtiments d'exploitation qui requièrent leur présence,

- que leur intégration dans le grand paysage soit assurée.

~~2.2.3 Deux Une constructions* à usage d'habitation par unité d'exploitation et dans une limite de 200 m² de surface de plancher* par construction, 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 80 40 mètres d'espaces urbanisés ou de bâtiments du siège d'exploitation ;~~

~~2.2.4 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.~~

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

Pas d'évolution

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

7.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

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*

Pas d'évolution

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

*11.2 Façades**

Pas d'évolution

11.3 Toitures

Pas d'évolution

*11.4 Clôtures**

Pas d'évolution

*11.5 Bâtiments annexes**

Pas d'évolution

11.6 Éléments techniques

Pas d'évolution

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Pas d'évolution

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

13.1 Espaces Boisés Classés

Pas d'évolution

13.2. Les espaces libres et plantations :

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas d'évolution

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

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 ~~et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole~~ ;

2.1.3 Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site ;

2.1.4 Les constructions*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.1.5 Dans les secteurs repérés aux documents graphiques, comme jardins familiaux, les constructions* liées aux activités de jardinage et maraîchage à condition que leur surface de plancher* soit inférieure à 5 m² et leur hauteur* totale soit inférieure à 3 m, un local commun à condition que sa surface de plancher* soit inférieure à 20 m² est également autorisée.

2.1.6 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :

Pas d'évolution

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*
NeEL02	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs	Dans la limite de 200 m² ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol *

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
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
NeMH03	Magny	Clos aux Roses	Espace de Loisirs	Pas de conditions supplémentaires
NeMH04	Magny	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une extension maximale de 2000 m² de surface de plancher*
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	Zone de pêche	Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m² ~~surfaces de plancher~~ d'emprise au sol*
NeMH06	Magny	Croix du Bois	Équipement de loisirs et culturel	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 30 % par rapport aux surfaces de plancher* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeMH07	Magny	Mérantais	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	Centre nautique et locaux accessoires dont le restaurant existant	L'augmentation ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux ~~surfaces de plancher~~ 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 ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux ~~surfaces de plancher~~ 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 ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux ~~surfaces de plancher~~ 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 ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux ~~surfaces de plancher~~ emprises au sol** existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	Centre équestre, espace location de vélo et locaux accessoires	L'augmentation ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux ~~surfaces de plancher~~ emprises au sol*existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
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 ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol*.
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements d'accueil collectifs et locaux accessoires	L'augmentation ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux aux ~~surfaces de plancher~~ 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 ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol*.
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements sportifs : École de voile et accrobranche et locaux accessoires	L'augmentation ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol* est limitée à 10 % par rapport aux ~~surfaces de plancher~~ 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

2.2.1 Pas d'évolution

2.3 Occupation et utilisations du sol admises sous conditions dans les secteurs Nh (STECAL) :*

2.3.1 Pour le secteur NhEL01

Pas d'évolution

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 ~~et dans une limite d'augmentation de la surface de plancher* de 30% par rapport à l'existant à la date d'approbation du présent document~~. 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.

~~2.3.3 Pour le secteur NhMB03~~

~~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 7500 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 destinées aux activités de sport et de loisirs, les aires de jeux à condition qu'elles soient directement nécessaire à la valorisation de l'Ile de Loisirs.~~
- ~~Les constructions* à destination d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher* de 90 m², à la double condition qu'elles caractérisent une fonction de gardiennage, accessoire et directement~~

~~nécessaire aux constructions* et installations autorisées dans ce secteur et qu'elle soient situées sur le même terrain* que la construction* principale.~~

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.

~~6.1.3 En sus des dispositions spécifiques applicables aux secteurs N, Ne et Nh et pour le seul secteur NhMB03 :~~

~~Les constructions devront s'implanter dans une bande de 50 mètres à compter de la limite sud du secteur le long de la voie.~~

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

7.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

7.2. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh

Pas d'évolution

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

Pas d'évolution

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1 Pas d'évolution

9.2. Dispositions applicables à la zone N à l'exclusion des secteurs Ne et Nh

9.2.1 Pas d'évolution

9.3. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh à l'exclusion de la zone N

9.3.1 Pas d'évolution

ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Dispositions générales applicable dans les secteurs N et Ne

10.1 Pas d'évolution

10.2 Pas d'évolution

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
NeMH03	Magny	Clos aux Roses	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 10 mètres
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

Pas d'évolution

10.2.2 Pour le secteur NhMB02

Pas d'évolution

~~10.2.3 Pour le secteur NhMB03~~

~~La hauteur* maximale totale (H) autorisée est de 12 mètres.~~

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Pas d'évolution

*11.2 Façades**

Pas d'évolution

11.3 Toitures

Pas d'évolution

*11.4 Clôtures**

Pas d'évolution

*11.5 Bâtiments annexes**

Pas d'évolution

11.6 Éléments techniques

Pas d'évolution

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Pas d'évolution

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

13.1 Espaces Boisés Classés

Pas d'évolution

13.2. Les espaces libres et plantations :

Pas d'évolution

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET URBAIN

Modification et intégration des fiches suivantes :

Elancourt

- Protéger une maison à Elancourt – 20 route de Montfort – page 6
- Protéger une maison à Elancourt – 7 chemin de Launay – page 2
- Protéger une maison à Elancourt – 5 chemin de Launay – page 1
- Protéger une maison à Elancourt – Presbytère, 2 place de l'Eglise – page 18
- Modification des description et prescriptions de l'ensemble urbain remarquable Commanderie Villedieu – page 37

Guyancourt

- Modifier la prescription d'une maison à Guyancourt – Rue Ambroise Croizat / limiter la protection aux éléments patrimoniaux – page 181
- Protéger les Maisons de la Venelle Offenbach à Guyancourt – pages 51, 52, 53, 54 et 55
- Protéger le bâti traditionnel de la route de Troux – page 56

Magny les Hameaux

- Modification de la ferme de Gomberville : périmètre à revoir des bâtiments légers ne doivent pas être protégée – page 285

Montigny le Bretonneux

- Protéger une maison à Montigny le Bx – 21 av des IV Pavés du Roy – page 299
- Protéger une maison à Montigny le Bx – 25 av des IV Pavés du Roy – page 300
- Protéger une maison à Montigny le Bx – 42 av du Manet – page 344
- Protéger une maison et un mur à Montigny le Bx – 44 av du Manet – page 342 et 343

Voisins-le-Bretonneux

- Protéger une maison à Voisins le Bx – 30 rue Hélène Boucher – page 384
- Ajout d'un ensemble urbain remarquable résidence du Château – page 423

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

ANNEXES AU REGLEMENT

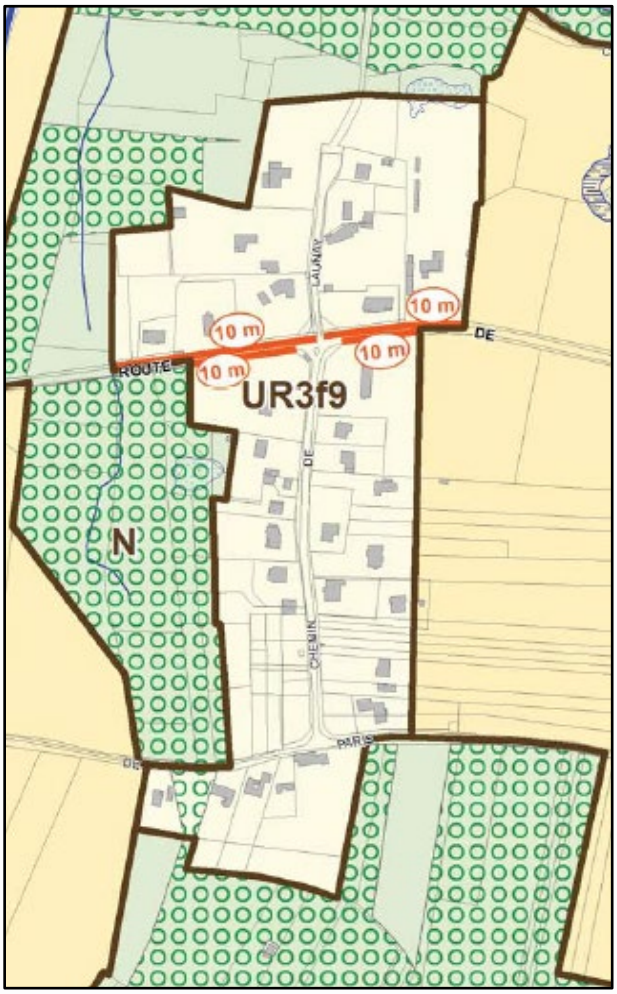
La numérotation des annexes a été revue et les annexes complétées de 3 nouvelles annexes :

- ANNEXE 1 : Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- ANNEXE 2 : Liste des plantes conseillées par NATUREPARIF
- ANNEXE 3 : Liste des espèces invasives à proscrire à la plantation
- ANNEXE 4 : Document de référence du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse pour les végétaux
- ANNEXE 5 : Charte de l'arbre – Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
- ANNEXE 6 : Aménagement urbain – Ville de Montigny-le-Bretonneux
- ANNEXE 7 : Note « Distance de plantation d'arbres sur le domaine privé » - CAUE 77
- ANNEXE 8 : Dimensions et normes des places de parking
- ANNEXE 9 : Guide Eco Jardin du PNR
- ANNEXE 10 : Réglementation des Vues et des Jours et de la servitude

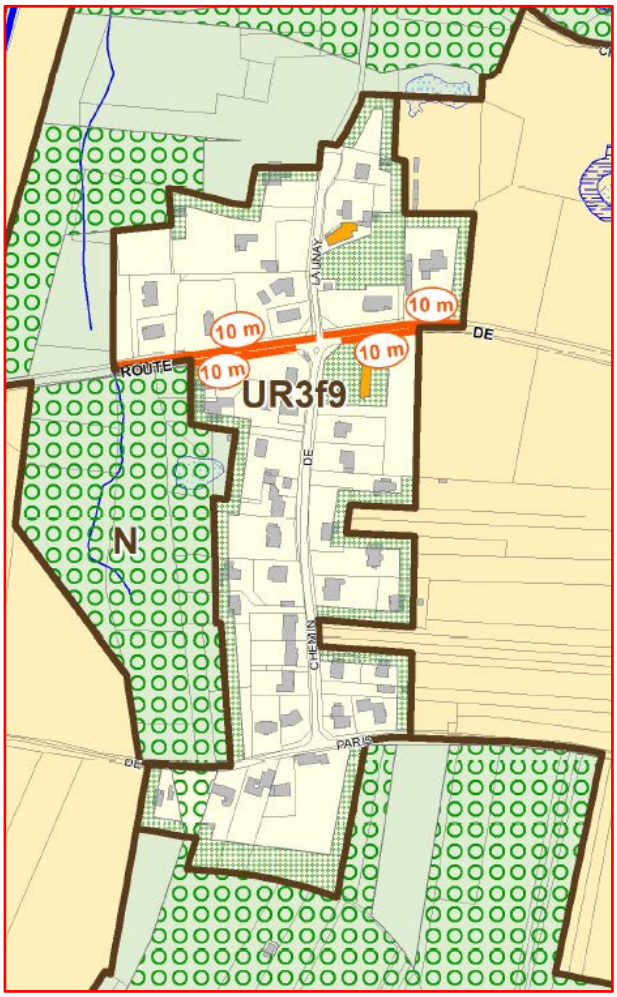
MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

COMMUNE D'ELANCOURT

Diminution zone UR3f9 au profit des zones N et A (diminution zone U), secteur chemin de Launay et ajout d'Espace Paysager Modulé au hameau de Launay.

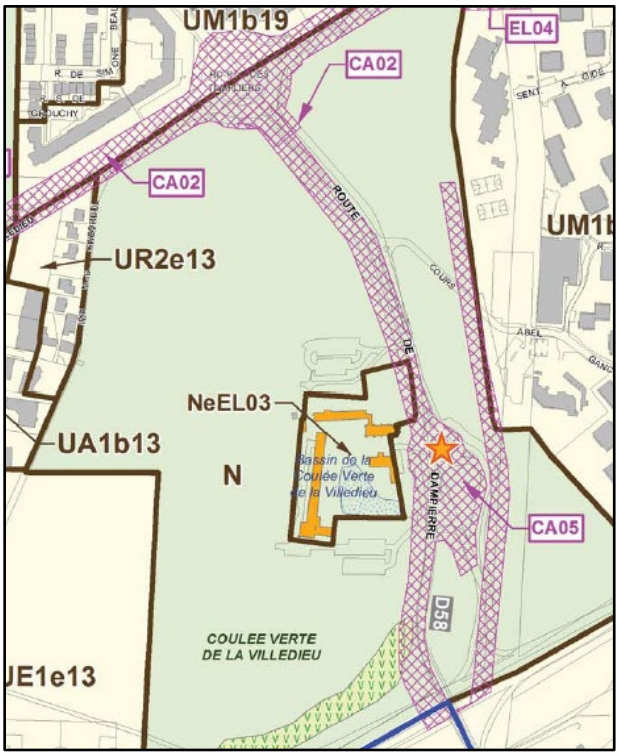


PLUi 2017

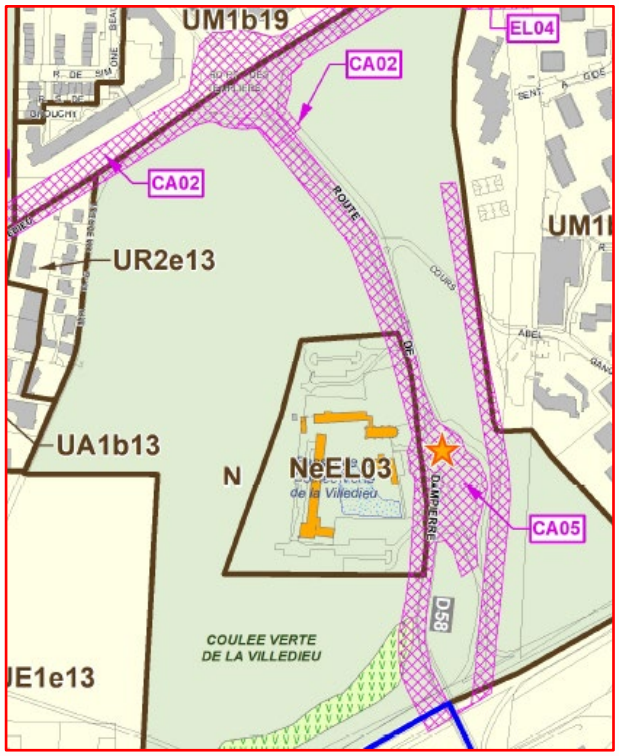


PLUi Révisé

Agrandissement de la zone NeEL03 (Commanderie de la Villedieu)

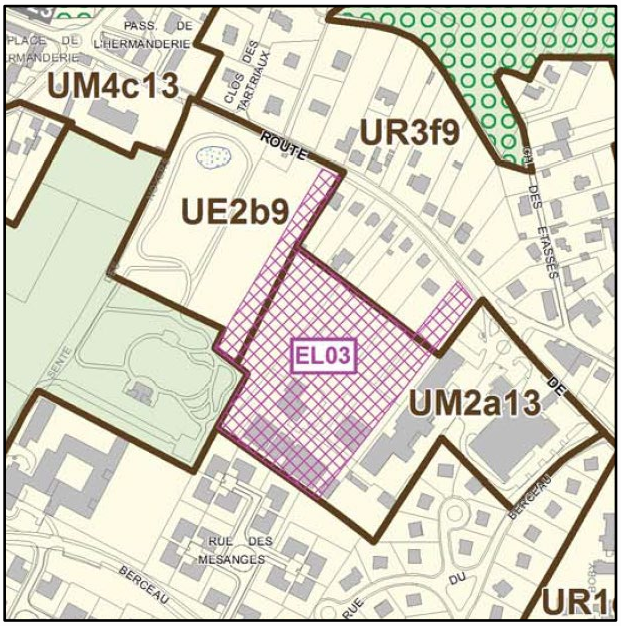


PLUi 2017

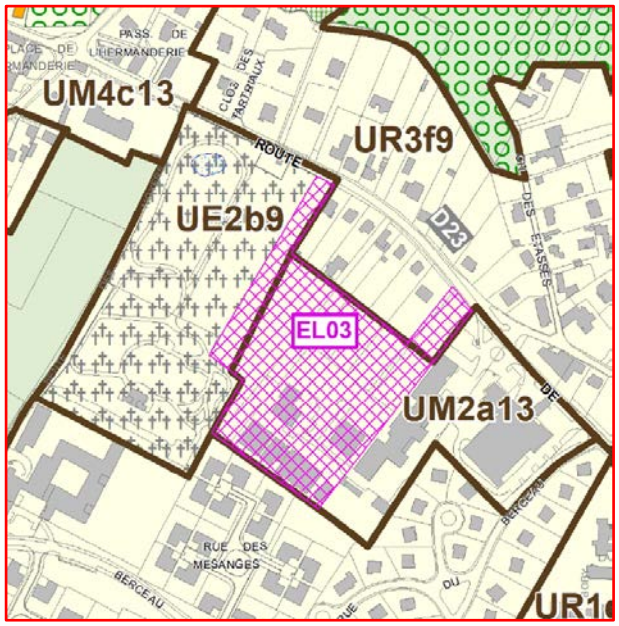


PLUi Révisé

Modification de la dénomination et la délimitation de l'Emplacement Réservé pour le Cimetière et extension de l'emprise de la Zone UE relative au cimetière

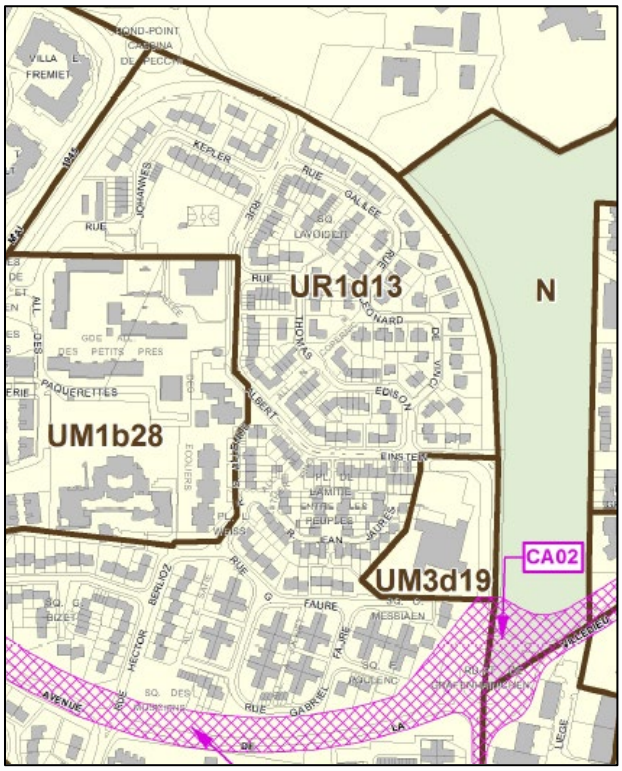


PLUi 2017

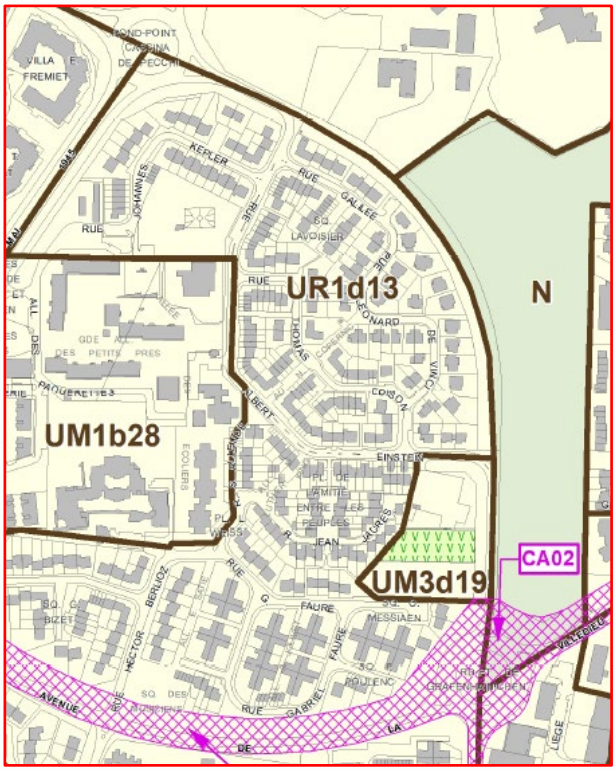


PLUi Révisé

Mettre un espace paysager modulé pour garantir la création d'un espace vert dans le cadre de la rénovation du foyer Adoma

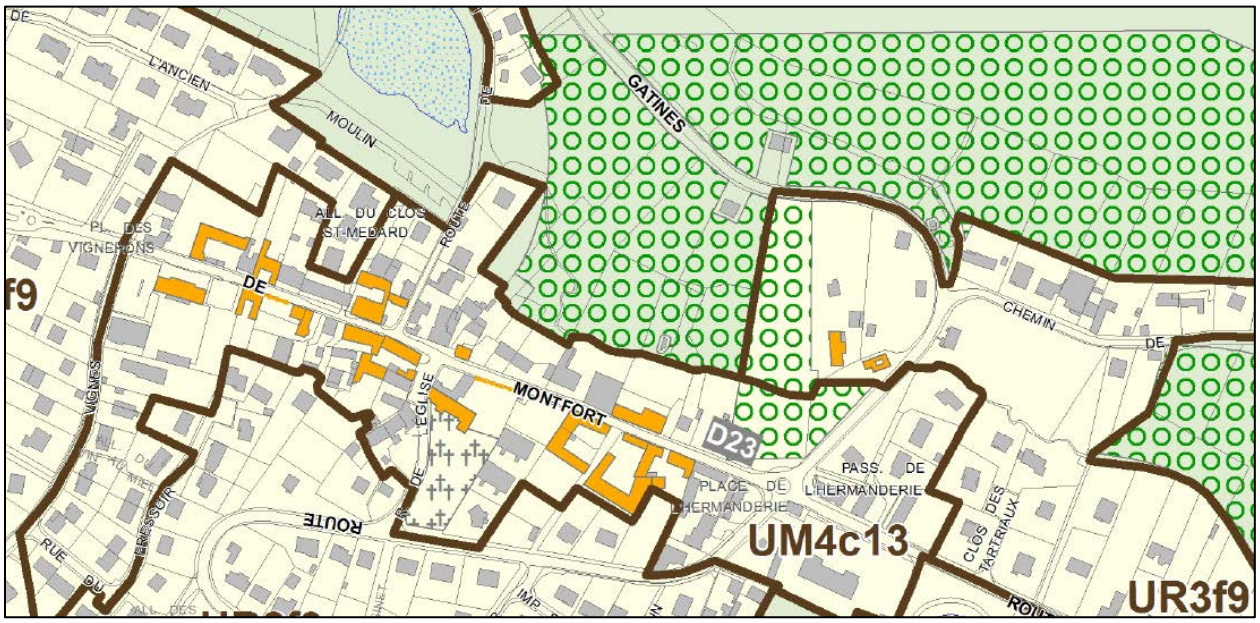


PLUi 2017

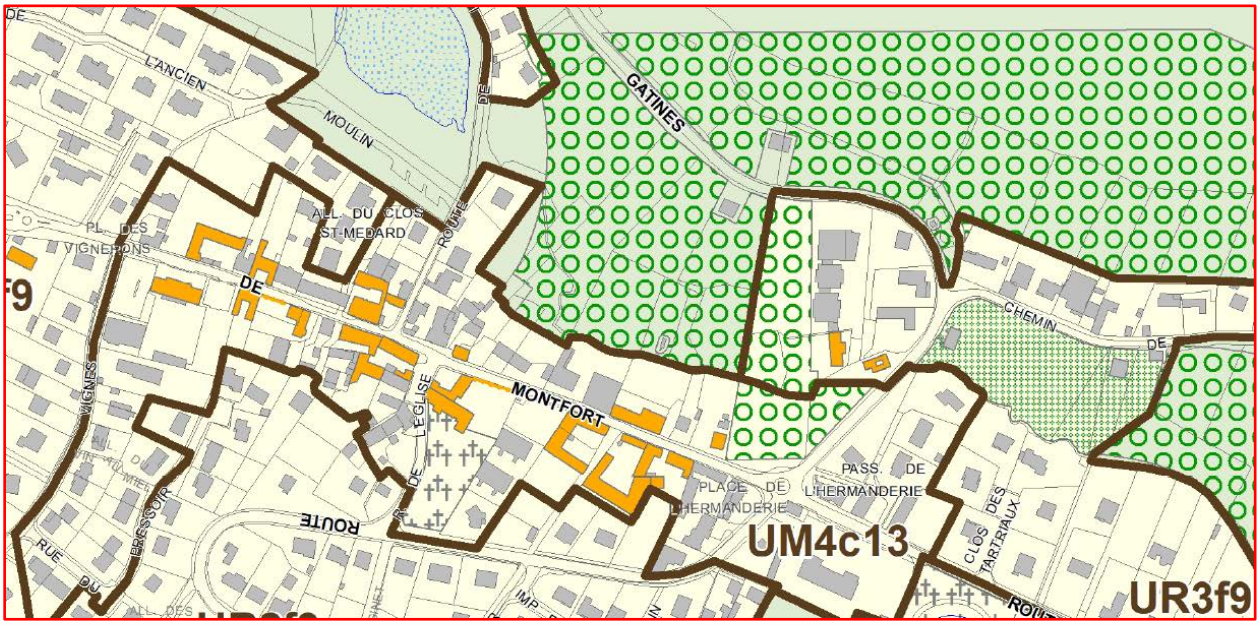


PLUi Révisé

Protection patrimoine du village : ajout de deux bâtiments



PLUi 2017

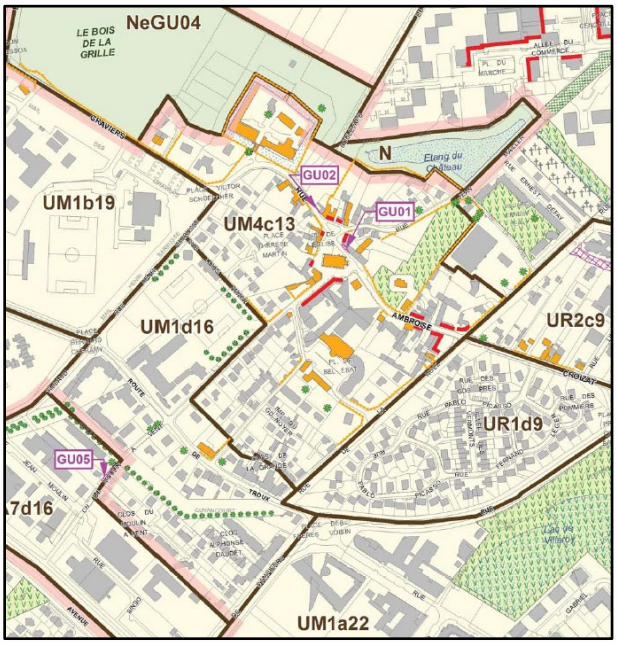


PLUi Révisé

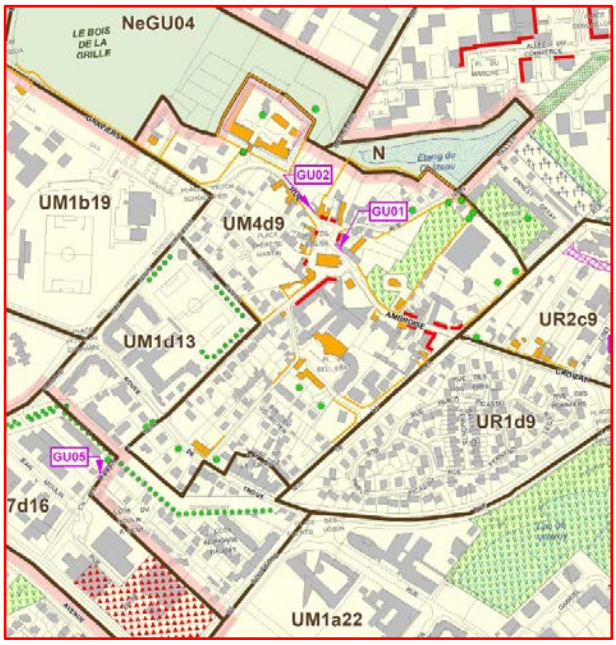
MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

COMMUNE DE GUYANCOURT :

Modifier le contour de la zone centre-ville et modifier les indices de densité et de hauteur (UM4c13 → UM4d9) et modification d'une maison rue Croizat : périmètre à revoir ; une partie en extension ne doit pas être protégée

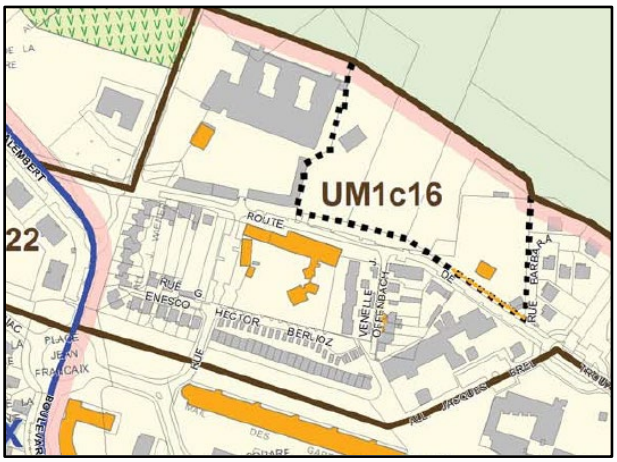


PLUi 2017

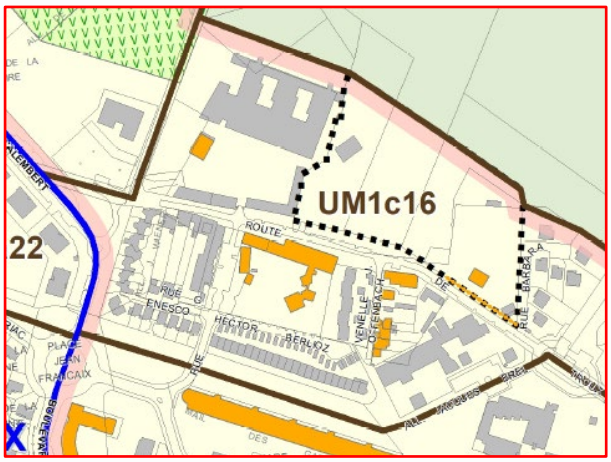


PLUi Révisé

Protection des maisons de la venelle Offenbach

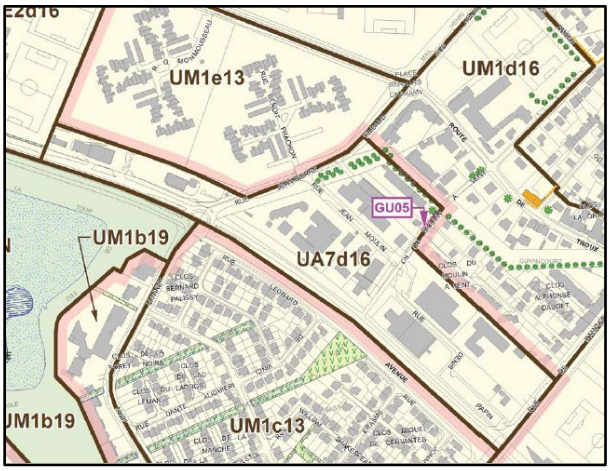


PLUi 2017

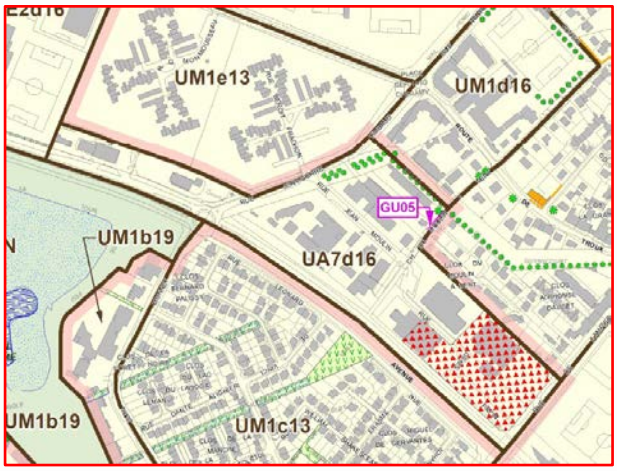


PLUi Révisé

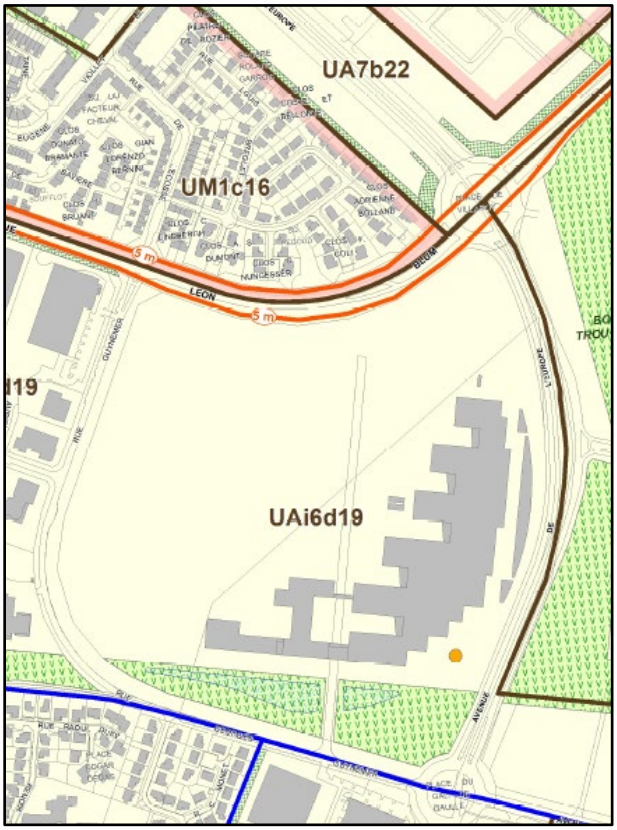
Ajout d'un secteur de diversité commercial ZA du Moulin à Vent



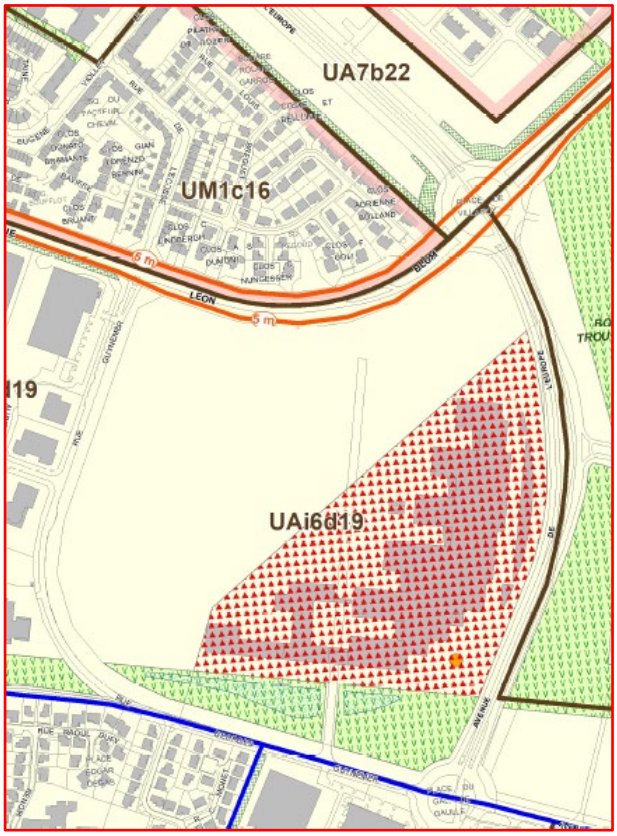
PLUi 2017



PLUi Révisé

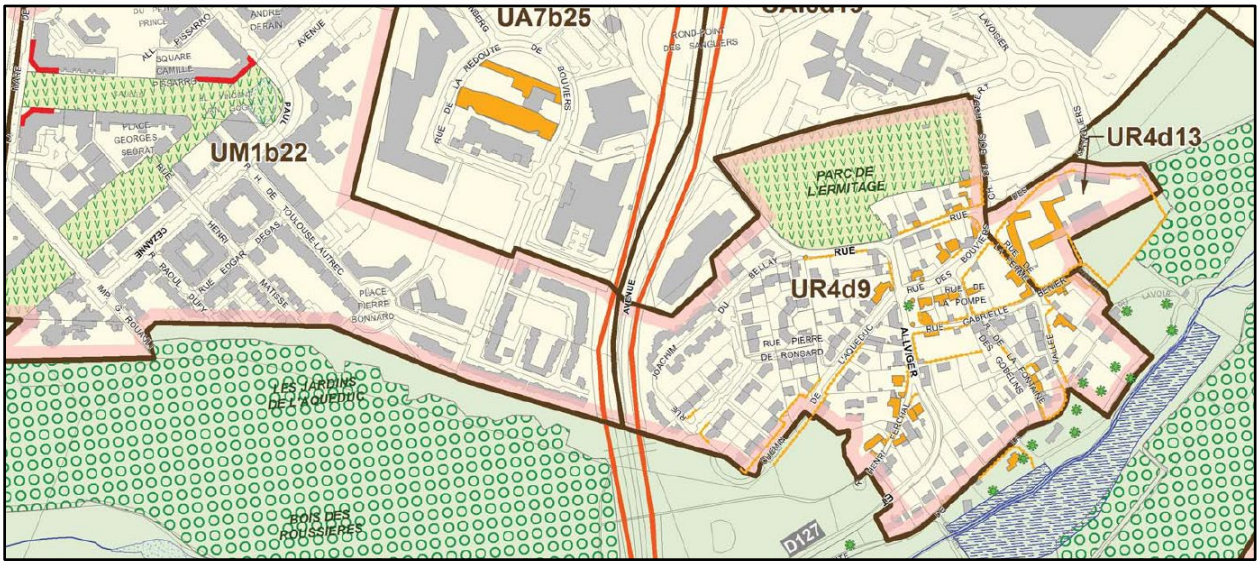


PLUi 2017

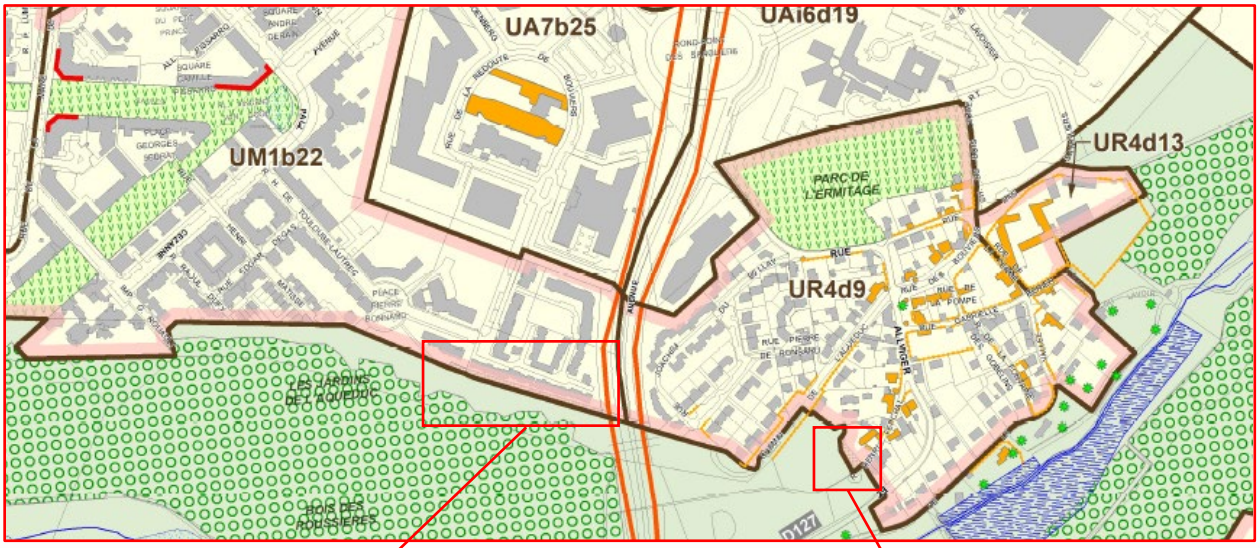


PLUi Révisé

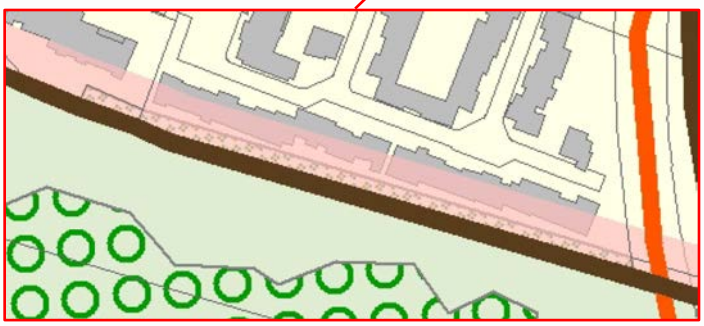
Mettre en zone N ou EPP les parties du site classé

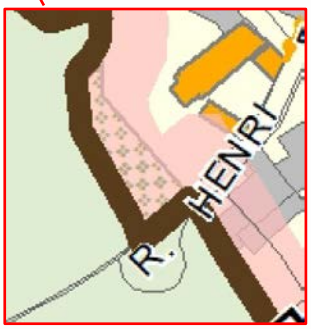


PLUi 2017



PLUi Révisé





Ajout d'espace paysager en limite de la zone UM1b22 et UR4d9 pour assurer la concordance avec le site classé.

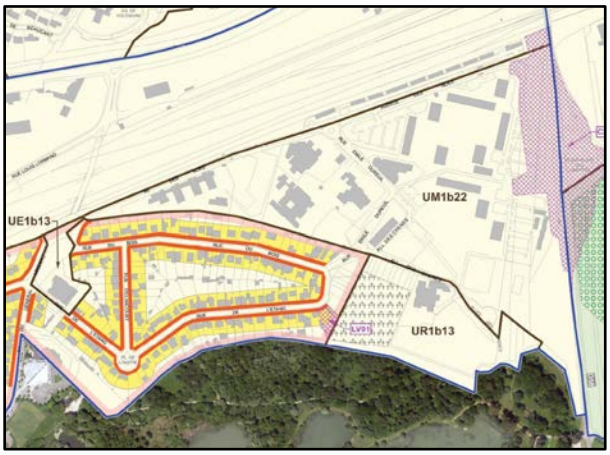
MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

COMMUNE DE LA VERRIERE :

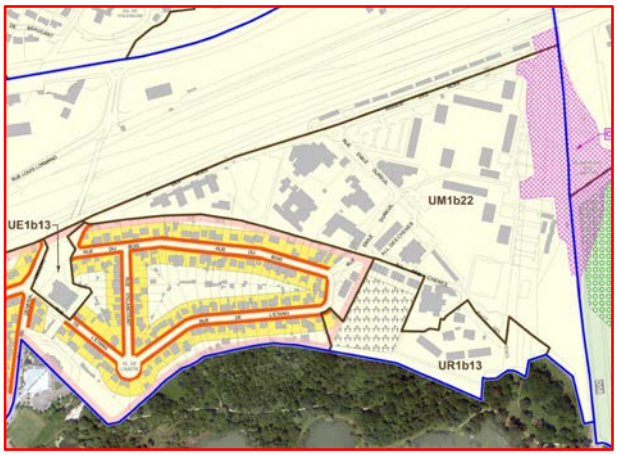
Extension de la zone UM1b22 sur la zone UR1b13 et diminution de celle-ci.

Extension de la zone UR1b13 sur la zone UR2f9 et diminution de celle-ci (emplacement ex ER LV01).

Suppression d'un emplacement réservé : LV01



PLUi 2017

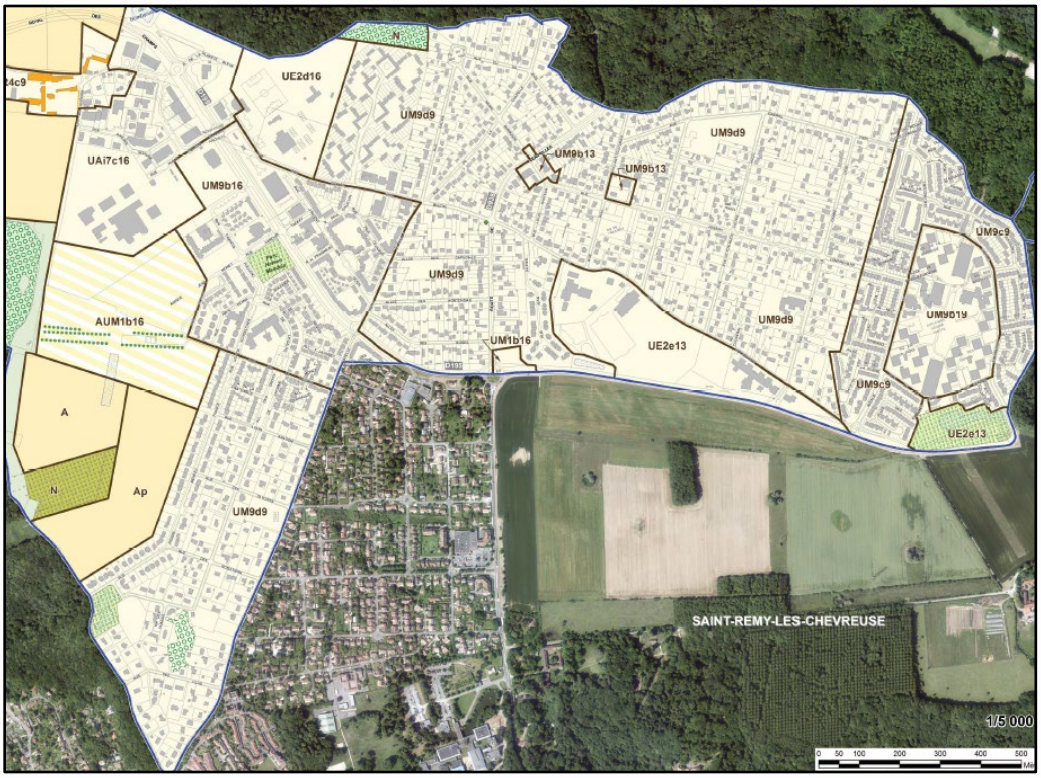


PLUi Révisé

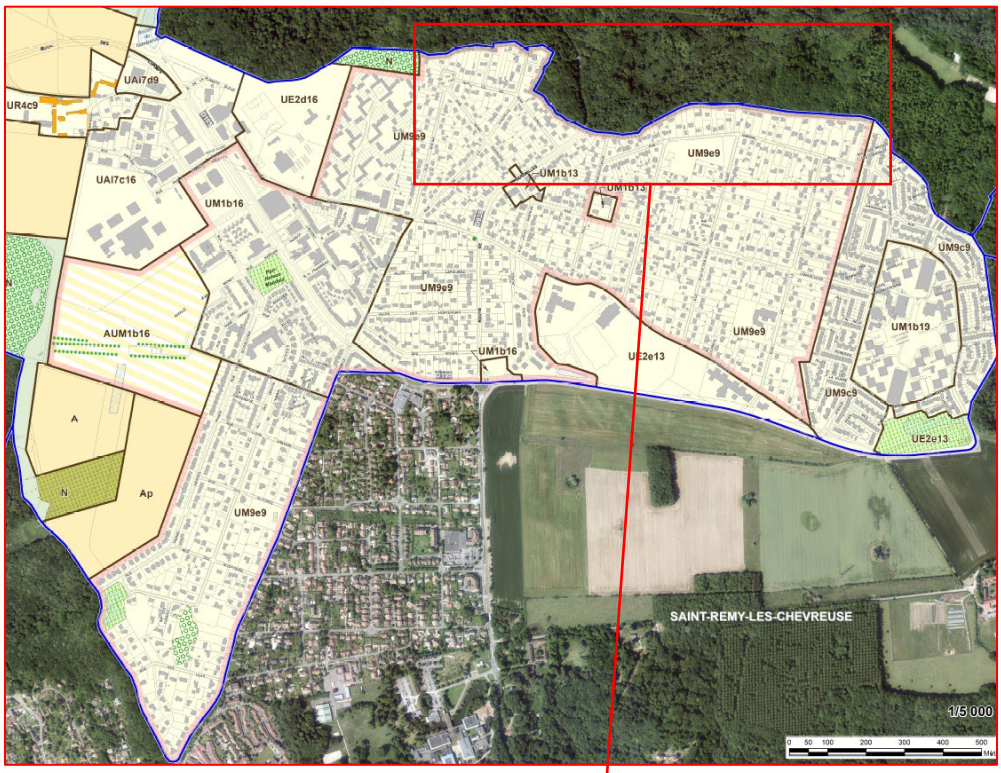
MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

COMMUNE DE MAGNY LES HAMEAUX :

Cressely et Croix au Buis, Ajout d'un secteur de mixité sociale, diminution de l'indice de densité, ajout d'une bande de 10 m d'espaces paysagers modulés en lisière de la forêt de Châteaufort avec le nord du quartier de Cressely.

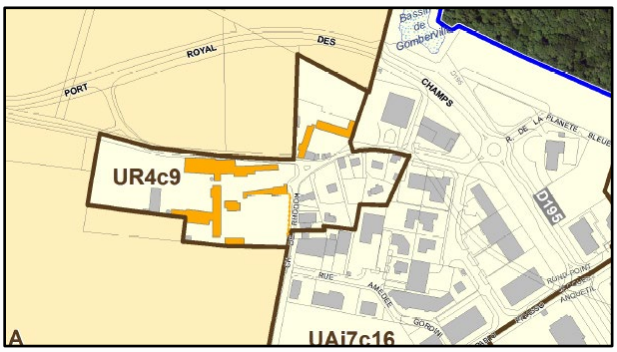


PLUi 2017

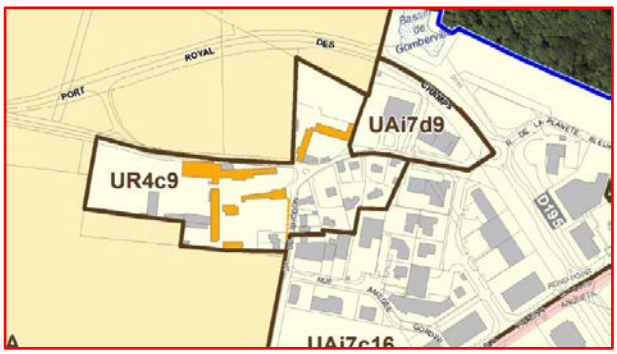


PLUi Révisé

Hameau de Gomberville, modification des protections de la ferme et création d'un secteur d'articulation avec la zone d'activités.

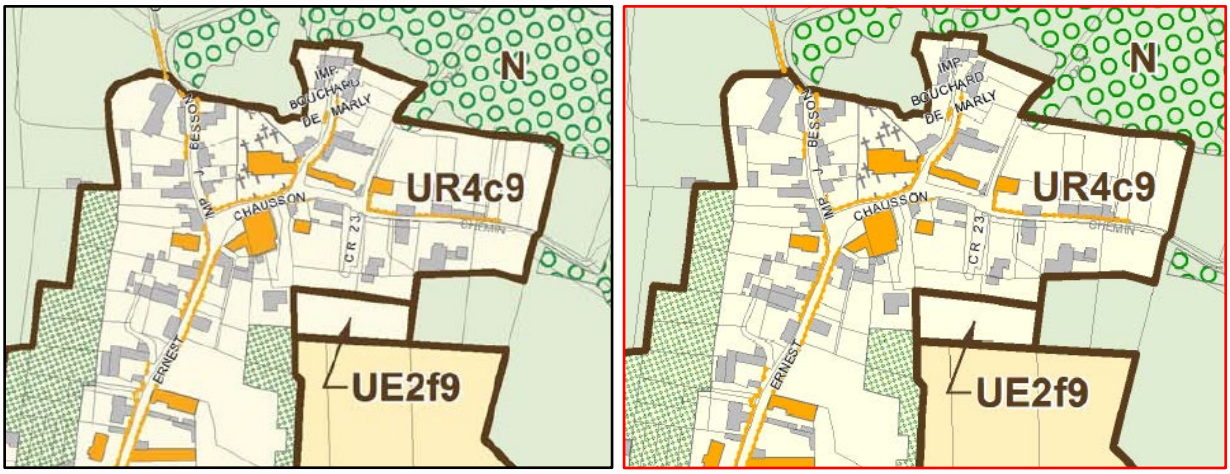


PLUi 2017



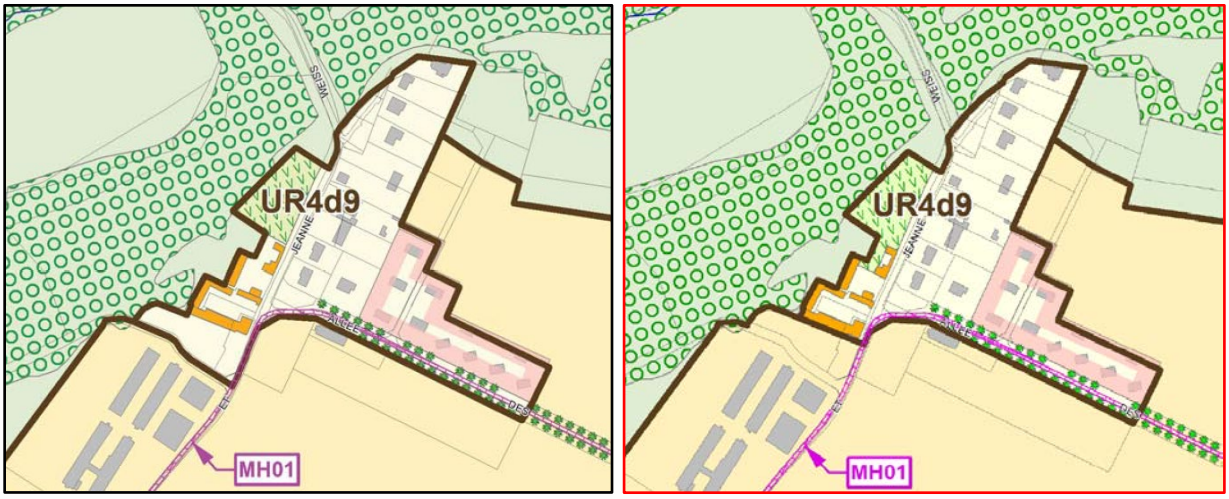
PLUi Révisé

Mettre en zone N la partie du site classée qui était en UR4c9 (diminution de cette zone et agrandissement de la zone N) secteur Magny Village



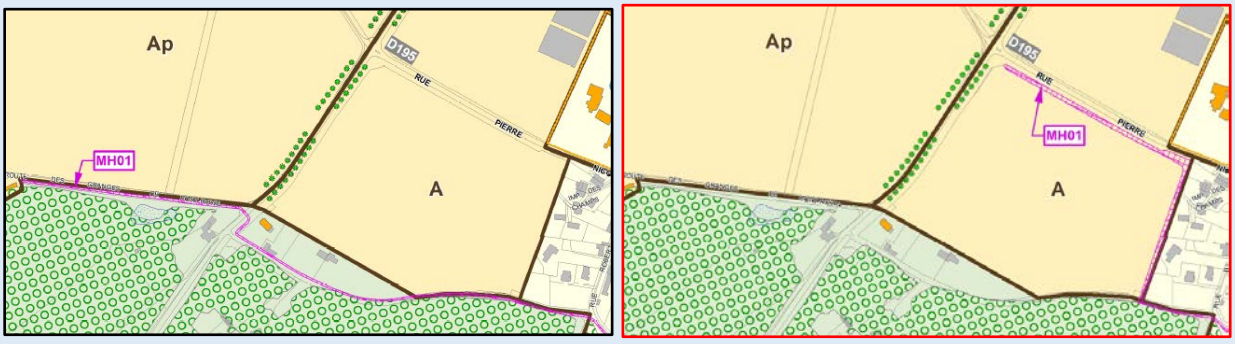
PLUi 2017 *PLUi Révisé*

Etendre l'Espace paysager protéger de Brouessy pour assurer la compatibilité avec le site classé, réintégrer en zone A les abords de la ferme.



PLUi 2017 *PLUi Révisé*

Modifier la délimitation de l'emplacement réservé MH01 pour correspondre aux évolutions du tracé des pistes cyclables à realiser



PLUi 2017 *PLUi Révisé*

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

COMMUNE DE MONTIGNY LE BRETONNEUX :

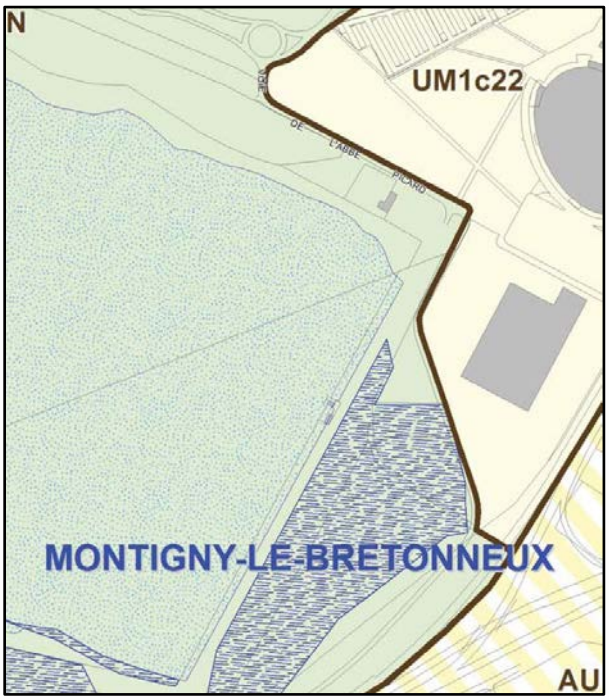
a) Modification et création de zones

➢ Fusion de la zone N avec la zone NhMB03.

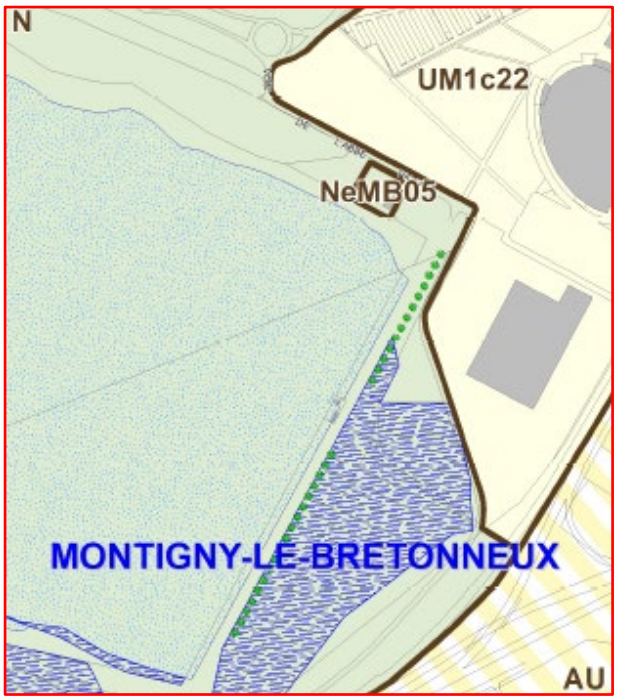
PLUi 2017

PLUi Révisé

➢ Créer une zone NeMb05 autour de la Maison de la pêche Alignement d'arbres - barrage étang de St Quentin.

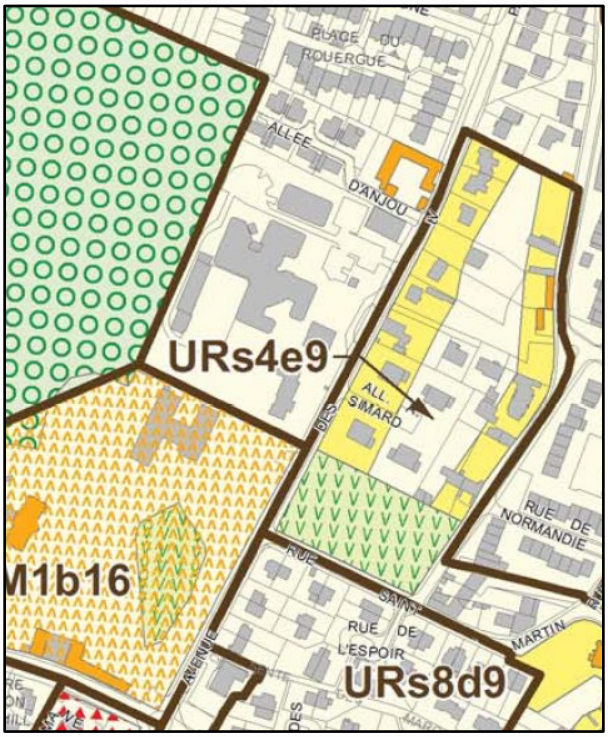


PLUi 2017

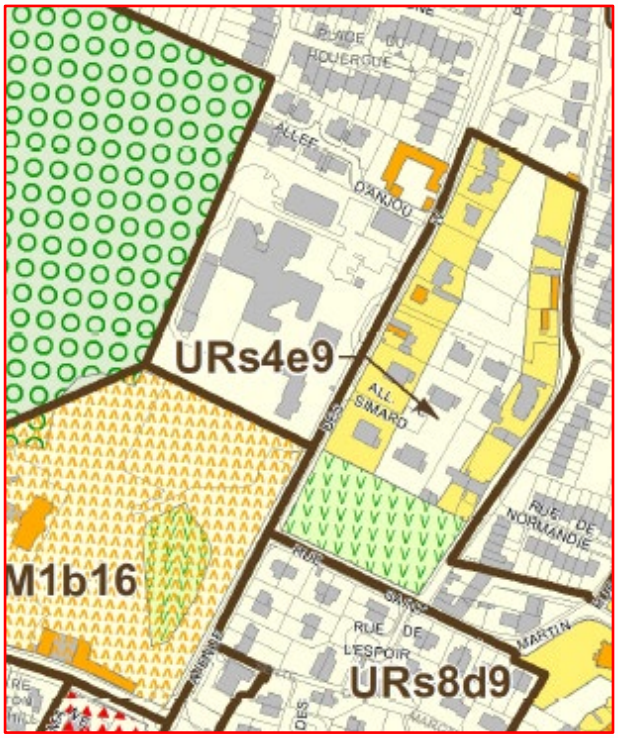


PLUi Révisé

➢ Protéger les maisons 21 et 25 av des IV Pavés du Roy

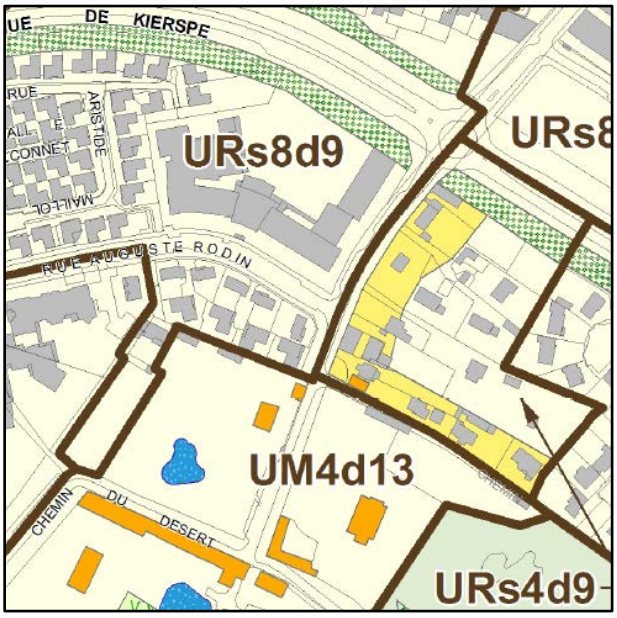


PLUi 2017

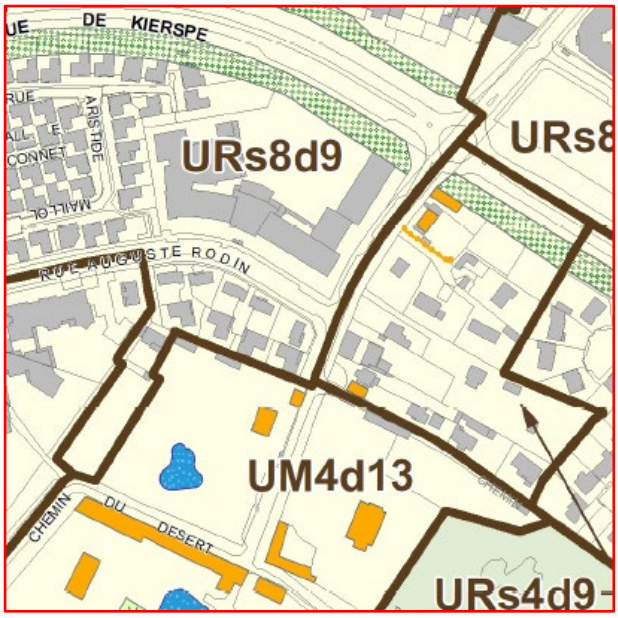


PLUi Révisé

➢ Protéger les maisons 42 et 44 avenue du Manet et le mur remarquable et supprimer la bande de constructibilité de 25 m

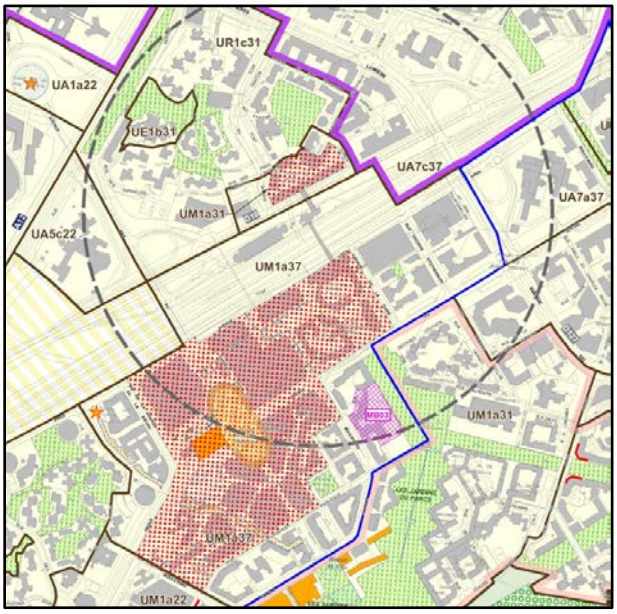


PLUi 2017

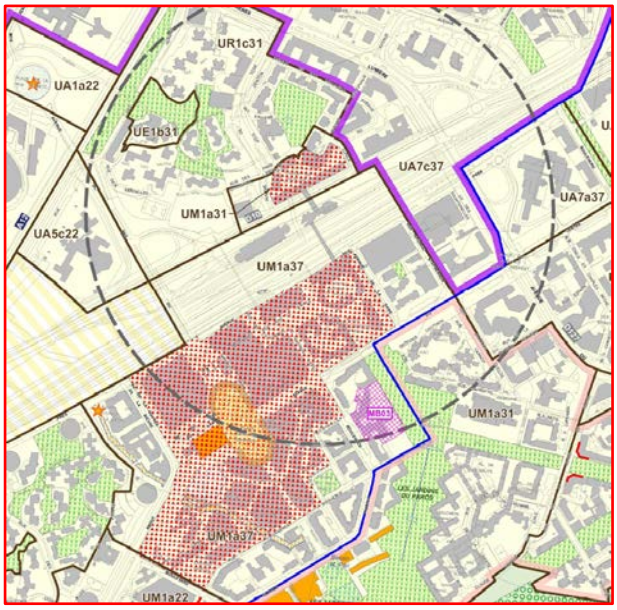


PLUi Révisé

- Permettre l'évolution des constructions du quartier Saint-Quentin en modifiant le zonage de UM7c37 à UM1a37



PLUi 2017

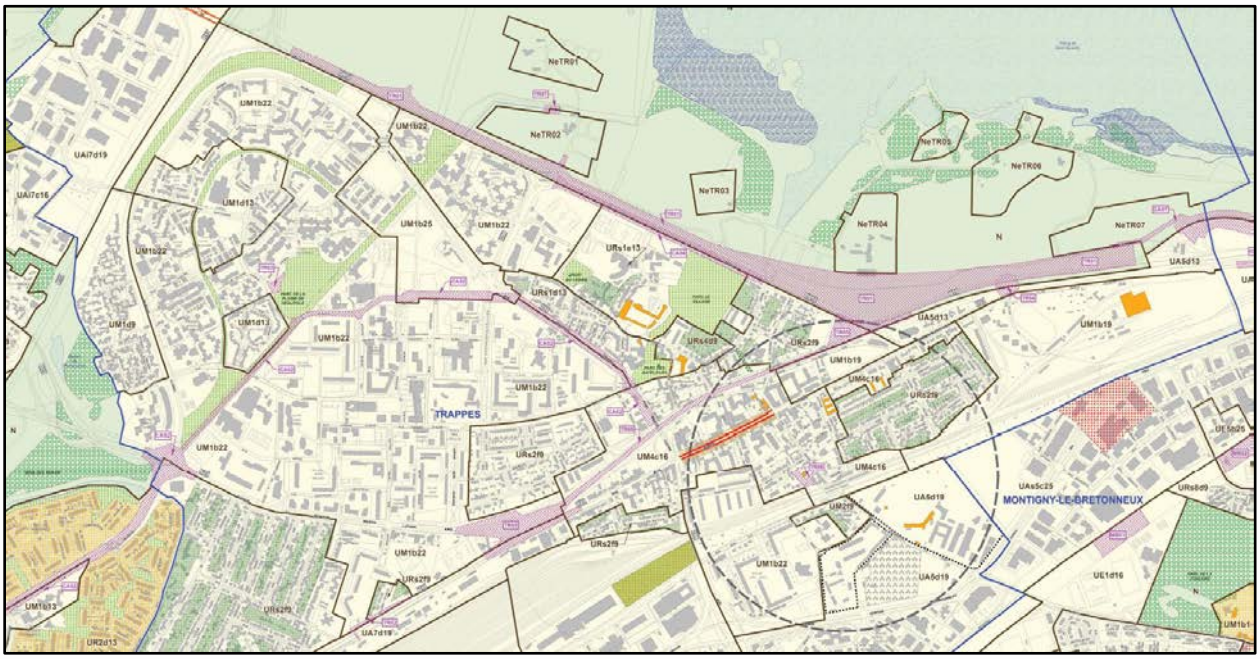


PLUi Révisé

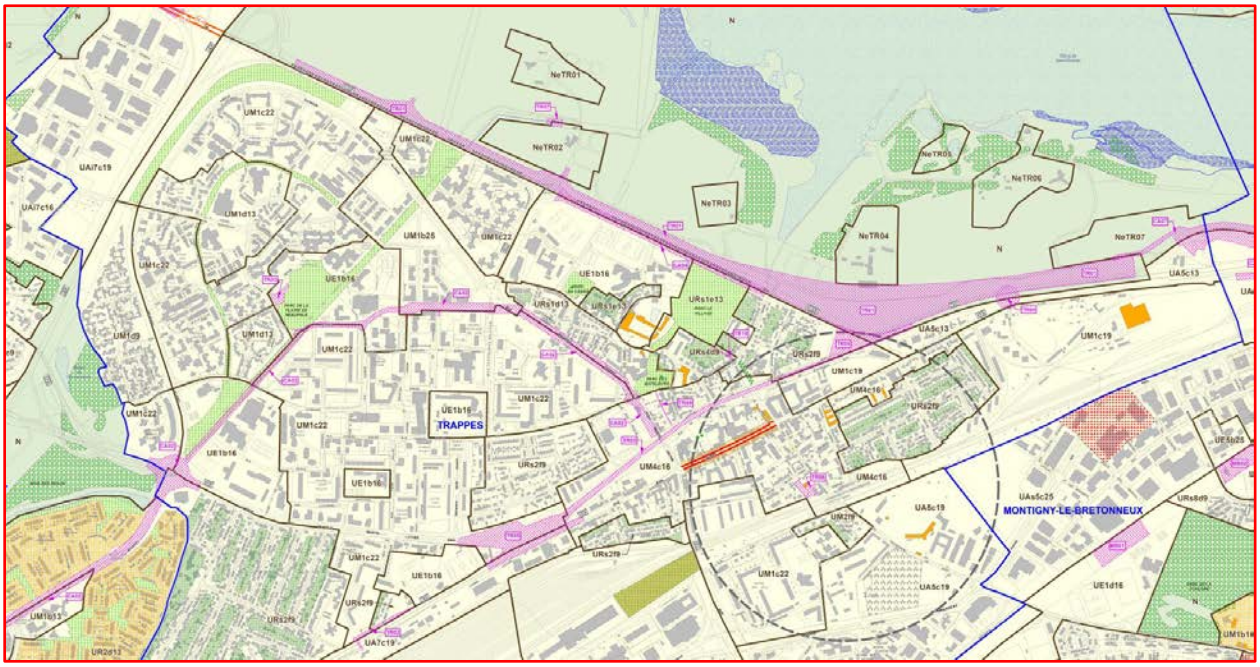
MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

COMMUNE DE TRAPPES :

- Création des zones UE1b16 et UE1b22 et transformation des UM1b22 et UM1b19 en UM1c22 et UM1c19.



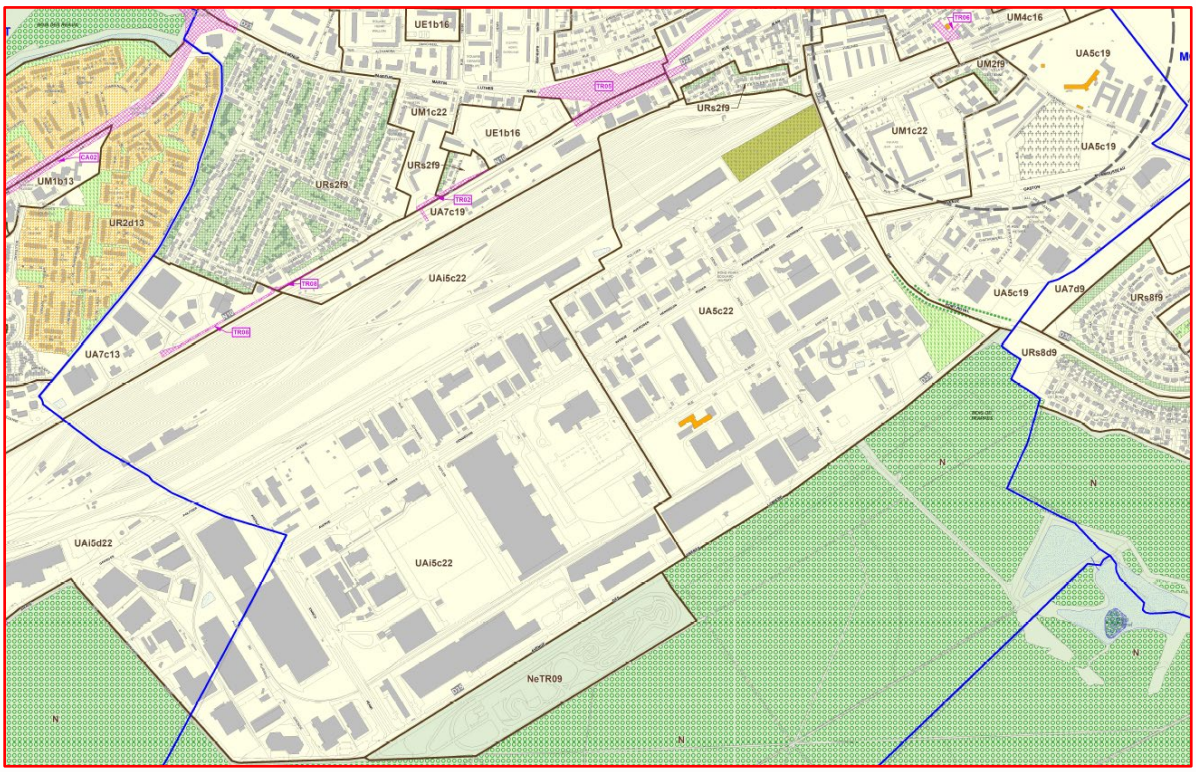
PLUi 2017



PLUi Révisé

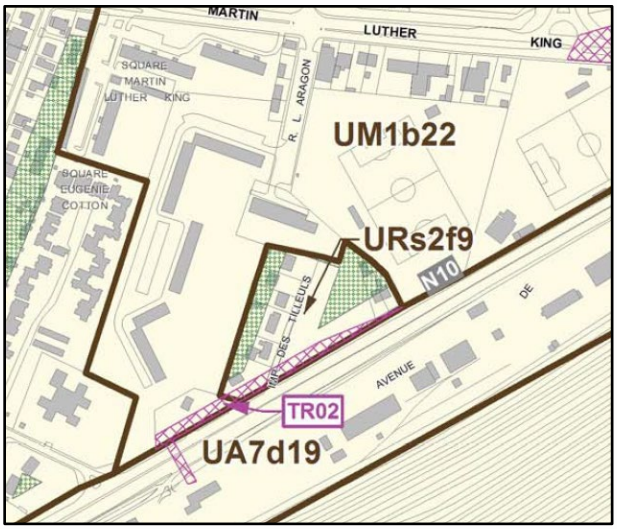
- Modification des indices d'intensité des zones d'activités UA5d22 → UA5c22 (ZA du Buisson de la Couldre) - UAi5d22 → UAi5c22 (ZA Trappes Elancourt)

PLUi 2017

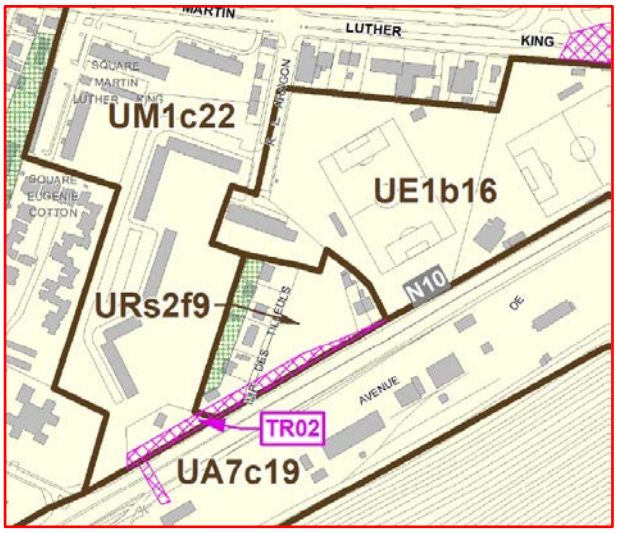


PLUi Révisé

- Suppression EPM RN 10 ZA.

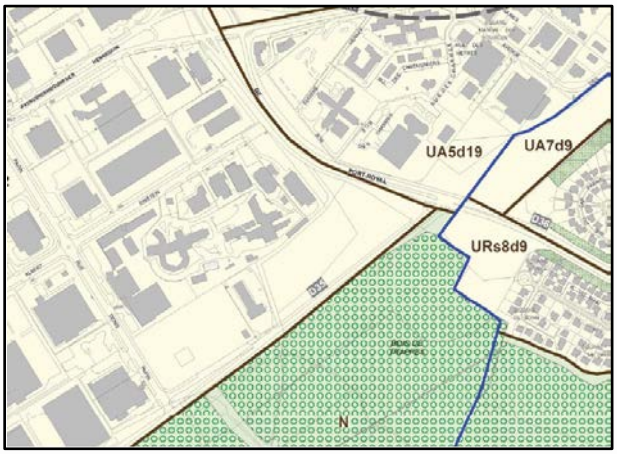


PLUi 2017

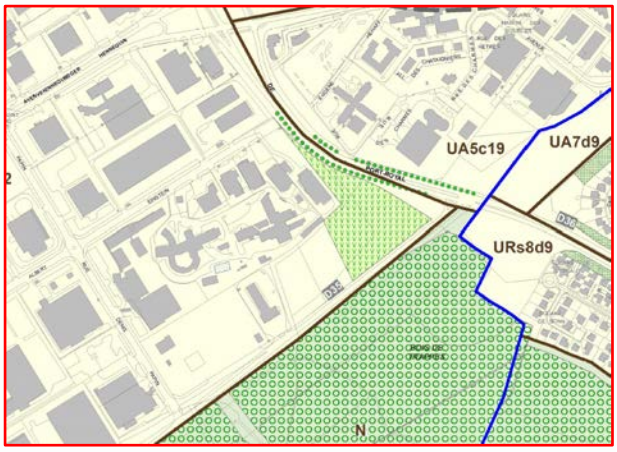


PLUi Révisé

- Ajout EPP entrée de commune du RD 36 ; Ajout alignement d'arbre RD36.



PLUi 2017



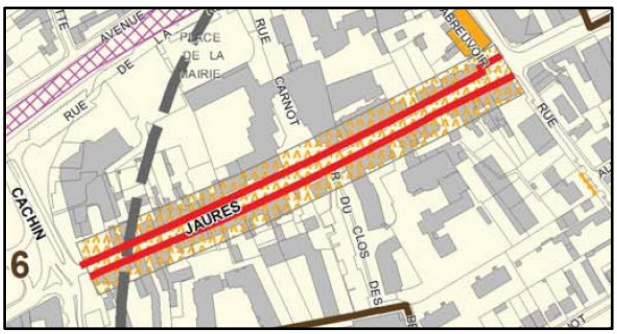
PLUi Révisé

- Ajouter alignement d'arbres sur RD912.

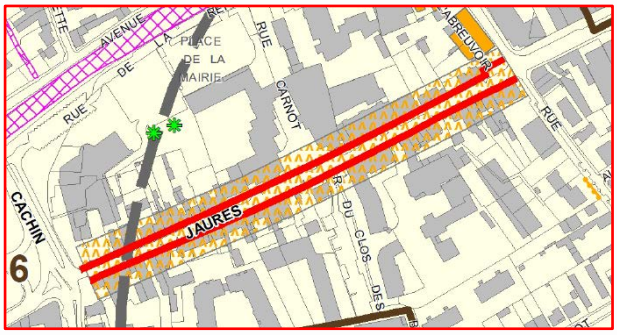
PLUi 2017

PLUi Révisé

- Ajout du Magnolia du Marronnier Centre Jaurès.

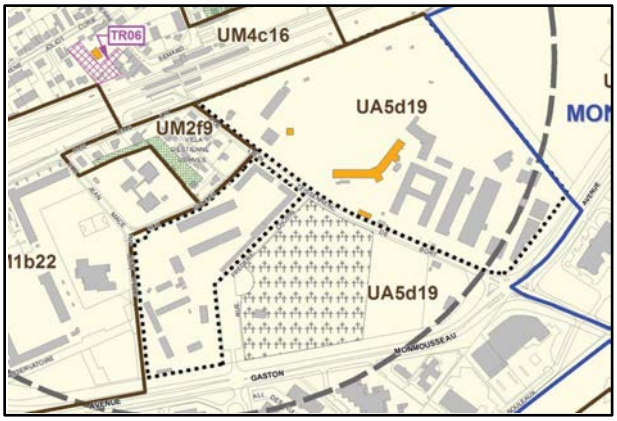


PLUi 2017

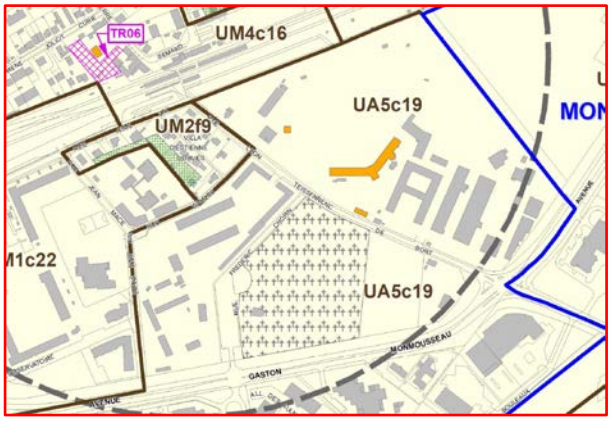


PLUi Révisé

- Suppression périmètre de constructibilité limitée, article L151-41 5° du CU, (PAPA)

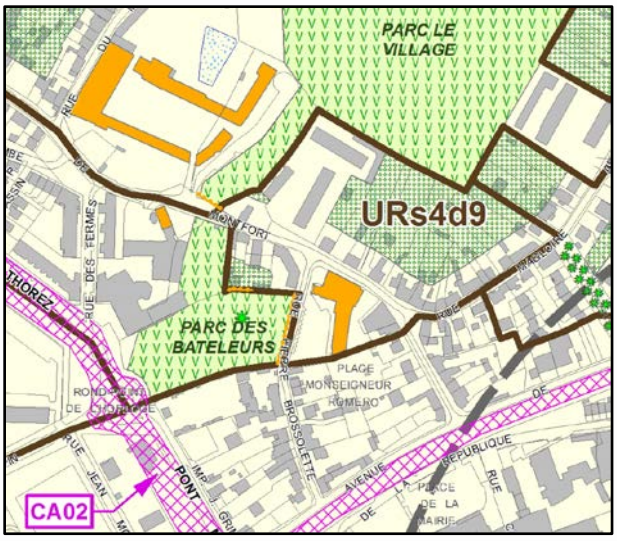


PLUi 2017

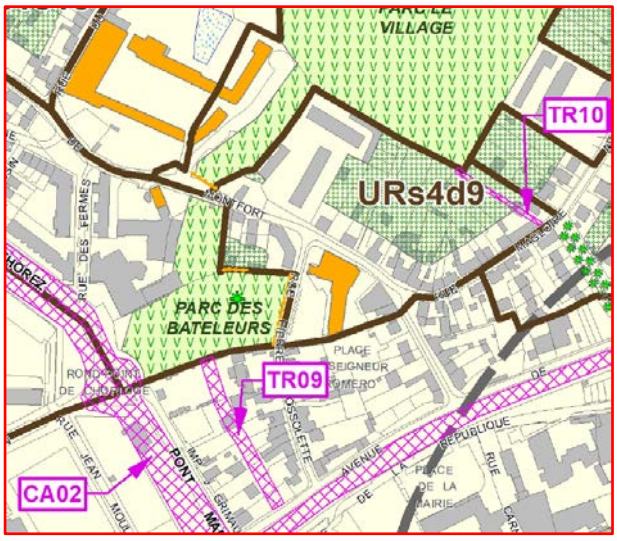


PLUi Révisé

- Ajout de 2 ER pour continuités douce

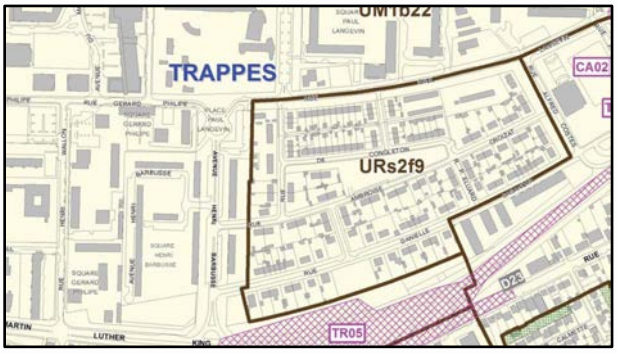


PLUi 2017

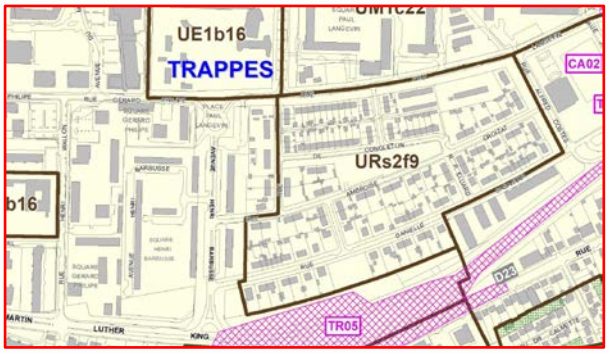


PLUi Révisé

- Trappes – modifier le zonage de la partie ouest de la Cité Nouvelle



PLUi 2017

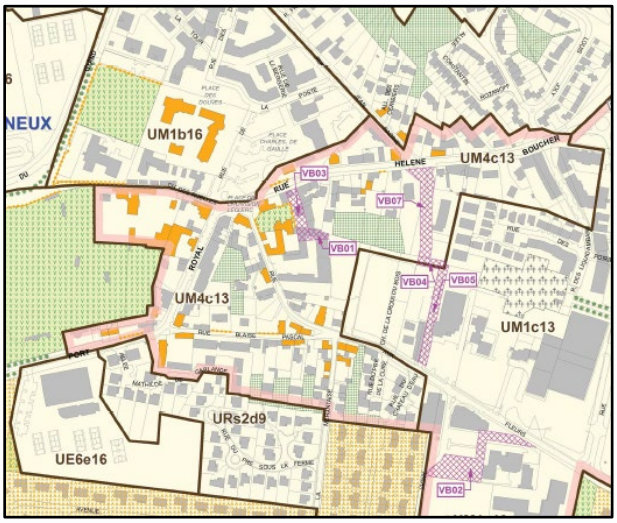


PLUi Révisé

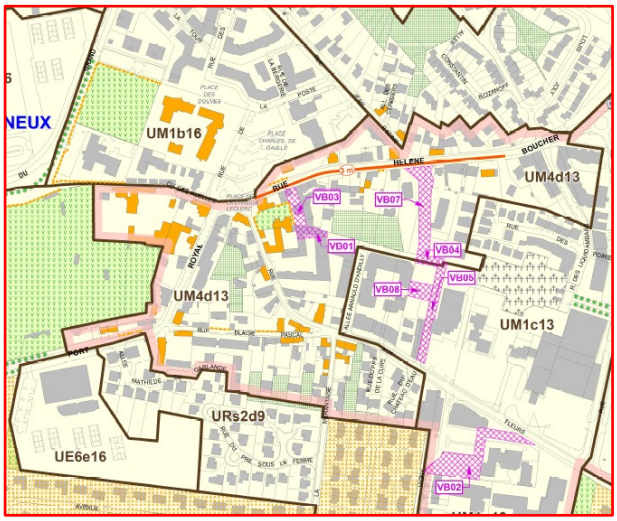
MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

COMMUNE DE VOISINS LE BRETONNEUX :

- Modification du zonage du centre-ville, UM4c13→ UM4d13, ajout d'un recul d'alignement sur rue Hélène Boucher, Ajout d'une maison protégée rue Hélène Boucher, ajout de l'emplacement réservé VB08..

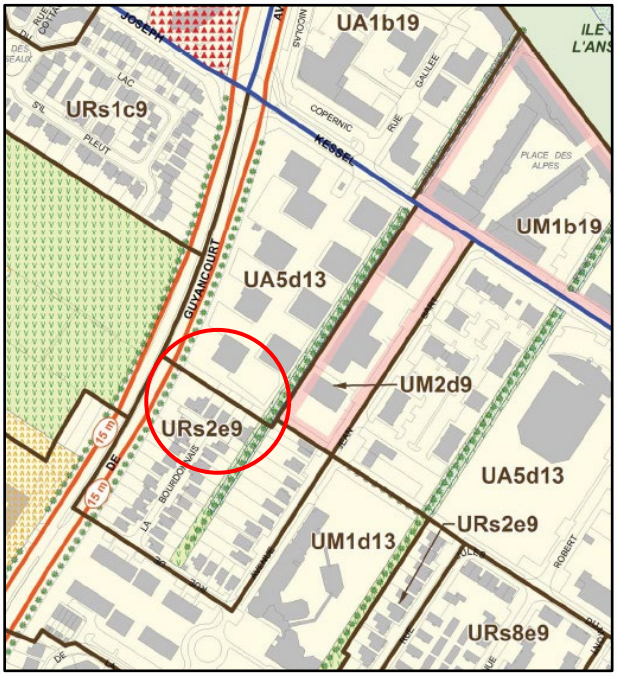


PLUi 2017

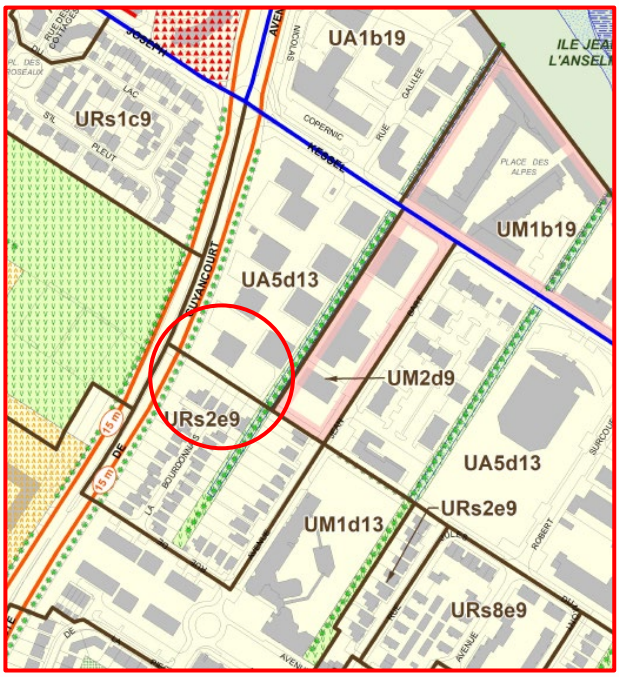


PLUi Révisé

- Modification zonage résidence de Voisins : extension de la zone URs2e9 et diminution de la zone UA5d13

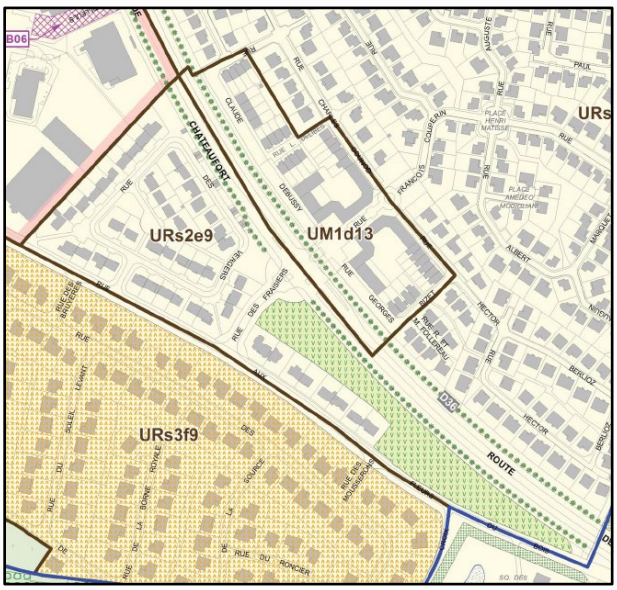


PLUi 2017

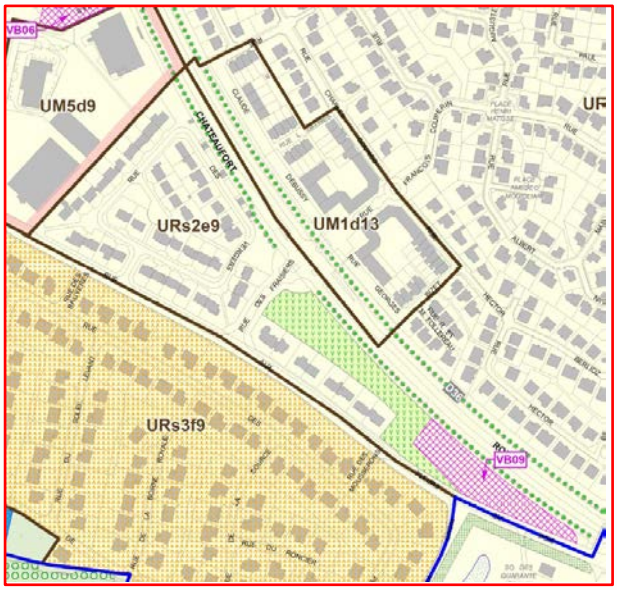


PLUi Révisé

- Suppression EPP et mettre un emplacement réservé pour réserve foncière en vue de la création d'un Cimetière

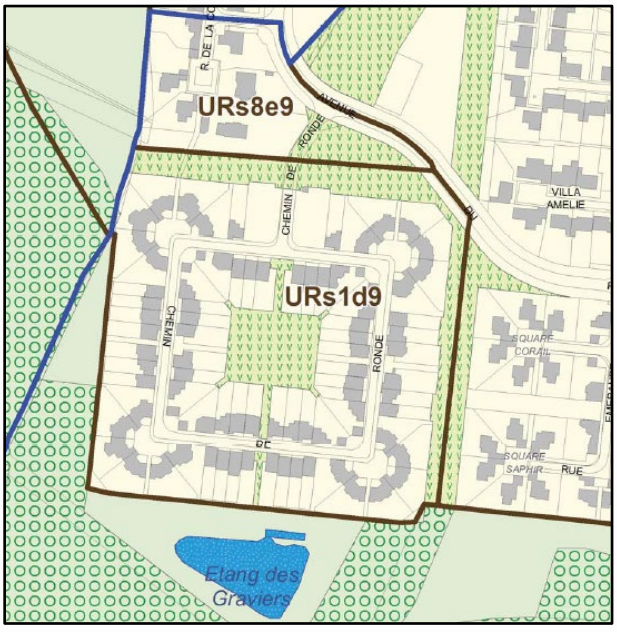


PLUi 2017

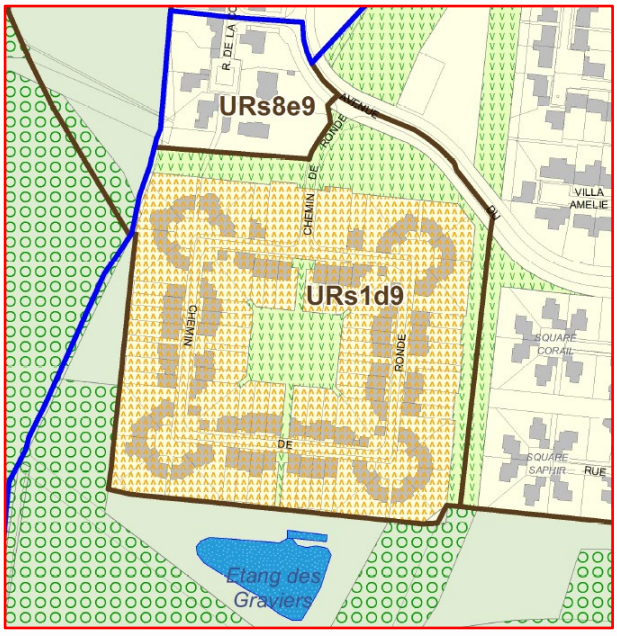


PLUi Révisé

- Ajout d'un EUR résidence du Château.

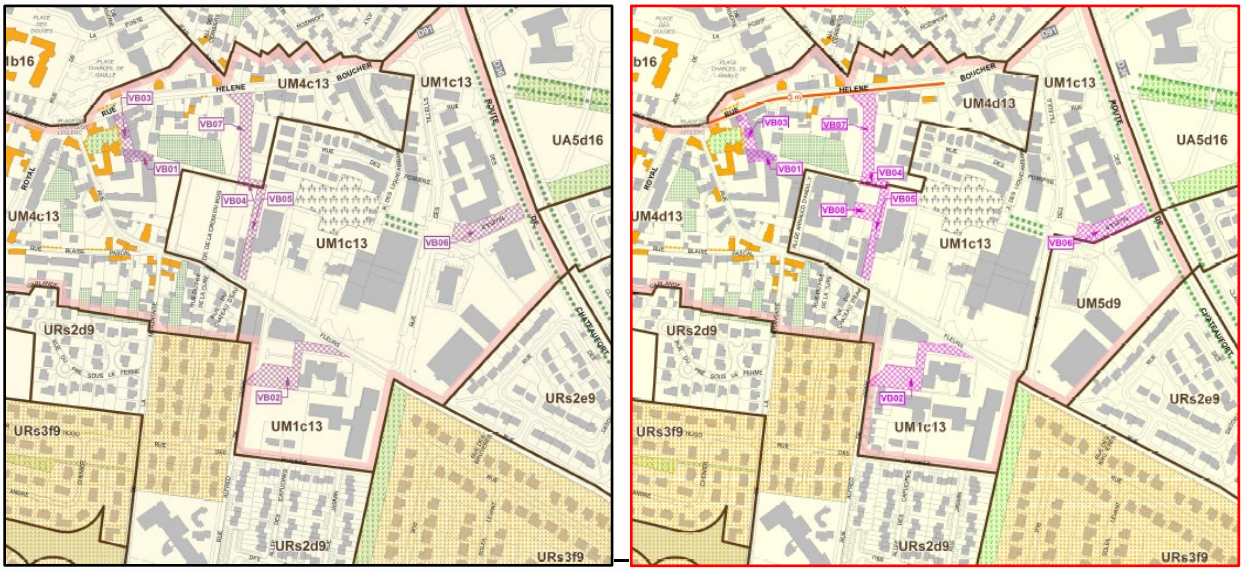


PLUi 2017



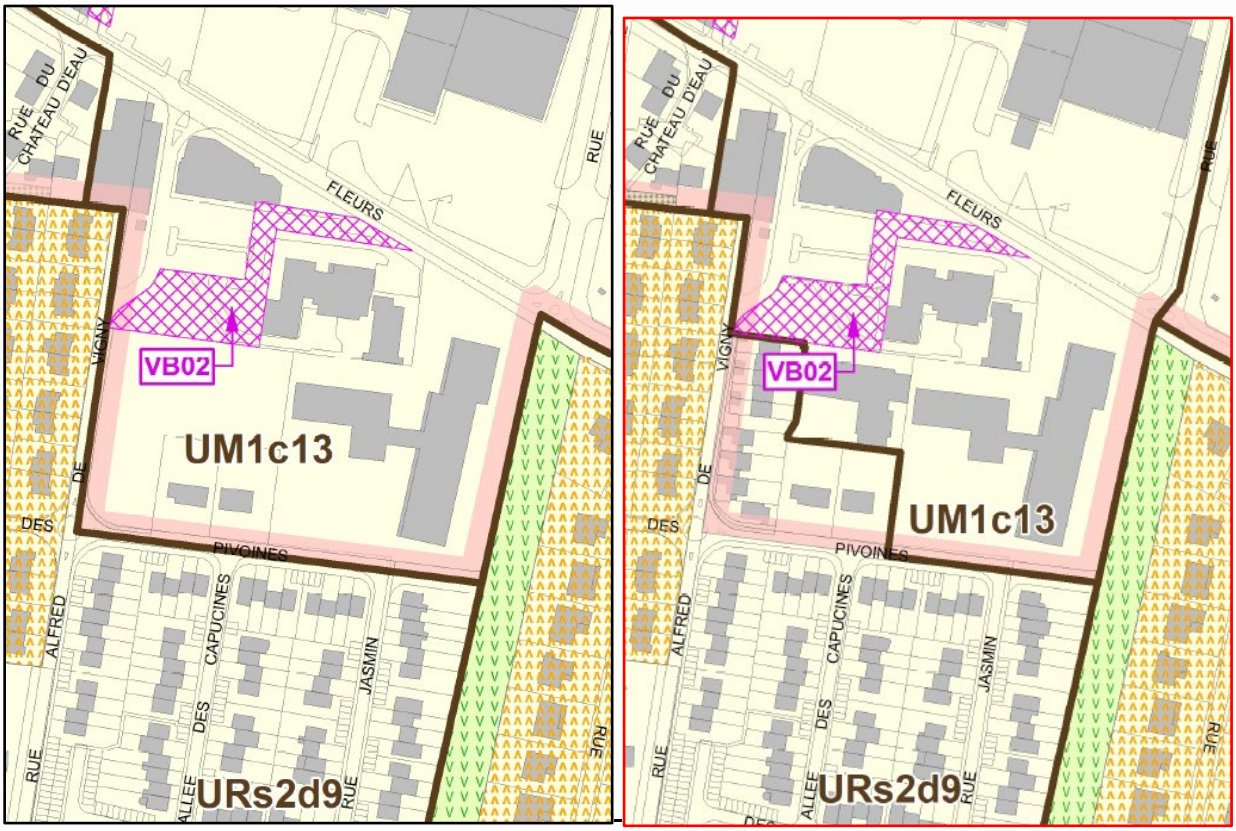
PLUi Révisé

- Modification des indices de la Zone d'activités rue des Tilleuls, ajout de l'emplacement réservé VB08.



PLUi 2017 *PLUi Révisé*

- Modification du zonage UM1c13 à URs2d9.pour tenir compte d'une opération récente rue Alfred de Vigny

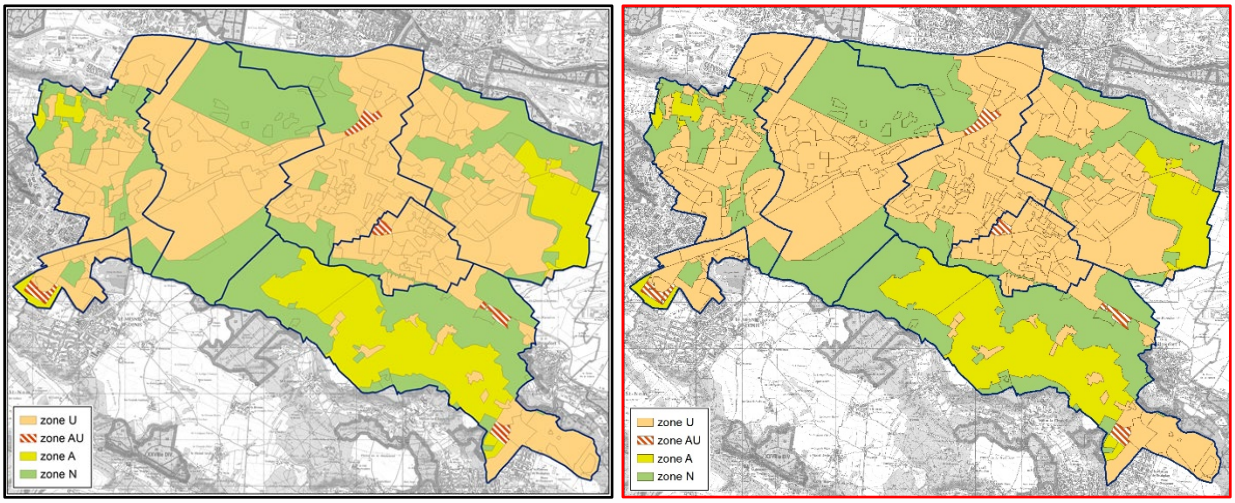


PLUi 2017 *PLUi Révisé*

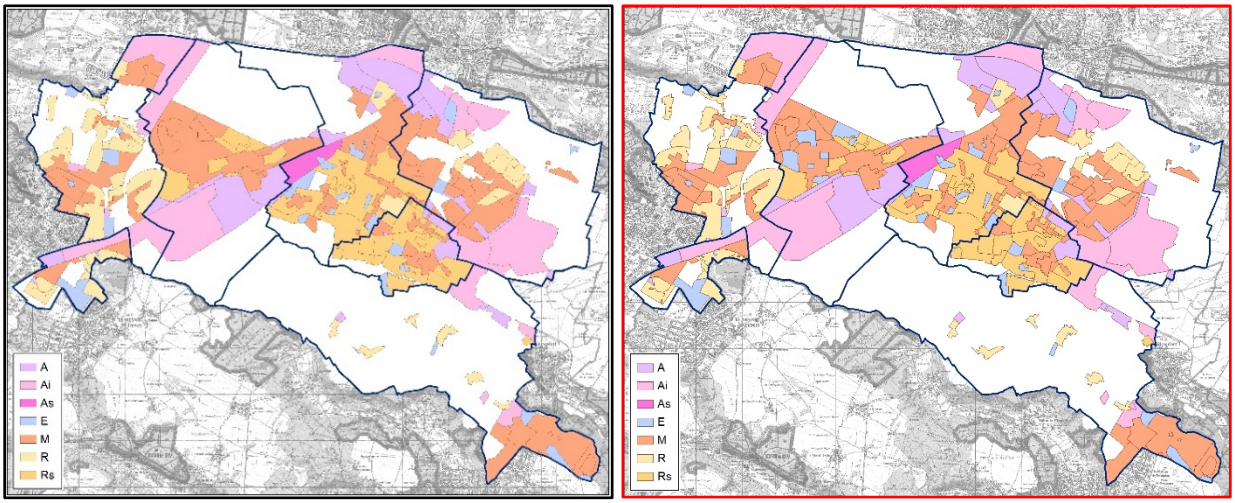
SYNTHESE ET ANALYSE DES INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

QUANTIFICATION DES EVOLUTIONS DU ZONAGE

MODIFICATIONS APPORTEES SUR LA REPARTITION DES ZONES U, AU, A, ET N



MODIFICATIONS APPORTEES SUR L'INDICE DE DESTINATION :

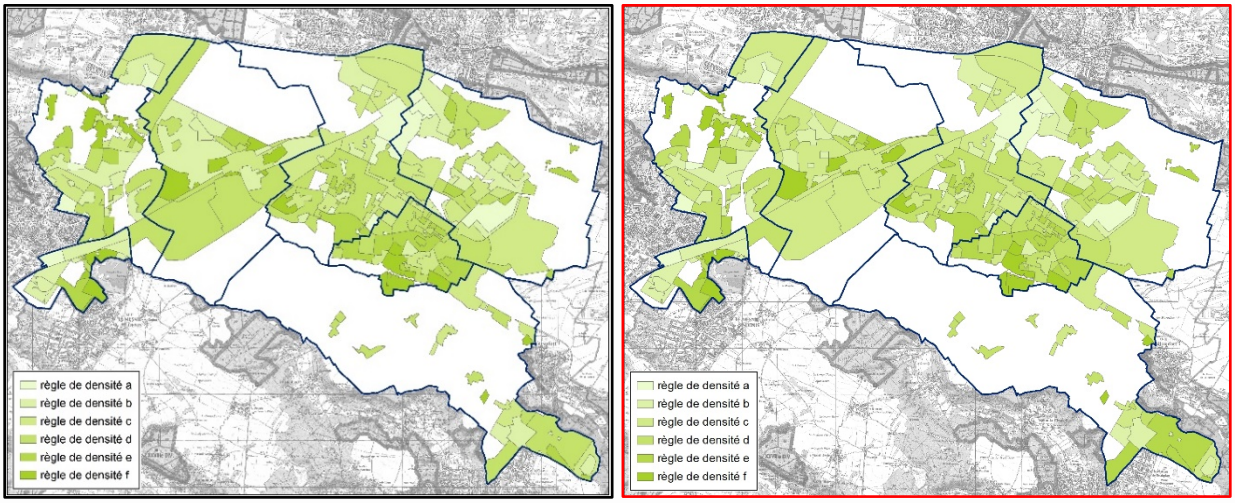


Destination	PLUi avant révision allégée	PLUi après révision allégée
M	1208,02	1149,01
R	460,39	443,21
Rs	575,87	567,28
A	453,17	436,76
Ai et As	822,48	822,48
E	159,67	208,84
TOTAL ZONES U	**3627,61**	**3627,57**
TOTAL ZONES AU	**69,52**	**69,52**

N	2030,64	2027,68
Ne	218,41	220,44
Nh	15,24	15,24
TOTAL ZONES N	**2264,29**	**2263,36**
A	621,27	622,23
Ap	350,23	350,23
TOTAL ZONES A	**971,49**	**972,46**

Le STECAL NhMB03 ayant été supprimé antérieurement à la présente procédure de révision allégée du PLUi par décision du juge des référés, sa superficie de 5,4 ha n'apparait donc pas dans la colonne « PLUi avant révision allégée ».
La diminution de la zone N est liée à la transformation de la zone Ne du Cimetière d'Elancourt en zone UE (1,24 ha ha), les autres modifications apportées au zonage ont ainsi permis une légère (0,31 ha) augmentation de la zone N.

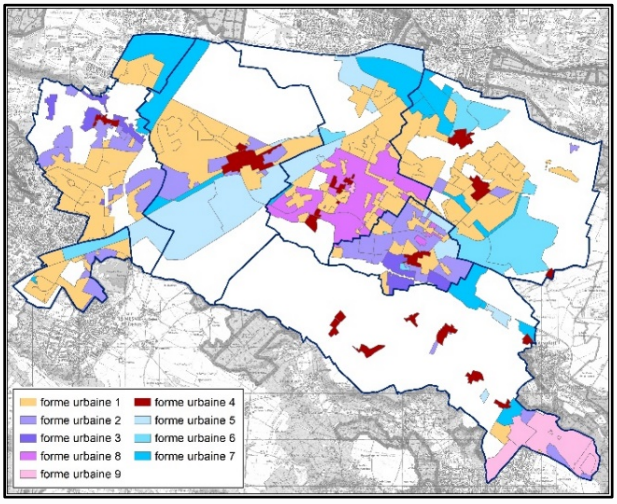
MODIFICATIONS APPORTEES SUR L'INDICE DE DENSITE :

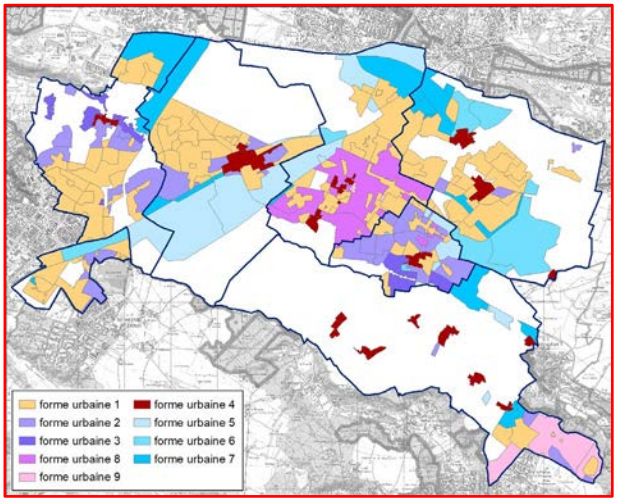


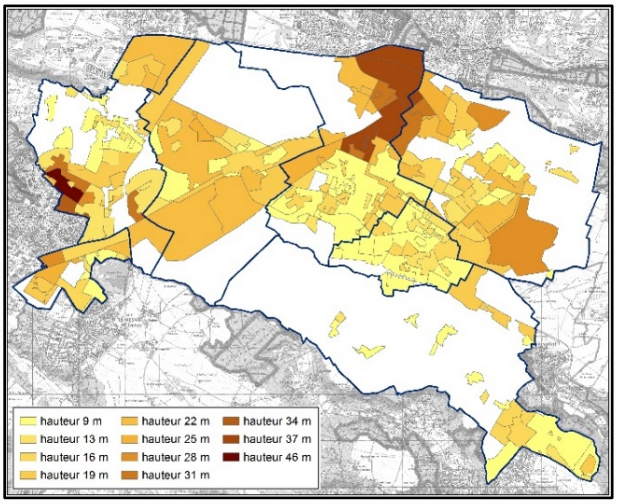
Indice de densité	PLUi avant révision allégée	PLUi après révision allégée
a	239,46	242,59
b	723,18	561,33
c	918,41	1431,59
d	1271,53	812,81
e	290,98	396,92
f	236,06	234,33

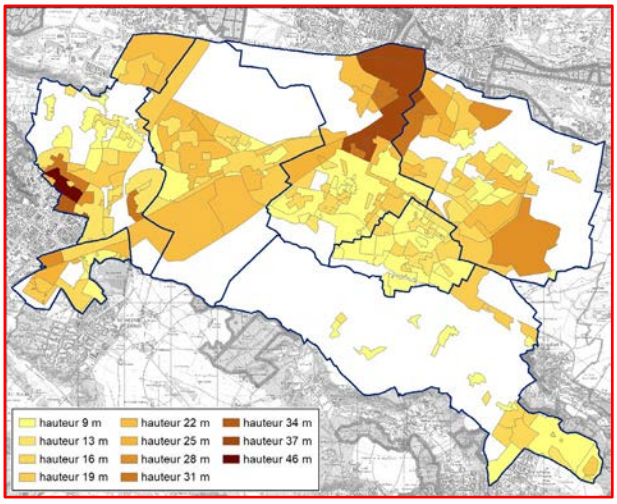
On note une forte diminution des indice b et d au profit de l'indice c qui apparait plus équilibré.

MODIFICATIONS APPORTEES SUR L'INDICE DE FORME URBAINE :



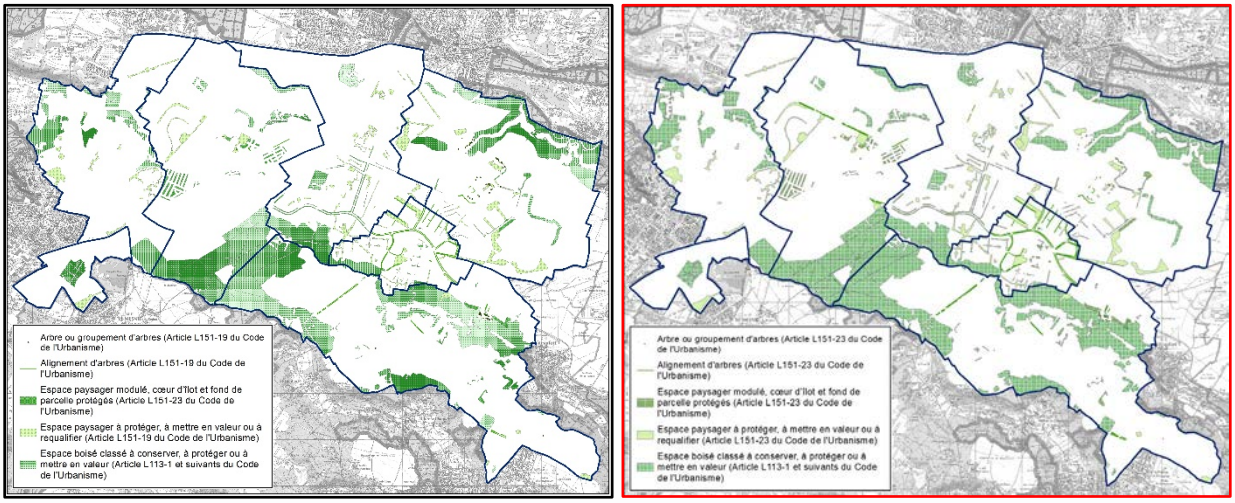






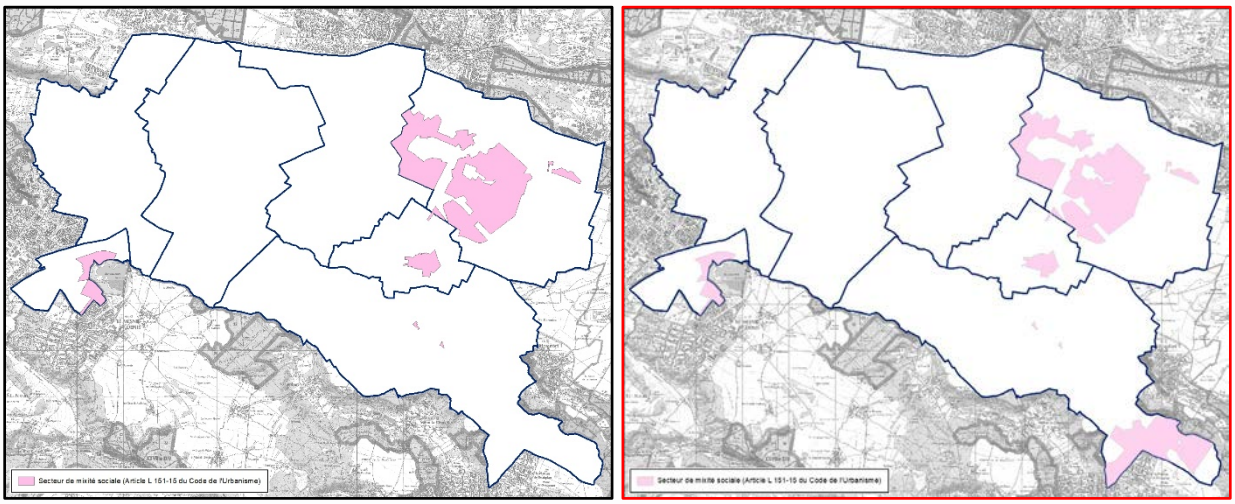
Indice de hauteur	PLUi avant révision allégée	PLUi après révision allégée
9	954,55	974,65
13	378,76	360,24
16	370,15	407,47
19	522,77	522,77
22	781,74	742,8
25	128,57	128,57
28	198,95	198,95
31	107,47	107,47
34	14,54	14,54
37	198,78	198,78
46	23,33	23,33

MODIFICATIONS APPORTEES SUR LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES



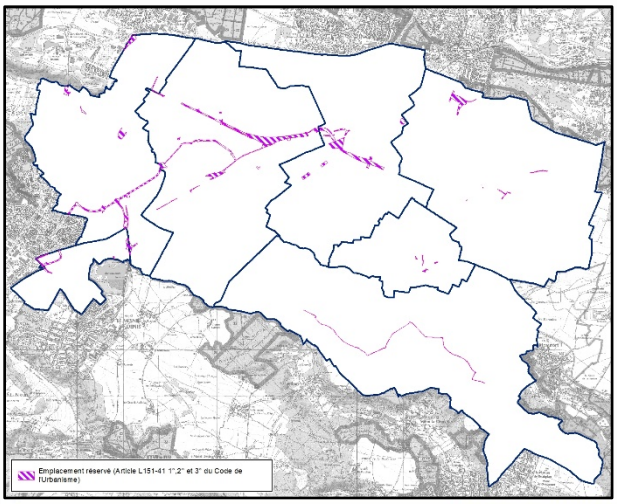
Protection éléments naturels et paysagers remarquables	PLUi avant révision allégée	PLUi après révision allégée
Surface EBC	1053,51	1053,51
Surface EPP	170,32	171,91
Surface EPM	49,76	53,96
mètre linéaire Allignement d'arbres	18465,86	21928,74
nombre d'arbres ou groupement d'arbres	80	82

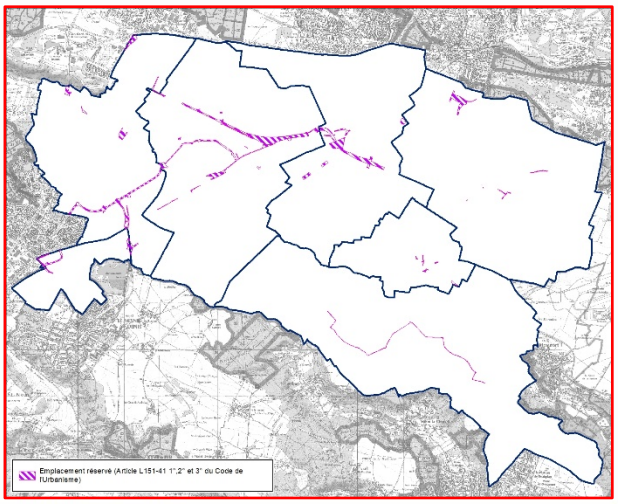
EVOLUTION DES PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE



Surface secteur mixité sociale	PLUi avant révision allégée	PLUi après révision allégée
La verrière	37,22	37,22
Magny	1,45	154,69
Voisins	25,31	25,31
Guyancourt	366,66	366,66

MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES





Liste des emplacements réservés

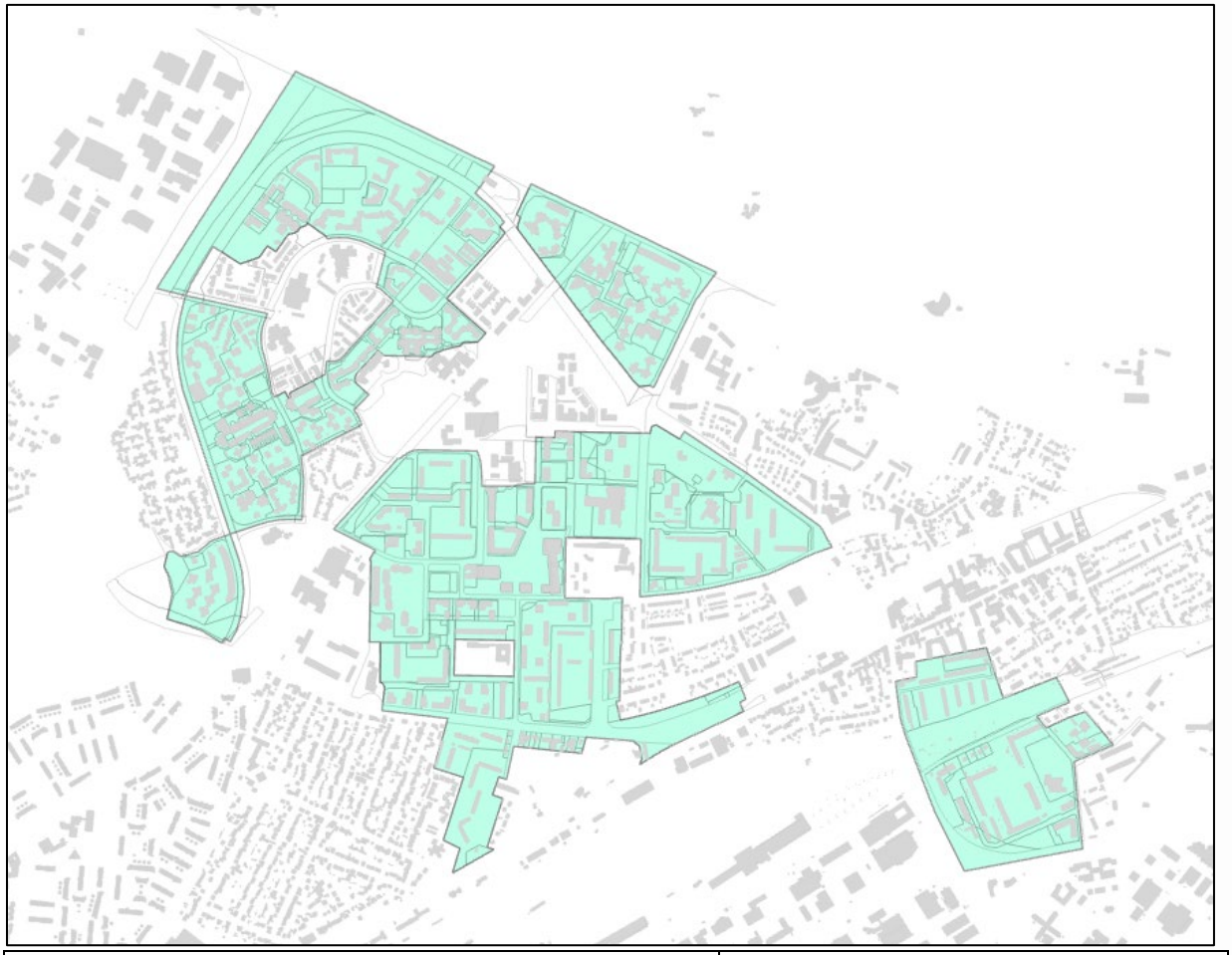
Nom	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface
CA01	La Verrière	La Malmedonne	Communauté d'agglomération	6546 m²
CA02	Trappes-en-Yvelines / Élancourt / La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines / La Verrière	Communauté d'agglomération	142171 m²
CA03	La Verrière	Pont Schuler	Communauté d'agglomération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

Liste des emplacements réservés				
Nom	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface
MB01	Montigny-le-Bretonneux	Équipement sportif	Commune	10961 m²
MB02	Montigny-le-Bretonneux	Déchetterie et équipement sportif	Commune	8332 m²
MB03	Montigny-le-Bretonneux	Extension de l'école Mansart	Commune	9340 m²
MH01	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	Communauté d'agglomération	15186 m²
TR01	Trappes-en-Yvelines	Échangeur RN10 / RD912	Etat	167193m²
TR02	Trappes-en-Yvelines	Aménagement carrefour RN10 / rue du Centre	Etat	2178 m²
TR03	Trappes-en-Yvelines	Crèche Gavroche	Commune	1622 m²
TR04	Trappes-en-Yvelines	Carrefour désenclavement de la partie Est de la commune	Commune	4362 m²
TR05	Trappes-en-Yvelines	RN10 Plateau	Commune	51156 m²
TR06	Trappes-en-Yvelines	École	Commune	1873 m²
TR07	Trappes-en-Yvelines	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Communauté d'agglomération	1273 m²
TR08	Trappes-en-Yvelines	Contre allée ZA Pépinière	Etat	2460 m²
TR09	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Trappes-en-Yvelines	1260 m²
TR10	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Trappes-en-Yvelines	271 m²
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204 m²
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233 m²
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791 m²
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260 m²
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1142 m²
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons inter quartier	Commune	1699 m²
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1516 m²
VB08	Voisins-le-Bretonneux	Place publique	Commune	461 m²
VB09	Voisins-le-Bretonneux	Cimetière	Commune	4633 m²

INCIDENCE SUR L'EVOLUTION DE LA DENSITE ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE NORMES SUPERIEURES

Analyse des densités des secteurs modifiés dans le cadre de la révision allégée du PLUi

TRAPPES – ZONE AYANT EVOLUEE DE UM1B22 EN UM1C22



Surface du secteur concerné	1373943
Sommes des emprises au sol des bâtiments (données cadastre)	213470
Coefficient d'emprise au sol brut global (Somme des emprises bâties / surface du secteur)	15,5%
Coefficient d'emprise au sol moyen des parcelles bâties Moyenne des CES par parcelles bâties = moyenne(emprise bâtie de la parcelle/surface de la parcelle bâtie)	27%
CES PLUi approuvé le 23/02/2017	80%

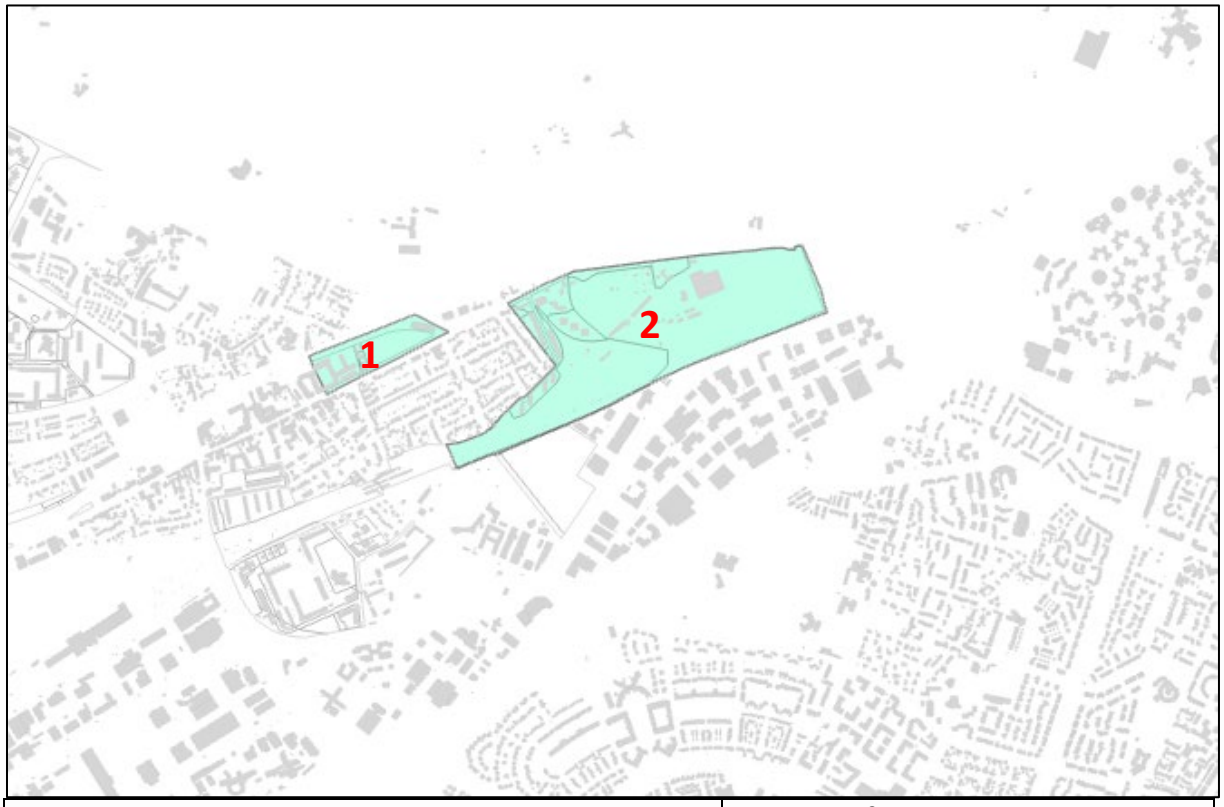
CES PLUi arrêté le 26/06/2019	60%
Hauteur PLUi approuvé le 23/02/2017	22 m
Hauteur PLUi arrêté le 26/06/2019	22 m
Hauteur moyenne des bâtiments du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	11,75 m
Hauteur du bâtiment le plus haut du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	38m

Même avec une réduction de 80% à 60% du coefficient d'emprise au sol permis dans ces zones du PLUi, la comparaison avec les emprises bâties existantes permets de constater une capacité d'augmentation de la surface bâtie par parcelle d'une moyenne de 33%. Par ailleurs, la moyenne des hauteurs des bâtiments existants (11,75 m) est quasiment 50% plus faible que la hauteur maximale (22m au point le plus haut) autorisée dans ces zones du PLUi de Trappes.
La capacité de densification dans ce secteur reste donc importante même après la révision allégée du PLUi.
Ces évolutions ne remettent donc pas en cause les objectifs du SDRIF d'augmentation de la densité de ces secteurs, y compris dans le secteur Jean Macé situé à proximité de la gare de Trappes.

Il convient de noter que ces secteurs avaient été classés en indice « b » dans le cadre du NPNRU pour assurer la faisabilité des projets dans le cadre d'une maîtrise publique. Maintenant que les opérations sont définies et certains lots vendus en accession, il convient de ne pas permettre de remise en cause du projet global dont la densité n'est pas celle d'un indice « b ».

L'amélioration de la qualité de vie liée aux nouvelles opérations développées sur la commune de Trappes, notamment dans le cadre de l'ANRU puis du NPNRU, ne doit pas être remise en cause par des objectifs quantitatifs décontextualisés.
Or les indices précédents avaient été mis en place dans le cadre une maîtrise foncière publique et dans l'attente des orientations de projet liés au NPNRU. Il convient d'adapter la règle d'urbanisme aux objectifs sur ce secteur.
Il est également précisé que la commune de Trappes a voté, le 5 novembre dernier, un taux majoré de TA à 20 % sur 2 quartiers : Macé et Jaurès.

TRAPPES – ZONE AYANT EVOLUE DE UM1B219 EN UM1C19



Surface du secteur concerné	336713 m²
Sommes des emprises au sol des bâtiments (données cadastre)	20260 m²
Coefficient d'emprise au sol brut global (Somme des emprises bâties / surface du secteur)	6 %
Coefficient d'emprise au sol moyen des parcelles bâties Moyenne des CES par parcelles bâties = moyenne(emprise bâtie de la parcelle/surface de la parcelle bâtie)	34%
CES PLUi approuvé le 23/02/2017	80 %
CES PLUi arrêté le 26/06/2019	60 %
Hauteur PLUi approuvé le 23/02/2017	19 m
Hauteur PLUi arrêté le 26/06/2019	19 m
Hauteur moyenne des bâtiments du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	10,5 m
Hauteur du bâtiment le plus haut du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	20 m

Même avec une réduction de 80% à 60% du coefficient d'emprise au sol permis dans ces zones du PLUi, la comparaison avec les emprises bâties existantes permets de constater une capacité d'augmentation de la surface bâtie par parcelle d'une moyenne de 26%. Par ailleurs, la

moyenne des hauteurs des bâtiments existants (10,5 m) est quasiment 50% plus faible que la hauteur maximale (19m au point le plus haut) autorisée dans ces zones du PLUi de Trappes.
La capacité de densification dans ce secteur reste donc importante même après la révision allégée du PLUi.
Ces évolutions ne remettent donc pas en cause les objectifs du SDRIF d'augmentation de la densité de ces secteurs.

Le secteur (1) dispose d'une grande parcelle actuellement en cours de développement (ex terrain Thalès) et dont les capacités de construction offerte par le PLUi sont suffisantes au regard de son contexte urbain.

Le secteur Freyssinet (2) est en cours d'étude, par l'EPAPS, pour une opération à long terme dans le cadre de l'OIN Paris Saclay. Ce secteur, quasiment non bâti, nécessite que soient retravaillés les accès et l'articulation avec la ville existante. Ces opérations nécessiteront probablement que le PLUi soit modifié pour intégrer les objectifs qui seront alors fixés pour son évolution.

GUYANCOURT – ZONE AYANT EVOLUE DE UM4C13 A UM4D9

Dans le Centre-ville, il y a des acquisitions ou proposition d'acquisition par la promotion immobilière, de plusieurs pavillons et le développement de projet d'immeubles collectifs. Se posent alors les problèmes de gestion de l'espace public, de capacité des équipements et d'intégration dans la forme urbaine villageoise. Or, la préservation des hameaux, centres anciens et ensembles urbains remarquables est l'une des orientations majeures du PADD du PLUi.

Par exemple, un projet mené par Kaufman rue de la Noël a conduit au remplacement de 2 pavillons par un immeuble de 32 logements.
Sur la place de Bel Ebat, des promoteurs se sont positionnés pour la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 18 logements sur une parcelle de 650 m² pour l'un et sur la suppression de 2 maisons pour la construction de 110 logements pour un second.
Au n °1 de la rue des Graviers, un promoteur s'est positionné pour l'acquisition d'une maison individuelle à remplacer par 100 logements collectifs.

Dans ce secteur, les règles du PLUi avaient pour objectif de permettre l'évolution de l'existant (division parcellaire pour seconde construction, extension). Or, dans le Centre-Ville, ces nouveaux projets posent alors le problème de gestion dans l'espace public, de la capacité des équipements et de l'intégration dans la forme urbaine villageoise.
La commune et l'agglomération ne disposent pas d'outil suffisant pour négocier les projets avec les promoteurs qui tentent de passer en force en outrepassant les règles qualitatives du PLUi.
La réglementation proposée, même si elle est inférieure au PLUi actuellement en vigueur, permet une densification par rapport à l'existant qui est démontrée dans l'analyse ci-après.
Toutefois, il est à noter que pour répondre à ces problématiques, l'agglomération a lancé une étude sur les centres et hameaux anciens, elle devrait aboutir à une réécriture des règles du PLUI sur ces secteurs. Elle a la volonté de trouver les bons outils, des règles qualitatives applicables pour leur permettre une évolution qui respecte les caractéristiques existantes : la qualité urbaine et la charpente paysagère.
Par ailleurs, la gare SQY Est du métro n'existe pas encore. Et, les futures évolutions du PLUi permettront toujours des évolutions et des densifications.
Il est difficile pour les territoires et pour l'organisation urbaine de disposer dès maintenant de contraintes visant à faciliter le report modal et la densité dans un rayon de proximité d'un équipement qui n'existe pas. Il conviendrait plutôt de tendre vers une limitation de la constructibilité à proximité des futurs équipements de déplacements pour assurer une urbanisation mieux adaptée quand ces équipements seront en place.

Aujourd'hui pour lutter contre la spéculation foncière et la sur-densification de certains projets, la commune et l'agglomération utilisent tous les outils à leur disposition, tel parfois la préemption ou le sursis à statuer. Mais l'objectif du territoire n'est pas de bloquer tous les projets mais bien de définir un encadrement qui permettent un développement acceptable.

Surface du secteur concerné	143101 m²
Sommes des emprises au sol des bâtiments (données cadastre)	27883 m²
Coefficient d'emprise au sol brut global (Somme des emprises bâties / surface du secteur)	19 %
Coefficient d'emprise au sol moyen des parcelles bâties Moyenne des CES par parcelles bâties = moyenne(emprise bâtie de la parcelle/surface de la parcelle bâtie)	30 %
CES PLUi approuvé le 23/02/2017	60 %
CES PLUi arrêté le 26/06/2019	50 %
Hauteur PLUi approuvé le 23/02/2017	13 m
Hauteur PLUi arrêté le 26/06/2019	9 m
Hauteur moyenne des bâtiments du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	9 m
Hauteur du bâtiment le plus haut du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	13 m

Dans ce premier secteur qui correspond au centre historique de Guyancourt, même avec une réduction de 60% à 50% du coefficient d'emprise au sol permis dans ces zones du PLUi, la comparaison avec les emprises bâties existantes permets de constater une capacité d'augmentation de la surface bâtie par parcelle d'une moyenne de 20%.
La capacité de densification dans ce secteur reste donc relativement importante même après la révision allégée du PLUi.
Ces évolutions ne remettent donc pas en cause les objectifs du SDRIF d'augmentation de la densité de ces secteurs.

GUYANCOURT – ZONE AYANT EVOLUE DE UM1D16 A UM4D9

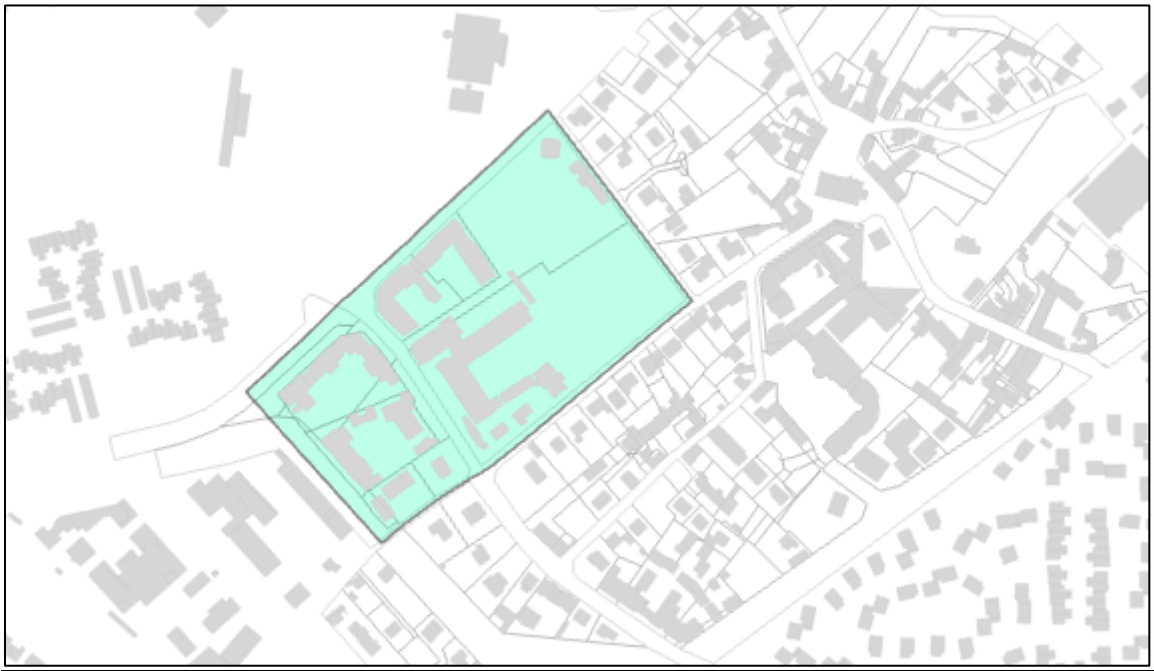
Surface du secteur concerné	47086 m²
Sommes des emprises au sol des bâtiments (données cadastre)	8316m²
Coefficient d'emprise au sol brut global (Somme des emprises bâties / surface du secteur)	17 %
Coefficient d'emprise au sol moyen des parcelles bâties Moyenne des CES par parcelles bâties = moyenne(emprise bâtie de la parcelle/surface de la parcelle bâtie)	25 %
CES PLUi approuvé le 23/02/2017	50 %
CES PLUi arrêté le 26/06/2019	50 %
Hauteur PLUi approuvé le 23/02/2017	16 m
Hauteur PLUi arrêté le 26/06/2019	9 m
Hauteur moyenne des bâtiments du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	9 m
Hauteur du bâtiment le plus haut du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	14,8 m

L'emprise au sol des constructions existantes (25% de la surface des parcelles) dans ce secteur est bien inférieure à celle autorisée dans le PLUi (50 %).
La hauteur proposée dans la révision allégée du PLUi est bien inférieure à la moyenne des hauteurs sur place.
La capacité de densification des parcelles reste relativement importante.
Ces évolutions ne remettaient, pas en cause les objectifs du SDRIF d'augmentation de la densité de ces secteurs.

Toutefois, pour limiter l'impact de la diminution de la densité, la partie représentée en hachurée rouge sur le plan et qui correspond au secteur où les bâtiments sont les plus hauts, est, pour l'approbation de la révision allégée du PLUi réintégrée à la zone UM1d13. Seules les maisons individuelles restent attachées à la règlementation du centre historique en UM4d9.

Ainsi les modifications opérées permettent de densifier encore la ville.
L'objectifs est se donner le temps de trouver les outils adaptés, pour garantir l'évolution qualitative de la ville, sans tout figer en secteur patrimonial et limiter la spéculation foncière.

GUYANCOURT – ZONE AYANT EVOLUE DE UM1D16 A UM1D13

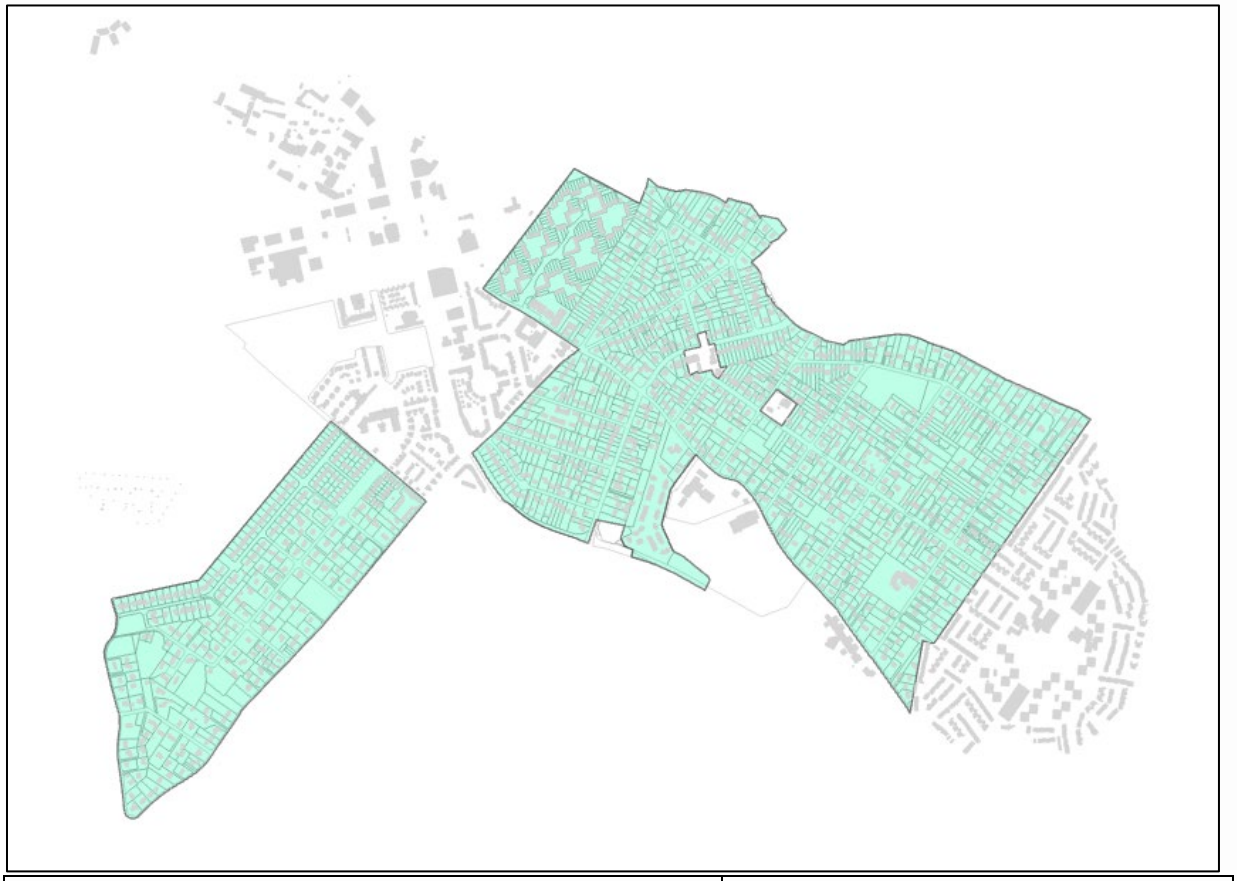


Surface du secteur concerné	43017 m²
Sommes des emprises au sol des bâtiments (données cadastre)	8409 m²
Coefficient d'emprise au sol brut global (Somme des emprises bâties / surface du secteur)	19,5 %
Coefficient d'emprise au sol moyen des parcelles bâties Moyenne des CES par parcelles bâties = moyenne(emprise bâtie de la parcelle/surface de la parcelle bâtie)	31 %
CES PLUi approuvé le 23/02/2017	50 %
CES PLUi arrêté le 26/06/2019	50 %
Hauteur PLUi approuvé le 23/02/2017	16 m
Hauteur PLUi arrêté le 26/06/2019	13 m
Hauteur moyenne des bâtiments du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	10,7 m
Hauteur du bâtiment le plus haut du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	13,7 m

Sur une simple analyse comptable, l'évolutivité de ce secteur est permise avec les règles du PLUi tel que révisé, en effet, le CES des parcelles bâties (31%), laisse une marge de 19% par rapport au CES autorisé (50%) et la hauteur moyenne des constructions (10,7m) est inférieure d'un niveau aux constructions autorisées (13m au point le plus haut).

Toutefois cette analyse est à relativiser au regard de la constitution de ce secteur qui comprend une opération récente, une école et un stade d'entraînement qui n'a pas vocation à évoluer. Aussi, la diminution de la hauteur permise ne s'appliquera qu'aux parcelles situées au sud du secteur pour assurer une transition plus douce avec le Centre-Ville.

MAGNY – ZONE AYANT EVOLUEE DE UM9D9 A UM9E9



Surface du secteur concerné	1148656 m²
Sommes des emprises au sol des bâtiments (données cadastre)	153131 m²
Coefficient d'emprise au sol brut global (Somme des emprises bâties / surface du secteur)	13,5 %
Coefficient d'emprise au sol moyen des parcelles bâties Moyenne des CES par parcelles bâties = moyenne(emprise bâtie de la parcelle/surface de la parcelle bâtie)	20 %
CES PLUi approuvé le 23/02/2017	60 %
CES PLUi arrêté le 26/06/2019	50 %
Hauteur PLUi approuvé le 23/02/2017	9 m
Hauteur PLUi arrêté le 26/06/2019	9 m
Hauteur moyenne des bâtiments du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	8,8 m
Hauteur du bâtiment le plus haut du secteur (Source BD TOPO – hauteur au point le plus haut)	12,8 m

Même avec une réduction de 60% à 50% du coefficient d'emprise au sol permis dans ces zones du PLUi, la comparaison avec les emprises bâties existantes permet de constater une capacité d'augmentation de la surface bâtie possible par parcelle d'une moyenne de 30%.
La capacité de densification dans ce secteur reste donc importante même après la révision allégée du PLUi.
Ces évolutions ne remettent donc pas en cause les objectifs du SDRIF d'augmentation de la densité de ces secteurs.

Dans le secteur de Cressely et de la Bois aux bois, il y a des acquisitions ou proposition d'acquisition par la promotion immobilière, de plusieurs pavillons et le développement de projets d'immeubles collectifs. Se posent alors les problèmes de gestion de l'espace public, de capacité des équipements et d'intégration dans la forme urbaine et à la charpente paysagère. Or, la préservation des tissus anciens et de la diversité des territoires est l'une des orientations majeures du PADD du PLUi.

Par exemple, un projet présenté par un promoteur au niveau du 74 rue Gabriel Péri, visait la démolition de 3 pavillons pour le remplacer par 3 immeubles et un total de 100 logements.
Le permis de construire de ce projet a été refusé au regard de l'application des autres règles du PLUi (stationnement, quantité d'espace vert à respecter, intégration urbaine). Toutefois cela créé des situation complexe à gérer tant pour les habitants, que les promoteurs et services.

Il convient donc, au regard du fonctionnement actuel du secteur, se ses qualités paysagères, du niveau de service, de la structuration des espaces publics et de la saturation des voies et réseaux de limiter la densification de ces secteurs.

Les services de l'Etat émettent des doutes quant à la saturation des voies dans ces secteurs de Magny-les-Hameaux. Contrairement à ce que soutient l'Etat la RD195 (axe est-ouest) et la RD 938 (axe nord-sud) sont très empruntées et saturées. En effet, la RD91 subit dans la traversée de Voisins le Bretonneux d'importantes problématiques de congestion, qui sont identifiées depuis de nombreuses années par le département des Yvelines, SQY et la commune de Voisins. Il y a en effet un déficit de réseau viaire structurant pour relier le bassin de la vallée de Chevreuse à la RN12. Quelques rares voies existent dont la RD91, la RD938 et la rue de la Mérantaise, qui supportent un trafic soit très important soit difficilement conciliable avec les activités urbaines locales. L'agglomération dispose d'un modèle de trafic qu'elle met régulièrement à jour, en intégrant les projections à 2030 des productions de logements et d'activités économiques. La commune de Magny se retrouve à l'écart de ce système, préservée des flux les plus importants, mais demeure aussi quelque peu isolée sur le plan routier par le déficit de voies de liaisons évoquées ci-dessus. Si les voiries communales paraissent en mesure d'absorber des flux complémentaires, il n'en demeure pas moins que les futurs habitants seront susceptibles de subir les difficultés de temps de parcours routier pour sortir de leur commune et rejoindre les polarités présentes et futures sur l'agglomération (cf. future gare de la ligne 18). Le maintien de la densité actuelle sans maîtrise des projets et programmation induirait un accroissement du nombre de véhicules sur ces axes aux heures de pointes, ajoutant donc à leur engorgement.
Aussi, la densification peut entraîner la perte de stationnements publics sur rue en raison de la création de trop nombreux bateaux d'accès. Une densification excessive mènerait aussi à

compliquer davantage le stationnement sur rues en raison de l'augmentation induite du nombre de véhicules.
Par ailleurs, les projets en sur densifications ont un impact sur la capacité des équipements publics, pouvant nécessiter des dépenses d'investissement et de fonctionnement supplémentaires dans un contexte très délicat pour les finances des collectivités.

COMPATIBILITE PLHI

Elaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des communes de l'agglomération, les différents services de l'Etat, les bailleurs sociaux, les professionnels de l'immobilier, le CODESQY ainsi que les associations qui se mobilisent sur la question du logement, le 4ème Programme local de l'habitat (PLH) Intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines a été approuvé en conseil communautaire le 26 septembre 2019.
Pour une durée de 6 années, ce PLH décline la politique de l'habitat de l'agglomération sur tous les volets (promotion immobilière neuve, actions sur le parc existant, politique du logement social, actions à destination des publics spécifiques, observation et suivi…) et assurera également la réalisation de 1 700 logements par an d'ici juin 2024.

Les orientations définies par la Communauté d'Agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines vise notamment à atteindre les objectifs fixer d'une part par le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH) et d'autre part par l'ensemble des documents cadres s'appliquant sur son territoire.

SQY a retenu le scénario de développement du SRHH, induisant une croissance démographique de + 0,64 % de croissance annuelle entre 2018 et 2024, correspondant à une population de l'ordre de 235 977 habitants à horizon 2024. 600 nouveaux logements seront nécessaires à l'accueil de cette population supplémentaire, portant l'objectif annuel total de production à 1700 logements par an.

Les orientations du PLHi
Orientation I : Créer les conditions d'un développement durable et d'un habitat de qualité, adaptés aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiels
Orientation II : Améliorer le parc de logements existant et maintenir durablement son attractivité
Orientation III : Rééquilibrer l'offre sociale
Orientation IV : Faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics spécifiques
Orientation V : Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats

Le PLUi est compatible avec les orientations du PLHi.

La territorialisation des objectifs de production favorise le rééquilibrage entre les segments du parc de logement par :

- La répartition de l'offre entre les segments du parc à l'échelle de l'agglomération qui permet de répondre aux enjeux du diagnostic

- Une territorialisation des objectifs de production qui repose sur des opérations engagées : 80% des opérations fléchées et respect de l'objectif du SRHH de 1700 logements/an (dont 474 LLS) mais avec des contraintes préalables d'aménagement

Le tome 3 du PLHi précise les opérations fléchées, il est à noter que toutes ces opérations se situent en zone Um, UR, URs ou AUM du PLUi.
Concernant la commune de Montigny-le-Bretonneux, les compléments apportés à l'OAP 1.2 « Le pôle urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'ouest francilien », ainsi que les évolutions relatives aux implantations par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives facilitent la sortie des opérations sur ce secteur.
Les opérations fléchées sur la commune de Voisins-le-Bretonneux sont possibles dans le cadre de l'écriture actuelle du PLUi en l'état des négociations des projets.
Le PLUi est ainsi compatible avec la territorialisation des objectifs de logement inscrite dans le cadre du PLHi.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Les modifications apportées au droit des sols s'inscrivent dans le parti d'urbanisme précédemment défini dans le cadre du PADD du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La plupart des modifications apportées pourraient s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, toutefois quatre évolutions réduisent des mesures de protection sur les communes d'Elancourt, Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux et Trappes, c'est pourquoi la procédure adaptée est celle de la révision au titre de l'article L151-34 dite révision allégée du PLU.

Il est à noter que, globalement, la présente procédure de révision du PLUi limite les capacités de construction et augmente les mesures de protection par rapport au PLUi approuvé le 23 février 2017. Ceci en particulier dans certains Hameaux et Centres anciens de l'agglomération. En effet, ceux-ci, font actuellement l'objet d'une pression foncière importante et les règles qualitatives du PLUi ne permettent pas de garantir leur évolution qualitative. C'est pourquoi, parallèlement à la révision actuelle, l'agglomération a entrepris une étude visant à la valorisation et à la préservation de l'identité des centres et hameaux anciens. Cette étude vise à préciser les dynamiques en cours, les risques de dégradation, les attentes et rôles dans l'armature urbaine et les qualités fondatrice de leur identité. Il s'agira dans le cadre de cette étude de revoir les règles et d'en préciser les orientations qualitatives applicables sur ces secteurs. Ainsi, ces nouveaux outils permettront de développer un urbanisme de négociation et de projet dans le respect de la charpente paysagère et des objectifs locaux.
A la suite de cette étude, une nouvelle procédure d'évolution du PLUi pourrait être mise en œuvre en ce sens.

SQY
Terre d'innovations

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

Le Président,
Michel Laugier

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.1. Rapport de présentation : Présentation du territoire

ELABORATION

APPROBATION

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

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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

TABLE DES MATIÈRES

I. 5

PRESENTATION DU TERRITOIRE 5

B. Un territoire et des hommes 6
C. Une histoire ancienne 7
D. Des concepts urbains développés dans le cadre de la ville nouvelle 9
E. Un développement rapide 12

II. 14

SEPT COMME UNE 14

Elancourt 15
Guyancourt 19
La Verrière 23
Magny-les-Hameaux 27
Montigny-le-Bretonneux 31
Trappes-en-Yvelines 35
Voisins-le-Bretonneux 39

III. 43

SQY DANS UNE VISION REGIONALE 43

A. La loi du Grand Paris 43
B. L'Opération d'Intérêt National Paris Saclay 44
C. Le SDADEY 45
D. Le SDRIF 46
E. La charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse 48
F. Les objectifs portés par l'Etat dans le cadre de son Porter à connaissance 49

I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

A. Un territoire et une géographie affirmée

Située dans l'**est des Yvelines**, à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines se développe sur un territoire de 7 000 hectares, dont 60 % d'espaces verts et bleus.

Saint-Quentin-en-Yvelines est proche de communes ayant un rayonnement international, telle que Versailles, ou régional, telle que Plaisir.
De plus, Saint-Quentin-en-Yvelines est limitrophe de Versailles, Buc, Toussus-le-Noble et Châteaufort à l'est, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Milon la Chapelle au sud, Le Mesnil Saint Denis, Maurepas et Plaisir à l'ouest, Bois d'Arcy et Saint-Cyr-l'Ecole au nord.

L'organisation spatiale de l'agglomération Saint-Quentinoise, qui s'est développée sur un **vaste plateau**, est marquée par des événements géographiques majeurs qui ont profondément modelé son organisation. Il s'agit d'événements qui sont soit d'origine naturelle, soit issus du remaniement du sol par les hommes au fil du temps, tels que :

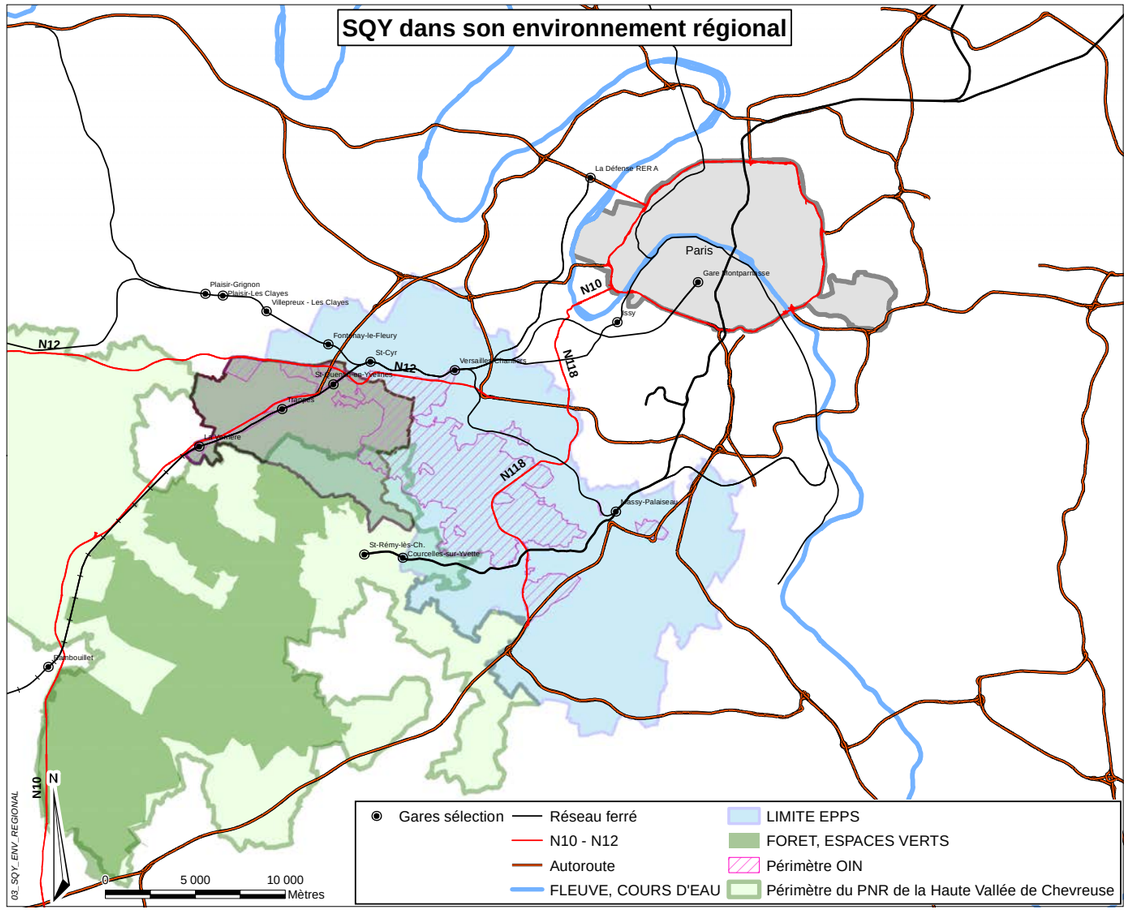
- les **vallées** de la Bièvre, de la Mérantaise et du Ru d'Elancourt,
- le **réseau des rigoles et des étangs**, dont l'empreinte majeure est constituée par l'Etang de Saint-Quentin,
- la **colline d'Elancourt**.

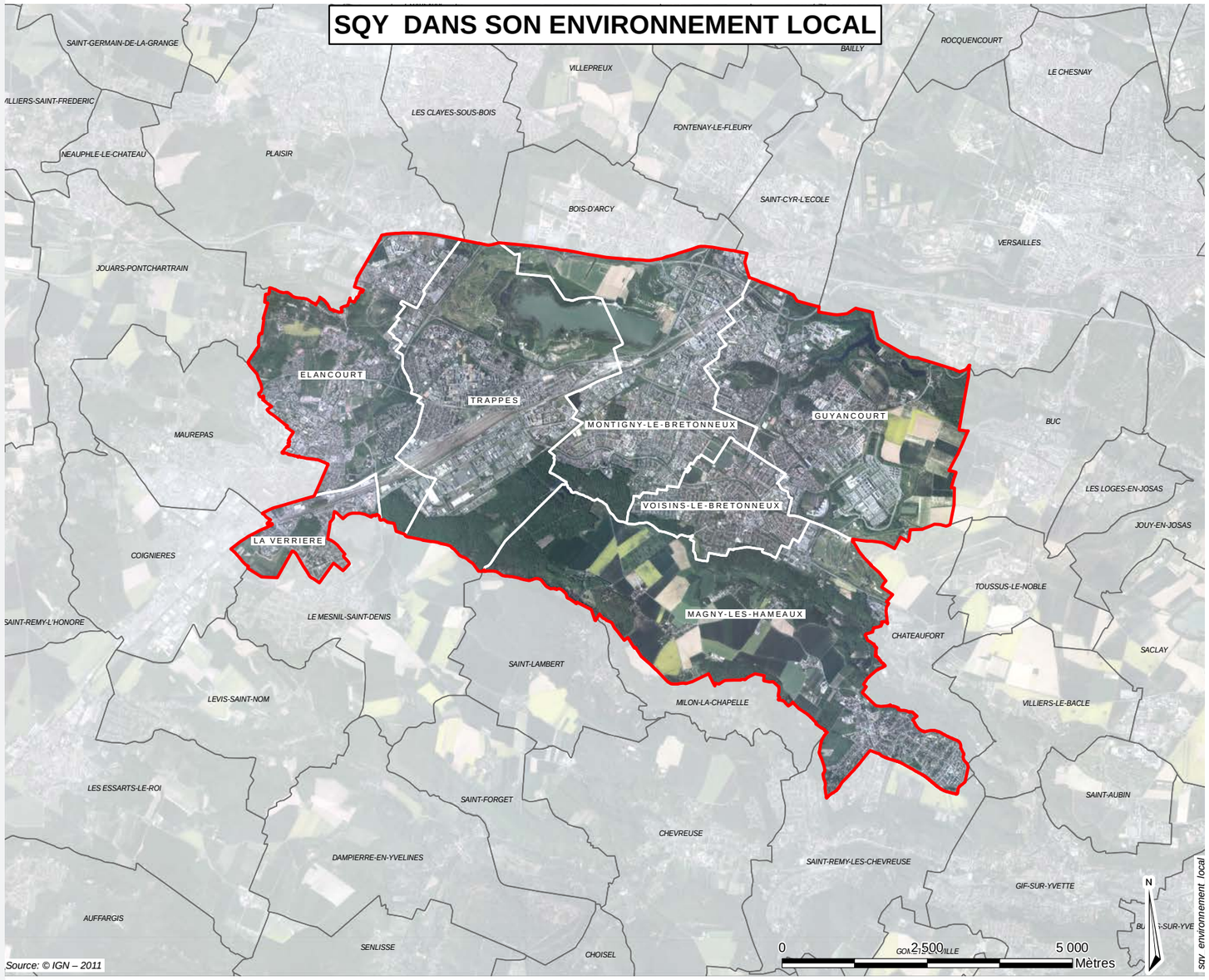
Ainsi, le plateau de Trappes / Saclay culmine à 170 mètres et s'articule autour de **trois bassins versants** (Mauldre, Bièvre et Yvette). La colline d'Elancourt (colline artificielle) atteint 231 mètres, ce qui en fait le **point culminant de la région Ile-de-France**.

La forte présence de forêts environnantes, telles que celle de Rambouillet, un des principaux massifs forestiers d'Ile-de-France, participe à la richesse du secteur des Yvelines. Plus localement, les **forêts domaniales** de Port-Royal, Bois d'Arcy, Versailles ainsi que la forêt départementale de Sainte-Appoline, la **réserve naturelle nationale** de Saint-Quentin-en-Yvelines et le **Parc Naturel Régional** de la Haute Vallée de Chevreuse rendent compte d'une situation géographique de qualité avec de nombreuses perspectives paysagères.

L'hydrologie de ce site comprend la **Mérantaise** et le **Rhodon** qui sont des affluents de l'Yvette, elle-même affluent de l'Orge et donc sous-affluent de la Seine, en amont de Paris. La **Bièvre** est un affluent direct de la Seine à Paris. Le **Ru d'Elancourt** est un affluent de la Mauldre, elle-même affluent de la Seine, en aval de Paris.

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines se trouve donc sur une **ligne de crête et de partage des eaux** en direction de la Seine, en amont et en aval de Paris. Ce système hydrographique a été complété artificiellement lors des grands travaux dans le cadre de la construction du Château de Versailles. Ainsi, un réseau de rigoles et d'aqueducs a été réalisé sur l'ensemble du Plateau de Saclay et au-delà, afin d'assainir le plateau et d'alimenter le Parc du Château, les bassins et les jardins.





B. Un territoire et des hommes

Aujourd'hui, Saint-Quentin-en-Yvelines est une agglomération de **146 598 habitants**, soit une population multipliée par 10 en l'espace de 50 ans, qui résident dans près de 56 000 logements, dont 35 % appartiennent au parc locatif social.

Le territoire accueille une **population jeune** (moyenne d'âge autour de 34 ans), qui connaît malgré tout un phénomène de vieillissement relatif.

Cette population jeune et **très active** (71 % d'actifs), bénéficie d'un bassin d'emploi important, regroupant des activités économiques très diversifiées, intégrées au secteur du plateau de Saclay.
Le territoire est identifié par le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**, comme **un site stratégique**. Il s'inscrit également dans l'**Opération d'Intérêt National (OIN) Paris Saclay**.

Au-delà de cette activité économique importante, Saint-Quentin-en-Yvelines est également au cœur des clusters de l'Ile-de-France avec la présence sur le territoire de nombreux laboratoires de recherche, en relation directe avec des établissements d'enseignement supérieur (Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, 17 000 étudiants), mais aussi de pôles de compétitivité majeurs (Advancity, Astech, Cap Digital, Medicen, Mov'Eo, System@tic...).

Second pôle économique de l'Ouest Parisien, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est dotée d'un **réseau d'infrastructures de qualité**. Trois gares se situent sur le territoire : Montigny-le-Bretonneux/Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes-en-Yvelines et La Verrière. Par celles-ci, plusieurs lignes desservent le territoire : le RER C (uniquement la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines) et les lignes SNCF franciliennes N et U. Le trafic voyageurs journalier totalise environ 102 000 personnes en 2009.
Saint-Quentin-en-Yvelines est en outre bien reliée au réseau routier régional (A12, RN 10, RN 12). Enfin, le réseau de transports en commun de l'agglomération est le second d'Ile-de-France avec plus de 5 500 km de lignes offerts aux habitants.

I.

C. Une histoire ancienne

Bien que majoritairement rural, constitué autour de petits villages et hameaux, le territoire fût anthropisé bien avant la naissance de la ville nouvelle. Des traces de cette histoire ancienne, éléments structurants du territoire et contribuant à sa lisibilité et à son appropriation, perdurent encore aujourd'hui.

Certains **vestiges** retrouvés sur le territoire permettent d'affirmer que le site était déjà habité au **Néolithique**, d'autres attestent de l'**implantation romaine** (urne découverte à la Minière-Guyancourt), tandis que les sarcophages de l'église Saint-Victor (Guyancourt également) datent de l'**époque Mérovingienne** (fin VIe ou début VIIe siècle).

Dans la forêt des Yvelines, les **essartages** s'accentuent vers le **IXe siècle** et aboutissent à la constitution de domaines qui vont marquer la vie du territoire à partir du XIIIe siècle : la Commanderie des Templiers (1206), l'abbaye pour femmes de Port-Royal des Champs, la Châtellerie de Trappes.

Au **XVIIesiècle**, l'importance et l'influence de **la Châtellerie de Trappes** comme de l'**abbaye de Port-Royal des Champs**, déclinent à mesure que celles de Versailles se développent.

Situés à **proximité de Versailles**, les territoires Saint-Quentinois, dont certains font partie, à l'époque, du Grand Parc du château voulu par Louis XIV, vont être très influencés par l'évolution du domaine royal et de ses alentours.

Le territoire va se transformer par les **grands travaux hydrauliques,** avec la mise en place d'un réseau de rigoles, d'aqueducs et d'étangs, initiés à la demande de Vauban afin d'assainir le plateau marécageux et d'alimenter les jeux d'eau de Versailles.

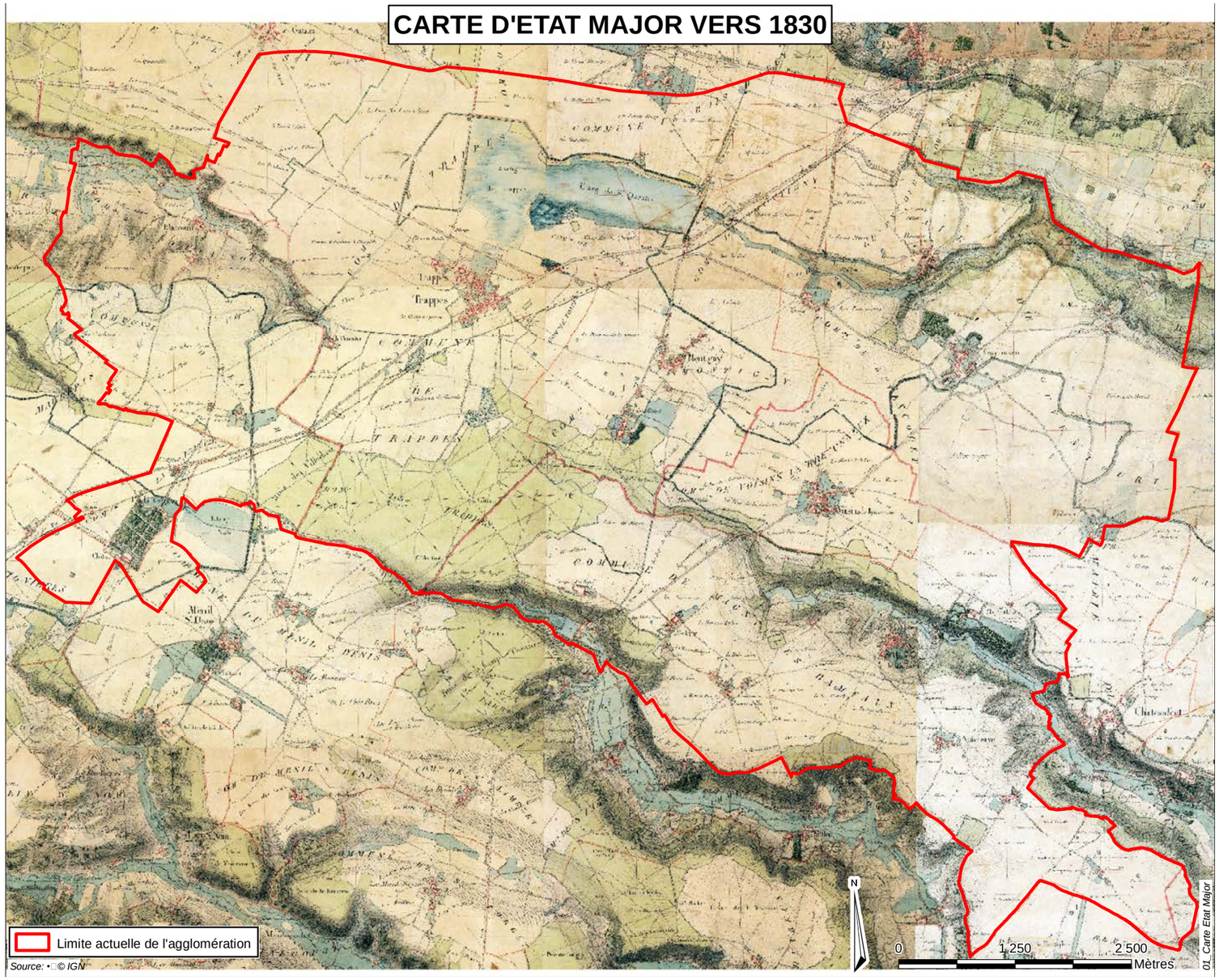
À cette occasion, 15 étangs sont réalisés, ainsi que 8 retenues d'eau, 140 kilomètres de rigoles et 34 aqueducs recueillant l'eau de pluie, sur une très large partie du territoire, allant jusqu'aux confins de l'Ile-de-France.

Les terres anciennement marécageuses se sont avérées d'une excellente qualité agronomique et ont été le siège de grandes cultures céréalières. De ce passé agricole restent les anciennes fermes, une partie du réseau des rigoles et un parcellaire agricole.

Les axes de circulation entre les bourgs et hameaux ainsi que les voies royales reliant les villes avoisinantes étaient des axes majeurs de structuration du territoire.

Les **premières grandes mutations urbaines** s'opérent à la **fin du XIXe** et dans la première moitié du XXe siècle, avec **l'arrivée du chemin de fer** en 1848. Celui-ci va progressivement transformer le territoire.

CARTE D'ETAT MAJOR VERS 1830



I.

Dans un premier temps, lieu de villégiature de la population parisienne, Trappes va très vite se développer entre la route de Dreux et la voie ferrée, avec en 1930 les premières opérations immobilières et le développement de la cité cheminote. Une importante gare de triage est édifiée, et de nouvelles extensions sont réalisées dans les années 1930. Elles vont faire de Trappes, un centre ferroviaire majeur et très moderne. Cette activité ferroviaire importante va attirer de nouvelles populations, entre 1924 et 1950, et ainsi favoriser le développement de la ville.
D'autres opérations se développent à Magny-les-Hameaux et La Verrière, le long des lignes ferroviaires de Paris - Chartres sur la ligne de crête du plateau et de Sceaux dans la vallée de l'Yvette, sous forme de « lotissements jardins ».

Une nouvelle phase de développement a été marquée par l'édification de logements sociaux sous forme de **grands ensembles et zones à urbaniser en priorité (ZUP)**, dans le cadre des reconstructions **après la Seconde Guerre Mondiale**. Ces constructions ont notamment été implantées sur les communes de Trappes et de La Verrière, mais également à Guyancourt et Magny-les-Hameaux.
Enfin, et préalablement à la naissance de la Ville Nouvelle, quelques opérations de promotion de résidences pavillonnaires ont été construites sur les communes de Voisins-le-Bretonneux, Guyancourt et Élancourt.
Lors de la mise en place de la Mission d'aménagement en charge de l'urbanisation de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, tous ces secteurs ont été exclus du développement et classés hors ZAN (Zone d'Agglomération Nouvelle). Ce classement a pu avoir pour conséquence de déconnecter les anciens secteurs des nouveaux quartiers. De plus, pour satisfaire aux exigences de dimensionnement et de fluidité, nombre d'anciennes voies structurantes de circulation ont été supprimées, coupées ou sont devenues des impasses, sans que les nouvelles voies ne permettent toujours de conserver les perceptions paysagères et urbaines. Il en résulte une perte de repère et de lisibilité de la ville pour ses usagers.

Le mode de développement retenu a nécessité un démembrement, puis un remembrement total des parcelles de certains secteurs du territoire avec une perte des tracés et repères anciens, le plus souvent liés à la géographie du site, et donc significatifs pour la compréhension du site par ses usagers.

D. Des concepts urbains développés dans le cadre de la ville nouvelle

Dans un contexte, caractérisé par une démographie galopante, avec les générations issues du baby-boom d'après-guerre, le rapatriement en métropole des français d'Algérie et un exode rural important, la France connaît une grave crise du logement.

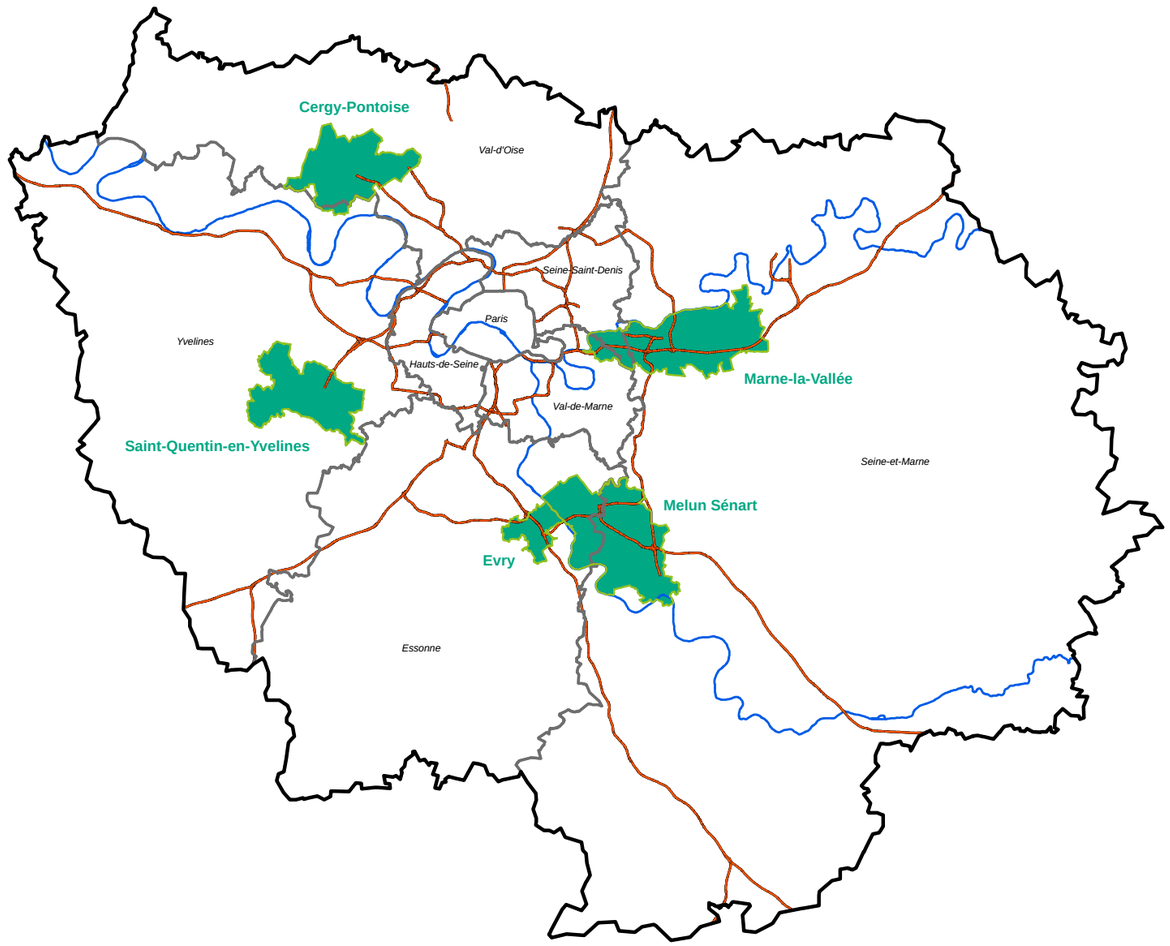
Dès lors, une progressive promotion médiatique et politique se développe autour de ce thème : de question publique secondaire, il devient un enjeu central des débats et des politiques publiques.

Ainsi, pour répondre aux problématiques du développement urbain de l'Ile-de-France, l'État va fixer les grandes orientations du territoire de la région parisienne, à travers le **Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne (SDAURP) approuvé en 1965.** « Pour faire face à l'insuffisance clairement perçue des grands ensembles, à l'absence d'équipements collectifs de trop de banlieues, à la congestion du centre, il n'y a pas d'autre remède que de créer des centres urbains nouveaux que seront les villes nouvelles dans les zones d'extension et les centres urbains renforcés, diversifiés et rénovés dans les banlieues actuelles. »

Ce document prévoit la création des villes nouvelles, au nombre de cinq en Ile-de-France (Cergy-Pontoise, Evry, Marne-la-vallée, Melun-Sénart et Saint-Quentin-en-Yvelines), imaginées autour de pôles fédérateurs de la banlieue proche. En recréant des espaces de vie comprenant un programme minimum de 10 000 logements, l'objectif était de parvenir à un triple équilibre : entre l'emploi et le logement, entre le bâti et la nature, entre l'équipement et l'habitat.

La **ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines** couvre alors **onze communes** et est décrétée **Opération d'Interêt général** (OIN). A cette occasion, l'Etat charge l'Établissement public d'aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines (EPASQY), créé le 21 octobre 1970, d'aménager la future ville nouvelle. Un **SCAAN** (Syndicat Communautaire d'aménagement d'Agglomération nouvelle) est créé comme structure de gouvernance de ce territoire (Etablissement Public à caractère intercommunal EPCI). En 1983, à l'occasion des lois de décentralisation, 4 communes quittent le périmètre de la ville nouvelle (Bois-d'Arcy, Coignières, Maurepas et Plaisir). L'EPA n'est plus aménageur que des **7 communes restantes** qui se constituent alors en Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) de Saint-

LES VILLES NOUVELLES EN ILE-DE-FRANCE



Villes_nouvelles

Quentin-en-Yvelines : Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

En 2003, le décret d'achèvement de l'Opération d'Intérêt National / ville nouvelle et le retour dans le droit commun ont conduit à la mise en place de **la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY)**, pour se substituer au Syndicat d'Agglomération Nouvelle.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, l'urbanisation s'est développée par séquences, et pour partie par opérations de type ZAC. Après avoir dessiné les axes de la ville nouvelle, les urbanistes ont complété les mailles issues de ce quadrillage en définissant le type d'activité qui devait se trouver à tel ou tel endroit, dans l'esprit des principes fonctionnalistes exprimés dans la Charte d'Athènes. L'agglomération est donc globalement mixte, mais avec une répartition spatiale des différentes fonctions assez stricte.

Lors de la création de la ville nouvelle, il était prévu de réaliser des **« bourgades » de 50 000 habitants** en relation avec le centre de celle-ci. La Ville Nouvelle est conçue non pas comme un ensemble compact et inhumain mais comme un groupe harmonieux de bourgades, séparées par des zones où les activités agricoles sont protégées (horticultures, pépinières,…) et par des espaces verts et des équipements publics importants (stades, hôpitaux, établissements d'enseignement). Ces bourgades, au nombre de cinq lors de la création de la ville nouvelle, doivent compter chacune entre 30 000 et 35 000 habitants, un centre commercial, leurs propres équipements et activités. Elles doivent en outre être reliées entre elles par un réseau routier conçu pour l'âge de l'automobile et d'un système de transport en commun. A l'intérieur de chacune d'elles, le piéton et le cycliste doivent circuler en paix. Enfin, ces bourgades doivent être fédérées par un centre de la ville nouvelle : le centre de Saint-Quentin-en-Yvelines, situé à environ 10 minutes de chacune des bourgades. La plupart des terrains nécessaires à la réalisation des bourgades a été acquis par l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), qui a la charge de construire les principales infrastructures et cédera directement aux collectivités publiques les terrains dévolus aux équipements de superstructure (écoles, stades, parcs…). Les terrains qui ne sont pas réservés à ces usages sont revendus aux constructeurs qui, selon les directives générales d'organisation de la bourgade, aménageront chacun des lots prévus et réaliseront des ensembles d'habitation.
Chacune des « bourgades » ou quartiers devait avoir une **certaine autonomie**, c'est-à-dire posséder des commerces et des équipements d'usage quotidien. Le but étant que les habitants disposent de commerces de première nécessité et de quelques équipements indispensables à la vie courante (crèches, écoles maternelles et primaires, équipements sportifs) à proximité immédiate de leur lieu de résidence.
Le fonctionnement était prévu en relation avec un centre d'agglomération : des équipements plus importants, des structures administratives et des commerces devaient y être regroupés afin de former un centre d'agglomération duquel dépendrait plus ou moins chacun des quartiers. Les principes initiaux n'ont pas été intégralement mis en oeuvre et seule la bourgade d'Elancourt - Maurepas a été réalisée, avec comme centre le quartier des 7 Mares.

Trois grandes réflexions préalables ont prévalu à la mise en place des quartiers et définissent la forme globale de la ville nouvelle :

- Une **réflexion sur le réseau d'assainissement** : Saint-Quentin-en-Yvelines est située sur un plateau difficile à assainir. La première réflexion sur l'ensemble du territoire a donc porté sur le réseau d'assainissement, réseau qui, en particulier pour le traitement des eaux pluviales, n'a que peu évolué, malgré tous les changements et évolutions du projet urbain au fil du temps.

- Une **réflexion sur la trame viaire** : au commencement du développement urbain de Saint-Quentin-en-Yvelines, la réflexion première des urbanistes était de créer de grandes mailles viaires qui séparaient des « unités urbaines » de plusieurs milliers d'habitants, les unes des autres. Ces grandes mailles viaires, sans être des autoroutes, étaient de grands boulevards urbains qui permettaient de contourner les quartiers d'habitation. La structure du réseau viaire a considérablement évolué tout au long de l'édification de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cependant, la structure actuelle de certaines des voies reflète toujours cette notion de contournement des quartiers et non d'accroche urbaine.

- Une **réflexion sur l'armature commerciale** : les études réalisées sur l'armature commerciale pour les villes nouvelles ont permis de dégager des notions de centralité. Il était prévu un pôle régional de commerces, des pôles secondaires (environ 10 000 m² et 10 à 20 boutiques) et des pôles de quartier (2 000 à 3 000 m² et pas plus de 10 boutiques).

Le pôle régional (activité commerces) était identifié dans le schéma directeur régional de l'époque et les pôles secondaires étaient les centres des « bourgades » dans le schéma d'armature commerciale de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il y avait une notion très claire de la hiérarchie des polarités commerciales qui répondait à l'idée de fournir à proximité des logements l'essentiel des commerces pour le quotidien, pas trop loin (dans le centre secondaire) l'essentiel pour la semaine et pour les achats exceptionnels à échéance mensuelle le centre principal régional.

Une fois ces principes sur la grande structure urbaine ainsi définies, chaque espace faisait l'objet d'une programmation de quartier qui était fonction du positionnement du quartier dans la ville (proximité d'espaces naturels fragiles, proximité de nœuds de déplacements,…) et du rôle qui lui était assigné. Ce découpage des quartiers se met en place, fondé sur la personnalité envisagée des quartiers, va ensuite servir de guide au type de développement, de programmation et d'architecture choisis et ainsi orienter les futurs plans de masse.

Ainsi, à l'intérieur des mailles constituées par les voiries primaires se sont développés des quartiers, soit à vocation économique, soit à vocation résidentielle, et quelques quartiers plus mixtes regroupant de l'habitat collectif et des commerces.

Cette **organisation spatiale de séparation des différentes fonctions** de la ville a permis le développement relativement rapide :
- de quartiers résidentiels calmes et éloignés des nuisances des infrastructures routières,
- de secteurs d'activités compétitifs, visibles et accessibles par des axes métropolitains majeurs,
- d'une structure attractive avec la présence de nombreuses polarités réparties sur l'ensemble du territoire,
- d'infrastructures structurantes qui forment à la fois les grandes mailles du territoire et constituent des liens routiers efficaces entre les différentes entités de l'agglomération.

En contrepartie, cette logique de zoning du territoire nuit à la mutualisation des espaces, réseaux, commerces et services et limite l'animation urbaine alors que certaines activités (notamment les activités tertiaires et commerciales) seraient compatibles avec une mixité fonctionnelle des espaces.
Certains quartiers sont ainsi **isolés et refermés** sur eux-mêmes, avec de

nombreuses voies en impasse, ce qui limite les liaisons entre les différentes composantes du territoire (quartiers, espaces économiques,…) et implique des allongements de parcours pour se rendre d'un point à un autre du territoire. Cet allongement des distances est à la fois consommateur de temps et d'espace, et a une incidence sur les modes de vie en limitant, par exemple, l'usage des modes actifs de déplacement.

En outre, la spécialisation territoriale **limite la mutualisation des espaces commerciaux et de services** en limitant la diversité de la chalandise. Ainsi, les commerces ne peuvent profiter à la fois des habitants, des actifs et des gens de passage.
Les conséquences principales, du point de vue des commerces, sont :

- L'absence, au sein ou à proximité de certains espaces économiques, d'une offre commerciale et de services adaptée aux besoins des salariés (type d'offre, horaires, distance,…). Les salariés ne profitent donc pas de leur déplacement sur le territoire pour consommer sur place.

- La disparition progressive des pôles commerciaux d'hyper proximité qui ne bénéficient pas d'une clientèle suffisante pour permettre aux commerces de faire des profits.

- Une évasion commerciale très importante vers des pôles extérieurs à l'agglomération, corrélée à la nécessaire motorisation des déplacements.

La séparation des fonctions urbaines **limite** également la possibilité de **mutualiser les équipements d'infrastructures et de superstructures**. Outre les dédoublements en termes de surfaces à utiliser et à viabiliser, cette absence de mutualisation **limite** les probabilités de rencontre sur les espaces publics et donc l'**animation urbaine**.

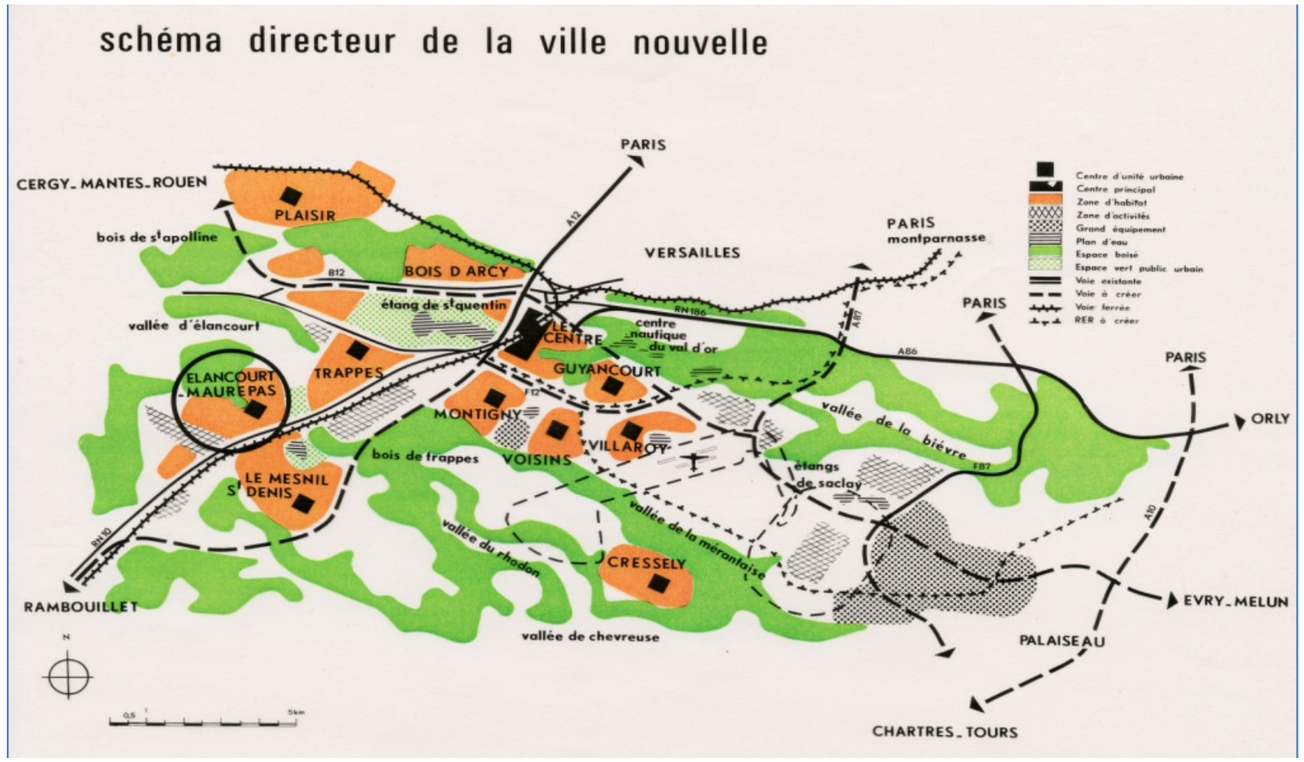
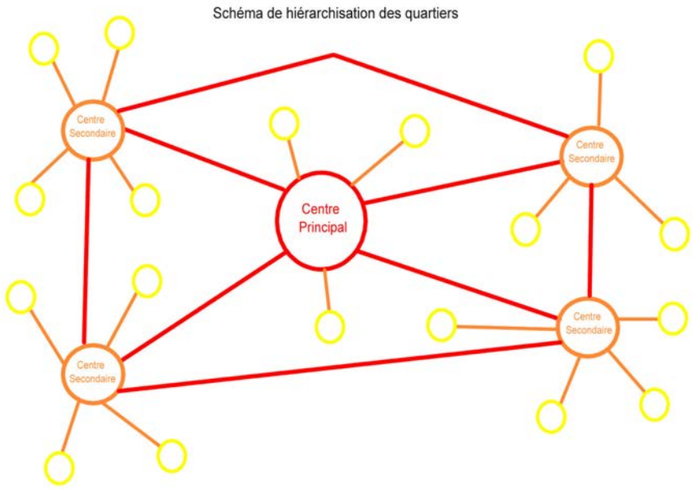


Schéma de hiérarchisation des quartiers



I.

E.Un développement rapide

1965

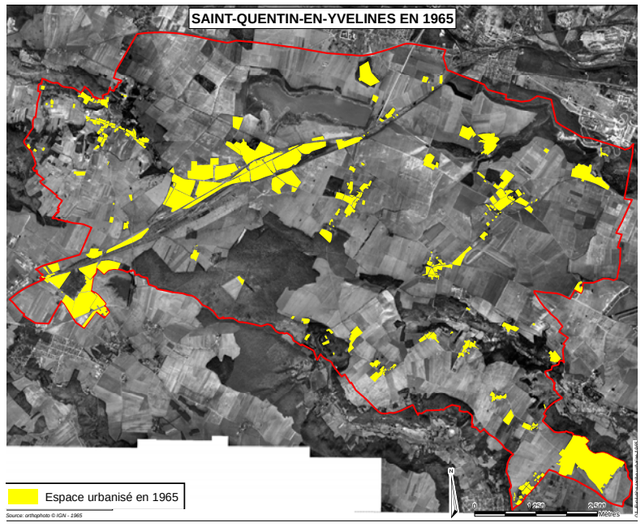
Le territoire Saint-Quentinois est constitué autour de gros **bourgs agricoles**, organisés autour d'un village et de quelques fermes, où l'on cultivait le blé, l'avoine, la betterave, le fourrage et la pomme de terre.
En 1965, les hameaux et les villages se sont étendus. L'**activité ferroviaire** attire de nouvelles populations et les premières opérations de logements sous forme de « **cités jardins »** apparaissent sur les communes en bordure de la voie ferrée (Trappes, La Verrière et Magny-les-Hameaux).
Malgré tout, le territoire Saint-quentinois conserve majoritairement un **caractère rural**.
De 1961 à 1969, la **planification des villes nouvelles** est confiée à Paul Delouvrier qui les inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne (SDAURP) de 1965.

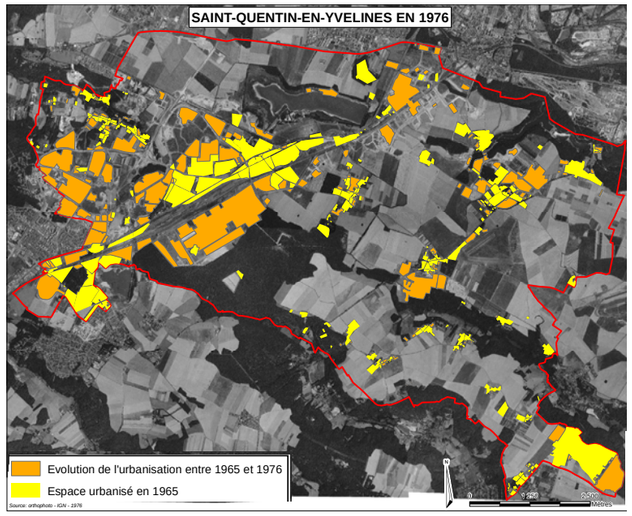
1976

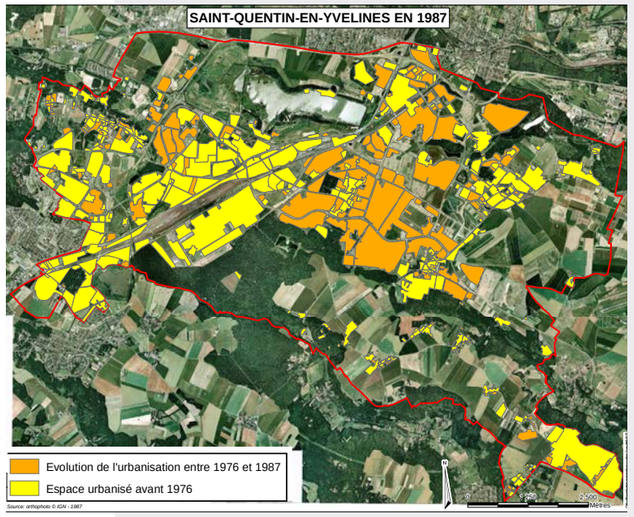
En 1976, sont visibles les opérations de **grands ensembles**, la **Z.A**. Trappes - Elancourt et quelques **opérations de promotion immobilière** antérieures à la création de la ville nouvelle. Sortent également de terre les **premiers quartiers « Ville Nouvelle »** autour des 7 Mares, de la Plaine de Neauphle, du Pas du Lac...

1987

La période 1976-1987 est une période de **mutation rapide** du territoire avec l'**achèvement des premiers quartiers « Ville Nouvelle »**. Puis, vient la seconde phase de développement suivant le concept de **dédensification autour des 3 villages** (Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux et Guyancourt) et la création du quartier Saint-Quentin qui est inauguré en 1987.







1993

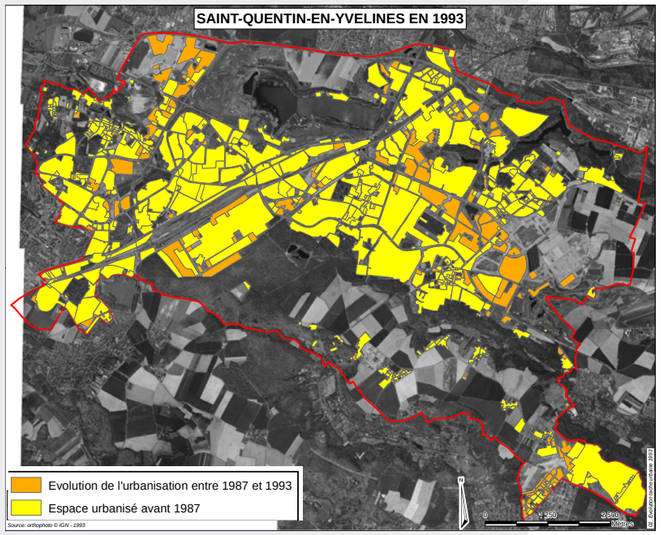
La période de 1987-1993 est une phase de **consolidation et de compléments des quartiers existants**. Deux grands quartiers périphériques sont impulsés dans cette période : la Clef-de-Saint-Pierre à Elancourt et Villaroy à Guyancourt.

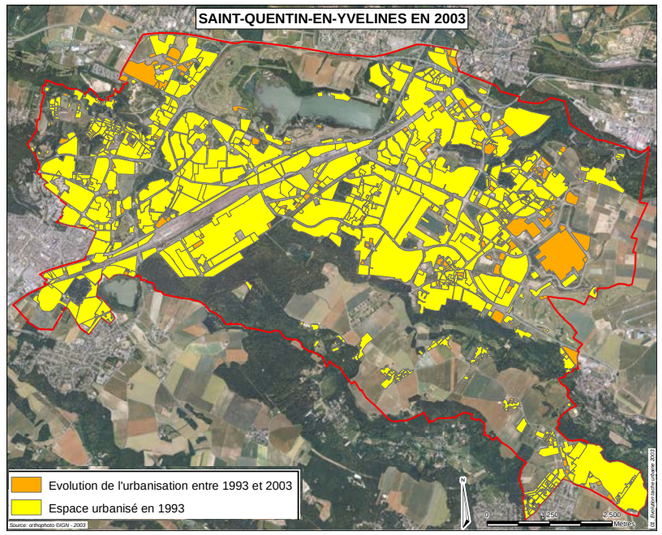
2003

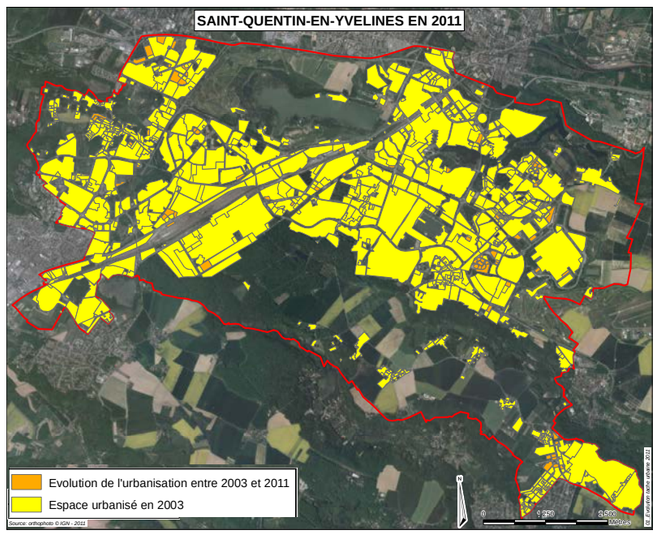
Les **dernières grandes opérations** se finalisent, le territoire accueille notamment le technocentre Renault. Les opérations nouvelles se font plus modestes et s'intègrent dans le tissu urbain constitué.

2011

Entre 2003 et 2011, la répartition entre les espaces urbanisés et naturels est quasiment figée. La ville évolue par **comblement des dents creuses** (friches) et **renouvellement urbain**.
Depuis le 1er janvier 2004, Saint-Quentin-en-Yvelines n'est plus un SAN (Syndicat d'agglomération nouvelle) mais une **Communauté d'Agglomération**. L'agglomération devient un territoire à part entière de droit commun où les liaisons intercommunales sont pensées de manière à développer une synergie urbaine.







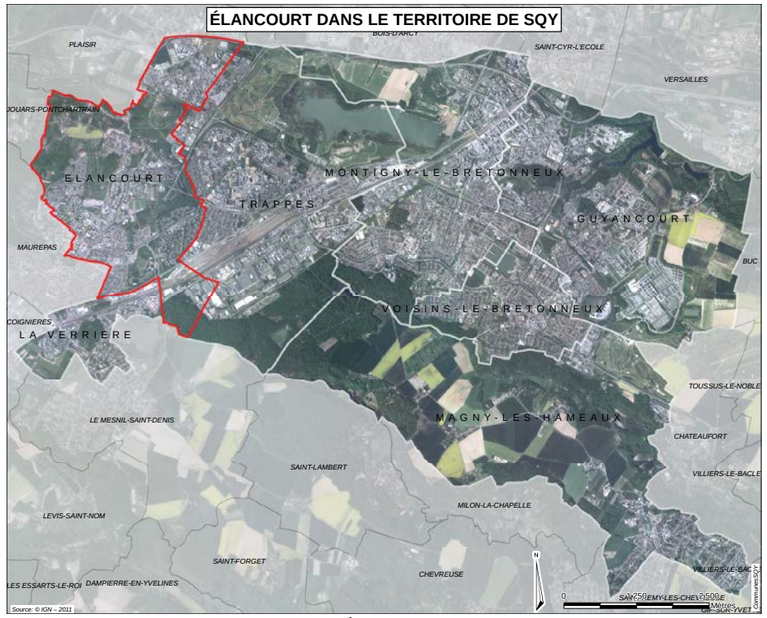
SEPT COMME UNE II.

Saint-Quentin-en-Yvelines est composée de 7 communes : Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes-en Yvelines et Voisins-le-Bretonneux.

Chacune des communes présente des caractéristiques spécifiques, des positionnements et des identités propres qui créent la diversité du territoire de l'agglomération.

Cette diversité est l'une des richesses majeures de Saint-Quentin-en-Yvelines, elle est fondatrice de son identité, de son équilibre et de son attractivité.

ELANCOURT



La première trace historique d'Élancourt remonte au XIe siècle sous la forme d'une commune appelée « Aglini Curtis ». Le nom évoluera ensuite en Herencurtem (1144), Elencuria (1250), Ellencourt (1472), jusque Élancourt en 1757.

Le **village ancien** est situé au début d'une dépression qui continue en vallée entre les hauts de Sainte-Apolline à Plaisir au nord et les hauts d'Élancourt puis Maurepas au sud, à proximité du hameau de Jouars à Jouars-Pontchartrain.
Les **hameaux traditionnels** n'ont pas subsisté, à l'exception du seul hameau ancien (XVIe siècle) resté à l'écart de la commune : le hameau de Launay sur la route départementale 23. Les trois autres (la Grande et la Petite Villedieu et les Coudrays) sont aujourd'hui intégrés à des quartiers.
Malgré une transformation rapide, la commune a gardé des traces de son passé, comme l'église romane Saint-Médard datant du XIIe siècle et la Commanderie des Templiers, fondée en 1180.

Elancourt en quelques chiffres :

La commune compte actuellement 26 834 habitants (source : Insee. Recensement de la population 2011). En 1793, les élancourtois étaient au nombre de 300, 598 en 1901, 861 en 1968, 10 629 en 1975, 20 129 en 1982.

- Les espaces verts représentent 50,4 % du territoire communal
- Surface totale de la commune : 929 hectares
- La partie urbanisée représente 49,6 % du territoire communal et s'articule autour de 16 quartiers : les Petits Prés, les Réaux, la Villedieu, la Commanderie des Templiers, la Nouvelle Amsterdam, les Nouveaux Horizons, les Coudrays, le Gandouget, les 4 Arbres, le Pré Yvelines, les Mousseaux, le hameau de Launay, la Muette, le Berceau, les Côtes et la Clef-de-Saint-Pierre.

Zones industrielles et/ou d'activités :
- zone industrielle de la Clef-de-Saint-Pierre,
- zone industrielle de Trappes-Élancourt,
- zone d'activités des Côtes,
- zone d'activités de la Petite Villedieu,
- zone d'activités des IV Arbres,
- quartier des 7 Mares

Lieux culturels :
- Prisme
- Ferme du Mousseau
- Médiathèque des 7 Mares

Espaces d'exposition :
- Galerie de la Ferme du Mousseau
- Commanderie des Templiers de la Villedieu

A découvrir :
- Eglise Saint-Médard
- Lavoir de l'Hermanderie
- Parc des Coudrays
- France Miniature
- Orphelinat de l'Assomption

Aujourd'hui, peuplée de près de 26 834 habitants, sur un territoire de 979 hectares, la commune revêt plusieurs visages, entre le **village rural au creux de la vallée**, avec un patrimoine historique important, la **ville pionnière de la ville nouvelle**, avec des quartiers constituant la première centralité de Saint-Quentin-en-Yvelines (les Sept Mares, les Petits Prés, les Nouveaux Horizons et la Nouvelle Amsterdam) et la **ville de l'avant-garde technologique**, avec le quartier mixte de la Clef-de-Saint-Pierre situé au nord, mélangeant habitat et entreprises de hautes technologies (EADS, Thales…).

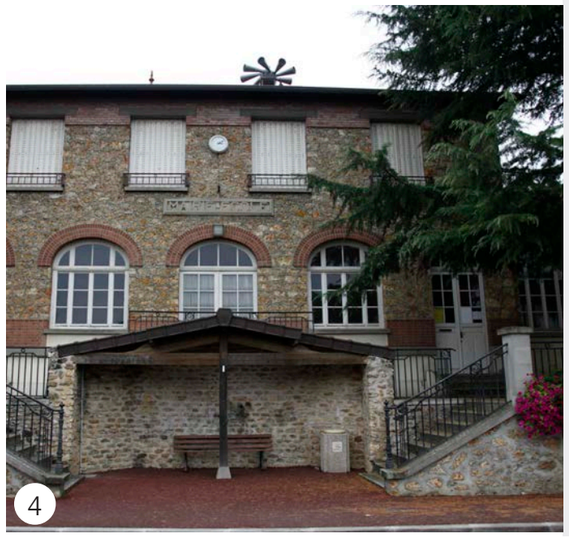
1

3

Au début du XXe siècle, Elancourt était une commune rurale, constituée d'une majorité d'agriculteurs.

Elancourt accueille le **point culminant d'Ile-de-France**, la colline d'Elancourt, avec ses 231 mètres d'altitude, constituée de remblais issus de la construction de la ville nouvelle.

2


4

II.

Aujourd'hui, Elancourt doit répondre à diverses problématiques, notamment en termes de centralité, avec un **centre-ville excentré** à l'extrémité sud-ouest de la commune, des **manques de liens** entre les quartiers, avec des grandes entités séparées par le relief ou les grandes voies de circulation (Village, Plateau, Clef-de-Saint-Pierre et zone d'activités de Trappes-Elancourt). De plus, certains secteurs nécessitent des interventions de **renouvellement urbain**.
La problématique de **franchissement des infrastructures** se fait ressentir de manière forte sur la Nationale 10 et sur le tronçon du réseau ferré au niveau de La Villedieu. Tout comme le manque de liaisons entre les quartiers d'Elancourt entre eux et avec les gares de Saint-Quentin-en-Yvelines.

1 Commanderie des Templiers de la Villedieu
2 Habitat pavillonnaire quartier « Petits Près »
3 Cassidian
4 Mairie - Ecole

II.

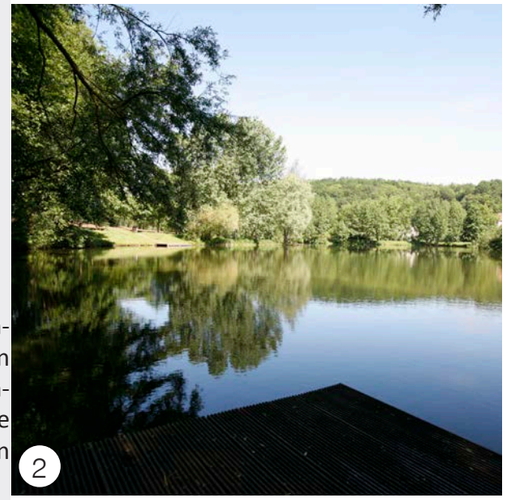
La commune est traversée par des axes structurants de l'agglomération (N10/N12), qui créent des ruptures entre les quartiers.

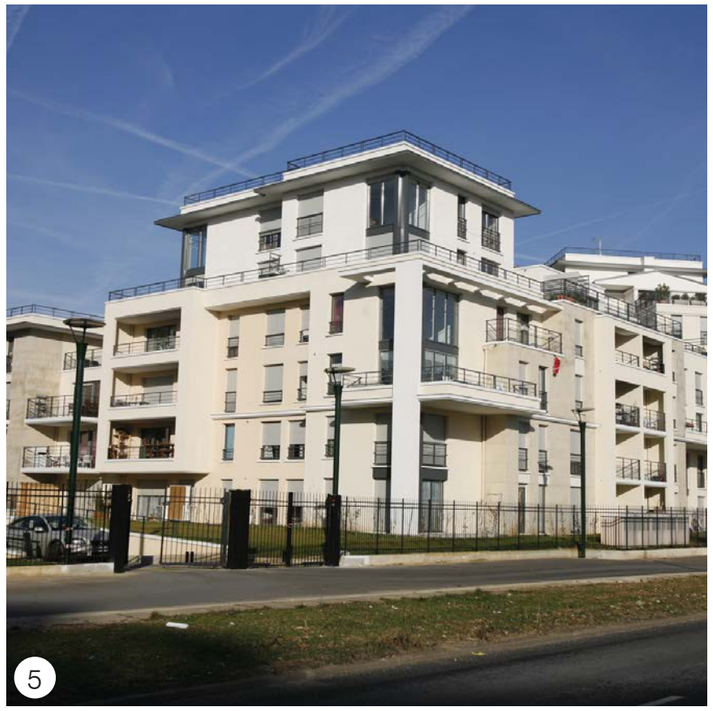
Certains secteurs (les Réaux, la Clef-de-Saint-Pierre, les 4 Arbres…) offrent un **potentiel de développement** à court, moyen et long termes. Un développement urbain qui devra cependant prendre en compte de lourdes contraintes, aujourd'hui limitant toute opération de constructions sur ces terrains (lignes Très Haute Tension qui traversent la commune).

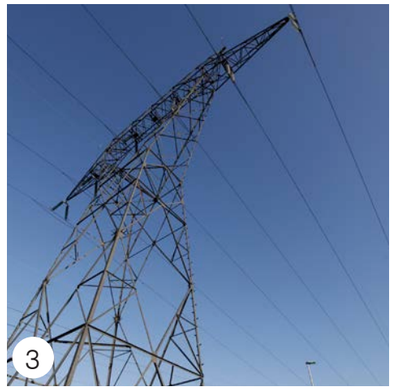
Au-delà de quartiers attractifs par leur diversité, Elancourt offre un **cadre de vie de qualité**, autour d'un patrimoine riche et diversifié (Commanderie des Templiers, village, sculptures du parc des Coudrays…), de nombreux espaces verts naturels ou aménagés et d'un très bon niveau d'équipements.

1

4


2


5


3

1 Ciné7, quartier des 7 mares

2 Bassin de la Muette

3 Lignes électriques à très haute tension

4 Les Réaux

5 Villapollonia

II.

ELANCOURT DEMAIN : VERS UNE VILLE VERTE, EQUILIBREE ET SÛRE

Élancourt, une ville engagée dans le projet commun de cohérence territoriale, alliant dynamisme économique, innovation technologique et défense du cadre de vie.

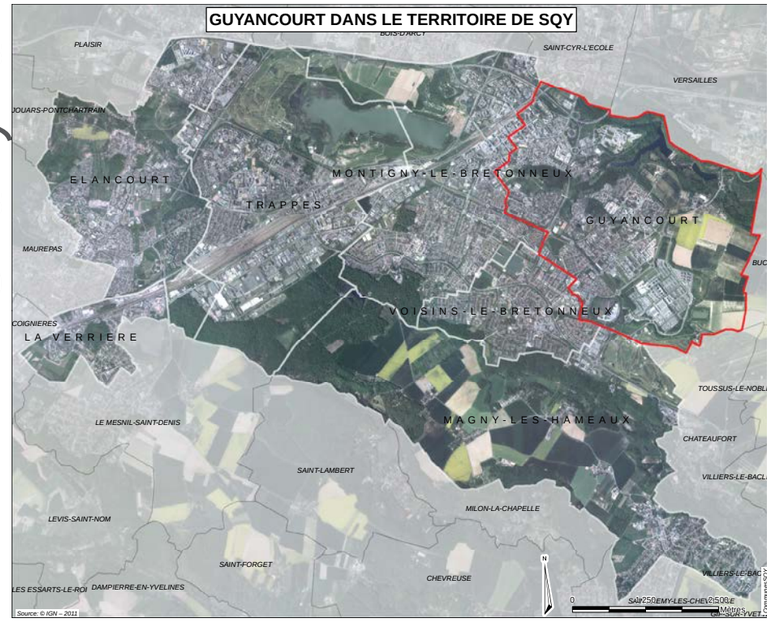
Elancourt demain :

- Participer au Programme Local de l'Habitat (PLH), dans un souci de développement durable (Eco-quartier des Réaux) et d'équité sociale pour favoriser le parcours résidentiel des habitants avec une offre de logements diversifiée.

- Participer au développement du regroupement d'entreprises, également appelé pôle de compétitivité, Paris-Saclay (le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre est inclus dans l'Opération d'Intérêt National Paris- Saclay).

- Valoriser les atouts d'Élancourt en répondant aux points à améliorer, pour un projet communal tendant vers une ville verte, équilibrée, bien équipée et « sûre », comme le prévoient les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme d'Elancourt.

GUYANCOURT



Des vestiges tels que flèches, grattoirs de silex, haches polies… retrouvés à Bouviers, Troux et Villaroy, attestent que le site de la commune de Guyancourt était déjà habité au Néolithique.
Du XIe au XVIIe siècle, les seigneurs se succèdent, jusqu'à la vente du domaine par Pierre de Bérulle à Louis XIV, en 1693. Guyancourt est alors intégrée au grand parc de Versailles, et en fera partie jusqu'à la Révolution.

Au début du XXe siècle, Guyancourt est un **gros village rural** où l'on cultive le blé, l'avoine, la betterave, le fourrage et la pomme de terre. Les fermes de Guyancourt dominent les espaces économique et politique de la commune et disparaissent avec l'urbanisation de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Guyancourt en quelques chiffres :

En 1901, la commune compte 614 habitants. La commune va croître de façon importante à partir de 1970 pour atteindre, en 2011, le chiffre de 28 774 habitants (source : Insee. Recensement de la population 2011).

- Les espaces verts représentent 62.3% du territoire communal
- Surface totale de la commune : 1 320 hectares
- La partie urbanisée représente 37.6 % du territoire communal et s'articule autour de 11 quartiers : le Centre Ville, le premier d'entre eux, correspondant à l'ancien village, les Bouviers, les Garennes, l'Europe, le Pont du Routoir, les Saules, le Parc, les Chênes, les Sangliers, La Minière et Villaroy, le dernier construit.

Zones industrielles et/ou d'activités :
- La Minière
- Technocentre Renault
- Quartiers des chênes, bouviers
- ZA Villaroy

Lieux culturels :
- Batterie
- Ferme de Bel Ebat
- Médiathèque Jean Rousselot

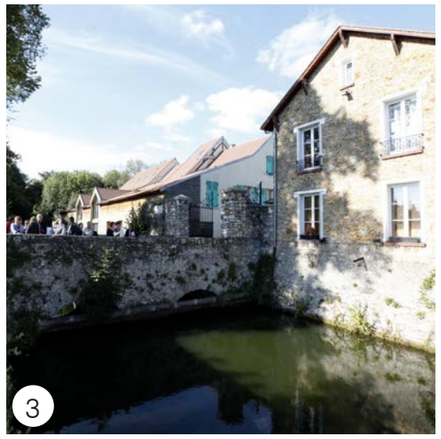
Espaces d'exposition :
- Mezzanine de l'Hôtel de Ville
- Salle d'exposition de Guyancourt

A découvrir :
- L'OPIE (Office pour les insectes et leur environnement)
- Le Village (Eglise de Saint-Victor, Ferme de Châteauneuf...)
- Les étangs de la Minière

II.

Guyancourt accueille aujourd'hui 28 774 habitants sur une surface de 1 300 hectares. Si la commune s'est fortement **urbanisée à partir de 1960**, certains vestiges retrouvés sur le territoire communal attestent du passé important de la commune.

1


3

Le territoire se situe sur un **vaste plateau** compris entre les **vallées de la Bièvre et de la Mérantaise**, aux portes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Il constitue à la fois la frange est de l'agglomération qui s'ouvre sur le **grand plateau agricole de Saclay** et la délimitation de la zone urbaine de Saint-Quentin-en-Yvelines par une **vaste couronne verte**. Le territoire de Guyancourt offre encore des terrains à préserver pour le maintien de l'agriculture périurbaine et de proximité.

2

4

Pôle universitaire et de recherche majeur, Guyancourt bénéficie d'une **très bonne accessibilité aux réseaux routiers et ferrés** et se trouve au cœur des projets de territoire à l'échelle intercommunale, mais aussi régionale (OIN Paris-Saclay, Nouveau Grand Paris...).

C'est aussi un secteur stratégique grâce à sa connectivité. Celle-ci se renforcera avec les projets de développement des transports (ligne 18 du Nouveau Grand Paris), qui inscrit Guyancourt dans son environnement régional.

1 Parc de l'université
2 Clocher de l'Eglise
3 Ferme de Chateauneuf
4 Parc du centre-ville

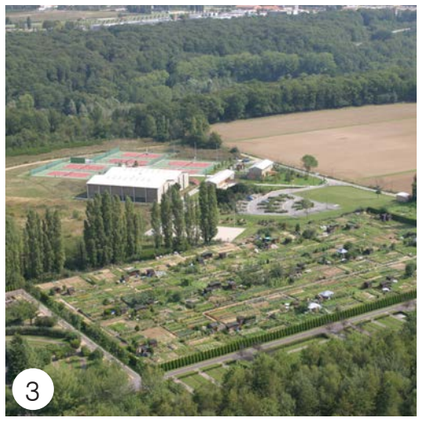
II.

La commune est à l'heure actuelle un **pôle attractif majeur,** participant à l'équilibre de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La ville connait ainsi, un dynamisme économique important (**sièges de grandes entreprises** : Technocentre Renault, Bouygues…) et profite d'un **grand nombre d'équipements structurants** (université, IPSL, golf national,…).

1

2


3

4

5

1 Jardins Paul-et-Virginie

2 Technocentre Renault

3 Jardins Familiaux et complexe sportif des 3 mousquetaires

4 Bassin de la minière et Challenger

5 ZA redoute de Bouviers

II.

GUYANCOURT DEMAIN : UNE VILLE POUR TOUS, AGREABLE ET PRATIQUE

Guyancourt , un pôle majeur de l'agglomération, ouvert sur l'Ile-de-France.

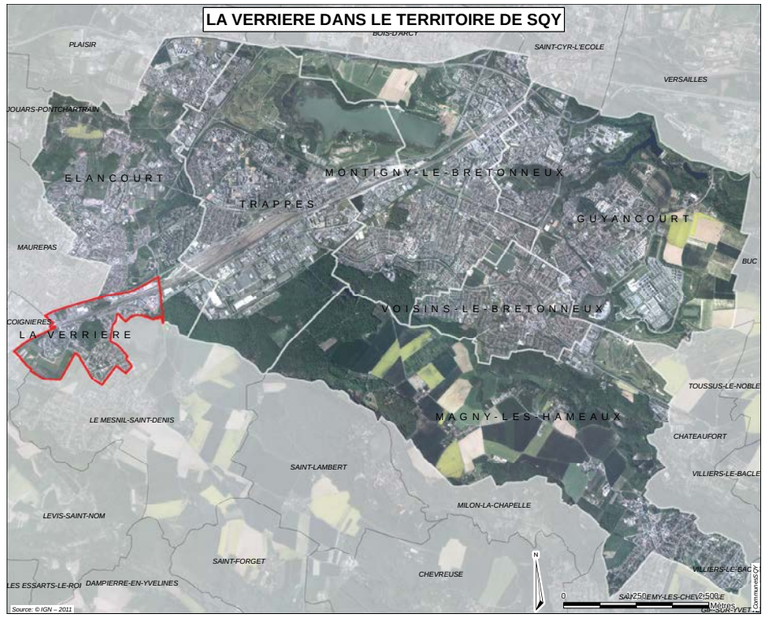
Guyancourt demain :

- Une ville pour tous est une ville où chacun doit pouvoir trouver sa place et ses marques. C'est une ville qui est attractive aussi bien pour les habitants que pour les entreprises et leurs employés. C'est une ville qui évite une trop forte spécialisation de ses territoires. C'est une ville qui favorise la mixité sociale.

- Une ville pratique qui facilite la vie et les usages pour l'ensemble de ses utilisateurs, et qui doit pouvoir s'adapter à l'évolution des modes de vie et aux besoins des habitants. Elle est à la fois riche en équipements et en services accessibles depuis les lieux de résidence des habitants et d'emploi des salariés. Ainsi, pour être une ville pratique, Guyancourt favorisera, une ville compacte et mixte fonctionnellement. L'un des objectifs poursuivis est de limiter et d'optimiser les besoins de déplacement, en permettant une meilleure connexion des espaces et des lieux d'usages, en favorisant les modes de circulation doux et les transports en commun.

- Une ville agréable est celle qui répond aux aspirations et envies des habitants aux différents moments de leur vie. Ces désirs ne sont pas les mêmes en fonction des temps de la vie, mais aussi des projections, des idéaux, des différentes typologies de population. Le cadre de vie idéal est donc une notion très subjective dont certaines caractéristiques sont néanmoins communes. Parmi ces agréments recherchés par tous, on note la proximité des services urbains, la qualité des espaces publics (agréables, pratiques et conviviaux), la présence d'espaces de respiration dans la ville (horizons, paysages et vues lointaines), la demande d'une ville saine disposant d'air, de sols, de milieux naturels et d'eau de qualité, le besoin de logements confortables dans lesquels l'intimité est préservée.

- Guyancourt, un pôle majeur de l'agglomération ouvert sur l'Ile-de-France : Paris- Saclay, développement de pôles de compétitivité et projet de métro (une gare, SQY Est, prévue). Guyancourt, un territoire d'articulation.



La Verrière, qui se nomma Vuatreiras puis Vitrerias au Moyen Age, signifie « lieu où l'on trouve du verre »…
Y a-t-il eu une fabrique de verre à cette période ? Ce n'est pas invraisemblable puisque le sable siliceux, qui sert de base à l'élaboration du verre, est très présent dans le sol de cette partie des Yvelines recouverte d'une grande forêt qui fournissait en bois un combustible facile.

Au Moyen-Age, les seigneurs de La Verrière se partageaient les terres situées autour de la ferme de l'Agiot et du château édifié à partir de 1507. La paroisse de La Verrière a été créée en 1739 par la fusion de trois hameaux, La Petite-Verrière, La Grande-Verrière et l'Agiot, détachés la même année de la paroisse du Mesnil-Saint-Denis sur la demande du seigneur de l'époque, Jacques Cordier de Launay, conseiller du Roy et trésorier général de l'extraordinaire des guerres.

Jusqu'alors commune **rurale**, La Verrière s'est ensuite développée avec l'arrivée du chemin de fer. Devenue une commune à la Révolution, elle reste durant le XIXe siècle une commune de petite taille. Située à côté de la **gare de triage de Trappes**, la gare de La Verrière, construite en 1855, accueille au début du siècle les **parisiens en mal de campagne**.

La Verrière en quelques chiffres :

En 1836, le recensement de population dénombre 90 habitants. En 1872, il n'y en a plus que 73, et en 1901, 80 personnes vivent dans la commune. Aujourd'hui, la commune compte 6 028 habitants (source : Insee. Recensement de la population 2011).

- Les espaces verts représentent 44,9 % du territoire communal
- Surface totale de la commune : 214 hectares
- La partie urbanisée représente 55,1 % du territoire communal et s'articule autour de 4 quartiers : Orly Parc, Z.A. de l'Agiot, le Village, le Bois de l'étang.

Zones industrielles et/ou d'activités :
- L'Agiot

Lieux culturels :
- Scarabée
- Théâtre de l'Institut Marcel Rivière
- Médiathèque Aimé Cesaire

A découvrir :
- Etang des Noés (Mesnil-Saint-Denis)
- Château de La Verrière et son parc

II.

Seconde ville de l'agglomération en 1972 en terme de population, la commune est aujourd'hui la **moins peuplée** (6 028 habitants) de Saint-Quentin-en-Yvelines.

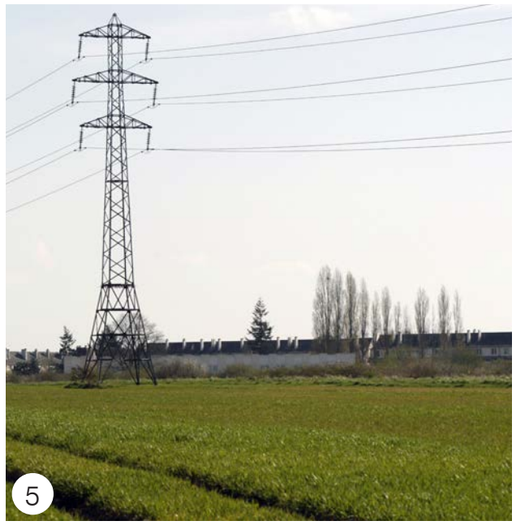
1

3

4

Plus petite commune du département des Yvelines (214 ha), La Verrière s'est principalement développée antérieurement à la création de la ville nouvelle, s'attachant par la suite à développer les services et équipements pour répondre aux besoins des populations.

2


5

La Verrière jouit d'une **position charnière dans l'ouest** francilien, porte d'entrée sud de Saint-Quentin-en-Yvelines, avec des espaces naturels de haute qualité (aux franges du Parc Naturel Régional) et marquant l'**entrée dans la zone agglomérée** de l'Ile-de-France.

Aujourd'hui, La Verrière fonctionne principalement, avec les communes situées à l'ouest de l'agglomération (Coignières, Maurepas et Le Mesnil-Saint-Denis) et se définit comme un territoire de contrastes.

1 Bois de l'Etang
2 Etang des Noës
3 Sculpture-construction
4 Château de La Verrière
5 Terrain des Bécannes

II.

La ville est une **ville jeune**, mais qui accueille beaucoup de personnes âgées, une **ville bien équipée** mais qui ne dispose que de peu de services privés, une **ville à la fois « écrin » et « enclave »**, avec des richesses intérieures, notamment naturelles, pas toujours visibles de l'extérieur.

La commune est aujourd'hui **coupée par la Route Nationale 10** et **le faisceau ferré**, mais dispose d'un fort potentiel de développement et de renouvellement urbain, dans un territoire **idéalement positionné**.

1

3

2

4

5

1 Institut Marcel Rivière

2 Nationale 10

3 Ecole Régionale de Premier Degré

4 Gare de La Verrière

5 Orly Parc

II.

LA VERRIERE DEMAIN : UN FORT POTENTIEL POUR UNE VILLE EXEMPLAIRE ET DURABLE

Un territoire disponible pour accueillir de l'emploi, des habitants, des équipements structurants, dans une démarche exemplaire en harmonie avec le territoire existant, ses habitants et ses caractères.

La Verrière demain :

- un territoire de développement et de renouvellement urbain avec une convergence de facteurs permettant cette mutation à court/moyen termes (formidable potentiel foncier disponible, mutable, proximité de la gare),

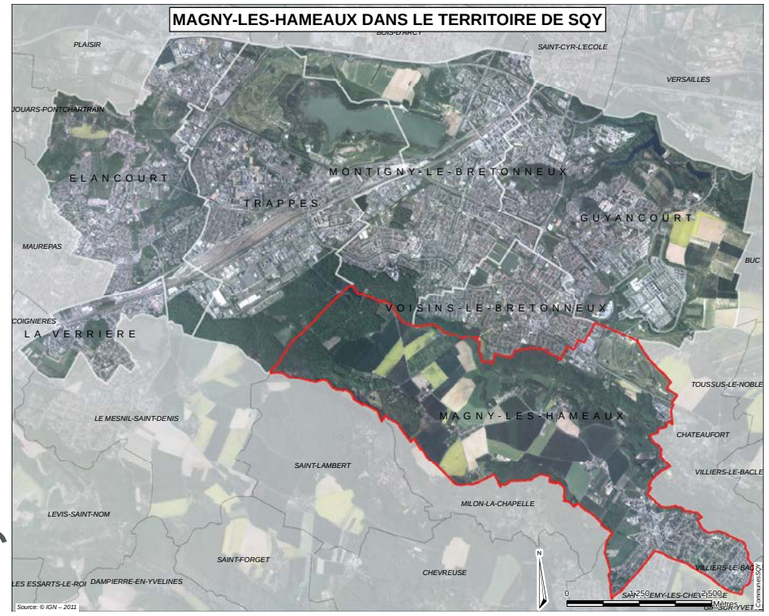
- un territoire d'avenir en Ile-de-France ; une ville accueillante, dynamique, solidaire et accessible,

- une ville trait d'union entre l'agglomération et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse,

- un pôle important de développement dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay, corridor ferroviaire,

- une disponibilité immédiate des projets (gare, maîtrise publique du foncier, volonté politique, dynamique en cours, partenariat en place…),

- un territoire idéalement positionné pour mettre en pratique le concept de ville désirable dans toutes ses dimensions :
  - proximité,
  - humanité,
  - lien avec le socle géographique et la nature (étang des Noës, bois de Trappes, Parc Naturel Régional, Vallée du Rhodon),
  - développement de la dimension métropolitaine.



De la campagne à la ville, entre tradition et modernité…

La commune de Magny-les-Hameaux est surtout marquée par l'histoire de **l'abbaye de Port-Royal-des-Champs** qui accueillit des religieuses cisterciennes et fut un haut-lieu du jansénisme jusqu'en 1709, date de l'expulsion des religieuses par Louis XIV.

Après Malliacum, Magneio ou encore Magny-l'Essart au XVIe siècle, la commune prend son nom actuel vers 1788.

Magny-les-Hameaux s'étend sur un **ancien plateau marécageux**, situé entre la vallée de la Mérantaise et celle du Rhodon, en partie asséché lors des travaux d'aménagement du château de Versailles au XVIIe siècle, et peu à peu défriché durant les siècles suivants.

Magny-les-Hameaux est également l'une des communes faisant partie du **Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse**. La commune a cette particularité de faire partie à la fois d'une ville nouvelle et d'un parc naturel. Toutefois, la pression immobilière forte a ainsi pu être en partie contenue, la participation au parc étant conditionnée à un certain nombre d'engagements limitant la progression de l'urbanisation.

Magny-les-Hameaux en quelques chiffres :

506 habitants en 1793, 371 en 1901, 7035 en 1982, et 9 274 habitants en 2011 (source : Insee. Recensement de la population 2011).

- Les espaces verts représentent 83,6 % du territoire communal
- Surface totale de la commune : 1.671 hectares
- La partie urbanisée représente 16,4 % du territoire communal

Outre le village (Magny-Village), cœur historique de la commune, Magny comprend 7 hameaux : le Bois des Roches, Buloyer, Romainville, Brouessy, Villeneuve, Gomberville

- 4 quartiers : Cressely/Croix aux Buis, Centre-bourg, Cressely et Buisson

Zones industrielles et/ou d'activités :

- Magny-Mérantais,
- Gomberville,
- Jeunes Bois,
- Bois des Roches.

Lieux culturels :

- Estaminet,
- Médiathèque Jacques Brel.

Musée et lieux d'exposition :

- Musée national de Port-Royal-des-Champs,
- Maison des Bonheur,
- Espace Calliopé.

A découvrir :

- Abbaye et les granges de Port-Royal des Champs,
- Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- Village ancien,
- Vallée de la Mérantaise.

II.

Plus **grande commune** de l'agglomération en termes de surface (1 664 ha), et commune la moins densément peuplée de l'agglomération, Magny-les-Hameaux est aujourd'hui considérée comme le « **poumon vert** » du territoire, avec de **grands espaces naturels et agricoles**.

Magny-les-Hameaux conserve une identité forte liée à sa double appartenance : ville de lien entre le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

1

2

3

4

Commune rurale, constituée de **plusieurs hameaux**, au début du XXe siècle, la commune connaît une première phase de développement, avec la constitution des **jardins ouvriers** sur le quartier de Cressely qui vont peu à peu devenir des **lieux de villégiatures** puis d'habitat. Le développement du quartier du Buisson à la fin des années 60 constitue la seconde phase de développement qui modifie l'équilibre de la commune. Ce n'est que dans les années 90, avec la constitution du quartier du centre bourg, que l'appartenance à la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines a un impact fort sur Magny-les-Hameaux. De plus, l'adhésion de la commune au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en 1985 traduit la volonté de maintenir un équilibre entre la vocation rurale de la Haute Vallée de Chevreuse et l'**urbanisation** inhérente à la constitution de la **ville nouvelle**.

1 Perspective
2 La RD 195 sur le plateau agricole
3 Ecole Rosa Bonheur/ Maison des Bonheur
4 Habitat centre-bourg de Magny-les-Hameaux

II.

Ce territoire, peuplé de plus de 9 000 habitants, offre des paysages de grandes qualités, et accueille un **patrimoine bâti et historique important** (Port royal, les hameaux, le château, l'église, les fermes,…). Il se développe autour d'un **plateau agricole** étendu et doit aujourd'hui répondre à des **problématiques d'enclavement et de déplacement** se posant comme des freins au développement.

Malgré ces problématiques, la commune bénéficie d'un **potentiel de construction de logements** élevé, mais aussi d'une possibilité de **développement d'activités diversifiées** (artisanat à Gomberville, grandes entreprises Magny Mérantais, agriculture de proximité…), qui font de Magny-les-Hameaux un territoire attractif et d'innovation.

1

3

2

4

1 Sud centre bourg

2 Ferme de Buloyer.

3 Bassin de la Pointe Chevincourt

4 Piste cyclable le long de le RD 195, entrée centre -bourg

Magny-les-Hameaux demain :

Le projet de ville de Magny-les-Hameaux est d'agir par et pour l'environnement pour une ville durable, équilibrée et solidaire.

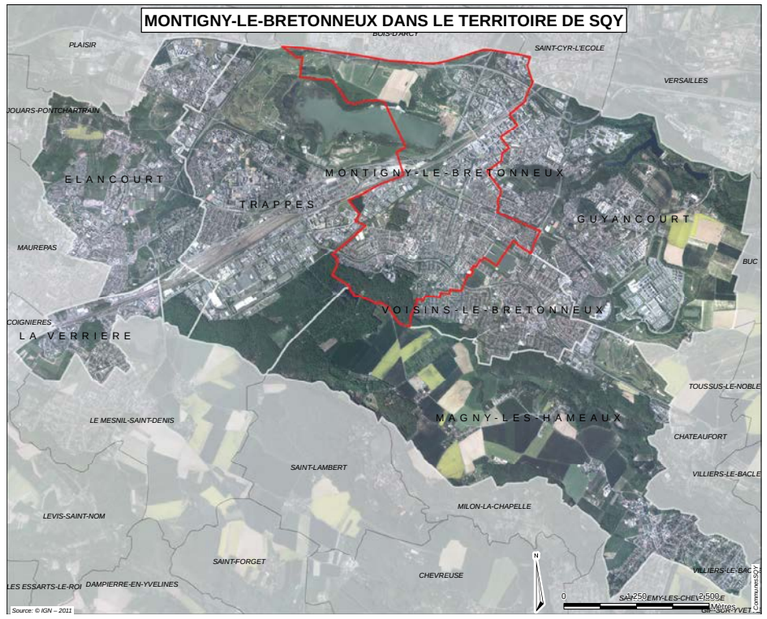
- L'environnement est l'axe majeur du développement de la commune :
  - respecter les objectifs de la charte du Parc Naturel Régional,
  - affirmer la diversité de la ville et favoriser la cohérence urbaine, c'est-à-dire agir pour l'environnement, le cadre de vie et la cohérence urbaine,
  - respecter son pôle vert, agricole, au potentiel touristique fort qui en fait un lieu complémentaire du reste de l'agglomération.

- Agir pour le désenclavement de la commune :
  - faciliter la mobilité, les transports en commun, les liaisons douces, mais aussi la voirie.

- Développer la mixité sociale et fonctionnelle pour une ville durable, équilibrée et solidaire :
  - répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat,
  - favoriser le développement économique local par la restructuration et la mixité fonctionnelle des zones d'activités,
  - anticiper les effets du développement du pôle de compétitivité Paris-Saclay.

MAGNY-LES-HAMEAUX DEMAIN: AGIR PAR ET POUR L'ENVIRONNEMENT, POUR UNE VILLE DURABLE, EQUILIBREE ET SOLIDAIRE

Singularité, complémentarité, potentialités, exemplarité : Magny-les-Hameaux est un atout de Saint-Quentin-en-Yvelines pour l'aménagement, le développement et l'innovation durable.



Aujourd'hui, commune la **plus peuplée de l'agglomération** saint-quentinoise, Montigny-le-Bretonneux n'était encore au début des années 1970, qu'un petit village de campagne.

La découverte de **vestiges préhistoriques** au siècle dernier, à proximité de la mare Caillon, confirme l'existence ancienne de cette localité. Toutefois, son histoire restera, jusqu'au début des années 1970, celle d'un petit village traditionnel de la campagne francilienne, voué naturellement à l'agriculture.

Aujourd'hui, 6e ville du département au plan démographique, Montigny-le-Bretonneux est la commune centrale et principale de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Son **activité économique** trouve sa source principalement dans le secteur **tertiaire** (1 590 entreprises). Plusieurs grands sièges sociaux d'entreprises internationales sont installés sur la ville, qui compte en outre un grand nombre de PMI-PME spécialisées dans les **secteurs technologiques**.

Montigny-le-Bretonneux en quelques chiffres :

265 habitants en 1793, 300 en 1856, 340 en 1900, la population de Montigny augmente lentement, jusqu'au début des années 1970. En 7 ans, la population passera de 1 550 habitants (1975) à 14 093 (1982)… Elle est aujourd'hui de 34 135 habitants (source : Insee. Recensement de la population 2011).

- Les espaces verts représentent 46,7 % du territoire communal
- Surface totale de la commune : 1.064 hectares
- La partie urbanisée représente 53,3 % du territoire communal et s'articule autour de 9 quartiers : Pas du Lac, Saint-Quentin, les Près, Plan de Troux, Village, Sourderie Nord, Sourderie Sud, Plan de l'église et Manet.

Zones industrielles et/ou d'activités :
- Parc d'activités du Pas du Lac,
- Zone Artisanale du Manet,
- Zone d'activités de l'Observatoire.

Lieux Culturels :
- Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines,
- Ferme du Manet,
- Salle Jacques Brel,
- Médiathèque du Canal,
- Archives départementales des Yvelines,
- Fort de Saint-Cyr.

Musées et espaces d'exposition :
- Office de tourisme,
- Musée de la ville de Saint-Quentin-en-Yvelines,
- Maison Felix,
- Conservatoire des arts plastiques.

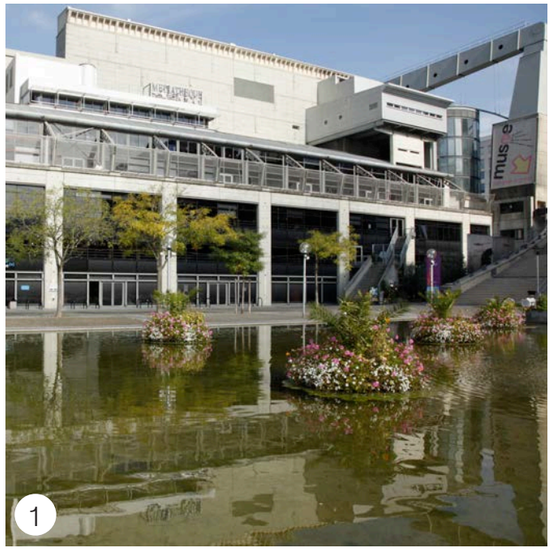
A découvrir :
- Le Village (Eglise, Château de la Couldre, anciennes fermes...),
- Arcades du lac,
- Oeuvres d'art public autour du quartier de Saint-Quentin-en-Yvelines.

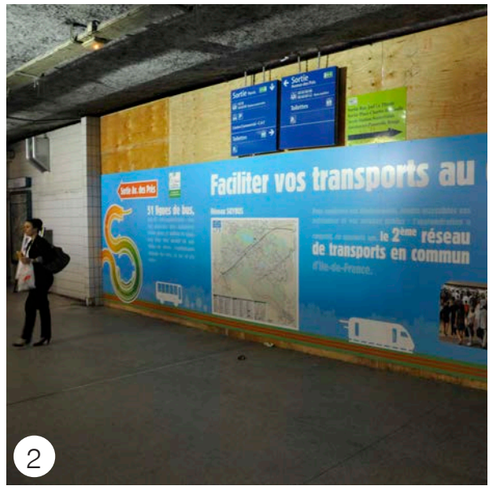
II.

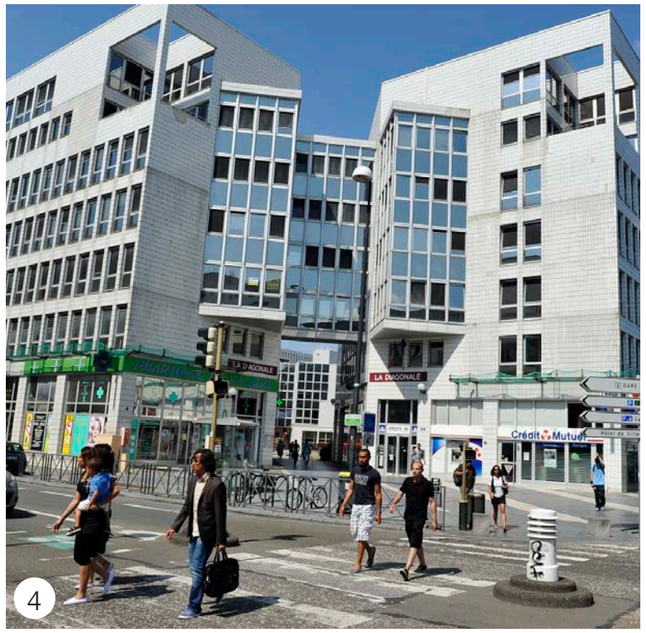
Autrefois, territoire exclusivement agricole, la commune de Montigny- le-Bretonneux, qui s'étend sur 1 067 hectares, est aujourd'hui le siège de la plus grande partie du **pôle urbain de Saint-Quentin-en-Yvelines**, rayonnant à l'échelle francilienne et fonctionnant comme une **véritable porte d'entrée et vitrine du territoire**.

La ville de Montigny-le -Bretonneux, peuplée de plus de 34 000 habitants, connaît un **rayonnement commercial, économique, universitaire, culturel et sportif important**.

La commune, est desservie par des voies structurantes et bénéficie d'un excellent niveau d'**équipements structurants** à l'échelle régionale (gare, UFR médecine, vélodrome, centre commercial régional, multiplexe, médiathèque du Canal, Musée de la ville, Théâtre de Saint-Quentin scène nationale….) et de services locaux dans des pôles de proximité. Cependant, le pôle commercial du quartier Saint-Quentin rencontre des difficultées économiques, du fait de l'imposante concurence commerciale dans les communes limitrophes.







Les différents quartiers de Montigny-le-Bretonneux possèdent leur propre identité et forment un **ensemble harmonieux et mixte** (logements collectifs/individuels ; locatif social/accession à la propriété…) avec une distinction entre la partie nord (type d'habitat plus dense) et la partie sud de la ville (habitat pavillonnaire).

Avec un **patrimoine historique et architectural conséquent** (ferme du Manet, fort de Saint-Cyr, Arcades du Lac, Église des Sources, place Georges Pompidou, Village…) et des espaces naturels de qualité (île de loisirs, forêt de Port Royal, bassin de la Sourderie, étang de Saint Quentin, canal urbain…), le territoire communal offre **un cadre de vie agréable**.

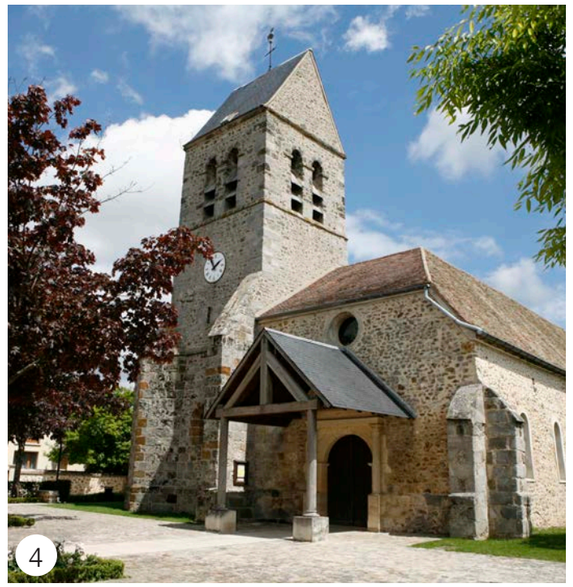
1 Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines
2 Gare de SQY (avant travaux)
3 Quartier du Pas du Lac
4 Diagonale, quartier saint-Quentin

II.

1

2

3


4

5

1 Quartier St Quentin

2 Place Georges Pompidou (place Ovale)

3 Quartier Sourderie

4 Eglise Saint-Martin

5 Arcades du Lac

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX DEMAIN : UNE VILLE ATTRACTIVE, UN POLE URBAIN MAJEUR DE L'OUEST FRANCILIEN.

Après une phase de développement très rapide, Montigny-le-Bretonneux, à travers une démarche environnementale volontariste, souhaite renforcer ce qui constitue ses atouts : préserver le cadre de vie de ses habitants, offrir un habitat diversifié de qualité, conforter son attractivité économique et favoriser les déplacements.

Montigny-le-Bretonneux, demain :

- une ville attractive qui rayonne à l'échelle de l'agglomération et de l'ouest francilien, qui doit être reconnue comme pôle structurant régional et partie prenante du projet de transport du Grand Paris,

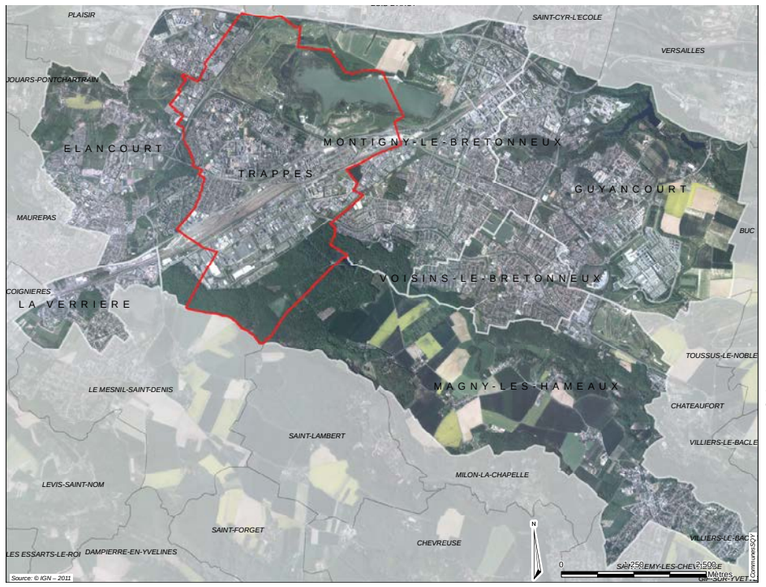
- un renouvellement urbain pour assurer le dynamisme économique,

- une ville fluide où les échanges sont favorisés, tout en réduisant la place de la voiture (transports en commun renforcés, maillage des circulations douces),

- des quartiers qui répondent aux besoins et aux aspirations des habitants

- un cadre de vie valorisé,

- une ville écologique respectueuse de son environnement.



Trappes-en-Yvelines est une ville aux origines très anciennes, à la croisée de deux voies romaines reliant Paris à Dreux et à Chartres.
Au Moyen Age, Trappes-en-Yvelines est « villa muralis », un village entouré de murs, cinq portes y permettant l'accès. Une partie de la ville date de plusieurs siècles.
Au XVIIe siècle, une portion du territoire est rattachée au domaine du roi (Versailles). Le système hydraulique destiné à alimenter les jeux d'eau du Château de Versailles nécessite la création de rigoles, aqueducs et étangs, parmi eux l'étang de Saint Quentin situé sur l'actuelle île de loisirs.

Au début du XXe siècle, Trappes-en-Yvelines est encore un **village rural** d'un millier d'habitants, dont l'activité principale est la culture de céréales, de betteraves et de légumes.
En 1911, la construction du **dépôt de locomotives et de la gare de triage** font de la ville l'un des centres ferroviaires les plus importants de France, et l'arrivée d'une main d'œuvre d'origine provinciale, essentiellement bretonne, lui permet d'augmenter sa population et de devenir une cité cheminote.

Trappes-en-Yvelines en quelques chiffres :

561 habitants en 1793, 1 270 en 1911, 9 643 en 1962, Trappes-en-Yvelines compte aujourd'hui 29 867 habitants (source : Insee. Recensement de la population 2011).

- Les espaces verts représentent 43,9 % du territoire communal
- Surface totale de la commune : 1.635 hectares
- La partie urbanisée représente 56,1 % du territoire communal et s'articule autour de 7 quartiers : le Village, Centre Jean Jaurès, Jean Macé, Merisiers, Plaine de Neauphle, Cité Nouvelle et Boissière.

Zones industrielles et/ou d'activités :

- Zone d'activités de Trappes-Élancourt et gare de triage et de fret,
- Zone d'activités du Buisson-de-la-Couldre,
- Zone d'activités de la Pépinière,
- Zone d'activités des Bruyères,
- Zone d'activités de Pissaloup,
- Ancienne gare de triage,
- Observatoire météorologique (Météo-France) de Trappes.

Lieux culturels :

- Grenier à Sel,
- Merise,
- Médiathèque Anatole France.

Lieu d'exposition :

- Galerie Le Corbusier,
- Mémoire de Trappes.

A découvrir :

- Île de loisirs et de plein air,
- Réserve naturelle de l'Etang de Saint-Quentin-en-Yvelines,
- Lotissement des Dents de Scie (label patrimoine XXeme Siècle),
- Vieux Village.

II.

D'une superficie de 1 347 hectares, Trappes-en-Yvelines est la deuxième ville la plus peuplée (29 867 habitants) et la troisième ville en nombre d'emplois de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La ville a connu une **urbanisation antérieure au développement de Saint-Quentin-en-Yvelines**, puisqu'elle s'est developpée avec l'arrivée du chemin de fer dès 1848. Une activité ferroviaire qui va attirer de nouvelles populations, entre 1924 et 1950, et conduire à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement (La Boissière, « les Dents de Scie », quartier des Merisiers…).

1

3

2

4

La ville de Trappes-en-Yvelines est aujourd'hui, une **ville porteuse de l'histoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, en constante évolution et très attractive**. Elle propose une offre importante en **logements sociaux** et en **équipements publics** répondant aux besoins multi générationnels. Les nouveaux programmes de logements permettent de compléter le parcours résidentiel tout en maitrisant l'évolution de la ville et en respectant l'histoire des lieux et des habitants.

À Trappes-en-Yvelines, le **renouvellement et la requalification urbaine** ont pour but d'accompagner la transformation de la ville. Il s'agit également de replacer les dynamiques engagées dans un projet de ville à l'échelle de l'ensemble du territoire.

1 Etang de Saint-Quentin-en-Yvelines

2 Gare SNCF de Trappes

3 Dents de scie

4 Art public : Fer et Paix, secteur Montfort Thorez

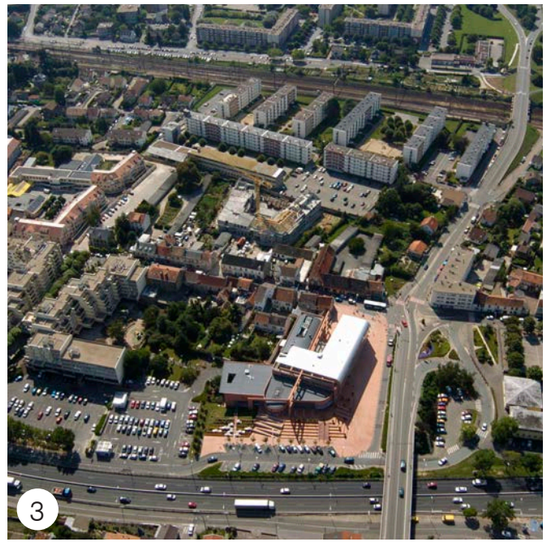
II.

Commune attractive à l'échelle du bassin de vie de l'agglomération (marché des Merisiers, Salle de la Merise, Île de Loisirs…), mais aussi à l'échelle régionale (Zone d'Activités, secteur tertiaire…), bénéficiant de **connexions importantes** avec toutes les autres **communes environnantes.**

Toutefois, Trappes-en-Yvelines doit faire face à un **paysage urbain morcelé** dû à la présence d'**infrastructures** importantes (emprise des voies ferrées, RN 10), conduisant à l'**isolement des quartiers**.

1

2


3

4

1 Mail de la Colombe

2 Marché des Merisiers

3 Vue aérienne au centre Ville (HDV)

4 Vue aérienne Sud-gare et faisceau ferré

TRAPPES-EN-YVELINES DEMAIN : UN TERRITOIRE RENOUVELE ET DE QUALITE.

Trappes-en-Yvelines demain :

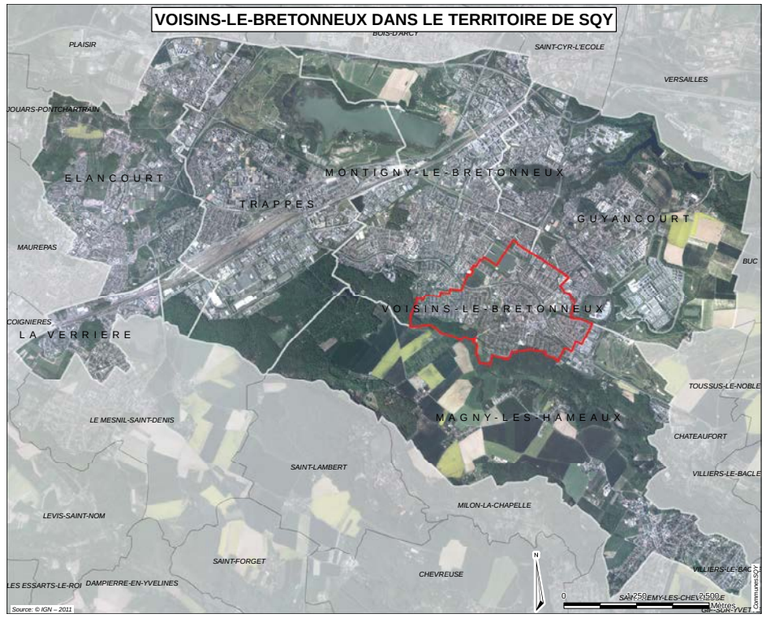
- Renouvellement urbain et requalification urbaine pour accompagner la mutation de la ville et replacer les dynamiques engagées dans un projet de ville à l'échelle de l'ensemble du territoire.

- Armature urbaine retravaillée pour affirmer des polarités et des liaisons sur l'ensemble du territoire ainsi que mieux organiser les flux et les déplacements.

- Mise en valeur du paysage, des éléments naturels et des éléments de patrimoine remarquables et recherche d'une plus grande qualité environnementale à l'échelle de l'ensemble du territoire.

En accompagnement de son renouvellement urbain et de son développement maitrisés, assurer la liaison avec l'agglomération par une requalification des axes de transport existants et une bonne intégration des futures infrastructures.

VOISINS LE BRETONNEUX



Ancienne seigneurie de la famille des Voisins du XIIe au XIVe siècle, Voisins-le-Bretonneux reste un petit village agricole jusqu'à la fin des années 1960.
Le territoire communal occupe le bord sud d'un plateau situé entre deux vallées encaissées, celle de la Bièvre au nord et celle de la Mérantaise (affluent de l'Yvette) au sud. Il intégra le domaine royal à la fin du XVII^esiècle.

L'intégration de la commune dans la ville nouvelle explique l'explosion démographique de la population, qui passe de 320 habitants avant la Seconde Guerre mondiale à plus de 12 000 à la fin du XXe siècle.
Fortement urbanisé, à environ 90 %, ce territoire conserve une part rurale sous forme de bois, dont une petite partie de la forêt domaniale de Port-Royal dans le sud-ouest de la commune.

Voisins-le-Bretonneux en quelques chiffres :

263 habitants en 1800, 321 en 1936, 2132 en 1975, 5229 en 1982, la population est aujourd'hui de 11 984 habitants (source : Insee. Recensement de la population 2011).

- Les espaces verts représentent 28,3 % du territoire communal
- Surface totale de la commune : 361 hectares
- La partie urbanisée représente 71,7 % du territoire communal et s'articule autour de 6 quartiers : Bretonnière, Grande-île, centre-village, Lac, Plan de l'Eglise, Chamfleury-Port-Royal.

Zones industrielles et/ou d'activités :

- Val Saint-Quentin,
- Grande-île,
- Zone d'activités des Tilleuls.

Lieux culturels :

- Espace culturel Decauville,
- Médiathèque Antoine de Saint Exupéry.

A découvrir :

- Vieux Village,
- Les temples du Lac,
- Parc de la croix du Bois.

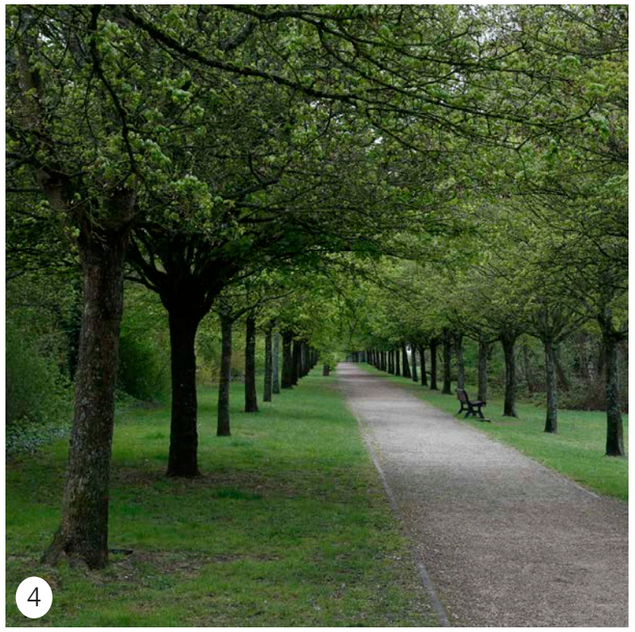
II.

Avec une population qui s'élève aujourd'hui à 11 984 habitants, Voisins le Bretonneux a fait l'objet de profondes mutations socio-démographiques et économiques à partir de la fin des années 60.

1

3

2


4

La commune, aux **portes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**, est une commune résidentielle attractive, avec des quartiers aux i**dentités très fortes**, ayant la particularité d'avoir été construits comme des unités autonomes (Chamfleury, Port-Royal, Plan de l'Église,…) **tournant le dos aux grands axes de communication** (Route de Versailles, RD 91, RD36).

La ville et son bourg rural sont bordés par la vallée de La Mérantaise, le bois de La Garenne et la forêt domaniale de Port Royal et traversés par de grandes allées vertes qui aèrent la ville et permettent de conserver **un cadre de vie très agréable.**

Voisins le Bretonneux s'organise autour de **2 grands pôles attractifs** : le centre village, centralité historique, administrative et culturelle, et le centre commercial du Mérantais très dynamique bien que vieillissant. Quelques secteurs d'activités (Mérantaise, ZA des Tilleuls, Val Saint-Quentin, Sedaf, Actipôle Grande-Ile) constituent des quartiers très spécialisés, ayant peu d'interaction avec le territoire.

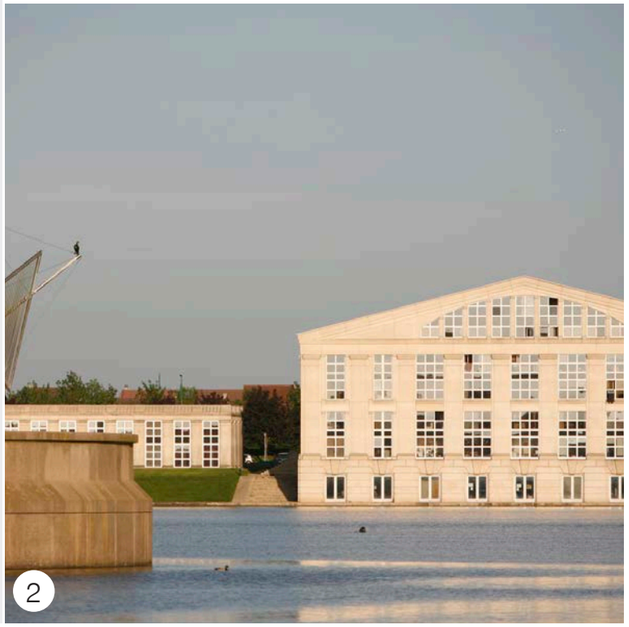
1 Centre-ville de Voisins-le-Bretonneux
2 Boréales
3 Lotissement de Chamfleury
4 Mail végétal

II.

A cause en partie de l'éloigenement des gares, les **déplacements** au sein de la ville se font majoritairement **en voiture,** ce qui pose problème pour les jeunes et les personnes travaillant sur Paris. De plus, la ville est traversée par une grande route, la RD 36, ce qui forme une **séparation** nette entre le **nord et sud** de la commune.

1

3


2

4

1 Avenue des Pyramides

2 Temple et Templettes

3 Val St Quentin

4 Ferme Decauville

II.

VOISINS-LE-BRETONNEUX DEMAIN : UN CENTRE-VILLE RENFORCE ET RELIE POUR UNE IDENTITE AFFIRMEE.

Voisins-le-Bretonneux, véritable cœur géographique de Saint-Quentin-en-Yvelines, est une ville riche de son passé et résolument tournée vers l'avenir, qui souhaite finaliser son urbanisation en valorisant sa centralité, son attractivité commerciale, et en renforçant les liens inter-quartiers, tout en préservant son cadre de vie.

Voisins-le-Bretonneux demain :

Les objectifs de Voisins-le-Bretonneux sont de :

- affirmer l'identité de la ville pour assurer la cohésion spatiale et l'ancrage de toutes les populations,
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale pour une ville durable et équilibrée,
- faciliter la mobilité douce pour une ville et une agglomération moins congestionnées.

Mais aussi :

- conforter et créer des continuités avec les communes voisines, notamment Montigny-le-Bretonneux,
- favoriser les liaisons interquartiers,
- requalifier les entrées de ville et les carrefours, en les rendant plus lisibles et moins dangereux, pour améliorer l'accès aux quartiers.
- rééquilibrer l'offre résidentielle (proposer des logements pour les jeunes actifs et les seniors),
- conserver la qualité de vie tout en permettant d'accueillir de nouveaux logements,
- être exemplaire d'un point de vue durabilité du territoire pour les nouvelles constructions,
- créer un véritable centre-ville avec une identité forte,
- relier les composantes d'un quartier comprenant des flux avec une voirie qui représente une fracture urbaine mais également un problème de sécurité vis-à-vis des cycles et des piétons, tout en intégrant le besoin de fluidification du trafic.

III. SQY DANS UNE VISION REGIONALE

Le **territoire** de Saint-Quentin-en-Yvelines est identifié de longue date comme **stratégique pour le développement de la Région Ile-de-France**. Ce positionnement stratégique reconnu par l'ensemble des acteurs (Etat, Région, Département, Agglomération, Communes) est inscrit dans les documents de planification ou contractuels avec lesquels le projet de territoire et le PLUi entretiennent des rapports, selon les cas, de conformité, de compatibilité ou de prise en compte.

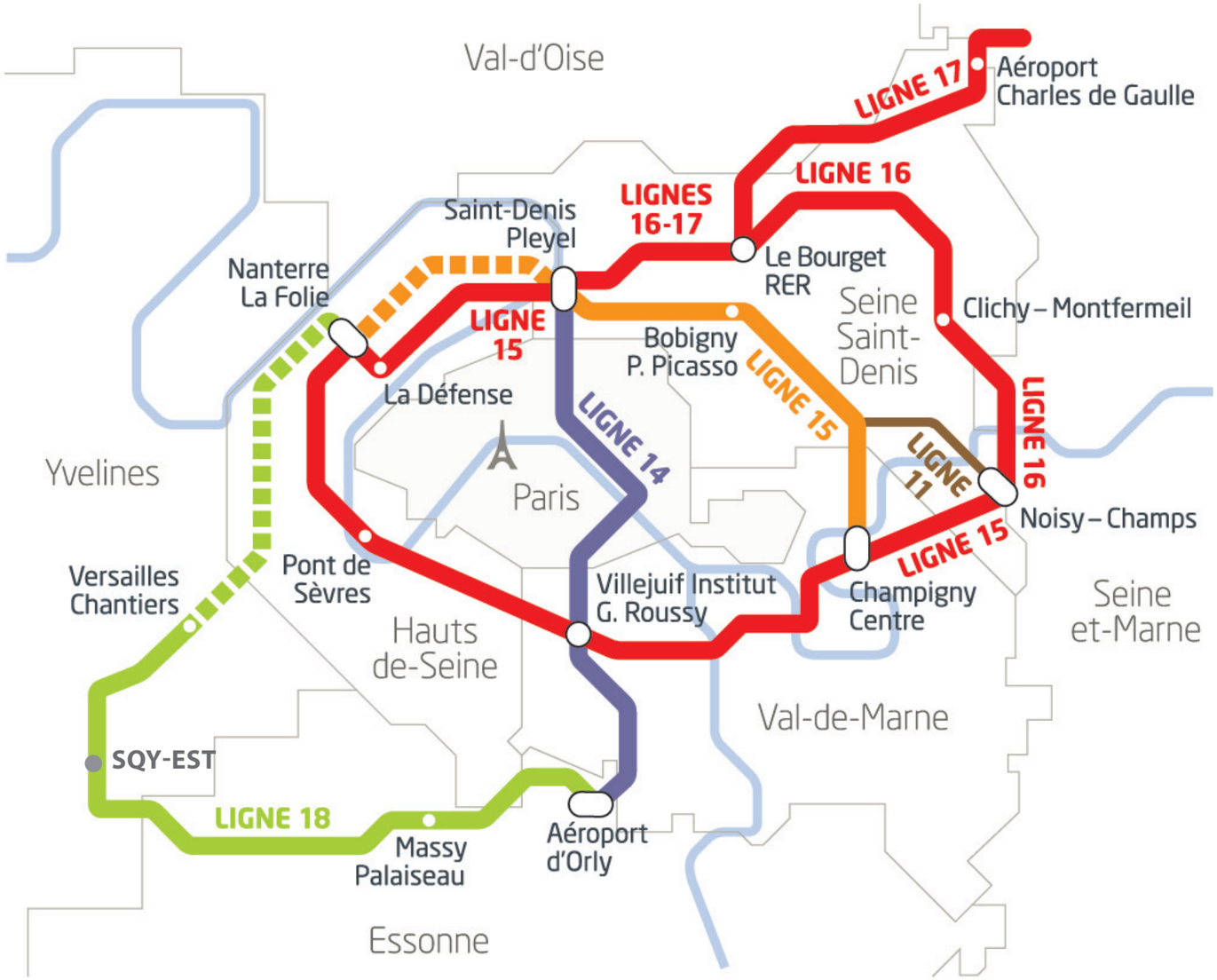
A. La loi du Grand Paris

Le Grand Paris, créé par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et **promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale**.

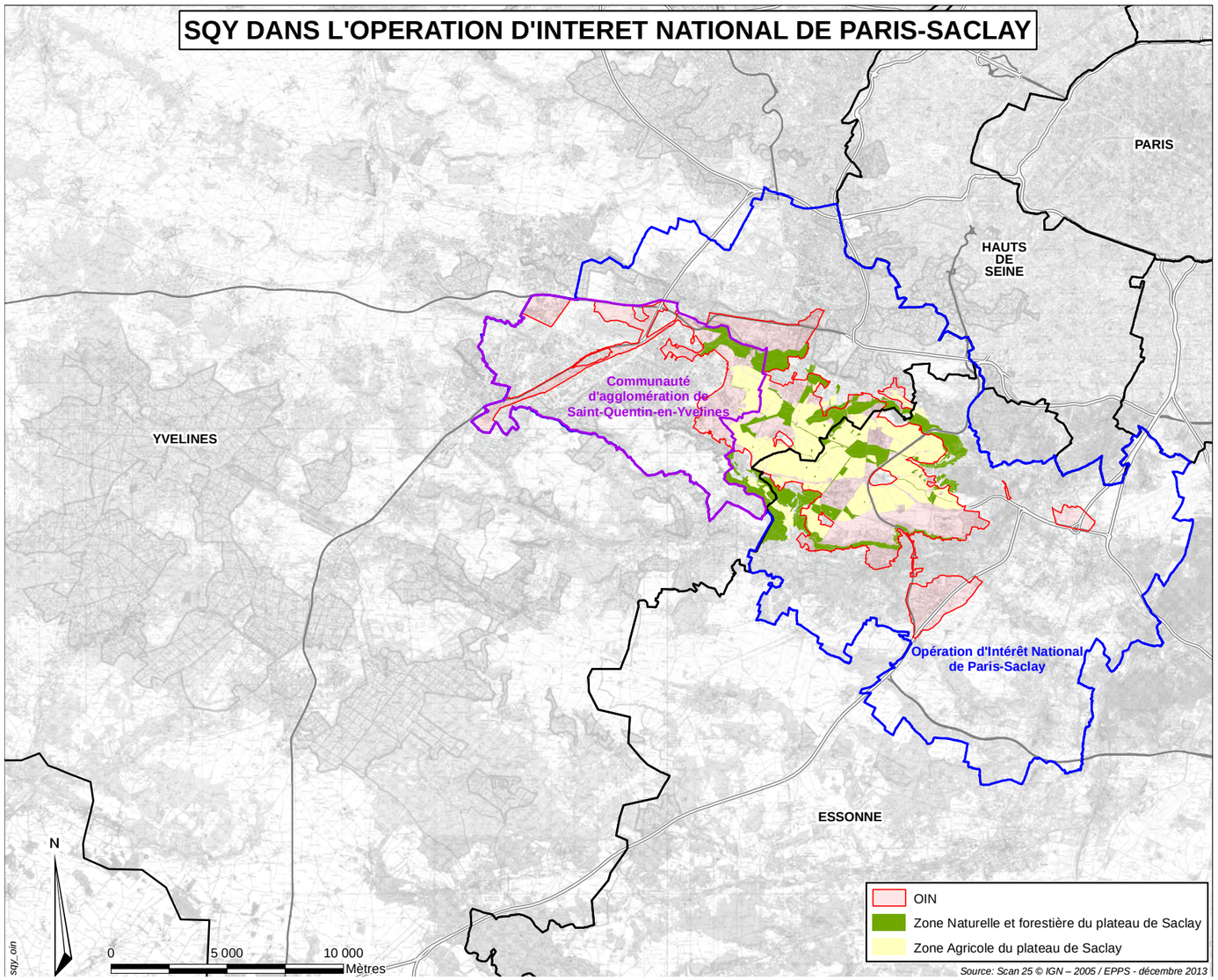
Ce projet s'appuie, entre autres, sur la **création d'un réseau de transport public de voyageurs** dont le financement des infrastructures est assuré par l'État. Dans ce cadre, la construction d'une nouvelle gare est prévue sur le territoire de Sain-Quentin-en-Yvelines.
Ce réseau s'articule autour de contrats de développement territorial définis et réalisés conjointement par l'État, la Région, les Départements, les communes et leurs groupements. Ces contrats participent à l'objectif de construire 70 000 logements par an en Ile-de-France (Territorialisation de l'Offre de Logements), décliné par bassin de vie dans l'arrêté du Préfet de région du 26 Mars 2012.

Le projet du Grand Paris favorise également la recherche, l'innovation et la valorisation industrielle au moyen de **pôles de compétitivité et du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay**, dont fait partie SQY et au sein duquel l'espace agricole est préservé.

GRAND PARIS EXPRESS EN 2030



CARTE DU RÉSEAU © SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS



B. L'Opération d'Intérêt National Paris Saclay

L'ensemble de SQY est comprise dans le périmètre d'études de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) mais **une partie** seulement du territoire est dans le périmètre opérationnel de l'**Opération d'Intérêt National (OIN) Massy-Saclay-Versailles-Saint-Quentin** créée par décret en Conseil d'État de mars 2009.

Pour rappel, les objectifs fixés par l'OIN Paris Saclay sont :
- l'urbanisation de certains sites stratégiques notamment à proximité des gares, dont celles de la future ligne 18 (ligne verte du Grand Paris Express), selon un principe de développement durable et d'attractivité économique des territoires grâce à une offre suffisante de logements, d'équipements et de services de proximité ;
- le développement du territoire pour en valoriser les atouts et en faire un lieu d'excellence et d'exception où cohabitent les fonctions urbaines (logements, campus, activités, équipements, commerces) sur un territoire connecté et dans un cadre de vie préservé (espaces agricoles et naturels);
- la desserte du territoire en très haut débit et le développement de Paris-Saclay pour en faire une vitrine des services urbains du futur.

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui doit s'inscrire dans cette ambition, se situe autour du pôle « mobilité du futur », deuxième pilier du cluster. Elle accueille plusieurs sites ou projets d'envergure.
- Le secteur de projet autour de la gare SQY-Est à Guyancourt, s'appuyant sur le Technocentre Renault à Guyancourt dont l'extension est programmée, doit accueillir des grandes entreprises et des centres de recherche dédiés à la mobilité durable. Ce site, qui développe un principe de compacité dans l'aménagement, de liens aux centres urbains existants, de mixité fonctionnelle et de proximité avec la nature, devrait accueillir également des logements, services, commerces et équipements publics.
- Le corridor ferroviaire, secteur de renouvellement urbain, de potentiel foncier, porteur de développement économique et résidentiel offre un site mutable de 40 ha (Les Bécannes), ainsi que d'autres sites près des gares de Trappes et La Verrière.
- Le vélodrome doit accueillir des compétitions de très haut niveau (5 000 places).
- Le développement d'un nouveau tronçon du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) de Massy à Saint-Quentin, qui desservira les espaces

de développement économique du plateau ainsi que ses lieux de vie, la rénovation du golf national au sein duquel trois nouveaux quartiers seront créés, présentent des enjeux majeurs pour l'opération.

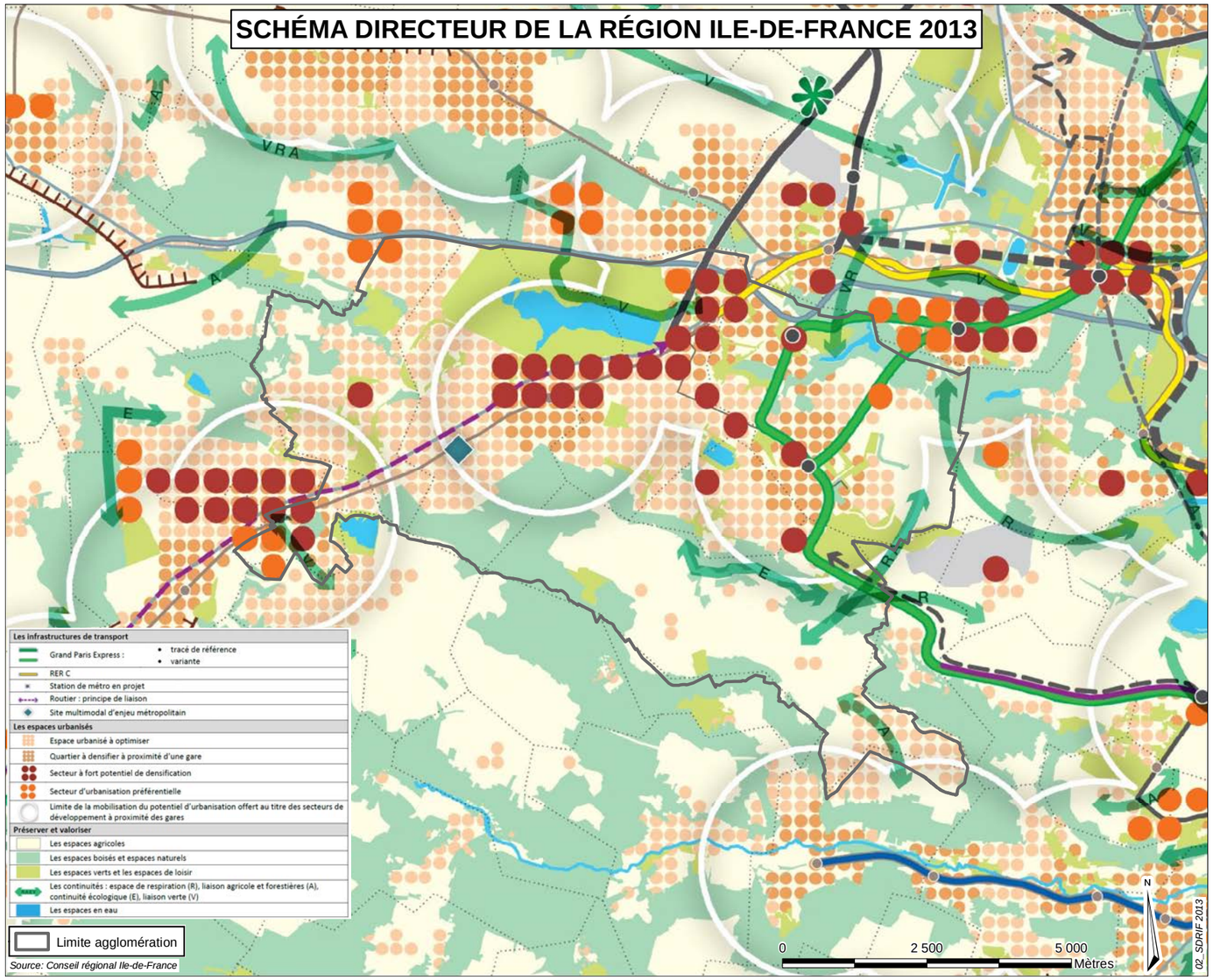
Le Schéma de Développement Territorial (SDT) adopté en Conseil d'administration de L'EPAPS en date du 13 janvier 2013 propose un socle d'analyse du présent et une vision du futur sur l'ensemble du territoire de Paris Saclay.
Le projet de Contrat de Développement Territorial (CDT) a, quant à lui, été enclenché depuis février 2012. Il concerne la CASQY, Versailles Grand Parc et Vélizy Villacoublay. La démarche d'élaboration du CDT s'est accélérée suite à la prise de position du gouvernement sur le Grand Paris Express, afin de s'inscrire dans la démarche régionale et de tenir les délais réglementaires. Celui-ci a été signé le 14 décembre 2015.
Une Zone de protection naturelle agricole et forestière (ZPNAF) prévue par l'article L. 141-5 du Code de l'Urbanisme a été délimitée par décret du 27/12/2013, et est annexée au PLUi. Un règlement a par ailleurs été rédigé en concertation avec les acteurs locaux, qui concerne essentiellement les zones agricoles des PLU concernés. En ce qui concerne la CASQY, seule la commune de Guyancourt est concernée par la ZPNAF.

Enfin, le territoire de la CASQY comprend plusieurs **sites de projet pilotés** par l'EPAPS, sur les secteurs, dont certains font l'objet d'études à venir :
- **Boubas-Louise Michel à Trappes**, dont les emprises foncières sont propriétés de SNCF (position stratégique entre les pôles gare de Montigny et de Trappes, avec un potentiel de développement axé sur l'activité économique, le logement et éventuellement les équipements);
- **SQY Est à Guyancourt** (site de Thalès et de la Petite Minière, à l'ouest de la RD 91, fort potentiel de développement économique, de logement et d'équipement ainsi qu'un enjeu de mixité habitat, transport avec l'implantation d'une des futures gares du Grand Paris).

C. Le SDADEY

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY), adopté le 12 juillet 2006, fixe un **cadre de référence pour les actions du conseil départemental**, des collectivités du département et des partenaires.
Ses orientations stratégiques visent à appuyer l'ambition du département qui est de mettre les atouts des Yvelines au service de la **compétitivité internationale de l'économie francilienne** et de **corriger les déséquilibres internes au département**.

Il s'agit d'impulser un développement urbain à l'échelle des territoires d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales.
Dans ce cadre, le grand territoire « **Saint-Quentin-en-Yvelines - Versailles - Vélizy - Massy – Saclay** » est identifié comme un territoire au service de la **compétitivité internationale de l'économie francilienne** pour :
- Améliorer et compléter les infrastructures nécessaires à l'atteinte des objectifs de développement,
- Valoriser la trame naturelle pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- Promouvoir des modes de développement différenciés valorisant l'offre de services et le cadre de vie de chaque territoire.



III.

D. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » a maintenu dans cette seule région une planification au niveau régional.

En application des articles L.123-1 et L.131-1 du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de SCoT approuvé, le **PLUi devra être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** approuvé en Conseil d'Etat n°2013-1241 du 27 décembre 2013, suite à la mise en révision du SDRIF de 1994 par décret du 24 aout 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris.

Le SDRIF qui s'inscrit dans un objectif de développement durable à l'horizon 2030, cherche à répondre aux grands défis suivants :

- promouvoir davantage de solidarité ;
- lutter contre l'étalement urbain ;
- faire face aux mutations environnementales;
- préparer la transition économique, sociale et solidaire ;
- faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes :

- un **rééquilibrage** des fonctions et une diminution des inégalités notamment par un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements,
- un **renforcement de la compétitivité** de la métropole et une diminution de la consommation foncière par le renforcement d'une structuration multipolaire, l'amélioration de l'articulation du maillage transports et la promotion de la densification urbaine,
- un **renforcement de la protection** et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels.

En pratique, le SDRIF 2030 se décline en cinq fascicules et deux cartes. Le troisième fascicule, intitulé « orientations règlementaires », édicte les normes permettant de traduire les grands principes du document, inscrits dans le fascicule Défi, Projet Spatial, Objectifs (DPSO). Les orientations réglementaires et la carte de destination générale des différentes parties

du territoire (CDGT), constituent les documents opposables du SDRIF, avec lesquels le PLUi doit être compatible.

Au regard des objectifs retenus précédemment, les évolutions majeures introduites par le SDRIF 2030 avec lesquelles le PLUi doit être compatible, sont notamment :
- **Tous les espaces urbanisés de Saint-Quentin-en-Yvelines doivent être optimisés.** En outre, les gares du territoire, existantes (RER C, ligne L) ou en projet (Grand Paris Express), déterminent des secteurs de développement (zones à moins de 1 km de ces gares) et des quartiers à densifier. Le potentiel de densification est localement fort.
- Hormis quelques rares secteurs d'urbanisation préférentielle, l**es espaces naturels, agricoles et forestiers de l'agglomération doivent être préservés**.
- La vallée de la Mérantaise et le plateau de Saclay à l'est de Guyancourt accueillent **des continuités à préserver**.

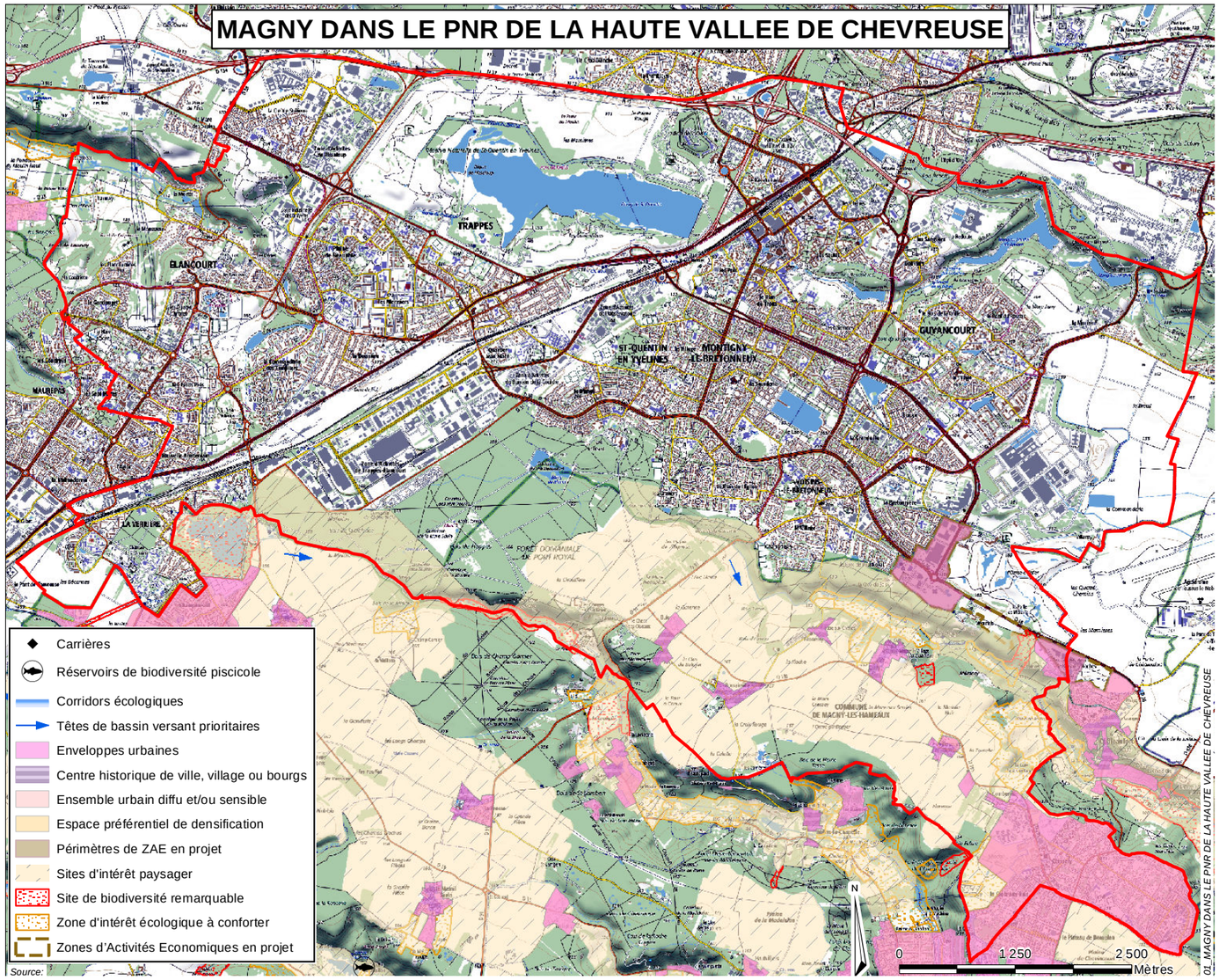
Le SDRIF, dont la stratégie s'inscrit à l'horizon 2030, donne la priorité à la limitation de la consommation d'espace agricole, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. Le PLUi peut prévoir de nouveaux espaces d'urbanisation uniquement là où le SDRIF l'a prévu. Ceux-ci doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements et en continuité avec l'urbanisation existante.

- L'introduction de dispositions réglementaires relatives à la densification des tissus urbains :
Le SDRIF impose une obligation de moyen en matière de densification des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Le seuil minimal de densification est à déterminer au regard de la nature de leur tissu (densité de référence), de leur desserte (présence de gares de transport en commun).
La CASQY est concernée par plusieurs secteurs cartographiés sur la carte de destination générale des territoires (CDGT) du SDRIF :
• **des espaces urbanisés à optimiser**, où est attendue une augmentation de 10 % minimum de la densité, à la fois humaine et des espaces d'habitat, à l'horizon 2030 ;
• **des quartiers à densifier à proximité des gares** (définis par les plus petites pastilles oranges foncées), où est attendue une augmentation de 15 % de la densité humaine et d'habitat, et qui doivent être des lieux privilégiés de densification en terme d'emplois également ;
• **Des secteurs à fort potentiel de densification** (représentés par les grosses pastilles rouges foncées), qui offrent un potentiel de mutation majeur et qui doivent être des lieux d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités, ainsi que d'augmentation et de diversification de l'offre de logement.

- La mobilisation, non obligatoire, des capacités d'extension :
Le SDRIF offre également des capacités d'extension urbaine afin de pouvoir remplir les objectifs fixés en terme de logements, dans le cadre du Grand Paris notamment, mais aussi de la loi Duflot sur la diversification de l'offre de logements et de prévoir les équipements et les emplois qui en découlent.
La CASQY, appartenant à l'agglomération centrale, n'est concernée que par deux d'entre elles, il s'agit :
• **des secteurs d'urbanisation préférentielle** cartographiés sur la CDGT (grosses pastilles oranges représentant un maximum de 25 hectares), pour lesquels une densité minimale de 35 logements à l'hectare est imposée ;
• **des secteurs de développement dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour des gares**, matérialisés de façon indicative par des cercles blancs sur la CDGT. Tout en privilégiant la densification autour des gares, le SDRIF permet quand même dans ces secteurs une extension de l'ordre de 5 % de la surface urbanisée communale, mais ceci uniquement en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. Ces 5 % ne sont pas mutualisables à l'échelle de l'agglomération.
Il est important de noter que ces capacités constituent des potentialités sans obligation de mobilisation d'ici 2030.

Pour la communauté d'agglomération de SQY, le SDRIF prévoit :
• des secteurs à fort potentiel de densification sur **La Verrière, Trappes et Montigny le Bretonneux** ;
• **les autres communes de la communauté d'agglomération sont classées en espaces urbanisés à optimiser ou à densifier**, pour ceux situés dans un rayon de l'ordre de 1000 mètres d'une gare existante ou à venir. Ces quartiers de gare à densifier, représentés par des petites pastilles oranges, concernent toutes les communes de la CASQY, sauf Elancourt et Magny-les-Hameaux ;
• Une pastille d'urbanisation préférentielle sur **Guyancourt, deux sur La Verrière, une au nord de Montigny-le-Bretonneux et une au nord d'Elancourt** (limitrophe avec les secteurs d'urbanisation prévus sur Plaisir) sont prévues. Ces pastilles représentent un potentiel d'urbanisation de 25 hectares où la densité moyenne de logements doit être au moins égale à 35 logements/ hectare.
• **L'introduction de liaisons multi-fonctionnelles**
Le SDRIF introduit des principes de liaisons fonctionnelles de plusieurs nature : continuités vertes, écologiques, agricoles et espaces de respiration. Charge au document d'urbanisme de traduire ces continuités en fonction de leur nature et de mettre en place les mesures réglementaires nécessaires pour leur préservation.

Le SDRIF 2030 identifie également des **continuités à préserver et à valoriser.** Il s'agit notamment de continuités écologiques à Magny-les-Hameaux, d'espace de respiration et de liaison agricole et forestière entre Magny-les-Hameaux et Guyancourt et de liaison verte à Guyancourt et Montigny-le-Bretonneux.



E. La charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les Parcs Naturels Régionaux ont été institués par le décret n°67-158 du 1er mars 1967. Leur statut actuel découle de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques, et est désormais codifié aux articles L. 333-1 et suivants, et R. 333-1 et suivants du Code de l'Environnement.
L'objet d'un PNR est la **protection d'un « territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile** ». De ce fait, sont classés en PNR des territoires menacés de désertification, ou comme c'est le cas pour le **PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**, sous pression urbaine.
Chaque PNR élabore une charte contenant un rapport déterminant notamment des orientations et des mesures, et un plan de parc localisant ces orientations et mesures, en vertu de l'article R. 333-2 du Code de l'Environnement.

En application du V de l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement :
« L'État et les collectivités territoriales adhérant à la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent. L'État et les régions adhérant à la charte peuvent conclure avec l'organisme de gestion du parc un contrat en application du contrat de plan État-régions. Les **documents d'urbanisme** et les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 doivent être **compatibles avec les orientations et les mesures de la charte**. »
L'article R. 333-13 du Code de l'Environnement précise que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte.

La **charte 2011-2023 du PNR** a été adoptée par le décret n°2011-1430 du 3 novembre 2011. Elle comporte un axe transversal et 4 axes stratégiques, déclinés en 14 objectifs et 41 objectifs opérationnels, chacun affecté d'un niveau de priorité et comportant 2 à 5 dispositions. Les dispositions constituent les engagements contractuels du Département, des intercommunalités et des communes.

III.

Au sein de Saint-Quentin-en-Yvelines, la commune de Magny-les-Hameaux appartient au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Le PLUI de Saint-Quentin-en-Yvelines peut contribuer à la réalisation de certains des objectifs de sa charte :

- L**a charte demande la protection et la gestion des paysages et des milieux naturels**, notamment par le renouvellement de la ville sur elle-même, par des aménagements, infrastructures et bâtiments respectueux de la biodiversité et des paysages. Le nécessaire bon fonctionnement des milieux (continuités écologiques, réduction des risques liés à l'eau…) est affirmé.
- **La charte demande l'adaptation du territoire aux changements climatiques**, notamment par une démarche de sobriété énergétique, par la réduction des déchets et par la durabilité des modes de déplacement.
- **La charte demande la protection du patrimoine paysager, urbain et bâti**, tout en encourageant leurs prolongements contemporains et l'innovation.
- Enfin, la **charte demande de porter attention aux dimensions économiques et sociales du développement durable**, notamment par la diversification de l'offre de logements, et par le maintien et le développement de l'artisanat, des commerces et des services de proximité, en particulier dans les bâtiments et dans les tissus urbains existants.

F. Les objectifs portés par l'Etat dans le cadre de son Porter à connaissance

1. Enjeux de développement et d'aménagement urbain et périurbain

a) **Conforter le territoire comme pôle de développement et d'innovation à la fois technologique et environnementale,** dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay, et contribuer à son attractivité internationale :

L'objectif est de faire du territoire de l'OIN Paris-Saclay un pôle d'excellence, s'appuyant sur des établissements de recherche et d'enseignement de dimension internationale, appelé « cluster scientifique et technologique ». Il s'agira d'une part d'urbaniser certains sites stratégiques notamment à proximité des gares afin de maintenir le taux d'emploi à 1,2, tout en développant l'offre de logements, d'équipements et de services de proximité ; d'autre part d'en faire un lieu d'exception où cohabitent les fonctions urbaines sur un territoire connecté et dans un cadre de vie préservé (espaces agricoles et naturels). La desserte du territoire en très haut débit est encouragée ; Paris-Saclay se veut être une vitrine des services urbains du futur.
Le « cluster de l'innovation » se définit ainsi comme dépassant le seul champ du développement économique et impliquant des thématiques aussi diverses que la mobilité, l'habitat, les services ou l'environnement. L'ancrage du projet sur son territoire, c'est-à-dire sa capacité à tirer parti de ses spécificités géographiques et historiques comme des ressources de la population qui y réside, constitue un enjeu important. Un second enjeu consiste en la construction d'un sentiment d'appartenance partagé capable de renforcer la cohésion à l'échelle du grand territoire et de mobiliser l'ensemble des acteurs qu'il regroupe.

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui doit s'inscrire dans cette ambition, se situe autour du pôle « mobilité du futur », deuxième pilier du cluster. Elle comprend plusieurs secteurs à enjeux sur le périmètre de l'OIN, dont le pôle technologique de La Minière, le corridor ferroviaire qui constitue un secteur de renouvellement urbain et offre plusieurs sites mutables dont ceux des Bécannes et des gares de Trappes et La Verrière, le vélodrome, le nouveau tronçon du TCSP Massy-Saint-Quentin. Par ailleurs, un schéma de desserte des pôles du Grand Paris est à l'étude, qui prévoit une gare de la « ligne 18 » sur le secteur de la CASQY.
Il est à noter que des périmètres de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ont été délimités par l'État sur La Verrière (ZA de l'Agiot, secteur des Bécannes) et sur certaines parties du territoire de Guyancourt.
Sur ces secteurs, les projets devront se faire selon un principe de compacité dans l'aménagement, de liens aux centres urbains existants, de mixité fonctionnelle, et de gestion exemplaire de l'eau et des continuités écologiques, en assurant une proximité avec la nature. Une des ambitions affichée par l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) est de concevoir les sites dans une approche prudente du rapport ville/nature, pour assurer la meilleure qualité de vie, en intelligence avec l'environnement.
En effet, ce grand territoire possède un arrière-plan paysager et patrimonial, qui devra être mis en valeur et préservé, notamment au niveau de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) de 3 900 hectares dont 2 317 hectares de zones agricoles, qui a été délimitée par décret du 27/12/2013. Au niveau de la CASQY, seule la commune de Guyancourt est concernée par cette délimitation.

b) **Mettre en œuvre les orientations** de développement fixées par le **SDRIF** approuvé le 27 décembre 2013**, tout en luttant contre l'étalement urbain :**
Les grandes orientations du SDRIF applicables au territoire de Saint-Quentin sont les suivantes :
- une urbanisation par renouvellement urbain et densification ;
- le maintien et l'amélioration de la mixité sociale et fonctionnelle sur le territoire;
- une conciliation entre intensification urbaine et préservation de la trame verte et bleue ;
- une irrigation de l'ensemble du territoire par un service de transports collectifs performants.

Elles doivent se traduire par des modes d'urbanisation (réhabilitation, utilisation des dents creuses du tissu urbain) capables de conjuguer le respect de l'activité agricole et de l'environnement avec une offre urbaine de qualité. Pour cela, une analyse des potentialités foncières est à mener.

Au sens du SDRIF, l'ensemble du territoire de la CASQY est situé dans

l'agglomération centrale de l'Île-de-France, ce qui a pour conséquence qu'il ne pourra se développer qu'en densification du tissu existant, excepté dans les secteurs d'urbanisation préférentielle (pastilles de 25 ha) définis sur la carte de destination générale des territoires du SDRIF, ou dans les secteurs de développement à proximité des gares.
Le SDRIF 2030 identifie par ailleurs des continuités à préserver et à valoriser, qu'il s'agisse de continuité écologique, d'espace de respiration et de liaison agricole et forestière ou de liaison verte. Le respect de celles-ci feront également l'objet d'un examen en compatibilité.

c) Développer l'offre de logements :
Le SDRIF a repris dans ses orientations l'objectif fixé par la loi du Grand Paris du 3 juin 2010, de construction annuelle de 70 000 logements à l'échelle de l'Ile-de-France, soit plus du double du rythme actuel. Ce volume de construction doit permettre de résorber le déséquilibre entre l'offre et la demande en logements et de réduire ainsi les disparités sociales et les déplacements du domicile au lieu de travail. La CASQY devra ainsi **participer à l'effort de construction de logements** qui est décliné dans l'arrêté du préfet de région du 26 mars 2012, relatif à la territorialisation de l'offre de logements (TOL), au travers des orientations habitat de son document d'urbanisme, si ce n'est dans un PLH.

Afin que cet objectif de 70 000 logements soit géographiquement et socialement adapté en Île-de-France, et pour éviter l'étalement urbain, certains territoires font l'objet de contrats de développement territorial (CDT) définis et réalisés conjointement par l'État, les communes et leurs groupements. C'est le cas de la CASQY qui fait partie du périmètre du futur CDT Versailles Grand Parc-Saint-Quentin- Vélizy.

Ainsi, bien que le parc de logements de la ville nouvelle soit en constante augmentation, il reste inférieur aux objectifs décrits ci-dessus. De plus, le **taux de vacance est très bas avec 3,7%** et ne permet pas la rotation dans le parc de logement et sa fluidité. Enfin, la **baisse de la taille des ménages** enregistrée dans les années 1990, est plus marquée sur la CASQY que sur le reste du département.

En s'inscrivant dans le cadre de l'OIN et du CDT, en accord avec la TOL, le PLUi devra donc permettre :
- une augmentation conséquente de l'offre par un rythme de construction adapté,
- la production de petits et moyens logements afin de répondre à la baisse de la taille des ménages,
- une analyse de l'évolution du parc privé (typologie, performance énergétique,…), afin de programmer une stratégie d'intervention à court et moyen terme.

Concernant plus particulièrement l'offre en logement social, une attention particulière devra être portée sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Voisins-le-Bretonneux, dans le cadre de la loi Duflot du 18/01/2013, qui porte à 25 % le taux de logements locatifs sociaux à réaliser d'ici 2025.

d) Mener une réflexion sur la restructuration du commerce au sein de l'agglomération, dans le contexte concurrentiel existant :
Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'une **offre commerciale hiérarchisée** avec un centre d'intérêt régional, des ensembles commerciaux secondaires communaux, et des espaces commerciaux de quartiers qui maillent l'ensemble du tissu urbain. Celle-ci souffre cependant d'un **contexte concurrentiel fort** lié aux grands pôles commerciaux tels que Plaisir, les Clayes, Coignières, Parly II et Vélizy II. Des efforts sont réalisés depuis quelques années afin de **renforcer l'attractivité** des pôles de proximité dans les quartiers.
Une étude sur le territoire pour définir les besoins doit donc être menée. La réalisation d'un document d'aménagement commercial (DAC) permettrait de définir une stratégie d'aménagement commercial à court, moyen et long termes à l'échelle du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

2. Enjeux environnementaux et agricoles

Le territoire de Saint-Quentin en Yvelines présente des enjeux majeurs sur le plan écologique et paysager.
La présence de la réserve naturelle d'intérêt national constitue une évidence en terme de préservation, pour son classement, notamment comme site Natura 2000 au titre de la directive « oiseaux ». Les incidences des rejets issus de l'urbanisation sur le niveau et la qualité des eaux sont à considérer de près pour tout nouvel aménagement. En effet, il peut avoir des conséquences sur la réserve et son classement, notamment à Trappes. Cette question avait été soulevée au moment de l'élaboration du PLU de Trappes.
Les communes d'Elancourt, Magny-Les-Hameaux, Montigny-Le-Bretonneux, Trappes et Voisins-Le-Bretonneux sont concernées par le site Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches », classé au titre des directives « oiseaux ». La Verrière est quant à elle limitrophe de ce site près de l'« Etang des Noés », situé au Mesnil-Saint-Denis. La CASQY est invitée à prendre connaissance des documents d'objectifs (DOCOB) relatifs à ces sites Natura 2000.

Au-delà de ces sites remarquables, faisant déjà l'objet de protections, la présente note souhaite mettre davantage l'accent sur les problématiques plus « ordinaires » qui constituent cependant des enjeux importants pour le territoire, même si elles ne font pas l'objet de protection spécifique.

Le territoire se situe en effet dans une position atypique car en tête de trois bassins versants : la Mauldre, la Bièvre et l'Yvette (rivières du Rhodon et de la Mérantaise), qui constituent des zones sensibles dont la préservation est stratégique, non seulement pour le territoire de la CASQY, mais aussi pour les territoires situés en aval. En effet, leur non dégradation, tant sur le plan qualitatif que du point de vue physique (non imperméabilisation des berges, connexions latérales et longitudinales...) est déterminante pour le maintien de l'état écologique de ces cours d'eau, ainsi que pour limiter les risques liés au ruissellement urbain en aval, notamment en cas d'événements exceptionnels (fortes pluies pour lesquelles le réseau pourrait arriver à saturation).
Par ailleurs, ces vallées sont en partie classées au titre de la loi paysages car, outre leur intérêt écologique, elles présentent un intérêt paysager marqué. Elles bénéficient donc d'une protection à ce titre, qui devra être prise en compte.
Enfin, la présence d'une couche argileuse à faible profondeur qui protège la ressource en eau potable des sables de Fontainebleau et engendre une forte présence de l'eau en surface devra être prise en compte.

Il en découle les enjeux ou axes de travail suivants :

a) **Préserver les zones humides à enjeux** recensées par les SAGE du territoire (Mauldre, Orge-Yvette et Bièvre), en particulier celles situées en tête de bassin versant.

III.

On note la présence de zones humides stratégiques à préserver car celles-ci constituent des réserves de biodiversité et préservent des étiages ou des crues mais jouent également un rôle sur la filtration des pollutions et sont sources d'économie sur le traitement des eaux.

b) **Analyser** dans le cadre du PLUi les **augmentations** d'apports potentiels **en eaux de ruissellement** qui découleront de la future urbanisation et prendre les mesures nécessaires afin de ne pas dégrader la qualité des milieux récepteurs et de limiter les risques d'inondations en aval du territoire.

La maîtrise du ruissellement urbain est en effet un enjeu important du territoire, même si tout est actuellement régulé par des bassins de rétention.
Lors de la mise à jour du schéma directeur d'assainissement, il sera pertinent de cartographier les secteurs où l'imperméabilisation des sols doit être limitée et les zones de transparence hydraulique (talweg préférentiel d'écoulement des eaux) où toute construction doit être évitée.
En outre, les techniques de **gestion écologique des eaux pluviales**, à ciel ouvert, doivent être préconisées dans les nouveaux aménagements et à l'occasion de restructurations urbaines, dans les aménagements existants. Ceux-ci présentent des aménités en terme de paysage urbain et de biodiversité « ordinaire », mais aussi sur le plan de la lutte contre le réchauffement climatique.

c) Développer une trame verte et bleue (TVB) urbaine écologiquement fonctionnelle.

Cet objectif pourra être rempli sur la CASQY si la perméabilité du tissu urbain est favorisée afin d'améliorer la connectivité d'une trame verte et bleue pénétrant et ceinturant le tissu urbain. Les projets d'aménagement prévus, dans le cadre du Plan Local de Déplacements, de l'aménagement des zones d'activités de la RN10 ou des projets de l'EPPS constituent en ce sens une opportunité. Ceci pourra se faire notamment par le choix de formes urbaines permettant l'**aménagement d'espaces verts appropriés** et par la mise en place d'ouvrages de gestion écologique des eaux pluviales comme exposé ci-dessus.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté par arrêté du préfet de Région le 21 octobre 2013, identifie des enjeux de sous-trames bleues sur les cours d'eau du territoire et de sous-trames herbacées entre les forêts domaniales de Maurepas et Bois d'Arcy tout comme entre le bois de la Mérantaise et la forêt domaniale de Bois d'Arcy afin de maintenir les connexions entre la forêt de Rambouillet et les multiples boisements qui occupent les rebords de plateau. La conservation des mares et mouillères du golf national est d'intérêt majeur. Le corridor Sourderie – Moulin à vent est à maintenir.

Localement, assurer un **meilleur franchissement de la RN10** permettrait d'améliorer la connectivité entre les habitats naturels.
Par ailleurs, la coulée verte d'Elancourt et le corridor de Pissaloup présentent des fonctionnalités écologiques à conforter. Il en est de même entre l'étang de Saint-Quentin, la Bièvre et le Bois de Trappes via le corridor de la ZA de l'Observatoire et le parc des Sources de la Bièvre.
Enfin, l'ensemble formé par la Bièvre, ses réseaux, ses rigoles et ses bassins, est à préserver pour ses multiples fonctions écologiques, hydrauliques, récréatives et historiques.

Il sera nécessaire de reprendre ces éléments d'enjeux et de diagnostic ainsi que ceux qui découlent des travaux engagés par la CASQY dans le cadre du livre blanc TVB et de permettre leur traduction réglementaire dans le PLUi. Cette traduction devra se faire par la rédaction d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire, ainsi que par la recherche des outils réglementaires les plus pertinents à inclure dans le règlement et le zonage. Trouvant ainsi une traduction réglementaire à l'échelle de l'intercommunalité, la TVB pourrait plus facilement être prise en compte en amont des projets d'aménagement aussi bien liés au transport, qu'au logement.

d) Mettre en valeur les franges urbaines et les lisières forestières et les préserver du mitage à l'ouest, tout en préservant l'agriculture périurbaine.

Le **secteur agricole** de la plaine de Neauphle marque une différence paysagère qu'il est souhaitable de conserver en stabilisant ainsi le front urbain à l'ouest ; il se situe en fond de vallée sur le bassin versant de la Mauldre. Ce secteur est connecté au **cordon forestier** qui va de la forêt de Maurepas aux versants boisés du ru d'Elancourt. Actuellement, discontinu en raison du mitage urbain, ce cordon forestier doit être conforté. La butte d'Elancourt fait partie de ce cordon et constitue un vecteur de continuité écologique à maintenir.
De même, sur les plateaux de Magny-les-Hameaux et de Saclay, les **fronts urbains / agricoles** doivent aménager une transition entre ces deux espaces. Il conviendra d'être particulièrement vigilant sur Magny, dont le secteur agricole n'est pas spécifiquement protégé, contrairement à la zone de protection naturelle, agricole et forestière du Plateau de Saclay. Le PNR orchestre cependant l'aménagement de ce plateau, afin d'éviter une homogénéisation de l'occupation du sol et de maintenir de grandes emprises d'espaces ouverts, celui-ci constituant une mosaïque de milieux humides, agricoles et forestiers. Il faudra veiller à maintenir les qualités paysagères et écologiques de ce plateau.
Enfin, le cordon forestier constitué par les versants de la Bièvre est à préserver en amont, afin d'**éviter son mitage** par les opérations programmées en bord de versant.

SQY
Terre d'innovations

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

Le Président,
Michel Laugier

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.2. Rapport de présentation : État initial du site et de l'environnement

ELABORATION

APPROBATION

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

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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

I. 6

GEOGRAPHIE PHYSIQUE 6

A. Un climat océanique dégradé, peu contraignant 6
1. Des températures relativement douces 6
2. Des précipitations peu abondantes 6
3. Des vents globalement peu forts 6
4. Un ensoleillement optimal 7
5. D'autres facteurs climatiques conciliants 7
6. Les évolutions climatiques prévisionnelles 7

B. Une topographie de plateau aux vallées encaissées 9
1. Des vallées structurantes 9
2. La colline d'Élancourt 10

C. Une géologie caractéristique de plateau 11
1. Les limons des plateaux 11
2. Les argiles à meulières de Montmorency 11
3. Les sables de Fontainebleau 11
4. Une zone d'anciennes carrières 12

D. Un réseau hydrographique largement anthropisé 13
1. Saint-Quentin-en-Yvelines en tête de trois bassins versants 13
2. Les bassins de rétention des eaux pluviales 14
3. Les Zones aquatiques et humides 16

E. ADOM 19

II. 20

MILIEU NATUREL 20

A. Des paysages et une occupation des sols diversifiés 20
1. De grandes entités paysagères structurantes 20
2. Une évolution mesurée du Mode d'Occupation des Sols 21
3. Une diversité de modes d'occupation des sols à vocation « naturelle » 22

B. La faune et la flore remarquables : habitat et espèces 25
1. La faune 25
2. La flore patrimoniale 28
3. La flore invasive 30

C. Un territoire protégé et surveillé 31
1. La Réserve Naturelle Nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines 32
2. Les zones Natura 2000 32
3. Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse 35
2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 36
3. Les sites classés et inscrits 37
4. Des espaces identifiés dans les PLU des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines 38
5. La Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles 40
6. La Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du Plateau de Saclay 42

E. La trame verte et bleue de Saint-Quentin-en-Yvelines 43
1. Les milieux boisés 45
2. Les milieux ouverts 47
3. Les milieux aquatiques et humides 49
4. Composantes de la TVB locale 50

F. Une disponibilité et une répartition des espaces verts favorables à la santé des Saint-Quentinois 54

1. Les services écosystémiques rendus par des espaces verts et bleus 55
1. Les espaces agricoles 56
2. L'évolution des espaces agricoles 56
3. Les outils de protection du foncier agricole existants sur le territoire 56

G. L'activité agricole sur le territoire Saint-Quentinois 56

4. Les exploitations agricoles 57
5. Les circulations agricoles 58
6. La fonctionnalité des bâtiments agricoles 58
7. Le drainage des terres 58
8. L'articulation des activités agricoles, urbaines et naturelles 58
9. Les productions du territoire 59
10. L'emploi 60

H. AFOM 61

III. 62

ENVIRONNEMENT : RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 62

A. Les risques naturels 62

1. Les risques d'inondation 62
2. Les risques géologiques 63
3. Les risques d'incendies liés aux feux de forêt 63

B. Les risques de pollution industrielle et/ou technologique 64

1. Les installations industrielles et/ou classées 64
2. La pollution des sols 65
3. Le transport des matières dangereuses 66

C. Les risques sanitaires 69

1. Les polluants biologiques 69
2. Les polluants chimiques 69
3. Les polluants physiques 70
4. Nuisances sonores 71

D. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique 81

1. Le cadre réglementaire 81
2. La pollution atmosphérique 81
3. La qualité générale de l'air 81

E. La gestion des déchets 83

1. La planification et la réglementation 83
2. La collecte des déchets en « porte à porte » 83
3. L'apport volontaire des déchets 84
4. L'élimination des déchets 85
5. Le nettoyage des espaces publics 85
6. Le compostage 85
7. La méthanisation en question 85

F. AFOM 86

IV. 87

GESTION DE LA RESSOURCE «EAU» 87

A. La qualité de l'eau 87

1. Les milieux aquatiques 87

Bassins versants, SAGE et compétence hydraulique 87

Qualité de l'eau 87

B. L'eau potable 88

C. Les eaux usées 90

D. Les eaux pluviales 92

E. ADOM 96

V. 97

BILAN ENERGETIQUE 97

A. Le profil Énergie Climat du territoire 97

1. Les consommations d'énergie réalisées sur le territoire de la CASQY 97

2. Les consommations d'énergie finale 2008, tep 97

3. Les émissions énergétiques de Gaz à Effet de Serre 2008 98

4. Les performance énergétiques des logements 98

5. La consommation des parcs d'activités économiques 98

6. Les déplacements 99

7. Analyse de la vulnérabilité du territoire aux aléas climatiques 99

B. Le potentiel énergie renouvelable à SQY 102

VI. 116

NOUVELLES TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION 116

Température moyenne, relevée à la station météorologique de Trappes.

Température moyenne (Moyenne en °C)	Janvier	février	Mars	Avril	Mai	Juin	Moyenne Annuelle
T. moyenne (°C)	3.9	4.4	7.5	10.1	13.8	16.9	
	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	
T. moyenne (°C)	19.2	19	15.8	11.9	7.2	4.3	11.2

Sources : Météo France, fiche météorologique, Statistiques 1981–2010 et records.

Précipitations moyennes, relevées à la station météorologique de Trappes.

Précipitations (en mm)	Janvier	février	Mars	Avril	Mai	Juin	Moyenne Annuelle
	59.4	50	53.7	54.9	63.9	53.7	
	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	
Précipitations (en mm)	61.7	53.7	51.4	68.8	57.1	65.9	694.2

Sources : Météo France, fiche météorologique, Statistiques 1981–2010 et records.

A. Un climat océanique dégradé, peu contraignant

Le territoire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, comme ceux des Yvelines et de l'Île-de-France, est soumis à un climat de type océanique, à mi-chemin des côtes maritimes à l'Ouest et d'un climat continental à l'Est qui contribue à le dégrader partiellement.
Les différentes composantes de ce climat, mesurées à la station météorologique de Trappes, sont les suivantes.

1. Des températures relativement douces

Les normales sont calculées sur la base de relevés effectués sur la période 1981-2010. La température moyenne annuelle est de 11,2 °C pour une maximale de 19,2°C en été (juillet) et un minimum thermique de 3,9°C en janvier, en moyenne.

Avec une amplitude thermique annuelle de 15,3°C, plutôt faible, Saint-Quentin-en-Yvelines profite d'hivers relativement doux et de mois chauds à la température très clémente. Par rapport à un climat océanique pur (doux et humide), l'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales rendent les écarts moyens annuels de température plus élevés.

2. Des précipitations peu abondantes

Calculées sur la même période que les températures 1981-2010, les précipitations annuelles sont de 694,2 mm cumulés en moyenne. Elles se retrouvent principalement sous la forme de pluies fines et peu abondantes.

Avec un minimum de 50 mm de pluie tombée en février et un maximum de 68,8 mm au début de l'automne, la répartition des précipitations est particulièrement homogène sur l'année, ce qui diminue les risques de sécheresse estivale. Le nombre moyen de jours où elles sont supérieures à 10 mm est de 18,6 par an.

3. Des vents globalement peu forts

La localisation de Saint-Quentin-en-Yvelines, en grande partie sur des plateaux, très ouverts par endroits (à Magny-les-Hameaux en particulier), rend le territoire fortement soumis aux vents dominants d'orientation Ouest/Sud-Ouest, pendant dix mois de l'année. L'absence de massif forestier sur la façade occidentale du territoire l'empêche de se protéger de ces vents.

La vitesse moyenne des vents, mesurée également entre 1982 et 2002 à Trappes, est relativement faible : un maximum de 3,4 m/s en hiver (12,2 km/h) et un minimum de 2,3 m/s en été (8,26 km/h).
Ces vents ne sont pas vraiment suffisants pour envisager le développement d'une énergie renouvelable

de type éolien, pour laquelle une vitesse de 4 m/s au minimum est requise, 12 m/s étant la vitesse optimale de fonctionnement. Par ailleurs, les servitudes locales (présence de nombreux périmètres de protection, zones urbanisées, etc.) contraignent la mobilisation d'une telle énergie. Son utilisation reste soumise au Schéma Régional de Développement des Énergies renouvelables et du Schéma Régional Éolien normalement définis dans le cadre du SRCAE. La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France n'identifie pas le territoire de la CASQY comme favorable au développement d'installations éoliennes.

Le nombre moyen de jours où le vent souffle en rafale à plus de 100 km/h (28 m/s) est de 0,3 sur cette période. En hiver, associés à la topographie de plateau, les vents accentuent l'impression de froid.

Cependant, la vitesse maximale instantanée du vent enregistrée peut atteindre des pointes importantes. Sur la période 1982-2002, elle a été de 37 m/s (133,2 km/h), le jour de la tempête de décembre 1999. En dehors de ce cas particulièrement exceptionnel, les vitesses maximales observées atteignent jusqu'à 33 m/s en hiver (118 km/h) et 22 m/s en été (80 km/h), au cours d'évènements déjà assez rares.

4. Un ensoleillement optimal

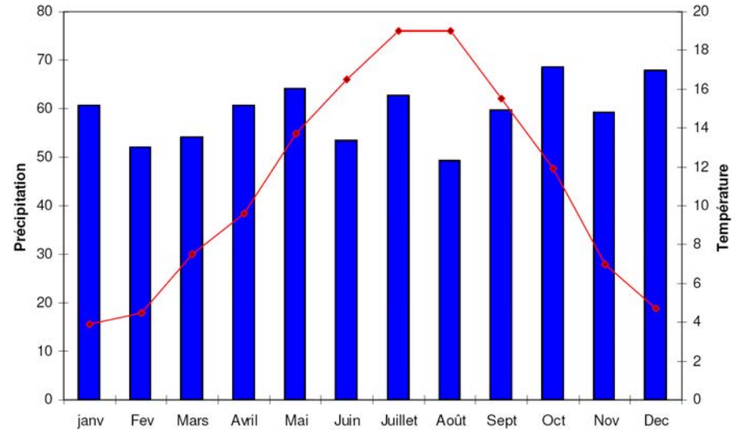
L'insolation (durée d'exposition au soleil) est comprise entre 1700 et 1900 heures par an en moyenne dans l'année, soit environ 20 % du temps. Pendant 71 jours, elle est considérée comme nulle alors que 50 jours bénéficient de plus de 80 % d'ensoleillement.
Les périodes à fort potentiel de chaleur solaire disponible sont en période estivale et concentrées sur un maximum de trois à cinq mois, alors que les périodes hivernales présentent un fort déficit.
Le diagnostic Énergie-Climat réalisé par la CASQY en 2012 met en évidence le potentiel solaire du territoire. La majeure partie du parc de maisons individuelles est concernée par des toits à double pente, favorables à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, qui permettraient une production annuelle de 28 000 000 kWh EF (Énergie Finale) selon l'Agence Locale de la Maîtrise de l'Énergie (ALME), qui correspondent à 10 % des besoins en électricité du territoire .
Il n'existe pas de durée minimale d'ensoleillement requise pour l'installation de panneaux solaires. Celle-ci se fait donc à l'appréciation des particuliers qui désirent participer à la production d'énergie renouvelable.
Sur les toits des grands bâtiments commerciaux et industriels, l'installation de panneaux permettrait, de produire localement des quantités significatives d'électricité.

5. D'autres facteurs climatiques conciliants

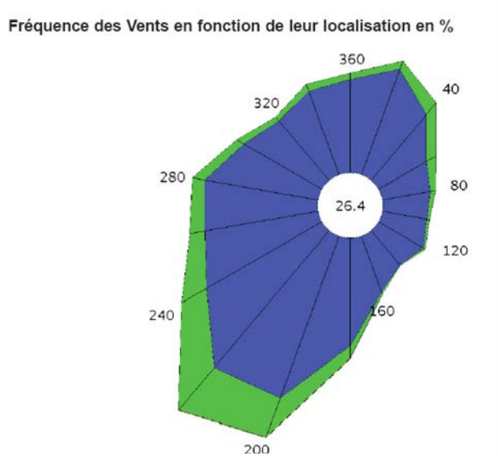
Le nombre de jours de gel entre décembre et février est faible. La neige peut être présente cinq mois par an avec, au maximum, quatre jours en février.
Les épisodes orageux sont fréquents en période estivale.
Le brouillard est très fréquent sur le plateau de Saclay-Saint-Quentin-en-Yvelines, situé à 160 m d'altitude en moyenne et à proximité de la bulle de chaleur parisienne. L'îlot de chaleur provoqué par l'agglomération joue un rôle prépondérant car il empêche le brouillard d'atteindre le sol.

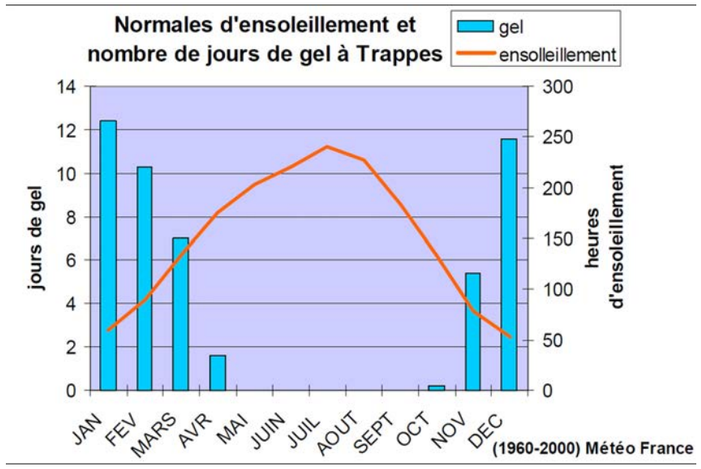
6. Les évolutions climatiques prévisionnelles

On peut supposer que le dérèglement climatique a des répercussions sur les valeurs moyennes observées des températures, précipitations, etc. En effet, la température moyenne a augmenté d'un demi-degré ces trente dernières années.
Les différents scénarios d'évolution climatique développés par Météo France prévoient en moyenne une évolution de l'ordre de +2°C à +2,5°C à l'horizon 2055 et +3°C à +3,5°C pour 2085 dans ce secteur de l'Île-de-France. La température moyenne annuelle pourrait ainsi atteindre jusqu'à 14,5°C dans 70 ans. L'évolution des précipitations est inverse : Météo France prévoit une diminution de l'ordre de 0 à 100 mm annuels pour 2055 et comprise entre 0 et 200 mm à l'horizon 2085.
Aujourd'hui, à Saint-Quentin-en-Yvelines, on comptabilise entre 30 et 50 jours de chaleur – durant lesquels la température maximale dépasse les 25°C. Les scénarios du Livre Vert du Plan Régional pour le Climat prévoient 60 jours de chaleur au minimum en 2080.
Par ailleurs, si le climat océanique modéré adoucit les phénomènes météorologiques, il n'empêche pas la survenue de certains évènements exceptionnels tels que la tempête de décembre 1999, la canicule de l'été 2003 ou l'hiver particulièrement rigoureux de 2009-2010. Néanmoins,



Source : Météo France 2009





Température la plus basse	-15,8 °C	Température la plus élevée	39,1 °C
Jour le plus froid	17/01/1985	Jour le plus chaud	06/08/2003
Année la plus froide	1963	Année la plus chaude	1990
Hauteur maximale de pluie en 24h	91,2 mm	Année la plus sèche	1949
Jour le plus pluvieux	06/07/2001	Année la plus pluvieuse	2000

Sources : Météo France, fiche météorologique, Statistiques 1981–2010 et records.

les caractéristiques climatiques sont peu contraignantes ; Météo France considère le milieu comme stable.

ENSEIGNEMENTS

- Un climat clément mais avec un risque d'augmentation des phénomènes thermiques extrêmes (vagues de froid et canicule)
- Un territoire peu exposé aux vents véloces
- Un ensoleillement favorable à l'installation de panneaux solaires pour la production d'énergie

B. Une topographie de plateau aux vallées encaissées

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est situé en très grande partie sur le plateau de Trappes-Saclay et, dans une moindre mesure, sur celui de Beauplan. Leur altitude varie en moyenne entre 160 m à l'est du territoire et un peu plus de 170 m sur sa façade occidentale. Les quartiers urbanisés sont localisés dans leur ensemble à la même altitude, à quelques mètres près.

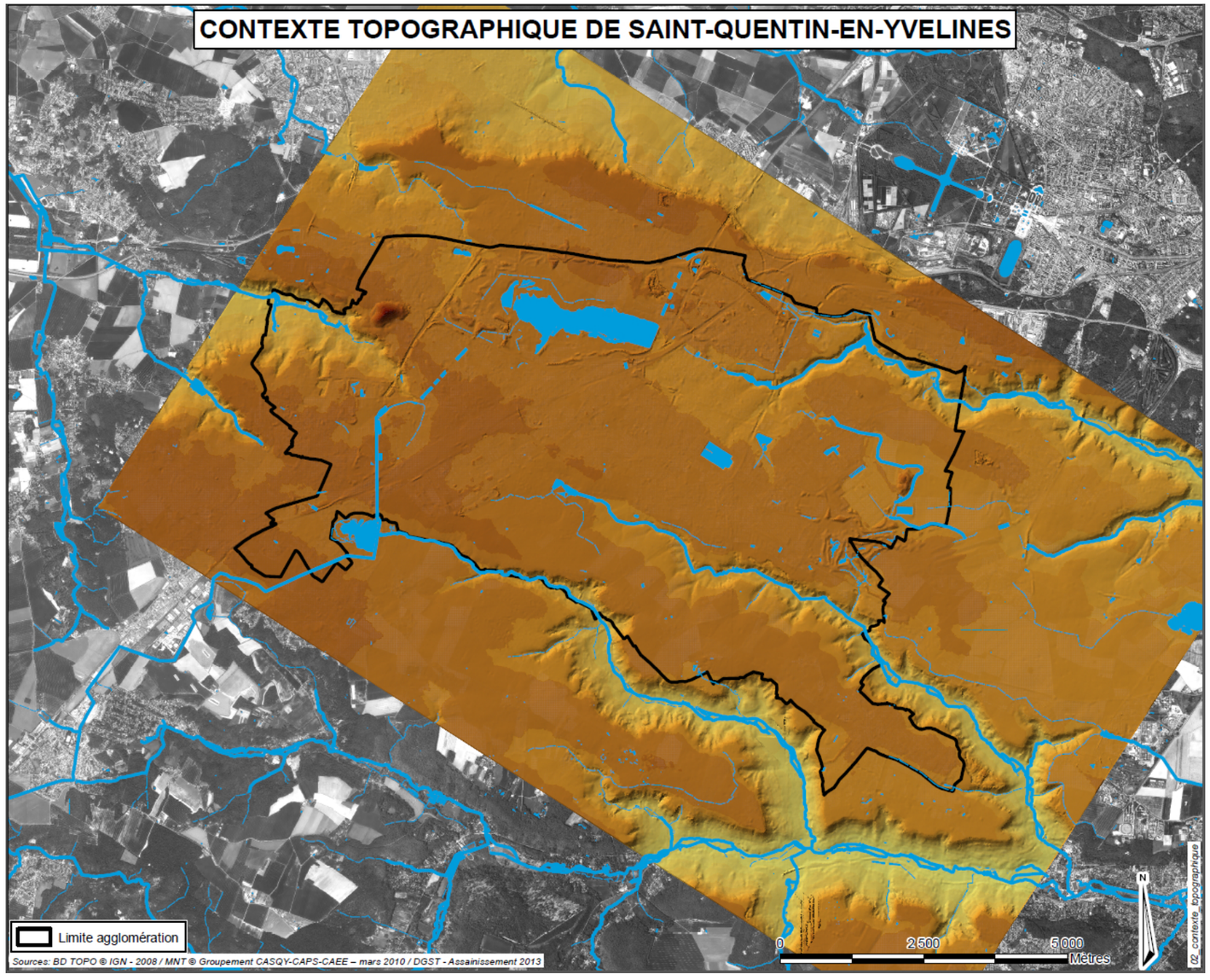
Des vallées entaillent le plateau et structurent son relief très largement plan et à la faible déclivité. D'autres éléments, moins prononcés, tels que de petits talus et buttes, souvent d'origine anthropique, parsèment le territoire.

1. Des vallées structurantes

Plusieurs vallées d'orientation nord-ouest/sud-est découpent le territoire.
Sur la façade orientale, les vallées de la Bièvre au nord, de la Mérantaise et du Rhodon, à la frontière sud de Saint-Quentin-en-Yvelines, délimitent les plateaux de Trappes-Saclay au nord et celui, plus étroit et moins vaste, de Beauplan au sud. Très encaissées, ces vallées creusent les plateaux jusqu'à une altitude d'une centaine de mètres (minimum de 98 m à Magny-les-Hameaux) et s'enfoncent encore plus profondément en direction de l'est. Leurs coteaux ont une pente moyenne de 15 %.

À l'ouest, le ru d'Élancourt creuse, dans la commune du même nom, une profonde vallée au coteau nord relativement abrupt.

Si les plateaux occupent une place prépondérante dans le territoire et concentrent la majorité du tissu urbain, les vallées jouent également un rôle important. D'une part, elles créent de nettes ruptures dans le paysage. Par exemple, celle de la Mérantaise marque la limite sud de l'urbanisation continue de Saint-Quentin-en-Yvelines : les constructions s'arrêtent le long de son talus nord. Les secteurs urbanisés de Magny-les-Hameaux se trouvent ainsi à l'écart du tissu urbain principal.
D'autre part, ces vallées boisées constituent des pôles de biodiversité, remarquables pour leurs qualités paysagères et environnementales.



Celle de la Bièvre revêt une importance supplémentaire depuis son classement sur la liste des sites et monuments naturels remarquables en 2000.

2. La colline d'Élancourt

Haute de 231 m et anciennement dite de la Revanche, c'est à la fois le point culminant du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines et de l'Île-de-France. Située majoritairement sur la commune d'Élancourt, à la frontière avec Trappes, cette colline artificielle résulte de l'accumulation des déblais issus des excavations liés aux travaux d'aménagement de la ville nouvelle dans les années 1960-1970.

ENSEIGNEMENTS

- Un relief globalement peu prononcé favorisant le développement urbain et des circulations douces
- Des espaces ouverts, essentiellement agricoles, et aux horizons lointains, situés principalement en périphérie.
- Des vallées fortement encaissées qui créent des paysages diversifiés mais contraignent les mobilités entre les espaces urbanisés

C. Une géologie caractéristique de plateau

Saint-Quentin-en-Yvelines s'inscrit dans la région géologique des plateaux de Trappes, au nord, et du Hurepoix, au sud, séparés par la vallée de l'Yvette, sous-affluent de la Seine. Les formations superficielles y prennent une place importante. La lithologie du substrat, composée essentiellement d'argiles à meulières et de sables de fontainebleau, est relativement monotone.

1. Les limons des plateaux

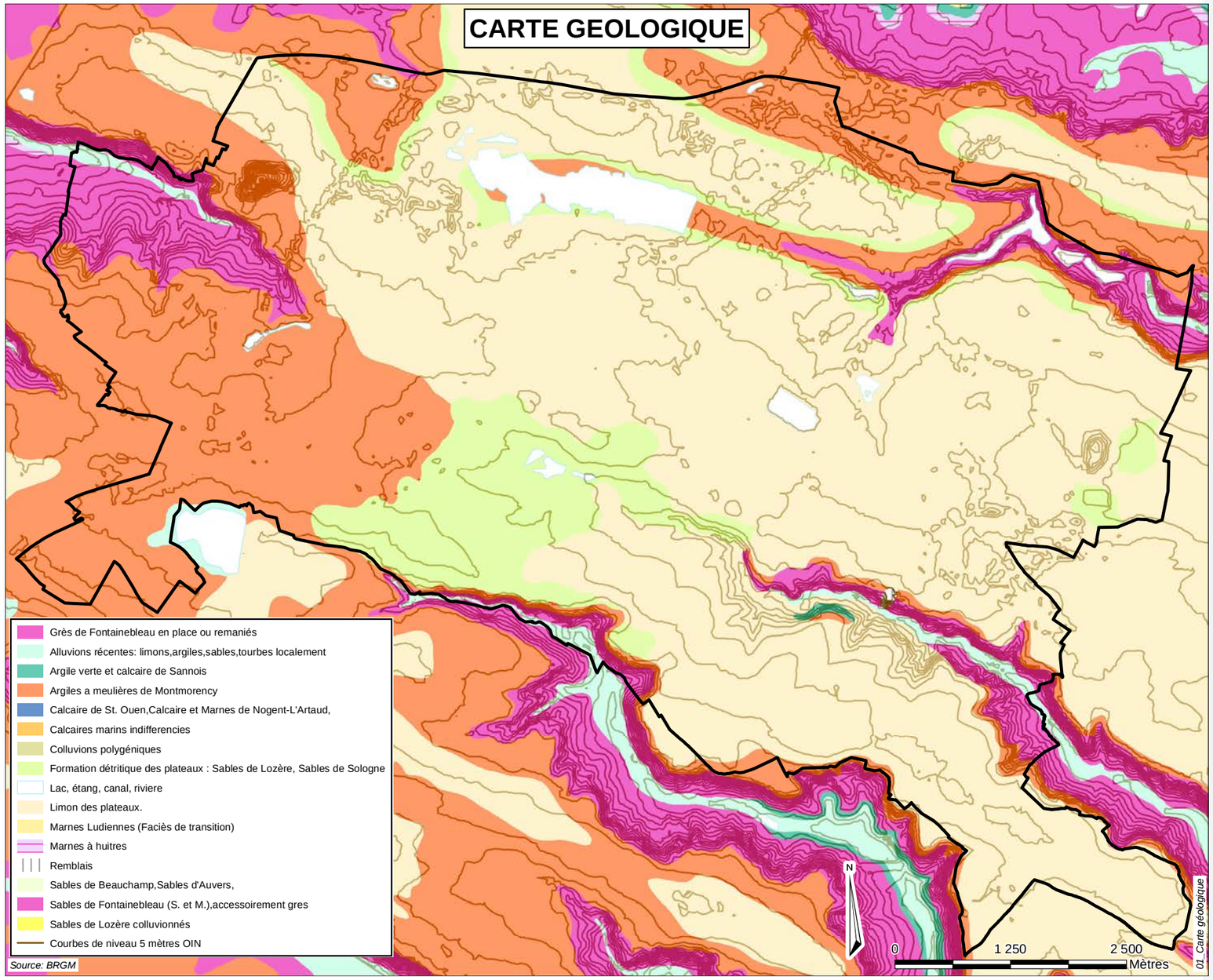
La majeure partie de son territoire repose sur un sous-sol superficiel de limons des plateaux, très favorable au développement de l'agriculture, en raison de la présence de débris minéraux qui libèrent des éléments nutritifs. Cette couche imperméable, dont l'épaisseur varie entre 0,5 et 1 m (jusqu'à 2 m par endroits), repose elle-même sur des argiles et, localement, sur des sables de Lozère. Ces derniers sont associés aux formations détritiques (colluvions) des plateaux, qui contaminent les couches inférieures en diffusant facilement les pollutions, et font moins d'1 m d'épaisseur. On les retrouve principalement sur les abords de l'étang de Saint-Quentin et sous la forêt de Port-Royal.

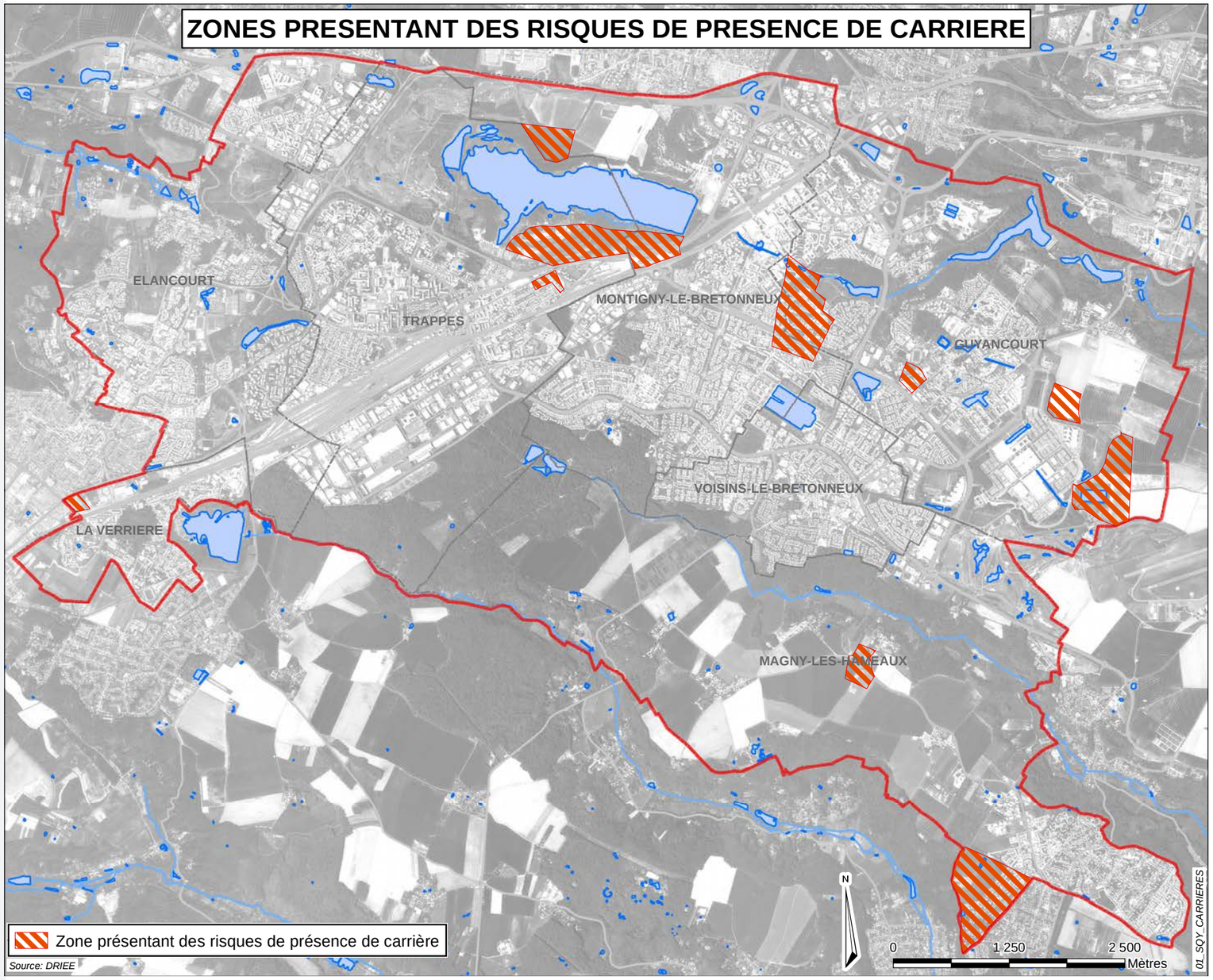
2. Les argiles à meulières de Montmorency

Elles résultent de l'altération du calcaire de Beauce. D'un peu moins d'une dizaine de mètres d'épaisseur, les bancs de meulière sont disposés dans l'argile de manière aléatoire et ont été très largement exploités. Cette couche affleure majoritairement sur les coteaux des vallées et à l'ouest du territoire, où elle n'est pas recouverte par les limons. En résultent des sols acides et mal drainés, recouverts de forêts. L'étang de Saint-Quentin doit son étanchéité à ce substrat sur lequel il est situé.

3. Les sables de Fontainebleau

Plus en profondeur, ces dépôts siliceux, utilisés autrefois pour fabriquer du verre, forment l'assise générale des terrains du plateau, sur près d'une quarantaine de mètres d'épaisseur. Cette couche affleure principalement dans les fonds de vallée et renferme un vaste aquifère,





exploité notamment par les puits de Villaroy (45 m de profondeur) et de l'INRA (52 m), à Guyancourt.

4. Une zone d'anciennes carrières

Jusqu'au début du XXème siècle, les meulières et les marnes ont fait l'objet d'extractions dans des carrières à ciel ouvert. La plupart des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines sont concernées par l'une ou l'autre de ces anciennes exploitations.
Les carrières ont été creusées essentiellement pour des besoins agricoles liés à l'amendement des sols. Ces ouvrages souterrains sont difficilement discernables et sont généralement découverts à l'occasion de travaux de décapage ou lors de leur effondrement.
Dans les zones concernées, l'Inspection Générale des Carrières, créée en 1967, impose, si besoin, des prescriptions techniques relatives aux fondations du bâtiment et/ou la consolidation du terrain qui est appelé à le supporter. A ce titre, un arrêté prefectoral en date du 5 aout 1986 et relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol lié à la présence de carrières souterraines abandonnées a valeur de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisbiles et est annexé au PLUi.

ENSEIGNEMENTS

- Un sol fertile et d'excellente qualité pour l'agriculture
- Un sol imperméable en raison de la présence en surface de couches argileuses affleurantes et épaisses
- Un sous-sol argileux susceptible de se déformer (gonflement et rétraction) en fonction des conditions climatiques
- Une vaste nappe phréatique en profondeur
- D'anciennes carrières souterraines susceptibles d'effondrement

D. Un réseau hydrographique largement anthropisé

1. Saint-Quentin-en-Yvelines en tête de trois bassins versants

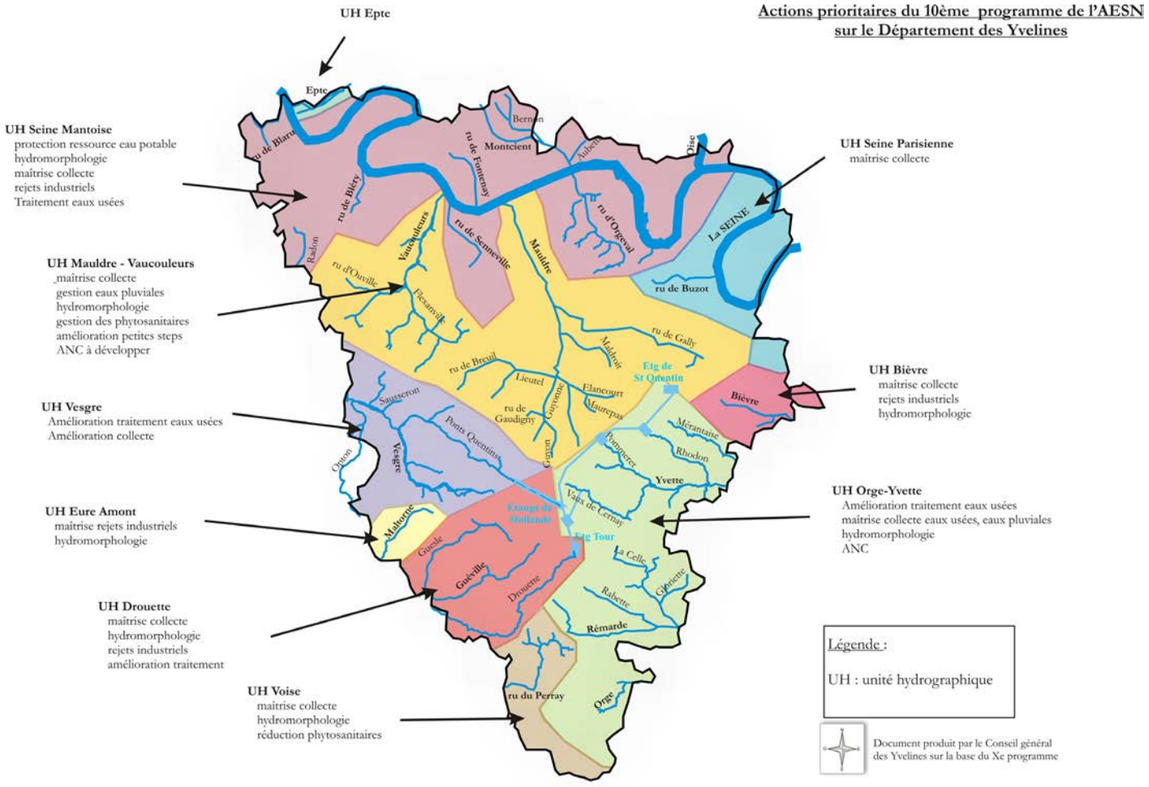
Saint-Quentin-en-Yvelines est situé sur trois bassins versants qui alimentent la Seine en amont et en aval de Paris :

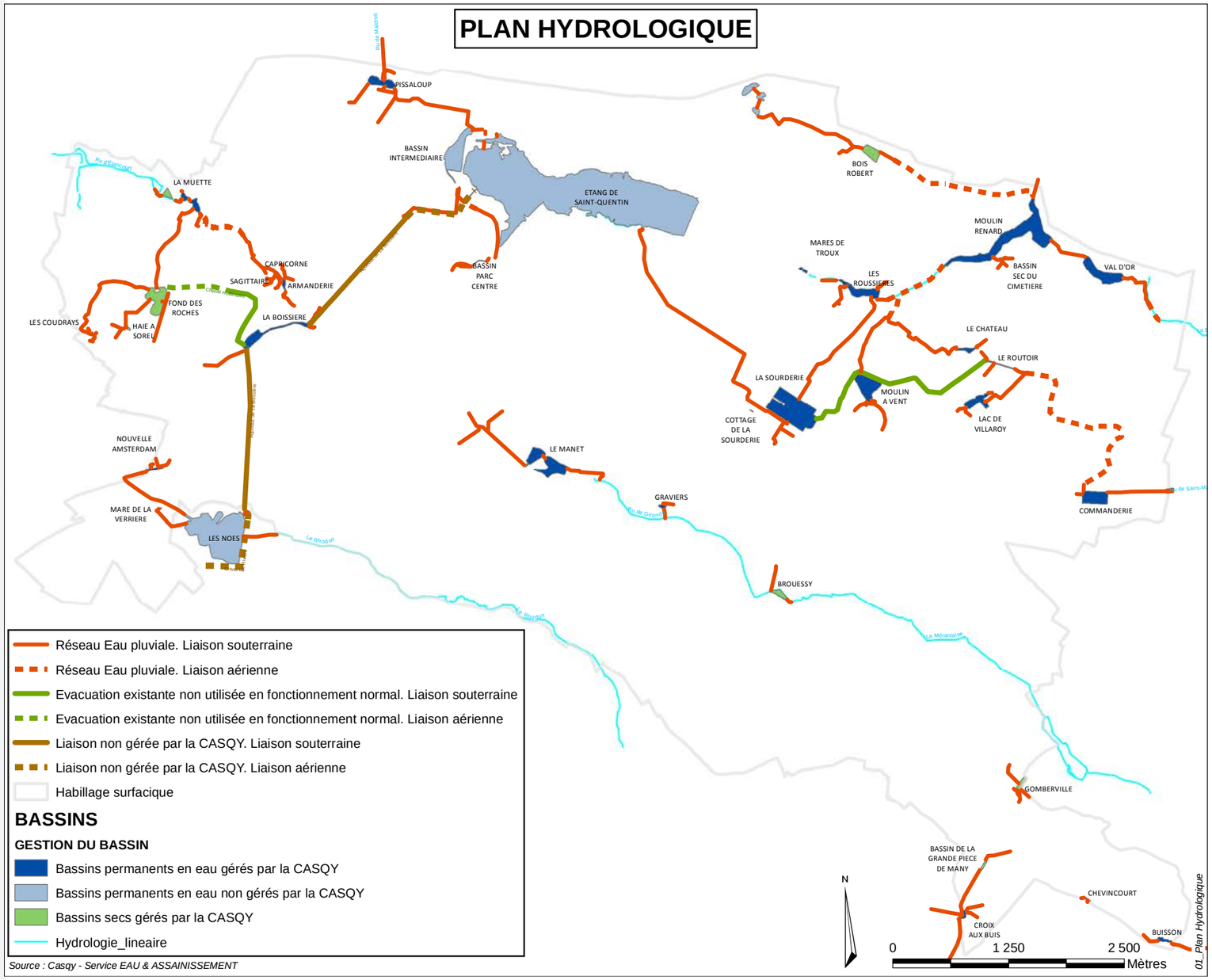
- **La Bièvre** (Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux pour partie, Voisins-le-Bretonneux pour partie et Trappes pour partie).
  La Bièvre prend sa source au nord-est de l'agglomération, dans le hameau de Bouviers à Guyancourt et traverse les étangs de la Minière. La Bièvre rejoint la Seine au niveau de la Gare d'Austerlitz à Paris.
  Le rû de Saint-Marc est un affluent de la Bièvre qu'il rejoint à Jouy-en-Josas. Il prend sa source au sud-est de Guyancourt.

- **L'Orge-Yvette** (Magny-les-Hameaux, sud de Voisins-le-Bretonneux, sud de Montigny-le-Bretonneux, sud de Trappes, sud d'Elancourt et La Verrière).
  La Mérantaise prend sa source sur la commune de Voisins-le-Bretonneux.
  Elle traverse Magny-les-Hameaux et rejoint l'Yvette sur la commune de Gif-sur-Yvette.
  L'Yvette se déverse ensuite dans l'Orge à hauteur d'Epinay-sur-Orge.
  Le Rhodon marque la frontière sud de la commune de Magny-les-Hameaux. Il prend sa source au Mesnil-Saint-Denis et rejoint l'Yvette au niveau de la commune de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse.
  Le rû de Gironde qui prend sa source dans la forêt de Port-Royal avant de rejoindre la Mérantaise à Voisins-le-Bretonneux.

- **La Mauldre** (Elancourt pour partie).
  Le rû d'Elancourt prend sa source dans le quartier du village à Elancourt. Il rejoint la Mauldre sur la commune de Jouars-Pontchartrain.
  Le rû du Maldroit prend sa source à Trappes, au nord du Parc d'activités de Pissaloup et rejoint la Mauldre à Beynes.

De par son histoire liée à celle du château de Versailles, le territoire est également parcouru par de nombreuses rigoles dont certaines ont été canalisées et intégrées aux réseaux d'eaux pluviales de l'agglomération. La création de ce réseau au XVIIe siècle a aujourd'hui pour conséquence de relier les eaux provenant du massif de Rambouillet ainsi que les eaux pluviales de la commune de La Verrière avec celles de la Bièvre.





Source : Casqy - Service EAU & ASSAINISSEMENT

2. Les bassins de rétention des eaux pluviales

Au XVIIe siècle, dans le cadre des travaux relatifs à l'alimentation en eau des jardins du château de Versailles, des zones marécageuses ont été aménagées afin de récolter les eaux du plateau de Trappes Saclay. Les Etangs de Saint-Quentin, Bois d'Arcy, Bois Robert (asséché par la suite) et des Noës ainsi que tout un système de rigoles drainant le plateau ont ainsi vu le jour.

A partir des années 70, l'imperméabilisation croissante de sols due à l'aménagement de la ville nouvelle par l'Etablissement Public d'Aménagement a conduit à la création de nombreux bassins de rétention des eaux pluviales. Parmi les plus importants dont la Communauté d'Agglomération a la gestion (36 bassins de rétention dont 26 en eau), il peut être cité :

- les étangs de la Minière (Moulin Renard et Val d'Or) à Guyancourt,
- l'étang des Roussières à Guyancourt,
- le bassin de la Sourderie à Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux,
- l'étang du Moulin à Vent à Guyancourt,
- les bassins du Manet situés à Trappes, Montigny-le-Bretonneux et Magny-les-Hameaux,
- le bassin de la Boissière à Elancourt,
- les bassins de la Muette à Elancourt,
- le bassin de Pissaloup à Trappes.

Ces bassins sont connectés entre eux via un système de canalisations. Ils récoltent les eaux de pluie du territoire et permettent de réguler le débit de ces dernières avant rejet en rivière, évitant ainsi le débordement des réseaux et des cours d'eau. Outre cette fonction hydraulique, les bassins de rétention jouent un rôle écologique par le développement d'habitat pour les espèces, mais également un rôle récréatif avec la présence d'associations de pêche, de modélisme, etc.

Il est à noter que la Communauté d'Agglomération n'a pas en charge la gestion de deux étangs dont la surface est telle qu'ils représentent un pôle de biodiversité majeur puisqu'ils sont classés en zone Natura 2000 :

- l'étang de Saint-Quentin, la plus grande étendue d'eau des Yvelines, située sur les communes de Trappes et Montigny-le-Bretonneux, qui accueille à la fois une réserve naturelle et une Ile de loisirs,

- l'étang des Noës, situé sur la commune du Mesnil-Saint-Denis et à proximité immédiate du territoire de la Communauté d'Agglomération.

Les Eaux souterraines

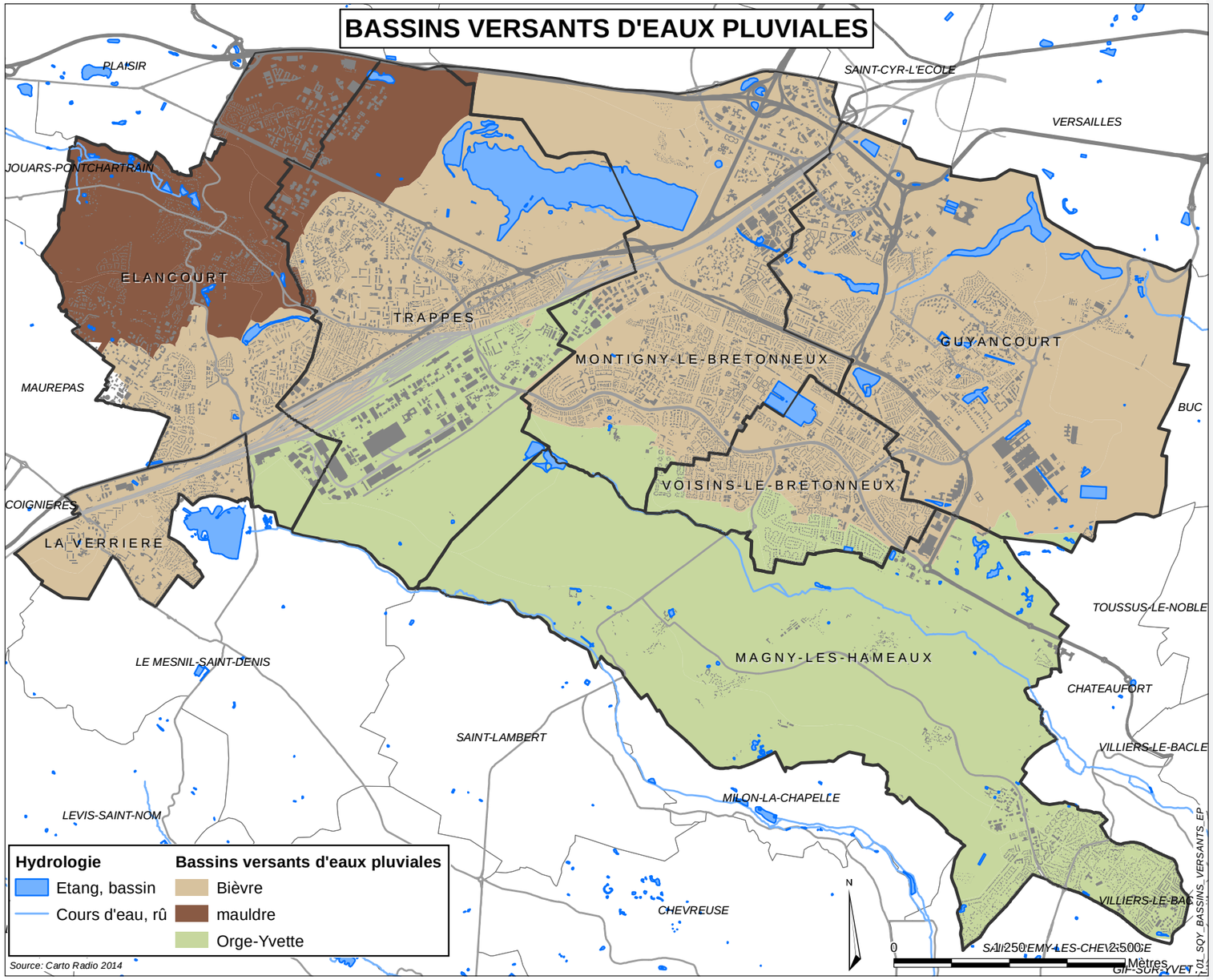
Les couches superficielles du sous-sol n'abritent pas de réservoir d'eau permanent. Cependant, en période pluvieuse, des nappes perchées temporaires se forment au-dessus des argiles à meulières. Ainsi, avant son assainissement lors des grands travaux de drainage du XVIIème siècle, le plateau comportait de nombreuses zones marécageuses et mares temporaires, dont la présence était déterminée par de légères dépressions topographiques.

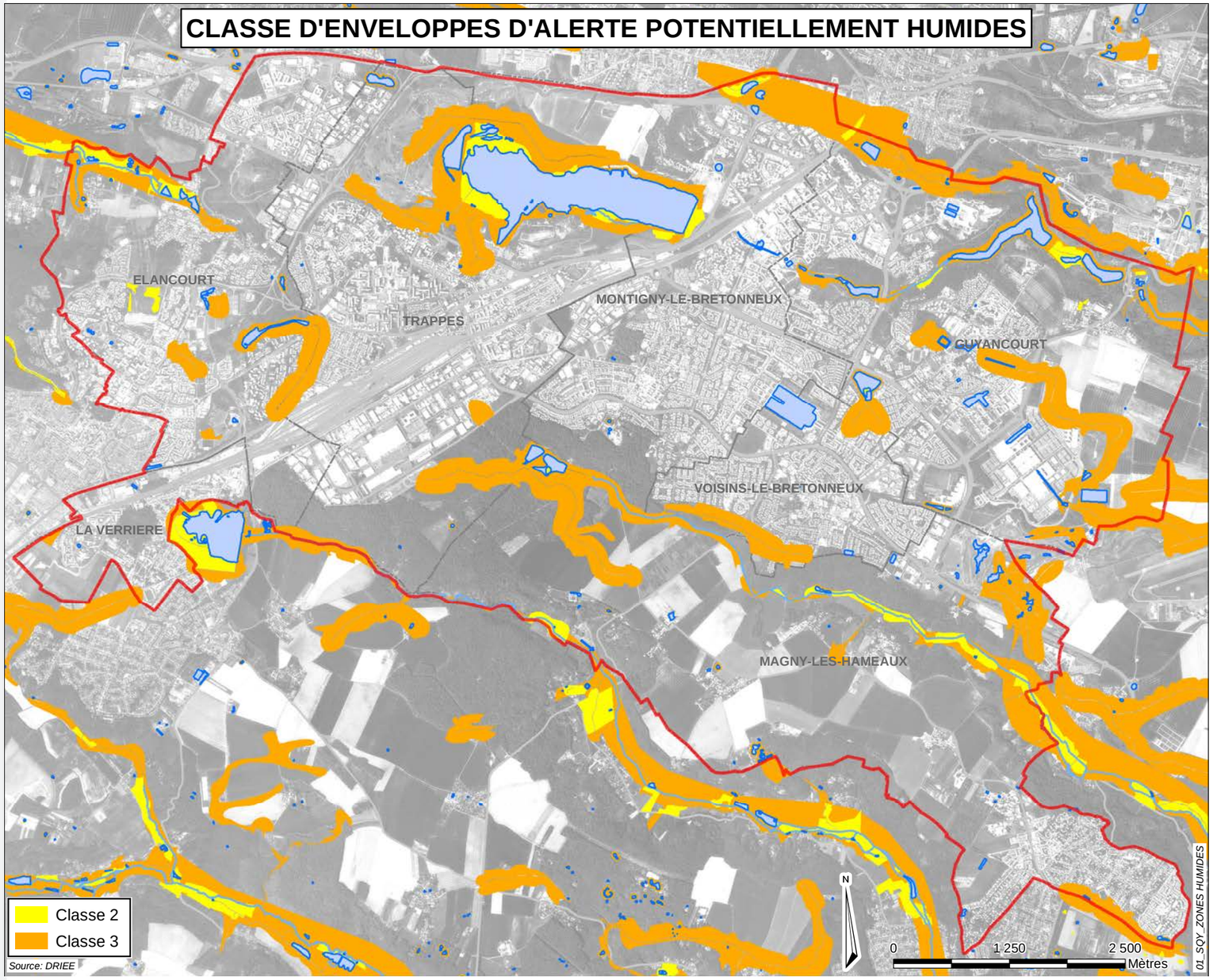
La nappe aquifère principale est celle contenue dans le réservoir constitué par les sables de Fontainebleau et dont la base est formée au nord par les marnes vertes de Romainville et au sud par les niveaux argileux de l'Yprésien. Les eaux superficielles peuvent l'atteindre après une lente percolation.

D'une épaisseur de 15 à 20 m, elle est exploitée localement par des puits, dans certains hameaux de Guyancourt et Magny-les-Hameaux, ainsi que sur les terrains de l'INRA, et se déverse dans les vallées, au niveau des sources qu'elle alimente. La couche supérieure imperméable des argiles à meulière la protège des pollutions du sol.

Nappes d'eau souterraine :

- nappe de l'Oligocène,
- nappe du calcaire de Champigny,
- nappe de l'éocène inférieur et moyen,
- nappe de la Craie,
- affleurement de l'Albien,
- limite de l'Albien.





3. Les Zones aquatiques et humides

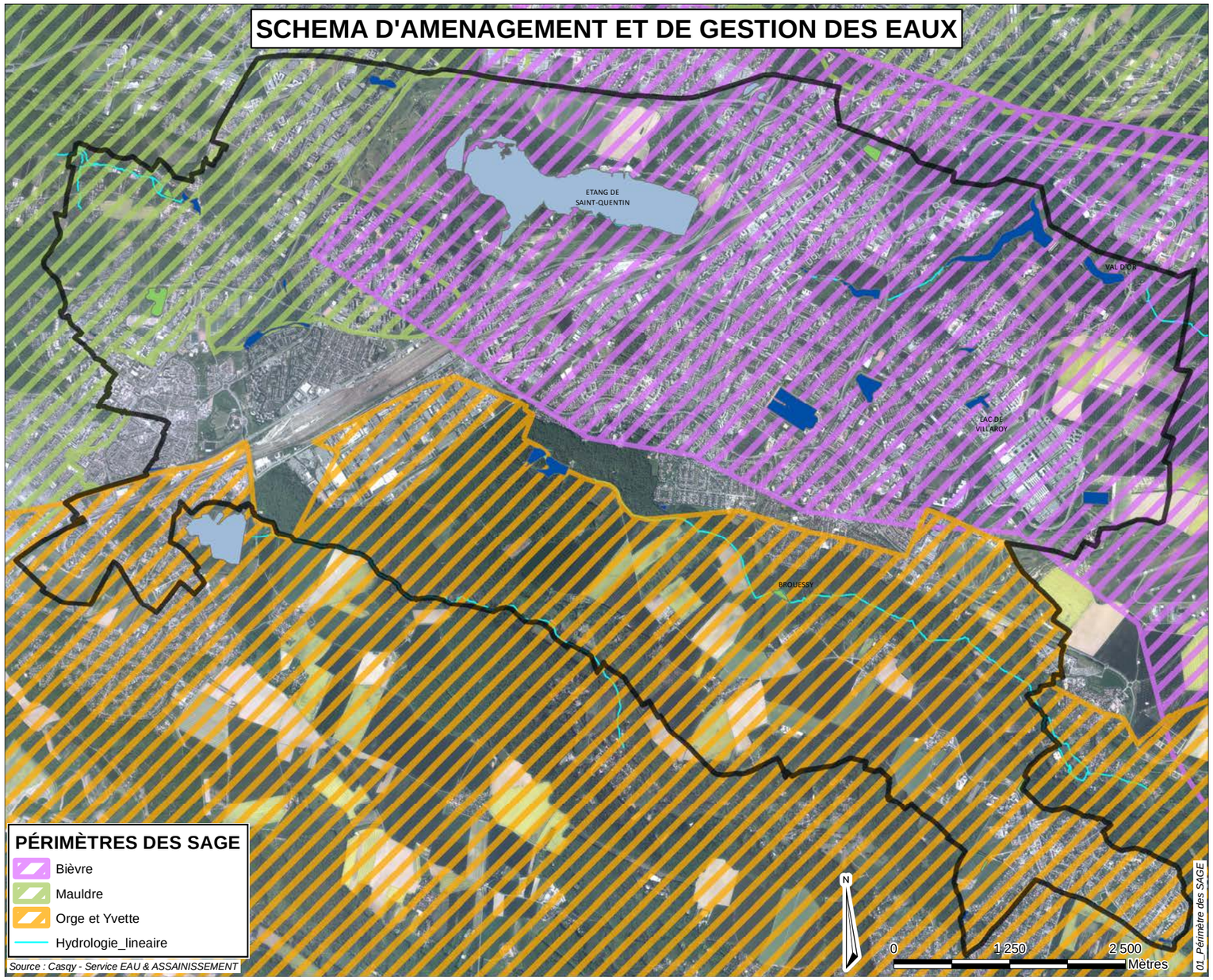
Plusieurs données ont étayé la connaissance des zones humides du territoire de la CASQY :
- la définition d'enveloppes d'alerte potentiellement humides (DRIEE, 2010),
- l'inventaire des zones humides du Bassin Versant de la Bièvre, initié par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) et en cours de réalisation,
- les données relatives aux zones humides sur le territoire de la CASQY et fournies par le CO.BA.H.MA.,
- les données de l'EPAPS relatives à l'OIN Paris Saclay,
- l'Ecomos (« marais intérieurs », « tourbières » et « plans d'eau »).

L'enveloppe d'alerte de la DRIEE renseigne les zones potentiellement humides du territoire de la CASQY. Ces zones se localisent notamment au niveau et au pourtour des cours et plans d'eau répartis sur l'ensemble du territoire. Parmi ces enveloppes d'alerte, la grande majorité est de classe 3, quelques entités étant de classe 2 : immédiate des rivières de la Bièvre et de la Mérantaise ainsi qu'au niveau du ru d'Elancourt.

Classe
1 - Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (arrêté du 1er octobre 2009).
2 - Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation), - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.
3 - Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
4 - Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
5 - Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

Par ailleurs, les différentes études mettent en avant un réseau d'étangs, de rigoles et de cours d'eau, plus ou moins connectés les uns avec les autres sur le territoire de la CASQY, avec notamment l'étang de l'OPIE, l'étang du Moulin à Renard, l'étang du Val d'Or, la Bièvre, le ruisseau du Bois Robert ou encore la rigole de Guyancourt. Dans ce réseau, l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines tient une place prépondérante : il représente un réservoir de biodiversité sur le territoire intercommunal.

Par ailleurs, de nombreux bassins sont répartis sur le territoire de la CASQY. Ils sont connectés par un réseau souterrain identifié par le service de l'eau. Néanmoins, l'expertise de terrain réalisée dans le cadre de cette étude souligne leur caractère très artificialisé, avec peu de végétation sur les rives. Néanmoins, et au titre de la Biodiversité, ces milieux participent à la trame écologique du territoire : écosystèmes aquatiques pour poissons et invertébrés aquatiques, zones de reproduction des amphibiens, espaces de repos et de halte migratoire pour les oiseaux inféodés aux zones humides, etc.
En particulier, certaines espèces intéressantes peuvent être observées aux abords des bassins de la CASQY : Mouette rieuse, Epervier d'Europe, Faucon crécerelle, Héron cendré, Martin-pêcheur d'Europe, Bécassine des marais, Blongios nain, Grande Aigrette, Mouette mélanocéphale, Pic mar, Pie-grièche écorcheur. Certains bassins ont été identifiés comme des secteurs potentiels d'accueil intéressants pour les oiseaux :
- bassin du Moulin à vent,
- bassin de Moulin à Renard,
- bassin des Roussières,
- bassin de la Sourderie,
- bassin Intermédiaire de Trappes,
- bassin du Manet,
- bassin de Pissaloup,
- bassin de la Boissière,
- bassin de la Muette,
- bassin de la Croix aux Buis,
- bassin du Buisson,
- bassin de la Grande Pièce,
- bassin de Villaroy,
- étang du Val d'Or.



I.

ENSEIGNEMENTS

- Trois bassins versants très anthropisés et profondément modifiés depuis le XVIIe siècle
- De nombreux bassins de rétention des eaux pluviales construits lors de l'aménagement de la ville nouvelle
- Des eaux souterraines non polluées
- Des zones humides riches en biodiversité

ATOUTS

Des reliefs peu prononcés favorisant le développement urbain et des circulations douces

Des vallées boisées qui offrent des espaces de qualité et des frondaisons qui limitent le plateau

Un climat tempéré, très clément pour la population et pour les espèces qui s'y sont développées

Un territoire particulièrement peu exposé aux vents

Un ensoleillement favorable à l'installation de panneaux solaires

Un sol fertile de qualité pour le développement de l'agriculture

Des espaces ouverts, essentiellement agricoles, et aux horizons lointains, situés principalement en périphérie

De nombreux bassins de retenue qui permettent de réguler les débits et stockent les eaux de ruissellement

Un assainissement du plateau qui a permis le développement d'une agriculture sur des terres de qualité

OPPORTUNITES

Un potentiel de développement d'énergies renouvelables (en particulier des panneaux solaires photovoltaïque et thermique) sur le territoire

La capacité de développement d'une agriculture biologique, permettant de convertir des sols appauvris par l'agriculture agrochimique de qualité grâce à un sous-sol riche en nutriments, notamment d'une agriculture biologique et de proximité (circuits courts)

DIFFICULTES

Des vallées qui créent des coupures dans le territoire rendant certaines liaisons difficiles

Un tissu urbain relativement fermé qui n'offre pas de réelle perspective visuelle

Un sous-sol argileux perméable et susceptible de se déformer (gonflement et rétraction) en fonction des conditions climatiques

Des carrières en sous-sol qui fragilisent le sol et peuvent s'effondrer. Une attention particulière à apporter aux fondations

Des sols imperméables qui drainent les polluants

Une perméabilité des sols rendant l'infiltration des eaux pluviales difficile

Une qualité de l'eau à améliorer afin de développer la présence de l'avifaune et de protéger la biodiversité

MENACES

Des risques naturels liés à la présence de carrières souterraines (cf. partie « risques »)

Des risques de pollution des sols là où les sables de Lozère affleurent

Un éparpillement urbain au détriment des terres agricoles fertiles et des écotones que constituent les lisières

Un risque important de déformation des sols argileux avec le changement climatique

Un risque d'augmentation des vagues de froid et de canicule (ONERC et PNACC) et ses incidences sur les modes de vie

MILIEU NATUREL

II.

Dès l'origine, Saint-Quentin-en-Yvelines s'est construite comme une « ville à la campagne », en affichant son ambition de maintenir l'image d'une « ville verte et bleue ». Soixante pour cent du territoire est constitué par des espaces verts tels que des espaces naturels, semi-naturels ou aménagés favorisant les écosystèmes de la trame verte et bleue. Tous ces espaces contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité des villes. Ils répondent à des enjeux non seulement sociaux et écologiques mais aussi économiques, tels que :

- la santé humaine et le bien-être individuel et collectif (santé humaine et bien-être, lien social et identité collective),
- l'environnement et les équilibres naturels (biodiversité, régulation thermique, qualité de l'air, écoulement des eaux),
- les valorisations économiques des bienfaits du végétal en ville (valorisation du bâti, produits végétaux, tourisme et attractivité).

De manière générale, les milieux naturels et semi-naturels du territoire sont source d'un certain nombre de services écosystémiques que l'on regroupe classiquement en 3 groupes : les services d'approvisionnement, les services de régulation et les services socioculturels.

Les périmètres de protection sont également très nombreux et se chevauchent dans un mille-feuilles de zonages spéciaux.

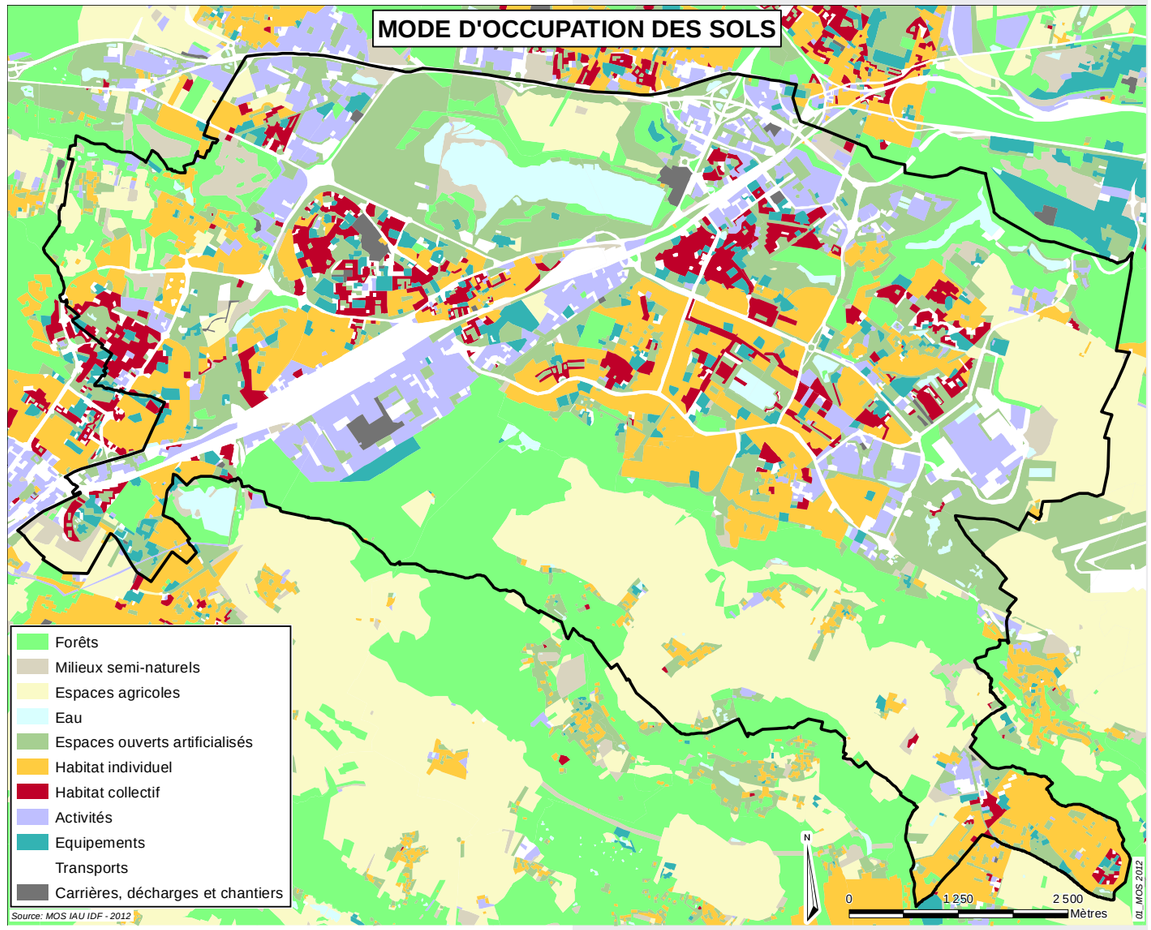
A. Des paysages et une occupation des sols diversifiés

1. De grandes entités paysagères structurantes

Cette approche paysagère du territoire vient en complément des éléments développés dans le diagnostic urbain, dans la partie portant sur l'armature urbaine du territoire.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, 4 entités se dégagent. D'une part, l'Ile de Loisirs, au nord, et le plateau agricole de Magny-les-Hameaux, au sud, constituent des espaces naturels et des entités ouvertes, l'une sur la forêt de Rambouillet et l'autre sur le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. D'autre part, les plateaux urbanisés se positionnent à l'est et à l'ouest du territoire, de part et d'autre de l'ensemble « voies ferrées / RN10 ».

Ces quatre entités sont constituées d'éléments paysagers préservés mais aussi créés lors de la construction de la Ville Nouvelle : horizons lointains et horizons proches, bois et forêts d'agrément, ensembles urbains et maillage routier et ferroviaire très présents.



Horizons lointains :
Identités topographiques de la partie sud-ouest du Bassin Parisien, les plateaux agricoles de Magny-les-Hameaux et de Saclay, ainsi que la colline d'Élancourt, sont répartis en périphérie du territoire. Ces espaces structurent le paysage et sont des lieux de développement de la biodiversité en tant que zones tampons des pôles de biodiversité. Ce rôle écologique est développé par la suite.

Horizons proches :
La Vallée de Chevreuse et les vallées secondaires de la Mérantaise, de la Mauldre et du Rhodon, ainsi que la vallée du Ru d'Elancourt, forment une articulation entre les plateaux agricoles et offrent une variation de végétation et de paysages. Intégrés aux trames verte et bleue, ces lieux participent activement au maintien et au développement de la biodiversité du territoire.

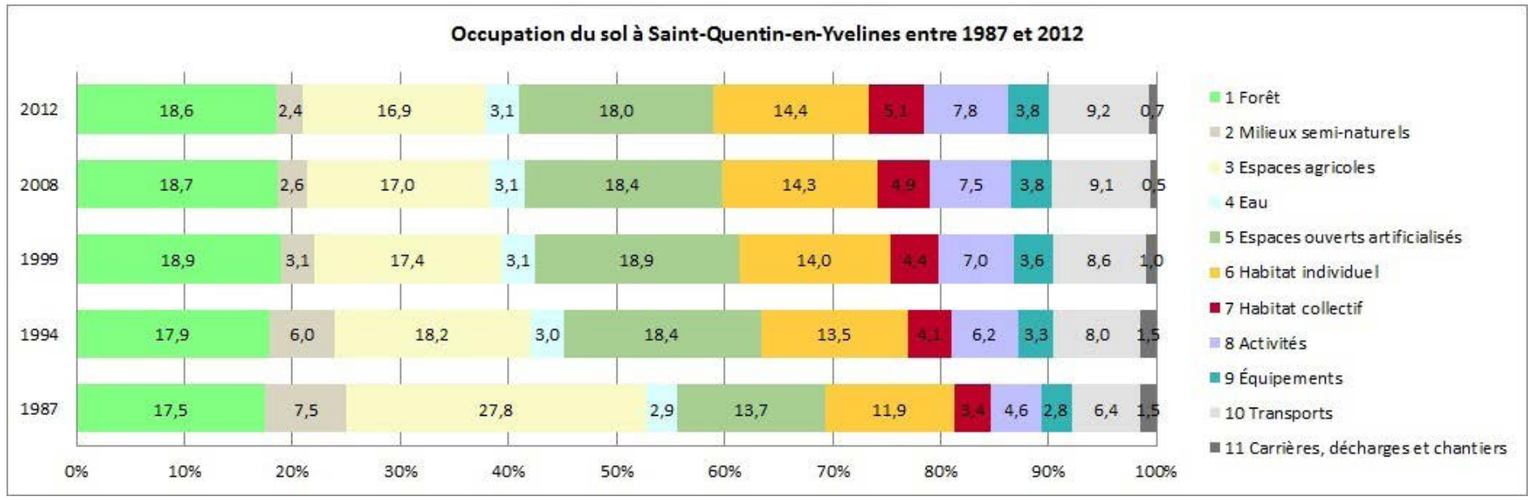
Parcs et bois périurbains, forêts d'agrément :
Répartis sur l'ensemble du territoire, ils sont variés au niveau paysager et sont souvent accompagnés de bassins plus ou moins artificialisés. En termes d'écologie du paysage, ces variations de typologie d'habitats permettent une plus grande richesse et capacité de développement de la faune et de la flore. Ils participent à la trame verte et bleue.

Espaces urbains :
Les espaces urbains occupent une partie importante du territoire. En termes d'écologie du paysage, ces espaces constituent parfois un obstacle au fonctionnement des corridors et au développement des pôles de biodiversité.

Maillage routier :
L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est desservie par 3 gares, bordée par une route nationale et traversée par une autoroute, une route nationale et de nombreuses voies départementales. Ainsi, le territoire est largement quadrillé par une trame routière omniprésente. Ces axes au maillage très resserré constituent des obstacles à la dispersion des espèces animales et végétales, tout en cloisonnant les espaces.
Ils constituent néanmoins des lieux de points de vue remarquables sur les grands paysages, de par les ouvertures qu'ils créent ou de par les points hauts du territoire qu'ils peuvent constituer (pont et passerelles).

2. Une évolution mesurée du Mode d'Occupation des Sols

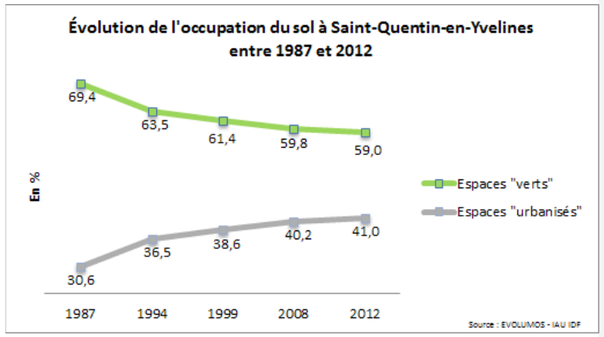
Le Mode d'occupation du Sol (MOS) publié par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France (IAU IdF), présenté sur la carte de la page précédente, fait apparaitre l'organisation territoriale de l'agglomération saint-quentinoise. Ainsi, le territoire présente une diversité importante de Modes d'Occupation du Sol et de fonctions urbaines et naturelles.

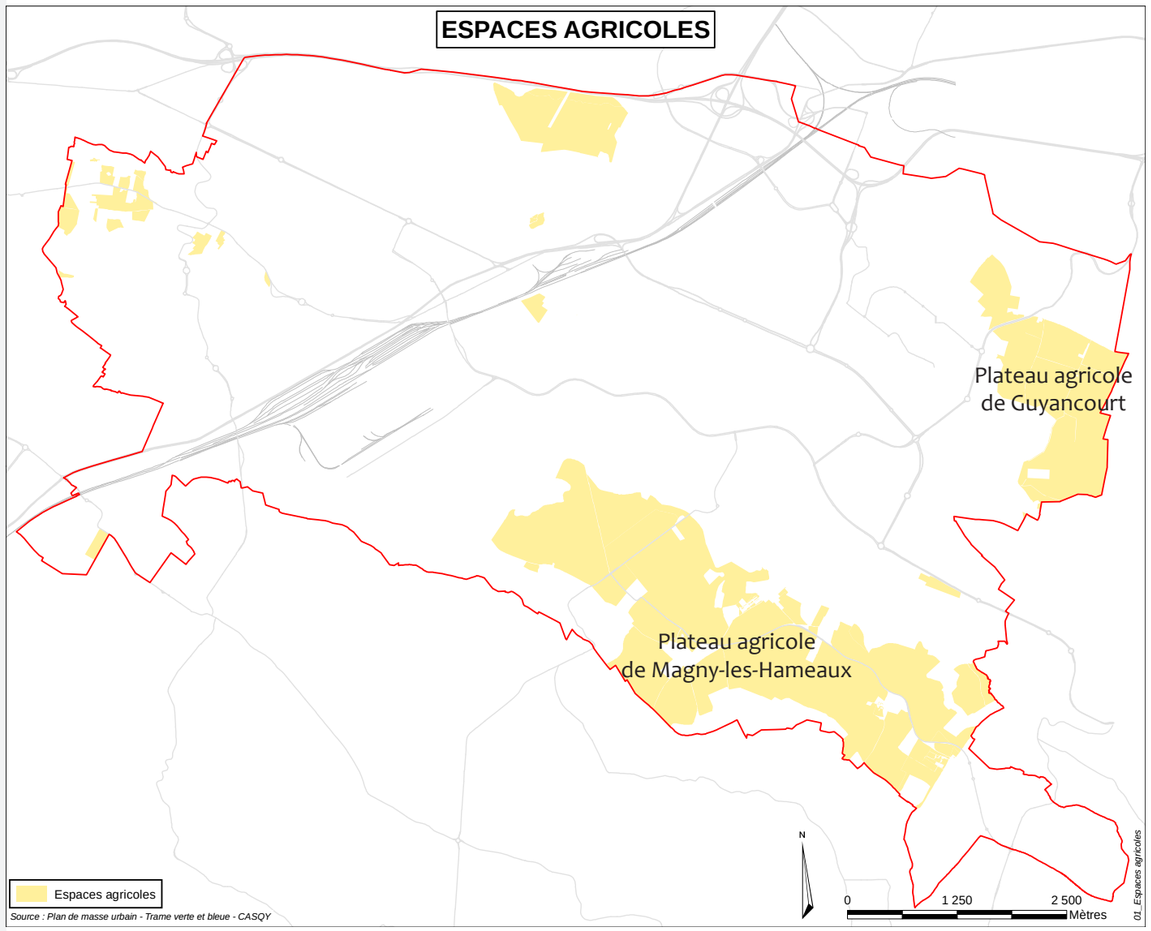


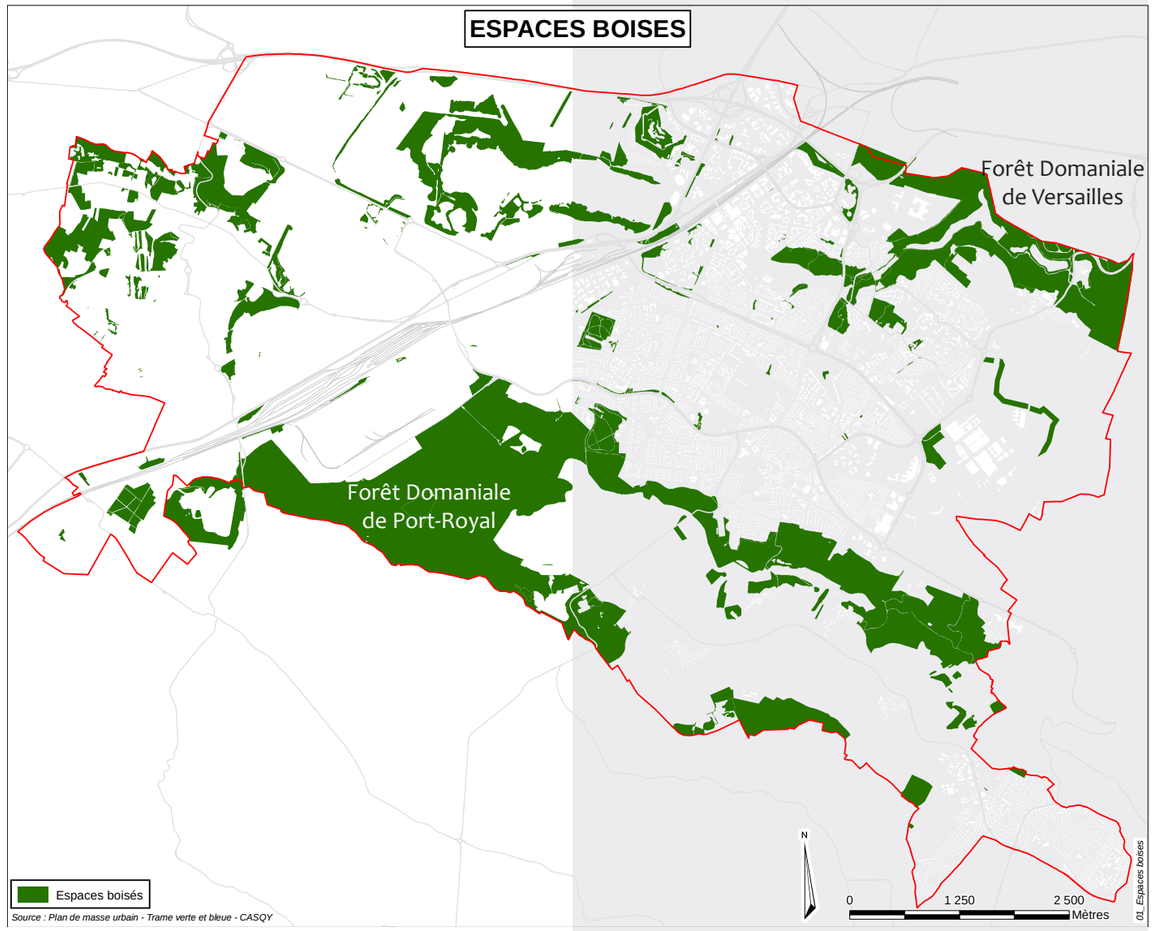
Occupation du sol en hectares	1987	1994	1999	2008	2012	% 1987	% 1994	% 1999	% 2008	% 2012	1987-1999	1987-2012	1999-2008	2008-2012	1999-2012
1 Forêt	1212,8	1238,7	1308,3	1298,0	1287,6	17,5	17,9	18,9	18,7	18,6	95,5	74,8	-10,36	-10,38	-20,75
2 Milieux semi-naturels	521,7	416,2	216,5	178,4	169,0	7,5	6,0	3,1	2,6	2,4	-305,3	-352,8	-38,1	-9,45	-47,51
3 Espaces agricoles	1927,4	1259,6	1204,5	1180,5	1170,6	27,8	18,2	17,4	17,0	16,9	-722,9	-756,9	-24,03	-9,93	-33,95
4 Eau	198,6	211,3	217,0	216,9	216,9	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	18,4	18,3	-0,08	0,00	-0,08
5 Espaces ouverts artificialisés	948,0	1274,3	1311,7	1275,3	1244,8	13,7	18,4	18,9	18,4	18,0	363,7	296,9	-36,39	-30,5	-66,8
Espaces verts et bleus	4808,5	4400,1	4258,0	4149,1	4088,9	69,4	63,5	61,4	59,8	59,0	-550,4	-719,6	-108,9	-60,2	-169,1
6 Habitat individuel	825,6	933,1	967,8	990,9	995,7	11,9	13,5	14,0	14,3	14,4	142,3	170,2	23,07	4,83	27,90
7 Habitat collectif	235,4	284,8	304,9	339,2	354,7	3,4	4,1	4,4	4,9	5,1	69,5	119,4	34,34	15,51	49,85
8 Activités	322,2	427,3	483,3	522,8	540,1	4,6	6,2	7,0	7,5	7,8	161,2	217,9	39,45	17,29	56,74
9 Équipements	193,9	227,4	251,1	261,0	263,8	2,8	3,3	3,6	3,8	3,8	57,2	69,9	9,90	2,82	12,72
10 Transports	443,7	555,9	599,1	634,3	641,1	6,4	8,0	8,6	9,1	9,2	155,3	197,3	35,27	6,75	42,02
11 Carrières, décharges et chantiers	104,0	104,6	69,0	35,9	48,9	1,5	1,5	1,0	0,5	0,7	-35,0	-55,1	-33,10	13,02	-20,08
Espaces construits artificialisés	2124,8	2533,1	2675,2	2784,1	2844,4	30,6	36,5	38,6	40,2	41,0	550,4	719,6	108,9	60,2	169,1
Total	6933,3	6933,3	6933,3	6933,3	6933,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0					

En couleur, les principales mutations entre 1987 et 2012

En s'appuyant sur les éléments graphiques et les tableaux ci-contre, l'analyse de l'évolution du MOS depuis 1987 fait apparaître une diminution mesurée des « espaces verts et bleus » au profit des « espaces construits artificialisés », évolution qui s'est ralentie fortement depuis 1999. Ainsi, de 1987 à 1999, le territoire saint-quentinois était encore en fort développement, avec la construction de nouveaux quartiers importants en terme de surface sur des terrains non urbanisés à l'époque, ce qui explique la baisse de 8 % des « espaces verts et bleus » au profit des « espaces construits artificialisés ». A partir de 1999, la consolidation du territoire et la montée en puissance progressive des processus de renouvellement urbain ont permis de limiter l'artificialisation du territoire, avec une quasi-stagnation du rapport entre « espaces construits artificialisés » et « espaces verts et bleus » sur la période 2008 - 2012.







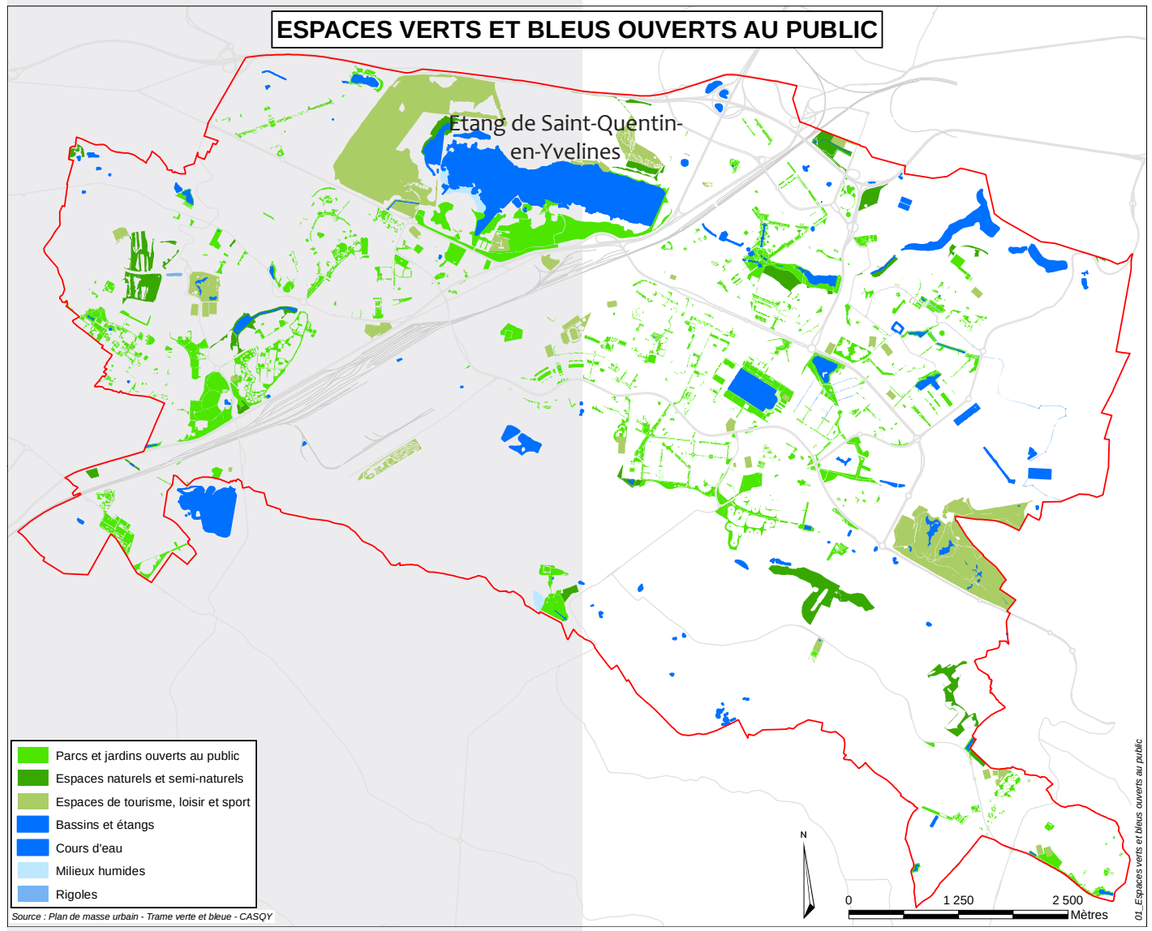
3. Une diversité de modes d'occupation des sols à vocation « naturelle »

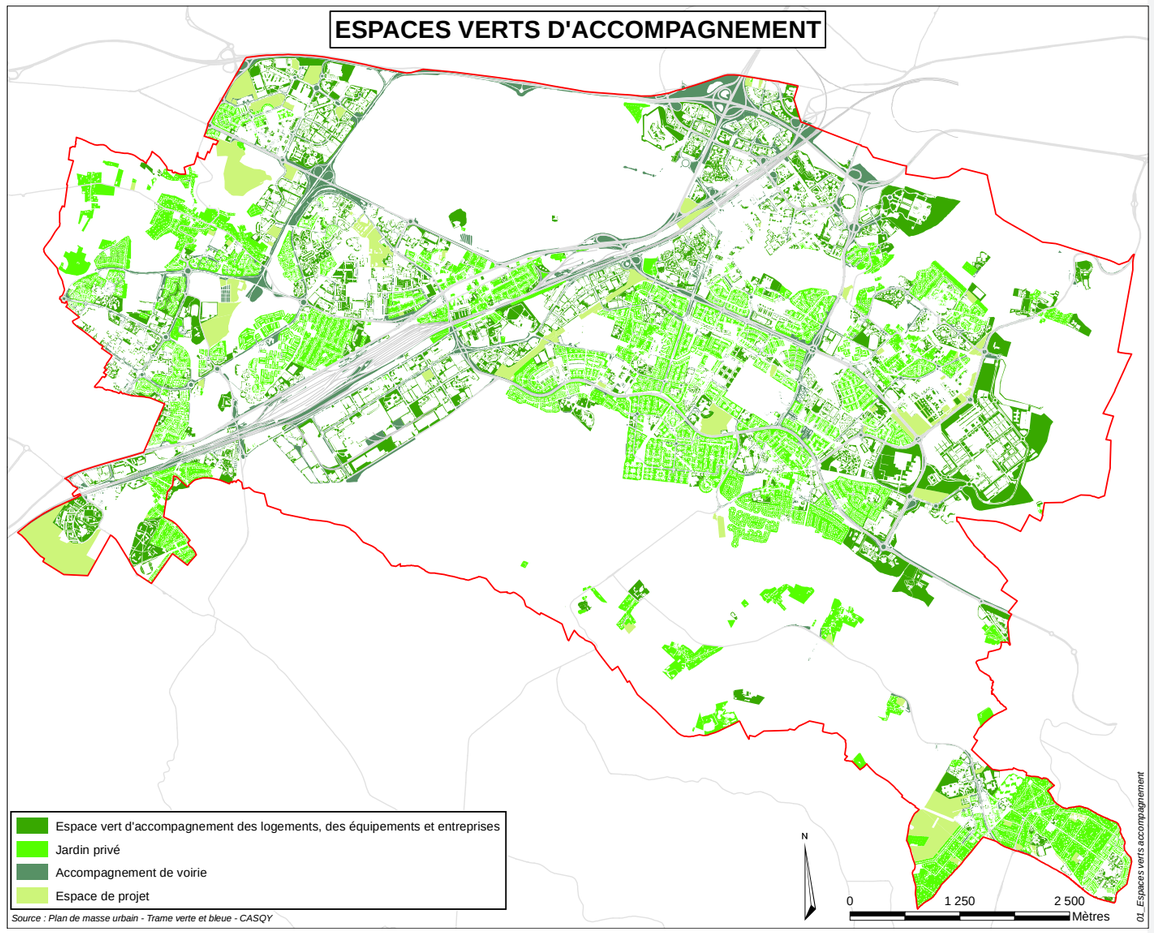
a) Des espaces agricoles encore présents sur le territoire

Encadrée par le Plateau de Saclay et celui de l'Hurepoix, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a été construite sur des terres agricoles. Cependant, certaines ont été conservées, notamment sur les communes de Magny-les-Hameaux et de Guyancourt. L'agriculture céréalière y est dominante sur ces secteurs. Une grande partie des terres agricoles de Guyancourt est occupée par l'INRA en vue d'expérimentation. L'analyse des sols révèle l'excellente qualité et vitalité de ces sols. Ces zones agricoles représentent un enjeu significatif en termes de paysage et de valeur agro-écologique du territoire. Elles constituent les derniers espaces agricoles d'une superficie significative. Elles pourraient permettre de poursuivre notamment l'installation d'une agriculture péri-urbaine, déjà présente sur certains secteurs et répondant à une demande locale de produits maraîchers de proximité.

b) Des espaces boisés majeurs : les Forêts Domaniales de Port-Royal et de Versailles

La Forêt Domaniale de Port-Royal, d'une superficie totale de 687 ha, est une entité du massif de Rambouillet et appartient à ce titre à la Zone de Protection Spéciale « Massif de Rambouillet et zones humides proches », qui s'étend sur plus de 17 000 ha au sud du territoire de la CASQY et dont l'intérêt ornithologique est connu de longue date. Parmi les oiseaux qui fréquentent le site, 24 ont contribué à son inscription au réseau Natura





2000. En périphérie nord de ce territoire, la Forêt Domaniale de Port-Royal assure un lien entre l'entité Natura 2000 de Rambouillet et celle de l'Etang de Saint-Quentin-en-Yvelines, notamment pour les oiseaux d'eau.

La Forêt Domaniale de Versailles qui s'étend sur plus de 1 000 ha est constituée de plusieurs massifs forestiers séparés par des infrastructures ou des enclaves. Ce massif forestier ressort comme une zone d'importance pour les insectes, en particulier les odonates en raison de la présence de nombreuses pièces d'eau. En particulier, les étangs de Braque, du Moulin à Renard, du Val d'Or et des Roussières sont situés sur le territoire de la CASQY.

c) Des espaces verts et bleus ouverts au public répartis sur l'ensemble du territoire

Principal espace vert et bleu de l'agglomération, l'Étang de Saint-Quentin-en-Yvelines trouve son origine sous le règne de Louis XIV lors de la création d'un réseau hydraulique, le « réseau des étangs et rigoles » créé en vue d'assainir le plateau et qui permettait d'alimenter en eaux les parcs et jardins du Château de Versailles.
Aujourd'hui, il fait partie des hauts lieux de la biodiversité de la région francilienne. La richesse écologique de cet étang est soulignée par les nombreux statuts de protection et d'inventaire qui se superposent sur ce milieu : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Type I (ZNIEFF I), Réserve Naturelle Nationale (RNN) et Zone de Protection Spéciale (ZPS).
Par ailleurs, au-delà de son statut de réservoir de biodiversité, l'Étang de Saint-Quentin-en-Yvelines joue un

rôle de réceptacle des eaux drainées depuis l'amont et en direction de la Bièvre. Il est également le support d'un certain nombre de services de régulations (écrêtement des crues, diminution du risque d'inondations sur les communes alentours) et socioculturels comme en témoigne la présence du centre nautique, des équipements présents sur le périmètre de l'Ile de Loisirs ainsi que l'utilisation du lieu pour des promenades et pique-niques.

Enfin, cet étang présente la caractéristique d'être un site avec une interface milieux naturels / milieux urbanisés. Ce site Natura 2000 constitue ainsi une « vitrine locale » pour la protection de la biodiversité grâce à la mise en œuvre d'une démarche de sensibilisation et de communication.

Au-delà de cet espace naturel majeur, Saint-Quentin-en-Yvelines a été construit sur des espaces agricoles avec la volonté de préserver un cadre de vie proche de la nature pour ses habitants. Ainsi, le territoire est marqué par une forte présence d'espaces verts avec des typologies différentes.

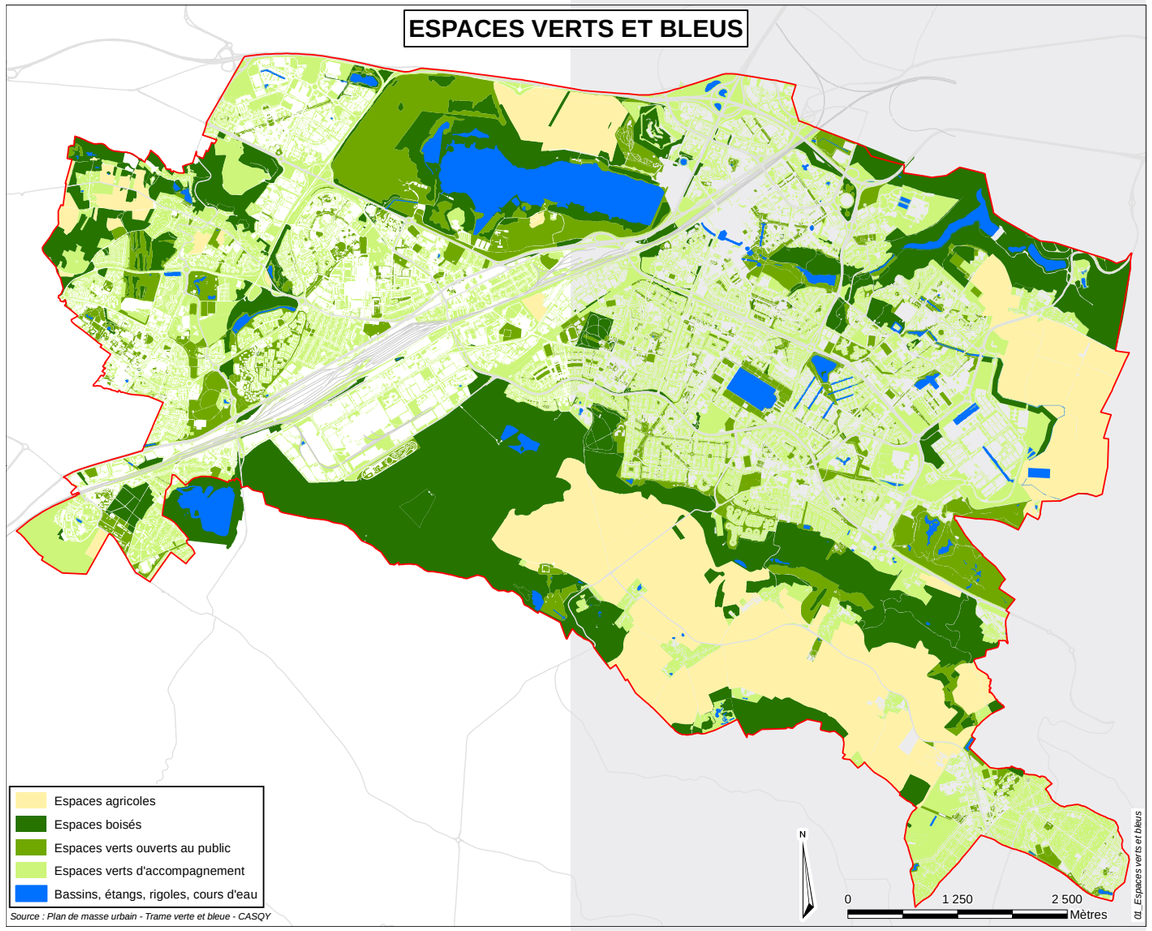
Constitués de milieux remaniés et artificialisés, ils sont principalement le support d'une biodiversité ordinaire : leur qualité écologique est moindre. Pourtant, ces espaces verts urbains constituent des espaces relais entre les milieux naturels remarquables et participent ainsi à la trame écologique.

Le Golf National de Saint-Quentin-en-Yvelines en est un exemple. La quasi-totalité de la biodiversité recensée sur ce site est ordinaire. Pourtant, la présence de milieux localement intéressants (prairies de fauche mésophiles à mésohygrophiles, haies champêtres, plans d'eau et berges, etc.) permet à des espèces de circuler.

Autre espace vert et bleu majeur, le Parc des Sources de la Bièvre, d'une superficie de 60 hectares, assure la transition entre le quartier fortement urbanisé du Centre Commercial de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Vallée de la Bièvre, site classé depuis le 7 juillet 2000. Il constitue un ensemble composé par les jardins du parc et les jardins de l'université, initialement dénommé Parc du Centre-Ville, et propose une surface cumulée de 6 hectares. Il se trouve en continuité avec le Bois des Roussières. Ce dernier, qui représente une superficie de 5,2 hectares, termine le parc et rejoint le Jardin de l'Aqueduc d'une surface de 1,3 hectares. Cette cohésion des espaces naturels permet alors de relier la partie fortement urbanisée de Guyancourt au quartier des Saules.

Sur la partie ouest de l'agglomération, la coulée verte d'Elancourt, parc urbain d'environ 4,5 hectares, constitue un écrin vert autour de la commanderie des Templiers et se poursuit au nord sous les lignes haute tension. Elle constitue une des interfaces entre les zones urbaines et les zones boisées ou enherbées. En raison de sa fréquentation et de sa largeur réduite, elle représente de faibles potentialités d'habitat pour la faune et la flore.

Enfin, le Bois du Château de La Verrière représente un îlot de nature préservé des pressions externes. Cependant, l'emmurement du parc limite les potentialités d'accueil et de dispersion des espèces (en particulier terrestres).



d) De nombreux espaces verts d'accompagnement

L'agglomération regroupe des jardins privés et des jardins familiaux répartis sur le territoire. Ces espaces fortement anthropisés présentent des qualités écologiques moindres ; néanmoins, ils constituent des éléments de paysage et des relais intéressants. En effet, l'écosystème urbain est le siège d'une faune et d'une flore anthropophiles diversifiées que l'on retrouve dans les zones urbaines des communes voisines.

Les jardins en cœur d'îlots accueillent une végétation d'agrément des parcs et jardins (haies, arbres fruitiers, arbustes d'agrément,…). Ils forment une succession de cellules de petites tailles interconnectées entre elles. Ces espaces constituent des lieux de nourrissage et de nidification des espèces d'oiseaux les plus courantes, inféodées au milieu urbain.

Les jardins familiaux, présents sur plusieurs communes (Trappes, Élancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, La Verrière, Montigny-le-Bretonneux), ne sont pas intégrés à l'espace urbain et se situent généralement en bordure de ceux-ci. Ils favorisent ainsi une transition douce entre les espaces urbain et les espaces boisés et agricoles.

Enfin, certains espaces verts accompagnent la voirie ou les entrées de ville et contribuent au maillage vert et bleu du territoire, tout comme certains espaces de projet qui seront à terme urbanisés, pour tout ou partie.

B. La faune et la flore remarquables : habitat et espèces

Globalement, la végétation naturelle, par opposition aux cultures agricoles et aux espaces anthropisés, est assez pauvre.
Les acteurs autour du territoire sont nombreux et les enjeux liés à la trame verte sont importants.
La qualité de la biodiversité du territoire est corrélée à 3 facteurs :
- l'implication des acteurs et usagers,
- la gestion des espaces,
- l'insertion des aménagements.

1. La faune

La faune que l'on peut rencontrer est diverse et se compose aussi bien de reptiles, d'amphibiens, que d'oiseaux et de mammifères. Les reptiles comme la Vipère péliade fréquentent essentiellement les milieux boisés tandis que l'Orvet préfère les prairies et les jardins.

Les abords des bassins sont susceptibles de constituer un habitat potentiel pour l'avifaune. Les potentialités d'habitat restent néanmoins limitées en raison de la faible superficie des roselières.

On trouve quelques couples de nicheurs : Canard colvert, Foulque macroule et Poule d'eau. Sur les plus grands bassins, certaines espèces remarquables de passage peuvent être rencontrées, notamment en raison de l'influence de la réserve naturelle de l'étang de Saint-Quentin. Il est important de noter la présence du Pluvier doré, espèce protégé au titre de l'annexe I de la directive européenne « Oiseaux », en période d'hivernage qui se nourrit dans les terrains agricoles au nord de l'Ile de Loisirs.

a) Les espaces agricoles

Concernant la faune, la fréquentation du site et la relative ouverture de ces espaces agricoles ne leur confèrent pas des potentialités d'habitat. Les zones agricoles ne servent alors que de zone de nourrissage ou de refuge ponctuel pour l'avifaune périurbaine (Moineau commun, Pie bavarde, Corneille noire, Tourterelle turque, Pigeons bizet et ramier, Mésange) et les micromammifères (Surmulot, Taupe, Campagnol,…). Les espaces les moins fréquentés peuvent servir d'espaces de chasse et d'alimentation pour l'Epervier d'Europe, le Faucon crécerelle, la Grive litorne, la Bondrée apivore, le Milan noir et la Mouette rieuse. Par ailleurs, il est possible que le Busard cendré, le Busard des roseaux ou le Busard Saint-Martin nichent en période de reproduction dans les zones agricoles.

Quelques espèces de mammifères et d'oiseaux parviennent à tirer profit de ce milieu artificiel, mais très peu réussissent à s'y maintenir, et donc à s'y reproduire.

La plupart des mammifères présents est dans ce cas, et parmi eux les rongeurs dominent nettement : Lièvre, Campagnol, Musaraigne, Rat des moissons,... La présence d'espèces classées gibier, comme le Faisan de Colchide, la Perdrix grise et le Lièvre, résulte pour l'essentiel d'introductions répétées par les sociétés de chasse dans la période précédant l'ouverture. Ceux de ces animaux ayant échappé aux chasseurs succombent le plus souvent aux agressions du milieu.

Les oiseaux nicheurs se reproduisent, soit au sol (Perdrix grise, Alouette des champs, Cochevis huppé), soit dans les rares buissons laissés par les agriculteurs en limite de parcelle : Traquet pâtre, Bruants jaune et proyer, Fauvette grisette,…

En période de migrations (printemps-automne) ou pendant l'hiver, les labours deviennent des zones de provende attractives pour d'autres espèces : Canard colvert (la nuit), Vanneau huppé, Mouette rieuse, Pigeons ramier et colombin, Bergeronnette printanière, Pipit farlouse, Traquet motteux, Pinsons des arbres et du Nord, Moineaux domestique et Friquet, Étourneau sansonnet, Corneille noire, Corbeau freux et Choucas des tours.

b) Les espaces boisés

La Forêt Domaniale de Port-Royal présente une diversité intéressante d'habitats naturels. Le Bois de la Mérantaise, notamment, se distingue par des habitats de grand intérêt : forêt de ravin et boisements humides d'aulnaie-frênaie, bois marécageux d'aulnes et roselières non inondées occupant un fond de vallon (tous habitats de la Directive « Habitats / Faune / Flore »).

Le Bois de Trappes (450 ha environ) est peuplé d'une faune abondante (Sanglier, Chevreuil, Cerf, Renard,…) et 70 espèces d'oiseaux y ont été répertoriées. Le Bois de la Mérantaise, de taille plus modeste sur un relief de vallée, présente une diversité de paysage (bois et prairie) qui offre des qualités écologiques intéressantes. D'autres mammifères ont été identifiés dans la Forêt Domaniale de Port-Royal : Renard, Blaireau, Martre, Fouine, Belette, Ecureuil, Lapin, Lièvre et petits rongeurs, Chauve-souris.

Foulque macroule

Canard Col vert

Bondrée apivore

Rat des moissons

Bruant jaune

Ecureuil roux

De plus, plusieurs espèces remarquables ont été répertoriées dont certaines déterminantes de ZNIEFF. Les connaissances concernant la faune restent partielles. Néanmoins, la Forêt Domaniale de Port-Royal a été identifiée comme un lieu remarquable pour les chiroptères : 9 espèces y sont présentes dont le Murin de Beichstein (espèce figurant à l'Annexe II de la Directive Habitats). Concernant l'avifaune, une vingtaine d'espèce pourraient être présentes dont la moitié remarquable. Les premiers éléments du Document d'Objectif de la Zone de Protection Spéciale soulignent notamment la présence de 6 des 13 espèces cibles et inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux. On relève notamment la présence de la Bondréee apivore, du Pic mar et du Pic noir sur le territoire de la commune de Magny-les-Hameaux.

Dans la Forêt Domaniale de Versailles, une vingtaine d'espèces d'odonates sont recensées sur le massif dont une s'y reproduit régulièrement, la Libellule fauve.

De manière générale sur le territoire, la forêt est un terrain d'accueil, de nichage et de nourrissage de nombreux oiseaux, parmi lesquels on peut citer : la Perdrix grise, le Faisan de chasse, la Poule d'eau, le Pigeon ramier, le Pigeon colombin, la Tourterelle des bois, le Coucou gris, la Chouette effraie, la Chouette hulotte, la Chouette chevêche, le Martinet noir, le Martin pêcheur, le Pic vert, le Pic épeiche, le Pic épeichette, le Pic noir, l'Alouette des champs, l'Hirondelle de pipit des arbres et farlouse, la Bergeronnette printanière, la Bergeronnette des ruisseaux, la Bergeronnette grise, la Fauvette des jardins, la Fauvette à tête noire, la Fauvette grisette, la Grive musicienne, la Grive litorne, la Mésange noire, la Mésange nonette, la Mésange charbonnière, le Rouge-gorge, le Rouge queue noir et à front blanc, la Sittelle, le Grimpereau des bois et des jardins, le Bruant jaune et des roseaux, le Serin, le Pinson, le Chardonneret, la Linotte, le Tarin des aulnes, le Moineau domestique, le Geai des chênes, la Corneille noire, la Bécasse,…
Parmi les espèces d'oiseaux intéressantes, il faut également signaler l'existence de la Rousserolle effarvatte qui niche dans les roselières de fond de vallée.

c) Les espaces verts et bleus ouverts au public

Espace vert et bleu majeur de l'agglomération, l'Étang de Saint-Quentin-en-Yvelines offre, de par sa taille (150 hectares), des possibilités voisines de celles de Saclay. Il est protégé et ces statuts de protection soulignent la présence d'espèces animales patrimoniales avec notamment 55 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire citées à l'annexe I de la directive « Oiseaux » et dont certaines sont à l'origine de la désignation du site Natura 2000. Parmi celles-ci, la présence de 3 espèces nicheuses certaines est à souligner avec la présence du Blongios nain, de la Sterne pierregarin et de la Mouette mélanocéphale.

Les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées sur le site reflètent la diversité des habitats naturels présents sur le site. Les habitats caractéristiques des zones humides sont majoritaires : une surface d'eau libre peu profonde qui connaît des variations du niveau de l'eau et une surface stable de « roselière basse ». Ainsi, parmi les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées sur le site :
- les espèces « limicoles » affectionnent les zones de vasières,
- les espèces telles que le Butor étoilé ou encore le Busard des roseaux sont inféodées aux zones de roselières,
- les espèces telles que la Sterne pierregarin ou encore la Mouette pygmée affectionnent les zones plus dénudées : îlots en grave du bassin intermédiaire,
- le Martin-pêcheur d'Europe recherche des berges abruptes en aplomb de l'eau pour s'installer et nicher.

Le site est également caractérisé par une grande étendue terrestre qui présente tous les stades d'évolution de la végétation terrestre : pelouses, prairies, zones semi-ouvertes, fruticées, boisements. Ainsi, parmi les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées sur le site, la Bondrée apivore utilise les milieux terrestres du site : zones ouvertes et boisées.

Il y a quelques années, cet étang était fréquenté par un grand nombre d'oiseaux. Aujourd'hui, les atteintes portées au milieu, des dérangements croissants et les obstacles mis à la protection efficace du milieu nuisent à une utilisation normale de cet étang par l'avifaune nicheuse ou migratrice.

Le site fait cependant l'objet d'attentions particulières et on y rencontre de nombreuses espèces :
- de manière résidente, l'Epervier d'Europe, la Grive litorne, le Râle d'eau,
- pour l'hivernage, le Butor étoilé, le Pluvier doré,
- pour la reproduction, l'hivernage et en étape migratoire, le Canard souchet, la Mouette rieuse,
- pour la reproduction et l'hivernage, le Fuligule milouin, le Grèbe huppé,
- pour l'hivernage et en étape migratoire, l'Oie cendrée, la Sarcelle d'hiver,
- pour la reproduction et les étapes migratoires, le Blongios nain,
- pour la reproduction, la Bouscarle de Cetti, le Busard des roseaux, le Faucon crécerelle, la Locustelle luscinioïde, le Martin-pêcheur d'Europe,

Pic Noir

Pic épeiche

Rousserolle effarvatte

Sterne pierregarin

Pluvier doré.

Blongios nain

le Phragmite des joncs, la Rousserolle turdoïde, le Grèbe castagneux.
- lors des étapes migratoires, l'Avocette élégante, le Balbuzard pêcheur, la Barge à queue noire, la Bécassine des marais, le Canard chipeau, le Chevalier gambette, le Combattant varié, la Guifette noire, le Héron cendré, le Merle à plastron, le Fuligule morillon.

Sur le reste du territoire, de nombreux mails et espaces verts ont été réalisés au sein de l'urbanisation nouvelle. Ceux-ci, de par leurs larges pelouses bordées d'arbres, créent une certaine continuité écologique à travers les espaces urbains, en reliant les parcs et les bois entre eux.
Des bassins ont également été préservés ou créés lors de la création de la Ville Nouvelle. Leurs abords sont susceptibles de constituer un habitat potentiel pour l'avifaune. Les potentialités d'habitat restent néanmoins limitées en raison de la faible superficie des roselières. On trouve quelques couples de nicheurs : Canard colvert, Foulque Macroule et Poule d'eau. Sur les plus grands bassins, certaines espèces remarquables de passage peuvent être rencontrées, notamment en raison de l'influence de la Réserve Naturelle Nationale de l'Étang de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Ces plans d'eau représentent un potentiel d'accueil intéressant pour l'avifaune citée dans le Formulaire Standard des Données des zones Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » et « Etangs de Saint Quentin » tel que : Mouette rieuse, Epervier d'Europe, Faucon crécerelle, Héron cendré, Martin-pêcheur d'Europe, Bécassine des marais, Blongios nain, Grande Aigrette, Mouette mélanocéphale, Pic mar, Pie-grièche écorcheur.

L'Étang des Noës fait partie des éléments relais, notamment pour l'avifaune. Situé hors du territoire de l'agglomération mais en limite communale de La Verrière, il est particulièrement influencé par les activités et les aménagements de la ville, plus que de la commune du Mesnil-Saint-Denis de laquelle il dépend mais dont il est relativement à l'écart de l'urbanisation.

d) Les espaces verts d'accompagnement

Les bâtiments des logements collectifs, des équipements et des entreprises sont souvent entourés d'espaces jardinés, qui, bien étant fortement anthropisés et entretenus de manière à ne pas favoriser la biodiversité, peuvent servir de point de relais et assurer parfois la continuité de la trame verte de l'agglomération.

La végétation résiduelle des habitations et les espaces libres qui les accompagnent sont également des facteurs importants de l'image verte et de la biodiversité de l'agglomération. Même s'ils ne permettent pas le développement d'espèces rares ou extraordinaires, il contribue au développement de la biodiversité ordinaire. Ils peuvent également être des point relais importants pour les oiseaux, et pour les petits mammifères si toutefois les clôtures entre les jardins restent perméables. Les oiseaux qui nichent dans les bâtiments et les jardins sont le Moineau, le Rouge-queue noir, la Tourterelle, l'Hirondelle…

Les abords des axes de circulation sont engazonnés la plupart du temps et accueillent souvent des alignements d'arbres. Ils contribuent eux aussi de manière forte à l'image verte de l'agglomération. De la même manière que les espaces précédemment mentionnés, ils peuvent parfois constituer des espaces refuge ou relais.

Les espaces de projet (les Réaux Nord, les Bécannes, la Remise, Magny Centre Bourg, la Colline d'Elancourt, la Manivelle) constituent des sites plutôt riches de par la diversité des espèces qui s'y trouvent. En effet, les friches sont des refuges, des lieux de nourrissage, de nidification et de reproduction pour les espèces d'oiseaux et des petits mammifères, notamment dans les bosquets car les surfaces en herbe sont ici trop entretenues pour accueillir une biodiversité vraiment riche.

Guifette noire

Héron cendré,

Rouge-queue noir

Hérission d'Europe

Sanglier

Chevreuil

2. La flore patrimoniale

a) Les espaces agricoles

A Saint Quentin-en-Yvelines, l'agriculture présente une influence sensible sur la diversité floristique en raison de l'utilisation d'herbicides sélectifs ainsi que de matières azotées et phosphorées. Aussi, la végétation naturelle est pauvre avec la présence d'espèces communes comme les genêts, les aulnes, les saules etc.

L'analyse des abords des parcelles et des cheminements fait apparaître que les espèces végétales rencontrées sont adaptées à ces conditions de vie, et donc caractéristiques de ces secteurs. Ainsi, les espèces retrouvées sont majoritairement des adventices de culture, mais on trouve également des plantes capables de s'adapter à tous les milieux (dites ubiquistes) et aux différents stress (herbicides, fauchage, piétinement, déficit hydrique,…). On retrouve dans cette catégorie *Vicia sativa* (Vesce cultivée), *Rumex acetosa* (Oseille des prés), *Anagallis arvensis* (Mouron rouge), *Capsella bursa-pastoris* (Capselle bourse à Pasteur), *Cirsium arvense* (Cirse des champs), *Matricaria perforata* (Matricaire inodore), *Medicago arabica* (Luzerne d'Arabie), *Avena fatua* (Folle avoine) ou encore *Convolvulus arvensis* (Liseron des champs). Les potentialités de ces secteurs en matière de développement de la flore sont donc limitées.

b) Les espaces boisés

Les principaux espaces boisés de l'agglomération sont le Bois de Trappes et les forêts qui accompagnent les vallées de la Bièvre, de la Mérantaise, du rû d'Élancourt et les abords du bassin de Saint-Quentin. Les grands espaces forestiers sont répertoriés dans l'inventaire forestier national principalement en futaie de feuillu (en mélange moyen et mélange riche). A l'intérieur des tissus urbains se retrouvent d'autres futaies de feuillus de taille plus modeste (Rigole de Guyancourt, Bois de la Grille, Parc du Château de la Couldre, abords de la Plaine de Neauphle et de la commanderie des Templiers, espaces boisés associés à la coulée verte d'Élancourt).

Les principaux bois du territoire se composent d'essences ligneuses telles que : *Castenea sativa* (Châtaignier commun), *Fraxinus excelsior* (Frêne commun), *Carpinus betulus* (Charme commun), *Quercus robur* (Chêne pédonculé) ou encore *Robinia pseudoacacia* (Robinier faux-acacia). On peut observer quelques trouées qui sont comblées par de la végétation herbacée et arbustive. On rencontre ainsi une végétation herbacée typique des coupes forestières : *Galium aparine* (Gaillet gratteron), *Solanum dulcamara* (Morelle douce amère), *Urtica dioica* (Grande ortie), *Scirpe sylvaticus* (Scirpe des bois), *Artemisia vulgaris* (Armoise commune), *Hedera helix* (Lierre), *Rubus fructicosus* (Ronce commune). On trouve également, dans des espaces intermédiaires, des fourrés de *Prunus spinosa* (Prunellier) dans lesquels s'est développée une végétation herbacée typique des friches : *Vicia sepium* (Vesce des haies), *Artemisia vulgaris* (Armoise commune), *Chrysanthemum vulgare* (Tanaisie), *Verbascum thapsus* (Bouillon blanc), *Rubus fructicosus* (Ronce commune), *Urtica dioica* (Grande ortie), *Convolvulus sepium* (Liseron des haies). La fréquentation de ces espaces boisés limite sensiblement les potentialités de développement de la faune et de la flore.

Synthèse par commune des recensements des espèces végétales

Commune	Nombre d'espèces végétales	Protégées	Déterminantes ZNIEFF
Élancourt	329	3	3
Guyancourt	385	7	13
La Verrière	546	0	1
Magny-les-Hameaux	486	4	14
Montigny-le-Bretonneux	209	3	3
Trappes	402	13	27
Voisins-le-Bretonneux	204	1	2

Source : conservatoire national botanique du bassin parisien

Le Bois de Trappes et son prolongement étroit le long de la Mérantaise et de la forêt de Châteaufort forment la Forêt Domaniale de Port-Royal sur près de 680 hectares. Cette forêt constitue la limite avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Ce bois est la frontière entre les espaces urbanisés et les espaces ouverts, naturels et agricoles.
Ce bois constitue donc un milieu riche et ultime dans lequel ont été répertoriés 20 espèces d'arbres.

La Forêt Domaniale de Port-Royal forme une série unique traitée en conversion en futaie irrégulière par groupes de *Quercus petrae* (Chêne sessile), *Quercus robur* (Chêne pédonculé), *Castanea sativa* (Châtaignier commun), *Fraxinus excelsior* (Frêne commun), *Fagus sylvatica* (Hêtre commun), *Betula verrucosa* (Bouleau commun), *Carpinus betulus* (Charme commun) et feuillus divers.

Le groupement végétal dominant dans le Bois de la Garenne et le Bois des Bouleaux est la chênaie pédonculée sessiliflore mésotrophe composée de *Quercus petaea* (Chêne rouvre), *Castanea* (Châtaignier) et d'essences

Chêne pédonculé

Vesce cultivée

Gaillet gratteron

Morelle douce amère

Hêtre

Merisier

secondaires comme *Carpinus* (Charme), *Tilia* (Tilleul), *Fraxinus* (Frêne), *Prunus avium* (Merisier), *Fagus sylvatica* (Hêtre commun), *Sorbus torminalis* (Alisier) et *Acer* (Erable).

Localement, accompagnant le ru de la Gironde, le bois est peuplé d'une chênaie pédonculée charmaie, hêtraie-chênaie à flore de Chênaie charmaie (sol profond) composé de *Quercus robur* (Chêne pédonculé), *Quercus petraea* (Chêne rouvre) et de *Fagus sylvatica* (Hêtre commun) et d'essences secondaires comme *Fraxinus* (Frêne), Prunus avium (Merisier), Carpinus (Charme), *Tilia* (Tilleul) ou *Sorbus torminalis* (Alisier). Le relevé des espèces végétales remarquables dans la foret de Port-Royal révèle la présence d'herbacées classées rares en Ile-de-France comme *Polystichum aculeatum* (Polystic à aiguillons), *Helleborus viridis* (Hellébore verte), *Callitriche stagnalis* (Callitriche des marais ou Etoile d'eau), *Carex pairae* (Laiche de Paira), *Lemma gibba* (Lentille d'eau bossue), *Veronica montana* (Véronique des montagnes). L'inventaire révèle aussi la présence d'espèces ligneuses rares en Ile-de-France comme : *Prunus padus* (Merisier), *Prunus serotina* (Cerisier tardif), *Ulmus glabra* (Orme de montagne), *Ulmus campestris* (Orme champêtre), *Pinus rigida* (Pin rigide).

Par ailleurs, dans les boisement et aux abord de la vallée de la Bièvre, ont été recensées des plantes inféodées aux milieux humides à frais, dont :
- 5 espèces protégées au niveau national : *Anacamptis pyramidalis* (Orchis pyramidal), *Dactylorhiza fistulosa* (Orchis de mai), *Dactylorhiza praetermissa* (Orchis négligé), *Epipactis helleborine* (Epipactis à larges feuilles) et *Spiranthes spiralis* (Spiranthe d'automne),
- 5 espèces protégées au niveau régional : *Chrysosplenium alternifolium* (Cresson doré), *Cyperus longus* (Souchet long), *Ranunculus parviflorus* (Renoncule à petites fleurs), *Sison amomum* (Sison amome), *Sparganium minimum* (Rubanier nain),
- et 5 espèces déterminantes de ZNIEFF : *Anagallis minima* (Centenille minime), *Cyperus longus* (Souchet long), *Hottonia palustris* (Hottonie des marais), *Ophiglossum vulgatum* (Langue de serpent), *Potamogeton obtusifolius* (Patamot à feuilles obtuses).

c) Les espaces verts et bleus ouverts au public

Au sein du périmètre de l'Ile de Loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines, on retrouve un certain nombre d'espèces végétales dont certaines sont protégées (7 espèces végétales patrimoniales protégées) tels que : *Alisma gramineum* (Fluteau à feuilles de graminées), *Anacamptis coriophora* (Orchis punaise), *Anacamptis pyramidalis* (Orchis pyramidal), *Baldellia ranunculoides* (Flûteau fausse-renoncule), *Bidens radiata* (Bident radié), *Blechnum spicant* (Blechnum en épi), *Bupleurum tenuissimum* (Buplèvre menu et Buplèvre grêle), *Carex bohemica* (Laîche souchet, Laîche voyageuse et Laîche de Bohème), *Carum verticillatum* (Carvi verticillé), *Corrigiola littoralis* (Corrigiole des grèves), *Crypsis alopecuroides* (Crypside faux vulpin), *Dactylorhiza maculata* (Orchis tacheté), *Dactylorhiza praetermissa* (Orchis négligé), *Damasonium alisma* (Etoile d'eau), *Elatine alsinastrum* (Fausse-Alsine, Elatine fausse alsine et Elatine verticillée), *Elatine hexandra* (Elatine à six étamines), *Elatine hydropiper* (Elatine poivre d'eau), *Eleocharis acicularis* (Scirpe épingle), *Eleocharis ovata* (Scirpe à inflorescence ovoïde), *Epipactis helleborine* (Epipactis à larges feuilles), *Fumaria capreolata* (Fumeterre grimpante), *Gypsophila muralis* (Gypsophile des murailles), *Juncus pygmaeus* (Jonc nain), *Juncus tenageia* (Jonc des marécages et Jonc des vasières), *Limosella aquatica* (Limoselle aquatique), *Littorella uniflora* (Littorelle des étangs et Littorelle à une fleur), *Poa palustris* (Paturin des marais), *Potamogeton obtusifolius* (Potamot à feuilles obtuses), *Potentilla supina* (Potentille couchée), *Pseudognaphalium luteoalbum* (Cotonnière blanc-jaunâtre), *Ruscus aculeatus* (Petit houx), *Schoenoplectus supinus* (Scirpe couché), *Stellaria palustris* (Stellaire glauque et Stellaire glauque), *Utricularia australis* (Grande utriculaire et Utriculaire élevée), *Zannichellia palustris* (Zannichellie des marais).

Autre espace vert majeur de l'agglomération, la coulée verte d'Elancourt, véritable parc urbain, se compose aujourd'hui de pelouses et de groupements arbustifs (espèces végétales ornementales en mélange avec des espèces composant généralement des haies arbustives : *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin), *Thuja* (Thuyas), *Cedruc Trew* (Cèdre), *Betula* (Boulot), *Euonymus europaeus* (Fusain d'Europe), *Reynoutria japonica* (Renouée du Japon), *Acer* (Erable), *Corylus L.* (Noisetier), *Carpinus* (Charme), *Robinia* (Robinier), *Prunus spinosa* (Prunellier),… Il est sillonné par de nombreuses allées piétonnes permettant les liaisons entre les différents équipements implantés (terrains de sports, aires de jeux,…). Ce parc constitue donc un espace de promenade, de jeux libres et de convivialité. Il comprend des espaces aménagés en pelouse dont les espèces végétales venant spontanément traduisent une forte fréquentation. En effet, les espèces répertoriées sont généralement bonnes indicatrices de piétinements, notamment *Achillea millefolium* (Achillée millefeuille), *Trifolium repens* (Trèfle rampant), *Trifolium pratense* (Trèfle des prés), *Racunculus acris* (Renoncule âcre), *Lotus corniculatus* (Lotier corniculé) ou encore *Potentilla reptans* (Potentille rampante).

Concernant les bassins en eau du territoire, les berges sont colonisées par la végétation de type ripisylve formant de petites roselières propices

Orchis pyramidal

Epipactis à larges feuilles

Spiranthe d'automne

Hottonie des marais

Achillée millefeuille

Lotier corniculé

à la nidification de l'avifaune. La végétation rencontrée est typique des bords des eaux avec la présence de *Lythrum salicaria* (Salicaire), *Galium palustre* (Gaillet des marais), *Myosotis scorpioides* (Myosotis des marais), *Pragmites communis* (Roseau commun), *Typha latifolia* (Massette à larges feuilles), *Potentilla anserina* (Potentille des oies), *Rumex obtusifolius* (Patience à feuilles obtuses), *Mentha rotundifolia* (Menthe à feuilles rondes), *Filipendula ulmaria* (Reine des prés), *Myosoton aquaticum* (Céraiste d'eau), *Ajuga reptans* (Bugle rampante), *Sparganium erectum* (Rubanier dressé), *Eleocharis palustris* (Scirpe des marais), *Carex elongata* (Laîche allongée) ou encore *Iris pseudacorus* (Iris jaune).

Quelques espèces plus rudérales peuvent être également rencontrées sur les berges telles que *Calystegia sepium* (Liseron des haies), *Artemisia vulgaris* (Armoise commune), *Urtica dioica* (Ortie dioïque), *Achillea millefolium* (Achillée millefeuille), *Plantago major* (Plantain majeur) et *Trifolium pratense* (Trèfle des prés).

Au niveau des bassins secs, la végétation s'apparente à de la végétation de prairie. Leur entretien correspond à une tonte de prairie deux fois par an. Le bassin de la Muette 3, considéré comme un bassin sec, est plus marécageux et recèle des variétés intéressantes voire rares.

d) Les espaces verts d'accompagnement

Les jardins en cœur d'îlots accueillent une végétation d'agrément des parcs et jardins : haies, arbres fruitiers, arbustes d'agrément, qui sont des lieux d'alimentation et de nidification pour les oiseaux inféodés au milieu urbain.

3. La flore invasive

Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels, entrainent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis.
Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques,...) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN mascarin) puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

La liste ci-dessous reprend de manière non exhaustive les espèces les plus nuisibles recensées sur les communes de Saint-Quentin-en-Yvelines par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien :
- *Acer negundo L.* (Érable negundo) (La Verrière),
- *Azolla filiculoides Lam.* (Fougère d'eau) (Trappes),
- *Bidens frondosa L.* (Bident feuillé) (Elancourt, Guyancourt et La Verrière),
- *Buddleja davidii Franch.* (Buddleia de David) (Guyancourt et La Verrière),
- *Elodea canadensis Michx.* (Élodée du Canada) (Guyancourt),
- *Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier* (Berce de Mantegazzi) (Guyancourt),
- *Impatiens parviflora DC.* (Balsamine à petites fleurs) (Elancourt, Guyancourt et La Verrière),
- *Lemna minuta Kunth* (Lenticule minuscule) (Magny-les-Hameaux et Trappes),
- *Robinia pseudoacacia L.* (Robinier faux-acacia) (Elancourt, Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux et La Verrière),
- *Senecio inaequidens DC.* (Séneçon du Cap) (Magny-les-Hameaux et La Verrière),
- *Soligado canadensis L.* (Verge d'or du Canada) (Elancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux et Trappes).

Crédits photos de la partie faune flore : Wikimedia Commons

Érable negundo

Fougère d'eau

Buddleia de David

Balsamine à petites fleurs

Robinier faux-acacia

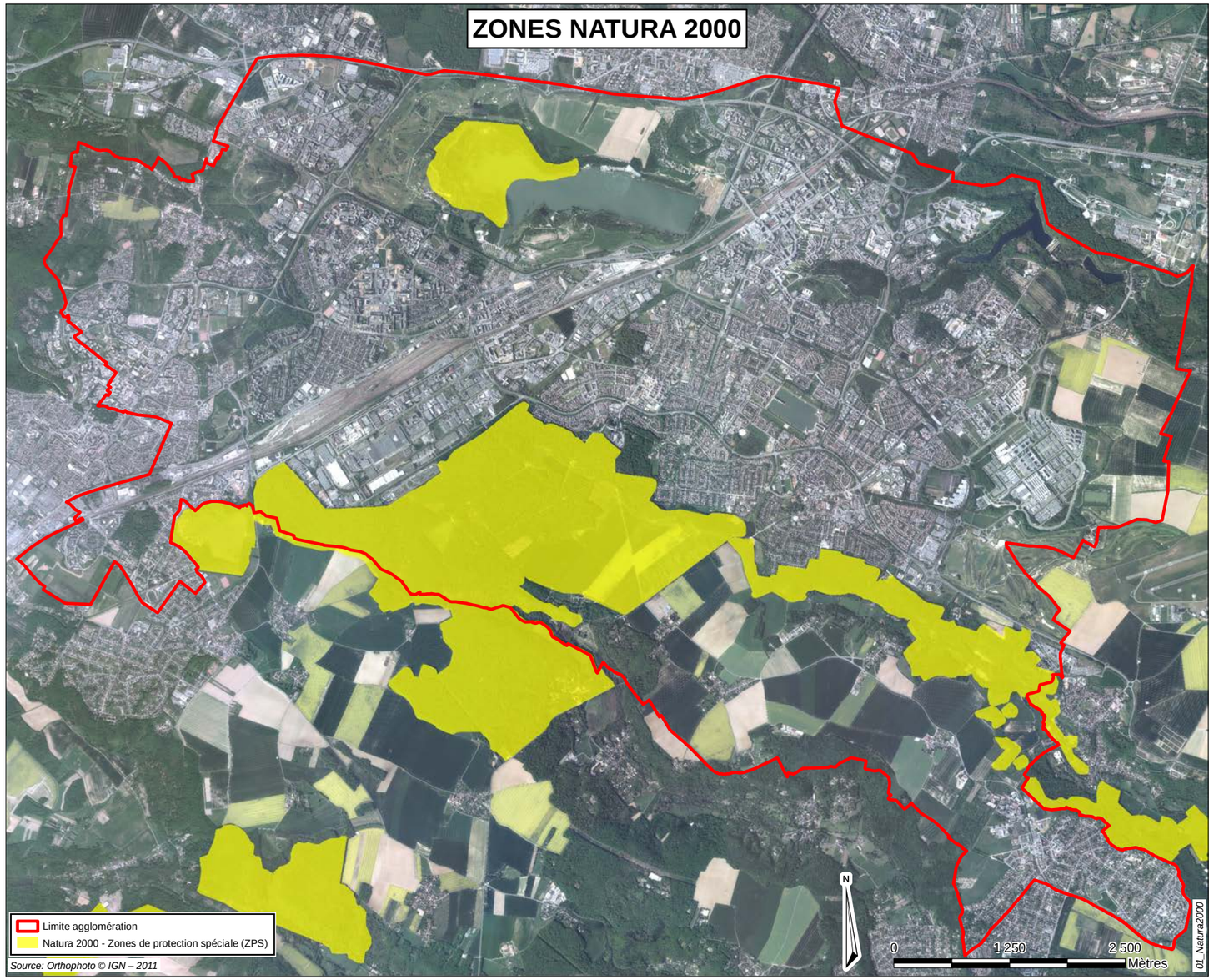
Séneçon du Cap

C. Un territoire protégé et surveillé

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines comporte une forte proportion d'espaces naturels qui jouent un rôle important, tant au niveau du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines qu'à une échelle supérieure, certains écosystèmes abritant des espèces rares protégées. La préservation de ces vastes milieux naturels dans le cadre fortement anthropisé de l'agglomération représente un enjeu important pour l'avenir du territoire. Ainsi, le territoire fait l'objet de mesures de protection importantes sous la forme d'une réserve naturelle nationale et de deux zones Natura 2000.

Depuis les années 1970, les sites naturels remarquables de Saint-Quentin-en-Yvelines sont inventoriés, conservés, protégés, valorisés, afin que le développement de l'urbanisation induite par la création de la Ville Nouvelle préserve les espaces les plus signifiants et importants, notamment du point de vue de la biodiversité et de la qualité de vie.

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont de trois types :
- les zonages réglementaires : zonages de sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur. Il s'agit notamment des Parcs Naturels Régionaux (PNR) mais également des mesures de protection évoquées dans la partie précédente : les Réserves Naturelles (Nationales ou Régionales) (RNN ou RNR) et les sites Natura 2000 (résultat de la mise en œuvre de deux directives européennes) dont les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), désignées au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » et les Zones de Protection Spéciale (ZPS), désignées au titre de la Directive « Oiseaux ».
- les zonages d'inventaires : zonages qui n'ont pas valeur d'opposabilité mais qui ont été élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs. Ce sont notamment les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à l'échelon national.
- les zonages d'intervention foncière : outils de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le Code de l'Urbanisme.



1. La Réserve Naturelle Nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines

D'après le Code de l'Environnement, une réserve naturelle est un territoire où la faune, la flore, le sol, les eaux, les gisements, etc. – le milieu naturel en général – sont conservés et très fortement protégés parce qu'ils présentent « une importance particulière ou qu'il convient de les soustraire à tout intervention artificielle susceptible de les dégrader ». L'objectif d'un tel classement est de préserver et gérer le caractère exceptionnel d'un milieu, tout en sensibilisant la population.
Créée en 1986, la Réserve Naturelle Nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines « protège l'une des dernières zones humides continentales d'Île-de-France, héritage des vastes travaux hydrauliques de Louis XIV menés au XVIIème siècle. C'est une escale migratoire, un site d'hivernage et de reproduction sur lequel ont été observées plus de 230 espèces d'oiseaux ». Sur une superficie de 87 ha, elle concerne la portion occidentale de l'étang de Saint-Quentin et les espaces naturels et semi-naturels environnants.

Par ailleurs, il s'agit de l'une des très rares réserves naturelles à être située en contexte urbain. Cette localisation relativement vulnérable entraine des servitudes d'aménagement et d'utilisation particulières : toute altération ou destruction du milieu est interdite. Tout projet incluant tout ou partie de la réserve naturelle est soumis à autorisation ministérielle.

Sa situation périurbaine l'oriente vers l'accueil des visiteurs et l'éducation à l'environnement : visites guidées pour scolaires ou individuels, classes de découverte, stages de formation naturalistes et séjours de vacances (camps Robin'sons).

2. Les zones Natura 2000

« Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. » . Il a été mis en place en application des directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) et regroupe les sites les plus riches du point de vue de la biodiversité, afin d'« assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend deux sortes de zonages :

- des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive «Oiseaux» ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs. Elles sont la nouvelle appellation des anciennes ZICO, Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.
- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats» ». Elles sont la nouvelle appellation des anciens SIC, Sites d'Importance Communautaire.

Il existe deux zones Natura 2000 à Saint-Quentin-en-Yvelines, identifiées comme des Zones de Protection Spéciales (ZPS) désignées au titre de la Directive « Oiseaux ».

a) « L'étang de Saint-Quentin » (code FR1110025)
Classée depuis le 23 décembre 2003, cette ZPS reprend exactement le tracé et donc le périmètre de la Réserve Naturelle Nationale. Elle est gérée par la Syndicat mixte de l'Ile de Loisirs de l'étang de Saint-Quentin.
Le site est composé de différents types d'habitat, répartis comme suit :
- eaux douces intérieures (eaux stagnantes et eaux courantes) : 60%,
- landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana : 20%,
- marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières : 10%,
- prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées : 10%.

Les variations continues du niveau de l'eau, à la fois pour des raisons naturelles ou artificielles, sont à l'origine de l'intérêt écologique du site, haut lieu de l'ornithologie francilienne. Dès les années 1970, le Groupe Ornithologique Parisien avait demandé la protection de l'étang, finalement obtenue en 1986 pour un tiers de sa superficie lorsque son classement en réserve naturelle est entériné. « 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 », petits échassiers migrateurs se nourrissant sur les vases découvertes des bords de l'étang, présente un intérêt particulier. »

La directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 identifie les espèces d'oiseaux dont la vulnérabilité (disparition, modification de l'habitat, population faible, répartition restreinte, etc.) nécessite d'adopter des mesures de protection et conservation spéciales à long terme. L'objectif est d'assurer la survie et la reproduction des individus « vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen des Etats membres » , en garantissant le maintien et l'entretien de leur biotope. Sept espèces sont référencées comme vulnérables par cette directive, dont certaines sont assez rarement, voire très rarement, présentes en Île-de-France. Une vingtaine d'autres espèces ne sont pas concernées au même titre mais ont été référencées comme migratrices et régulièrement observées sur le site. La mise en place d'une zone Natura 2000, couplée à la Réserve Naturelle Nationale, doit permettre leur protection et leur préservation.

Dénomination	Gestionnaire	Surface	Commune	Statut
Réserve Naturelle Nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines (RNN80)	Syndicat mixte de la base de loisirs	87 ha	Trappes	Protection
Zone NATURA 2000 ZPS (FR1110025) Etang de Saint Quentin	Syndicat mixte de la base de loisirs	87 ha	Trappes	Protection
Zone NATURA 2000 ZPS (FR1112011) Massif de Rambouillet et zones humides proches	Etat	17 110 ha	Départements des Yvelines et de l'Essonne	Protection

b) « Le Massif de Rambouillet et les zones humides proches » (code FR1112011)

« Le site « Massif de Rambouillet et zones humides proches » est centré sur le massif forestier de Rambouillet et la chaîne des Etangs de Hollande, dont l'intérêt ornithologique est connu de longue date. La présence d'oiseaux d'intérêt communautaire, certains liés à la forêt, d'autres aux zones humides ou aux milieux ouverts, ont amené à proposer un classement en Natura 2000. Parmi ces oiseaux, 13 ont été déclarés « espèces cibles » de la ZPS, le site jouant un rôle dans leur préservation au plan national. Une fois le contour défini, l'arrêté de désignation de « Massif de Rambouillet et zones humides proches » a été pris par le ministère en charge de l'écologie et du développement durable, le 25 avril 2006. » (Document d'Objectif Massif de Rambouillet et zones humides proches - site FR11 12011 - 2012).

Cette ZPS est considérablement plus étendue que celle de l'étang de Saint-Quentin. Elle concerne 36 communes (pour près de 190 000 habitants), une en Essonne (Angervillers), 35 en Yvelines (dont Magny-les-Hameaux, Trappes, et dans une moindre mesure Elancourt, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux). Sur ces 36 communes, certaines sont de type urbain, d'autres de type rural, avec des densités de population très variables. Les communes de l'agglomération concernées par ce site Natura 2000 sont parmi les plus peuplées des 36 communes, avec également Rambouillet.

« L'intérêt écologique de la ZPS se traduit par de multiples classements de certains secteurs : en ZNIEFF de type 1 et 2, en Réserves biologiques domaniales (20 RBD, 2 RBI), en sites Natura 2000 : 2 au titre de la Directive habitats dont le DocOb a été approuvé par arrêté préfectoral en décembre 2007.

On peut signaler également en bordure de la ZPS, une Réserve naturelle nationale, elle aussi classée ZPS: la réserve naturelle de Saint-Quentin ainsi que 3 réserves naturelles régionales (Domaine d'Ors, Etangs de Bonnelles, Val et Coteaux de Saint Rémy) et une APB (Etang de Baleine et Brûledoux). » (Document d'Objectif Massif de Rambouillet et zones humides proches - site FR11 12011 - 2012).

La variété des espaces est également plus importante mais l'ensemble est nettement dominé par la présence de massifs boisés, gérés par l'Office National des Forêts (ONF) :

- forêts caducifoliées : 80%,
- forêts de résineux : 8%,
- landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana : 4%,
- forêts mixtes : 3%,
- eaux douces intérieures (eaux stagnantes et eaux courantes) : 2%,
- marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières : 2%,
- prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées : 1%.

« Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides – sensibles aux perturbations hydrauliques – sont à l'origine de la richesse biologique du site. » A l'instar de la ZPS de l'étang de Saint-Quentin, le massif est fréquenté par de nombreuses espèces nicheuses et migratoires. Une vingtaine d'espèces d'oiseaux identifiés par la directive 79/409/CEE comme vulnérables ont été recensées sur le site. Elles sont détaillées dans la partie « Faune ».

Néanmoins, sur les 17 110 ha, majoritairement forestiers, de cette Zone de Protection Spéciale, seule une partie est située dans l'agglomération saint-quentinoise, essentiellement sur les territoires de Magny-les-Hameaux et de Trappes et, dans une moindre mesure, à Élancourt, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux. Le secteur comprend principalement les espaces boisés de la forêt domaniale de Port-Royal, ceux de la vallée de la Mérantaise et l'amorce de la vallée du Rhodon.

Sur l'ensemble du site Natura 2000, le Document d'Objectif identifie les objectifs de développement durable suivants :

« Trois objectifs de développement durable ont pour le site un niveau de priorité élevé :

- maintenir et restaurer les habitats favorables aux différentes espèces prioritaires de la ZPS,

- suivre l'évolution de ces espèces, améliorer les connaissances sur certaines,

- maîtriser les causes de dérangements ou de destruction (public, prédateurs).

A un degré moindre, l'amélioration des conditions d'implantation de certaines espèces pourrait s'envisager notamment en aménageant des sites de reproduction artificiels tant en forêt que sur les étangs.

En milieux forestiers et associés, pour les 3 espèces forestières et l'Engoulevent d'Europe, il s'agit essentiellement d'actions relevant de bonnes pratiques de gestion visant d'une part à maintenir en surfaces suffisantes des peuplements de nature, de structure, d'âge favorables aux différentes espèces, ces critères étant fixés dans les aménagements forestiers, d'autre part de décaler ou d'adapter les exploitations ou travaux sylvicoles en période de nidification lorsque ces espèces sont présentes.

En milieux ouverts associés aux forêts, l'objectif est de conserver voire d'améliorer leurs capacités d'accueil, d'offrir des espaces de surfaces suffisantes et de structures favorables à l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou, l'Engoulevent d'Europe : landes d'éricacées pour la Fauvette pitchou, végétation rase avec plages de sol nu pour l'Alouette lulu. L'Engoulevent d'Europe, lui, fréquente les terrains secs des premiers stades clairs de régénération et des landes. Ceci nécessite, hors régénérations de peuplements forestiers, une gestion de ces milieux qui évoluent et se referment rapidement par colonisation naturelle.

Sur les étangs, l'objectif principal vise la conservation, l'entretien et le développement des roselières en faveur de trois des espèces prioritaires de la ZPS. Secondairement, la mise en place de structures artificielles est de nature à favoriser l'installation des trois autres. Soulignons le rôle majeur du SMAGER pour la réalisation de cet objectif, les autres sites n'offrant que des surfaces limitées de roseaux. La maîtrise des dérangements de toute nature dans et au contact des phragmitaies et des sites artificiels à construire s'impose à la réussite des objectifs recherchés de même que la limitation des espèces envahissantes (surtout les rongeurs aquatiques), sans oublier une veille vis-à-vis du silure glane.

Sur l'ensemble du site, à l'instar du contrôle d'espèces envahissantes spécifiques aux étangs, la régulation des populations de Sanglier doit être une préoccupation majeure, la prédation sur les espèces nichant au sol étant loin d'être négligeable.

De même, il est essentiel de limiter les dérangements, et tout particulièrement d'offrir une tranquillité maximum aux différentes espèces en période de reproduction. La période sensible a été mentionnée à dessein sur les fiches descriptives de chaque espèce. Toutes les activités, gestion comme loisirs, en période sensible sont ainsi concernées.

Enfin, outre les suivis de populations des différentes espèces, améliorer les connaissances sur certaines s'avère nécessaire pour en assurer une meilleure prise en compte. » (Document d'Objectif Massif de Rambouillet et zones humides proches - site FR11 12011 - 2012).

« La réalisation des objectifs de développement durable passent par des opérations de gestion des milieux, des études et inventaires et des actions de sensibilisation auprès du public. Ainsi, 23 types de mesures de gestion sont proposés pour l'ensemble de la ZPS, parmi eux, douze sont de nature à être contractualisés dans le cadre du Docob. Chacun d'entre eux fait l'objet d'une fiche action.

1) Il s'agit d'actions concernant la gestion des milieux.

Pour les milieux forestiers, les mesures préconisées relèvent essentiellement de bonnes pratiques sylvicoles et donc de la charte Natura 2000. Compte tenu de l'état favorable des niveaux de populations des 3 espèces forestières, on tendra à maintenir dans les peuplements feuillus à base de chêne, une répartition des classes d'âges analogue à celle d'aujourd'hui.

Ainsi, pour les pics : les stades âgés des chênaies et chênaies-charmaies correspondant au groupe de régénération et une partie du groupe de préparation devraient représenter 4 à 8 % de la surface forestière, ceci permettant avec le respect de l'instruction concernant le bois mort, de maintenir des conditions favorables pour ces espèces. En particulier, selon les dernières conclusions de l'étude oiseaux des Bois, le pic mar « recherche pour son nid des diamètres moyens d'au moins 55 cm, dans des secteurs à Très Gros Bois de chênes où le taillis est présent » : ces diamètres sont compatibles avec les diamètres d'exploitabilité (65 à 80 cm suivant les stations) généralement requis dans les différents aménagements des forêts de la ZPS.

Pour les forêts relevant du régime forestier, l'application :

- des mesures environnementales définies dans les nouveaux règlements et clauses générales des ventes (ref Vente des bois des forêts publiques, les textes essentiels- ONF mars 2008),

- des modalités générales de mise en œuvre des travaux sylvicoles définies dans le référentiel des travaux sylvicoles de la Direction Territoriale/ Ile-deFrance-Nord-Ouest de l'ONF (version 2011) aussi bien pour les exploitations que pour les travaux sylvicoles,

doit éviter la majorité des perturbations à craindre en période de reproduction.

Les milieux ouverts (hors régénérations), comme déjà signalé, ne peuvent se maintenir sans entretien, car essentiels à la survie de l'Alouette lulu et de la Fauvette pitchou. Un programme d'entretien de landes sélectionnées parmi les 150 à 200 hectares identifiés, à compléter par un plan de restauration et d'agrandissement de landes existantes ou sur zones à végétation rase s'orientera prioritairement sur les secteurs de surface unitaire suffisante (>2 hectares), là où ces 2 espèces ont été observées récemment. Il s'étalera sur toute la durée du plan et nécessite la recherche de financements notamment de type contrats Natura 2000. Cinq des mesures concernant les étangs et milieux associés sont orientées vers leur gestion et visent directement ou indirectement la conservation des roselières soulignant cette priorité d'action qui dépend du rôle majeur des acteurs locaux. Pour ce milieu, un objectif minimum de 10% de surface des étangs est à rechercher, idéalement le ratio devrait se situer entre 15 et 20%, ces objectifs étant tributaires des financements obtenus et de l'attribution éventuelle de contrats Natura 2000. La gestion hydraulique reste également un facteur fondamental.

2) Il s'agit d'améliorer ou de préciser le niveau de connaissances pour certaines espèces.

C'est le cas pour :

- le martin pêcheur pour cerner son statut dans la ZPS, en connaître la distribution avant d'envisager certaines mesures,

- le pic mar en forêt domaniale de Port-Royal,

- le pic noir : la cartographie des arbres à loges permettra d'anticiper les précautions à prendre au moment du marquage des coupes et de leur exploitation.

Ces études ne pourront être menées à bien qu'avec le concours des associations naturalistes et qu'après en avoir trouver les financements.

3) Il s'agit d'animer le site Natura 2000, d'informer les gestionnaires et le public.

La sensibilisation du public, des différents gestionnaires, acteurs économiques et propriétaires sera d'autant plus efficace qu'elle s'inscrira dans un plan général d'information et de communication concernant l'ensemble du site. Elle consiste non seulement en la conception et la mise en place de panneaux informatifs à certains points stratégiques du site mais aussi en l'organisation de journées d'échanges destinées au grand public et/ou aux différentes associations de tourisme (VTT, cavaliers,...) et à la formation des gestionnaires (forestiers directement impliqués dans la gestion sylvicole par exemple).

Ce sont des thématiques majeures à aborder dans le cadre de l'animation du site au même titre que le montage de contrats, la mise en œuvre des suivis et la recherche de financements.

Si l'on se réfère à ce qui est appliqué dans des ZPS ayant des caractéristiques similaires, le travail d'animation représente annuellement environ 40 à 50 jours annuels d'un chargé de mission. » (Document d'Objectif Massif de Rambouillet et zones humides proches - site FR11 12011 - 2012).

A proximité du territoire de la CASQY, la Réserve Naturelle Régionale du Domaine d'Ors (RNR108) peut influencer le fonctionnement de la trame écologique. Gérée par la Commune de Chateaufort, elle représente une surface de 10 ha. Par ailleurs, la ZPS « Etang des Noës «, limitrophe de la commune de La Verrière présente un intérêt écologique particulier (souligné par la présence de ZNIEFF de types 1 et 2) notamment pour les oiseaux inféodés aux milieux aquatiques et peut ainsi participer à la trame écologique du territoire de la CASQY.

Statut des espaces naturels réglementaires ayant une emprise
sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Dénomination	Gestionnaire	Surface	Commune	Statut
Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse	Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel	24,5 ha	20 communes concernées dont Magny-les-Hameaux	Protection
Forêt Domaniale de Port-Royal – Saint-Quentin-en-Yvelines	Office National des Forêts	529 ha	Trappes, Montigny-le-Bretonneux, Le Mesnil-Saint-Denis, Magny-les-Hameaux, Saint-Lambert des Bois	Protection

3. Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

« Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, mais fragile, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable. Il a pour vocation de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel, respectueuse de l'environnement. »

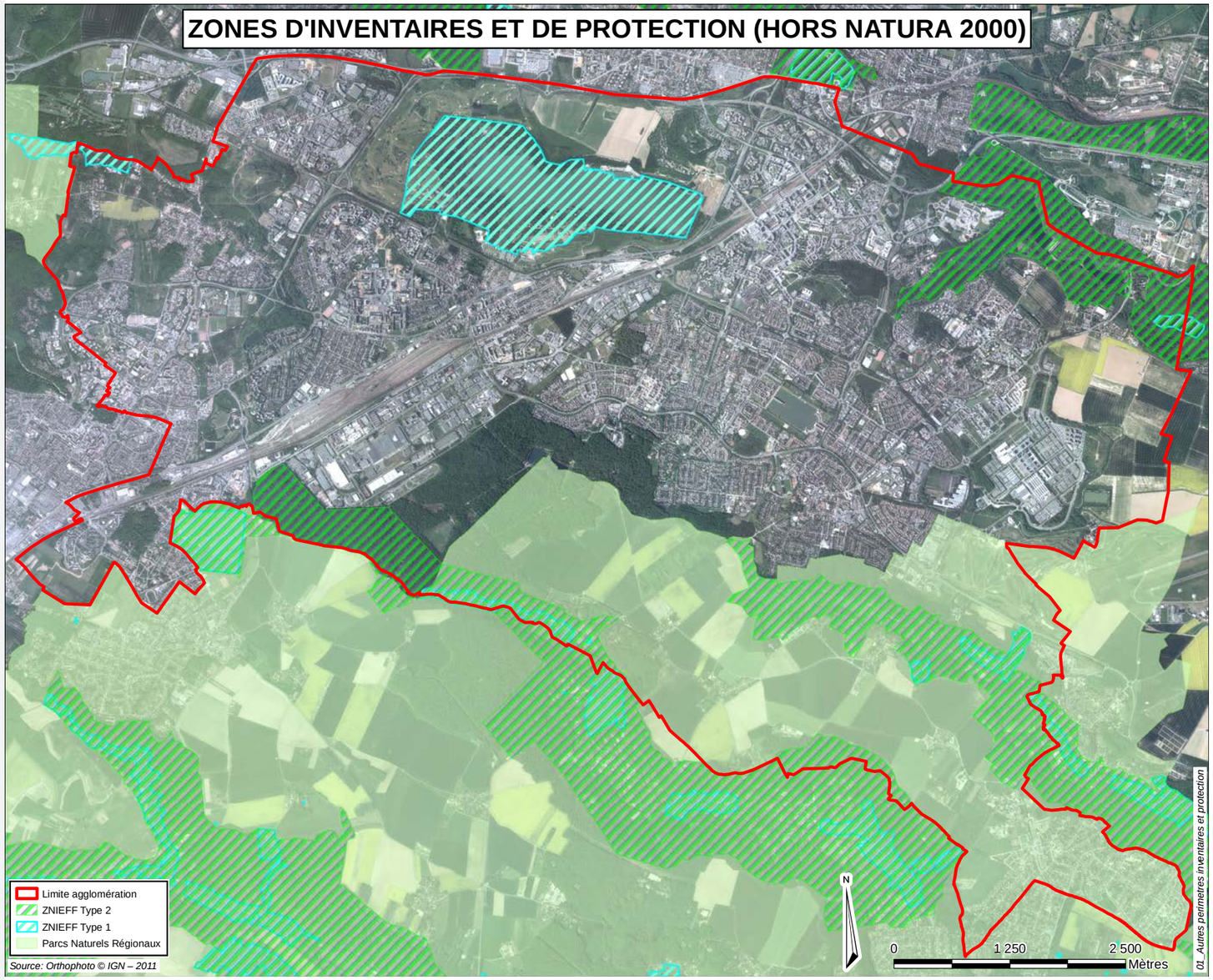
En limites est et sud de Saint-Quentin-en-Yvelines se trouve le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Si Magny-les-Hameaux est la seule commune de l'agglomération à faire partie du parc, les objectifs de ce dernier, définis dans sa charte, sont également à prendre en compte dans les projets d'aménagement : les espaces naturels ne s'arrêtent pas aux limites administratives.
Ce PNR a été créé en 1985. À l'origine, il regroupait 21 communes, pour une superficie de 24 215 ha. En 2011, son périmètre a été élargi à l'occasion de la révision de la charte et du plan du parc, adoptés par décret en Conseil d'État le 3 novembre 2011. Il est désormais composé de 51 communes, réparties entre les départements limitrophes des Yvelines (43) et de l'Essonne (8), pour une superficie de 63 321 ha et 109 000 habitants (ce qui correspond à une densité de population de 172 habitants au km²). Il est essentiellement composé d'espaces naturels et semi-naturels (forêts et bois principalement, à la très riche biodiversité) et de plateaux agricoles majoritairement céréaliers. Les très nombreux cours d'eau, encaissés dans des vallées, donnent à l'ensemble une configuration en château d'eau : la majeure partie du réseau hydrographique sud-francilien s'y écoule, selon un axe nord-ouest/sud-est.

Le caractère bâti du PNR joue également un rôle important, notamment via la présence de nombreux bourgs ou simples cœurs villageois et « de châteaux et demeures qui soulignent la dimension historique, domaniale et également de villégiature » de ce territoire.

Le PNR a notamment pour rôle de renforcer le maintien des infrastructures écologiques entre les grands espaces du sud-ouest de l'Île-de-France, en maîtrisant l'étalement urbain et en participant à l'entretien de l'économie locale, l'accueil et l'éducation du public.

À la différence des autres périmètres de protection, qui recouvrent exclusivement les espaces naturels à préserver, le PNR englobe la totalité du territoire des communes qui le composent, espaces urbains compris. Ainsi, à Magny-les-Hameaux, tout le territoire est recouvert : forêts, terres agricoles et tissu urbain. Cette dernière est essentiellement couverte par des sols cultivés à pérenniser et, le long des vallées classées de la Mérantaise et du Rhodon, par des espaces boisés, pôles de biodiversité, à préserver durablement. Les zones urbaines moins importantes sont identifiées comme étant à densifier, afin de ne pas grignoter sur les espaces naturels voisins. Dans les hameaux, la charte du PNR préconise de maintenir le caractère rural dominant.

Par ailleurs, si l'extension récente du périmètre du PNR n'a pas concerné les communes de la CASQY, le parc prend



néanmoins une place importante dans les possibilités d'aménagement de l'agglomération. La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est une agglomération à la porte du PNR et entretient une complémentarité territoriale avec le Parc Naturel Régional, en formant la principale limite urbanisée du parc.

2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

À la différence des zones Natura 2000 et des réserves naturelles qui visent à la protection des espèces observées sur les sites, les ZNIEFF sont des zonages d'inventaire de la biodiversité. Elles ont « pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation ». Elles sont susceptibles d'être fragilisées par l'urbanisation. Il en existe de deux sortes :

- les ZNIEFF de type I : « secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ». Elles correspondent à des zones souvent de petite taille, situées ou non à l'intérieur de celles de type II, et qui se détachent par une concentration d'enjeux forts du patrimoine naturel.
- les ZNIEFF de type II : « grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes ». Ce sont de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants et souvent de plus grande taille que celles de type I.

Une première génération de ZNIEFF avait vu le jour depuis la création de ce type d'inventaire en 1982. A partir de 1996, une « modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation) a été lancée afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu ». Les données ont été rendues publiques en 2012.

L'inventaire ZNIEFF est « devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière,…) ».

La présence de nombreux périmètres d'inventaire au sein même du territoire de la CASQY confirme son intérêt majeur et souligne l'importance de la conservation des milieux naturels en contexte urbain

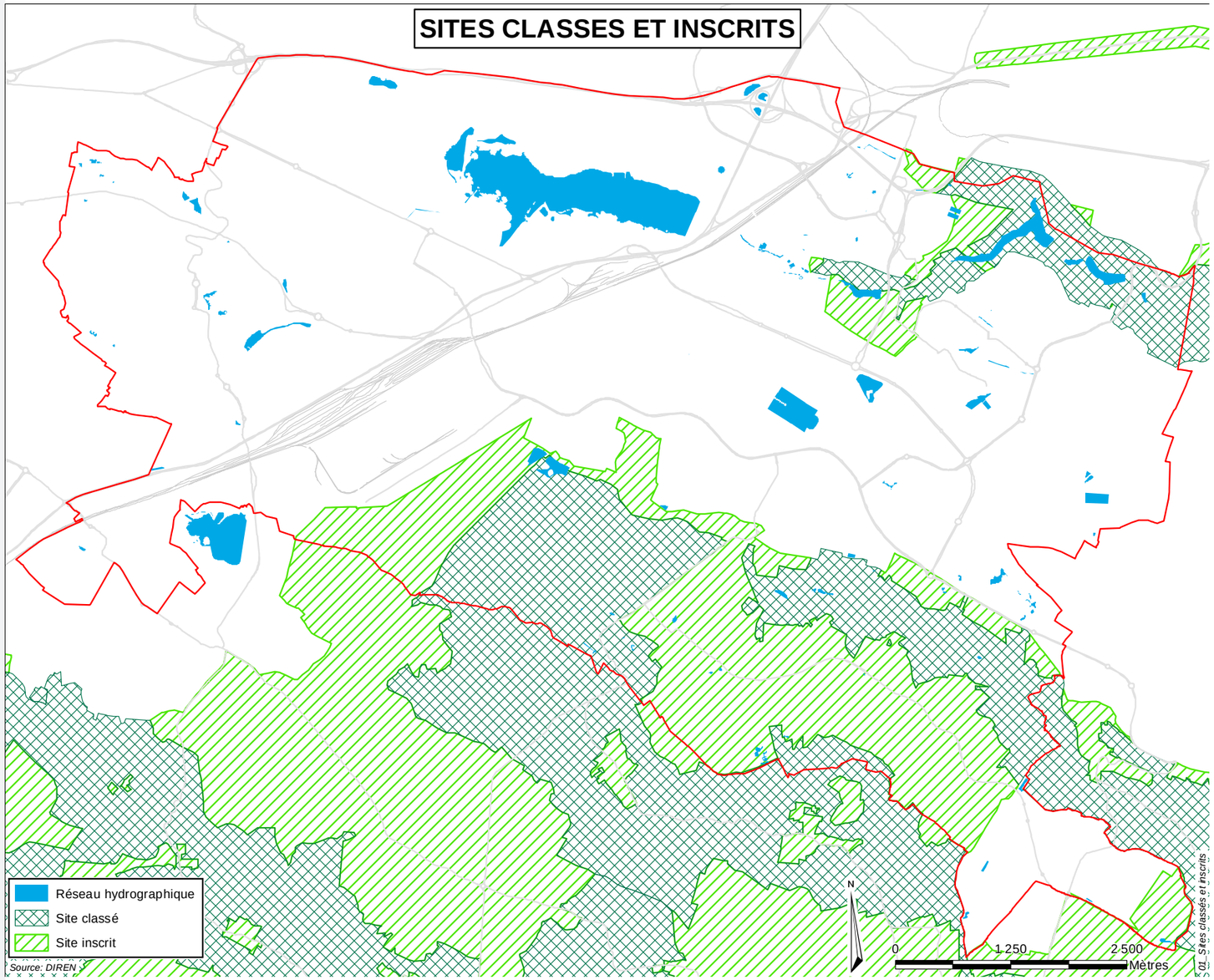
ZONAGE D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DU TERRITOIRE DE LA CASQY			
nom	code	surface	Communes concernées
ZNIEFF DE TYPE I			
«ETANG DE SAINT QUENTIN»	110001469	269 ha	Trappes, Montigny-le-Bretonneux
«AULNAIE DU MOULIN NEUF A FRECAMBEAU»	110001390	19 ha	Elancourt, Jouars-Ponchartrain
«VALLON DE LA BIEVRE, EN AMONT DE L'ETANG DE LA GENESTE»	110020402	7 ha	Guyancourt, Buc
«RAVINS FORESTIERS A MAGNY-LES-HAMEAUX ET ROSELIERE DE MERANCY»	110020242	19 ha	Magny-les-Hameaux
«GITE A CHIROPTERES DE PORT-ROYAL-DES-CHAMPS»	110020245	0.4 ha	Magny-les-Hameaux, Saint-Lambert-des-Bois
«FONDS TOURBEUX DE PORT-ROYAL-DES-CHAMPS»	110001499	20 ha	Magny-les-Hameaux
ZNIEFF DE TYPE II			
«FORET DOMANIALE DE VERSAILLES»	110020353	421 ha	Guyancourt, Buc, Versailles, Vélizy-Villacoublay, Jouy-en-Josas
«VALLEE DE LA MERANTAISE»		545 ha	Magny-les-Hameaux, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Châteaufort, Gif-sur-Yvette, Villiers-le-Bâcle
«VALLEE DU RHODON»		920 ha	Elancourt, Trappes, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Saint-Lambert-des-Bois, Milon-la-Chapelle, Chevreuse, Le Mesnil-Saint-Denis

pour le maintien de nombreuses espèces animales et végétales.

3. Les sites classés et inscrits

Le classement d'un site est une procédure de protection renforcée, instituant un régime d'autorisation spéciale pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site (article L.341-10 du Code de l'Environnement). Celle-ci est délivrée par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Pour des aménagements de faible importance (article R.341-10 du Code de l'Environnement), cette autorisation est délivrée par le préfet, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dont la consultation est obligatoire. Le classement entraîne, dans un certain nombre de cas, une modification des procédures d'autorisation de travaux au titre du Code de l'Urbanisme. Ainsi, certains travaux normalement dispensés de formalités nécessitent alors une déclaration préalable ou un permis d'aménager (articles R.421-12, R.421-20, R.421-25 du Code de l'Urbanisme). De même, certains travaux relevant normalement de la déclaration préalable nécessitent alors un permis d'aménager (articles R.421-19a, R.421-20 du Code de l'Urbanisme). Enfin, le permis de démolir doit être demandé pour toute construction en site classé (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme).
Sur Saint-Quentin-en-Yvelines, sont recensés les sites classés suivants :
- Vallée de la Bièvre,
- Plaine des Granges de Port-Royal à Magny-les-Hameaux,
- Vallée de la Mérantaise,
- Vallée du Rhodon,
- Eglise et cimetière de Magny-les-Hameaux,
- Domaine de l'abbaye, domaine de Vaumurier (à Saint-Lambert des Bois) et domaine des Granges.

L'inscription d'un site entraîne l'obligation pour les intéressés d'informer l'administration de tous projets et travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début des travaux. Cette obligation ne s'applique pas à l'entretien normal des constructions ou à l'exploitation courante des fonds ruraux. (article L.341-1 du Code de l'Environnement). Dans un site inscrit, la procédure consiste donc essentiellement à demander l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France, sauf pour les travaux de démolition pour lesquels l'avis est



rendu conforme.
Sur Saint-Quentin-en-Yvelines, sont recensés les sites inscrits suivants :
- Vallée de la Bièvre (ce site est partiellement inclus dans le site classé de la Vallée de la Bièvre, et dans ce secteur de chevauchement, les servitudes du site classé se substituent à celles du site inscrit),
- Parc des Molleraies à Magny-les-Hameaux,
- Vallée de Chevreuse,
- Abords du domaine de Vaumurier à Saint-Lambert des Bois.

4. Des espaces identifiés dans les PLU des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines

Zone N

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur interêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces verts.

Zone A

Les zones A correspondent aux zones équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Celles-ci peuvent accueillir les constructions nécessaires aux activités agricoles.

Dans les PLU de Saint-Quentin-en-Yvelines, d'autres régimes de protection des espaces verts avaient été mis en place en utilisant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 1er janvier 2016).

E.P.P : Espace Paysager à Protéger

Classement des éléments paysagers remarquables (bâti et/ou non bâti) avec des prescriptions adaptées aux sites. Il n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site tout en protégeant le cadre existant.
Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » identifiés en application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 1er janvier 2016) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

E.P.M. : Espace Paysager Modulé

Dans les espaces paysagers modulés (EPM), les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent l'une des deux conditions suivantes :

- soit, si elles sont réalisées en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, que leur hauteur soit limitée à 3 mètres et qu'elles soient situées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'EPM, dans le respect des dispositions des autres articles du règlement du PLU.
- soit, si elles sont séparées d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, que leur hauteur soit limitée à 3 mètres et qu'elles soient situées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'EPM, dans le respect des dispositions des autres articles du règlement du PLU.

E.P.S. : Espace Paysager Strict

Dans les espaces paysagers stricts (EPS), les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les deux dispositions suivantes :

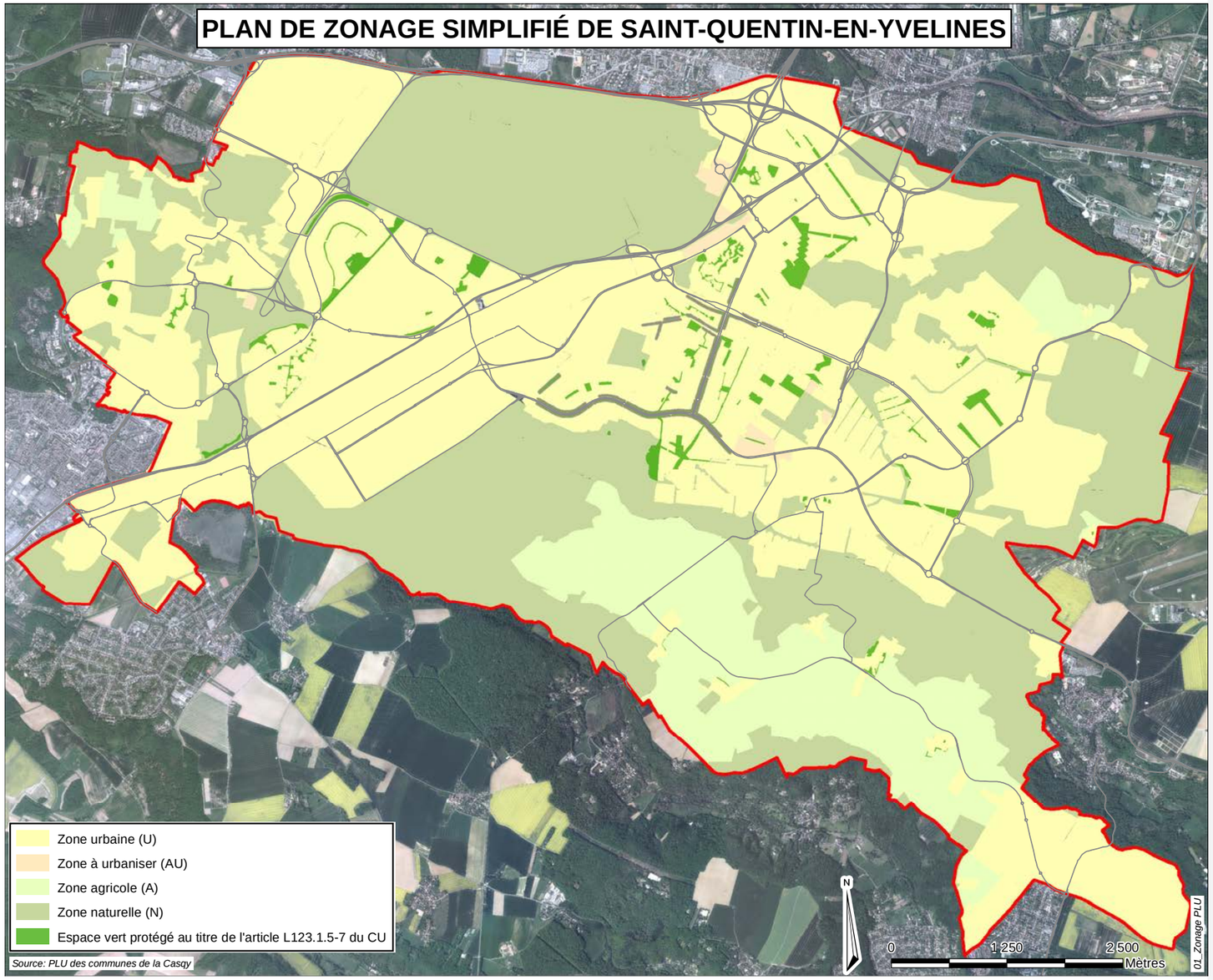
- qu'elles soient destinées à une fonction de service public ou d'intérêt collectif,
- qu'elles préservent le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

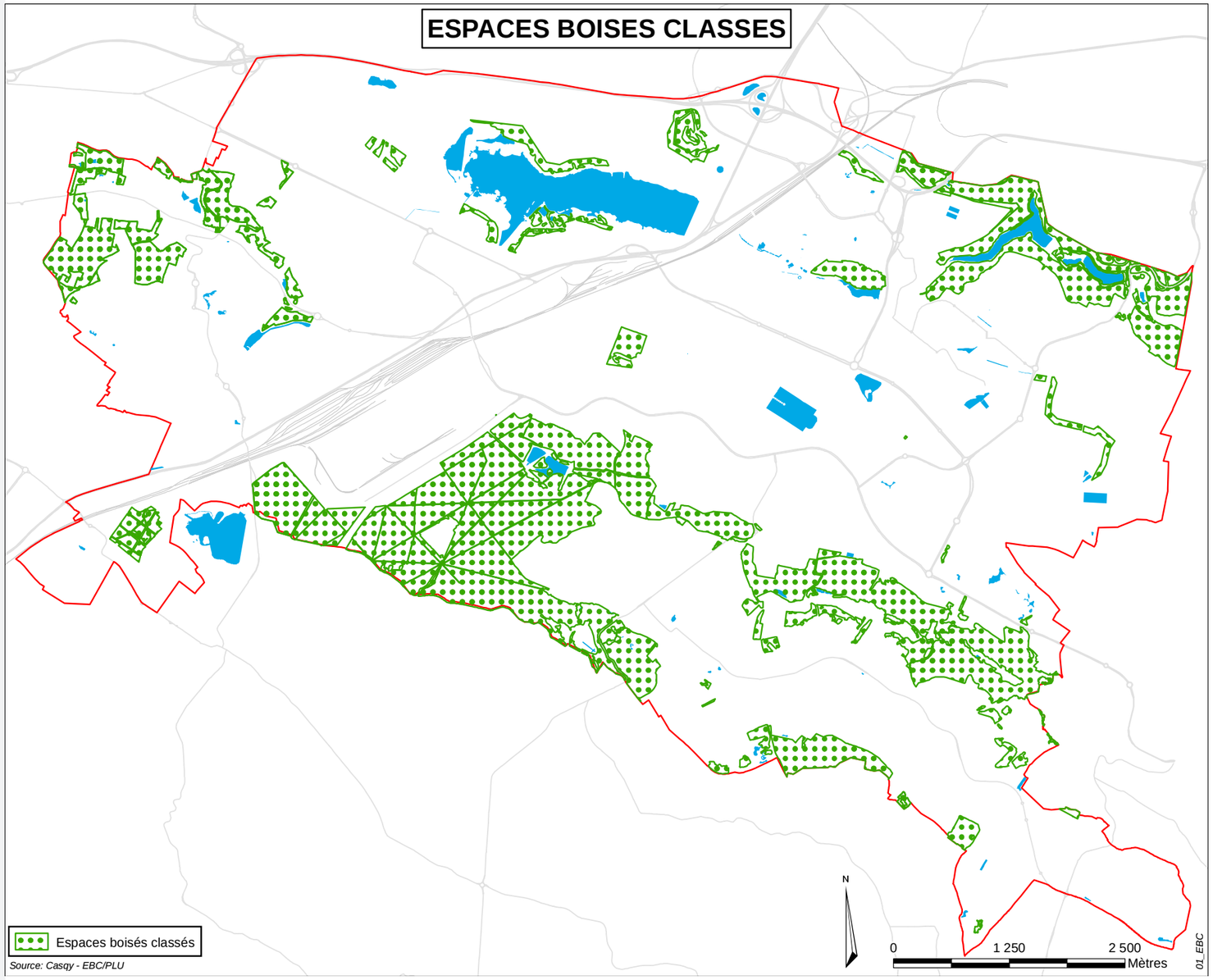
E.V.P. : Espace Vert Protégé

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 1er janvier 2016), pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Les E.V.P. sont répertoriés en annexe du règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

E.L.P. : Espace Libre Protégé

Un Espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère protégée, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 1er janvier 2016), pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie





des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques. Les E.L.P. sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

E.B.C : Espace Boisé Classé

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.

5. Des outils d'intervention foncière : la Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles

En accord avec la commune de Magny-les-Hameaux, le Conseil Départemental des Yvelines a institué le 7 juin 1991 une Zone de Préemption d'une surface de 1385 hectares au titre des Espaces Naturels Sensibles. Cette ZPENS (voir carte page suivante) concerne toutes les terres agricoles et tous les espaces boisés de la commune.

II.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES YVELINES

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES DU DÉPARTEMENT

Direction de l'Environnement

Service de l'Écologie Urbaine et de l'Innovation

SIG

Yvelines
Conseil général

Zones de préemption
et acquisitions

sur la commune de Magny les Hameaux

Surfaces des zones de préemption et des acquisitions

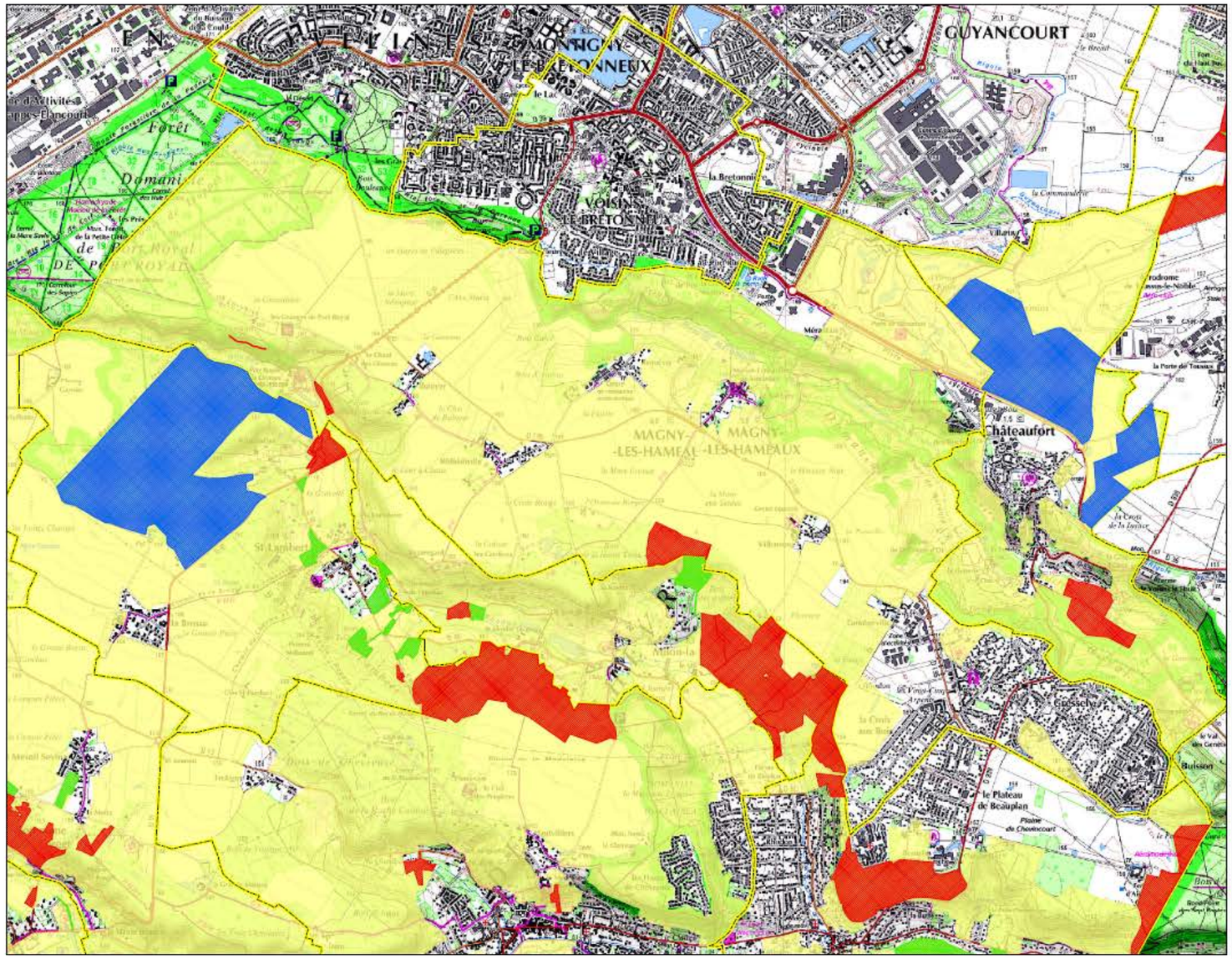
Droit de préemption / Acquisition	Région			Département			Commune			Hors zone de préemption			Total		
	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
Région	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Département	0	0	0	10	22	67	0	0	0	0	0	0	10	22	67
Commune	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Non acquis	0	0	0	1376	46	40	0	0	0	Total des acquisitions			10	22	67
Total	0	0	0	1386	69	7	0	0	0	Total des zones de préemption			1386	69	7

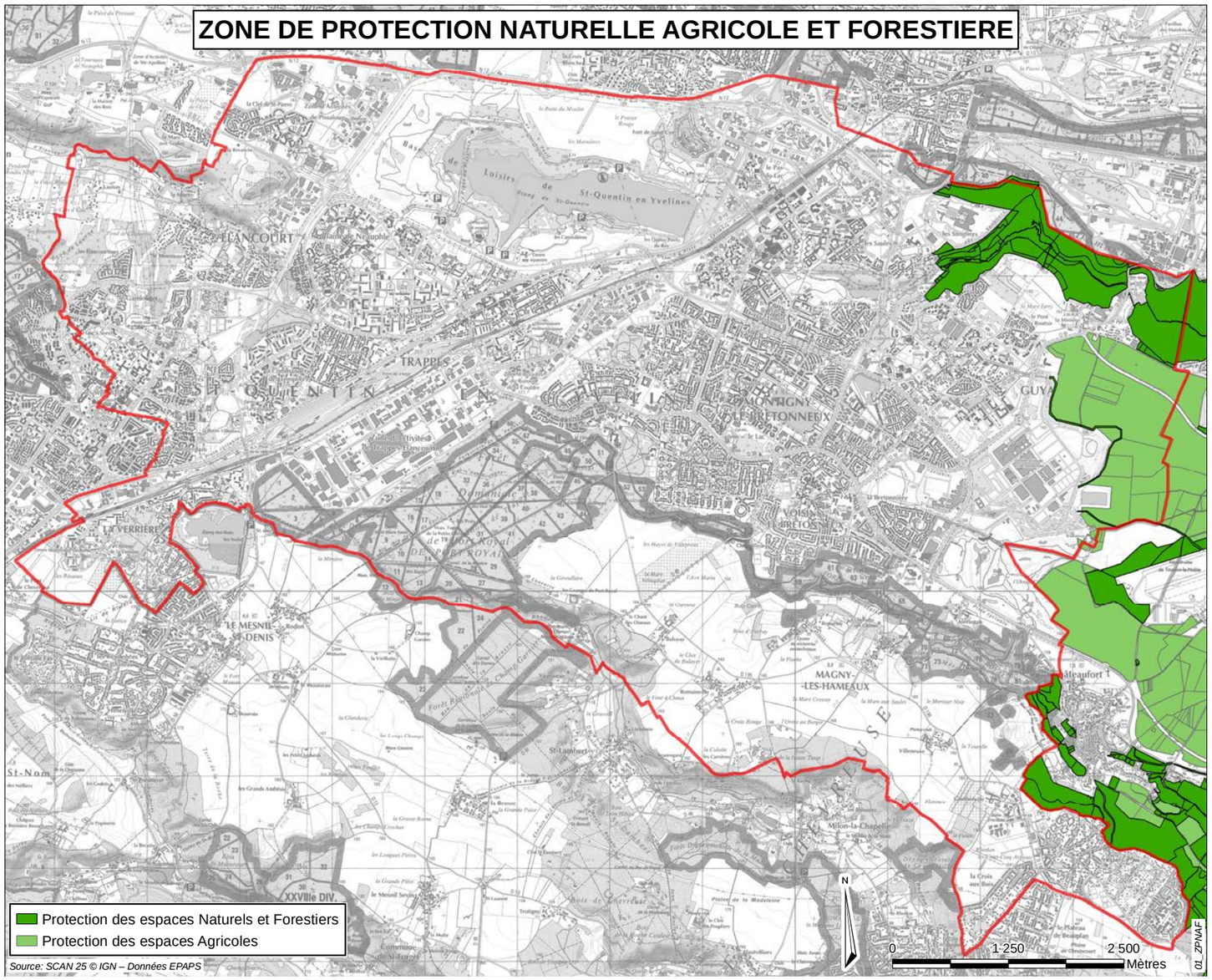
Données mises à jour le lundi 21 janvier 2008 à 16 h 14

NB: Les informations sur les acquisitions régionales et communales peuvent être incomplètes.

Échelle du plan de détail 1:10 000

Conseil Général des Yvelines (DT2E / PE / Environnement / SIG)
document : C:\WorkSpace\v6\boucles sur ZP-v02.mxd
Machine : 2008-15408 utilisateur : ofrontin





6. Des outils d'intervention foncière : La Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du Plateau de Saclay

La Loi du Grand Paris du 3 Juin 2010 a créé la mise en place de la ZPNAF au sein de l'OIN Paris Saclay. « Cette zone, non urbanisable, est délimitée par décret en Conseil d'Etat ».
Au sein de la zone de protection, l'EPAPS travaille à l'élaboration d'un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. Il s'agit d'un volet essentiel du projet Paris-Saclay.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, seule la commune de Guyancourt est concernée par cette zone qui protège la plaine agricole de la Minière à l'est de la RD 91 ainsi que la Vallée de la Bière et les étangs de la Minière.

E. La trame verte et bleue de Saint-Quentin-en-Yvelines

« La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les premières causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue (TVB) constitue l'une des réponses à ce constat partagé.
La loi du 3 août 2009 relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) fixent l'objectif de créer d'ici 2012 une trame verte et bleue, outil d'aménagement durable du territoire. Elles donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les schémas régionaux de cohérence écologique. La trame verte et bleue est codifiée dans le code de l'urbanisme (articles L. 110 et suivants et L. 121 et suivants de la version antérieure au 1er janvier 2016) et dans le code de l'environnement (articles L. 371 et suivants et articles R.371-16 et suivants).
La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.
La trame verte et bleue correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ». Ces milieux ou habitats abritent de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux. Pour prospérer, elles doivent pouvoir circuler d'un milieu à un autre, aussi bien lors de déplacements quotidiens que lorsque les jeunes partent à l'exploration d'un nouveau territoire ou à l'occasion de migrations. Ainsi, la prise en compte de ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des paysages ruraux, constitue une réponse permettant de limiter le déclin d'espèces dont les territoires et les conditions de vie se trouvent aujourd'hui fortement altérés par les changements globaux. »
(Résumé non technique du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile-de-France)

La conception de la trame verte et bleue repose ainsi sur 3 niveaux emboîtés :
- des orientations nationales adoptées par décret en Conseil d'État consécutivement aux lois Grenelle I et II.
- des schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) élaborés conjointement par la Région et l'État avant fin 2012, en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux et soumis à enquête publique. Ces schémas respectent les orientations nationales et identifient la trame verte et bleue à l'échelle régionale.
- les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme (PLU, SCOT, carte communale), qui prennent en compte les SRCE au niveau local.

La démarche retenue est donc d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire. Identifier, comprendre et inscrire le fonctionnement du réseau écologique d'un territoire dans la politique d'aménagement contribuera à :
- préserver la biodiversité et ses capacités d'évolution, de reconquête et d'adaptation notamment aux changements climatiques,
- réaliser un aménagement du territoire de manière intégrée pour éviter les destructions et limiter les effets d'une fragmentation supplémentaire liée à la banalisation et/ou à l'urbanisation de l'espace,
- resituer chaque territoire dans un contexte plus vaste, et favoriser la solidarité entre territoires.

Cette démarche induit un besoin de cohérence entre les différentes échelles (internationale, nationale, régionale, locale), et rend indispensable un dialogue soutenu entre les différents acteurs régionaux lors de l'élaboration des SRCE.

« Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue.
A ce titre, il doit :
- identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique,
- proposer les outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.
Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité.
La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.
La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :
- la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation,
- les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux,
- une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné. »
(Résumé non technique du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile-de-France)

Le SRCE ccomporte deux volets distincts. Un premier volet « enjeux » (analyse et hiérarchisation des enjeux, identification des composantes, cartographie des continuités écologiques) est complété par un volet « mise en œuvre » comportant les outils qui seront mis à disposition des acteurs pour la mise en œuvre du réseau écologique. Les cartes des composantes et des objectifs du SRCE Ile-de-France sont présentées sur les pages suivantes.

La circulation des espèces dépend de la qualité des paysages, et plus exactement de leur perméabilité liée principalement à leur structuration. Chaque espèce ayant des exigences écologiques et des capacités de dispersion propres, il existe en théorie autant de réseaux que d'espèces. Cependant, par commodité, il est légitime de regrouper dans un même cortège les espèces ayant des exigences proches.
De manière simplifiée, un réseau écologique est constitué de deux composantes principales :
- les cœurs de nature (ou zones nodales ou réservoirs de biodiversité) qui sont de grands ensembles d'espaces naturels ou semi-naturels continus constituant des noyaux de biodiversité. Ces zones sont susceptibles de concentrer la plupart des espèces animales et végétales remarquables de l'aire d'étude et assurent le rôle de « réservoirs » pour la conservation des populations et pour la dispersion des individus vers les autres habitats.

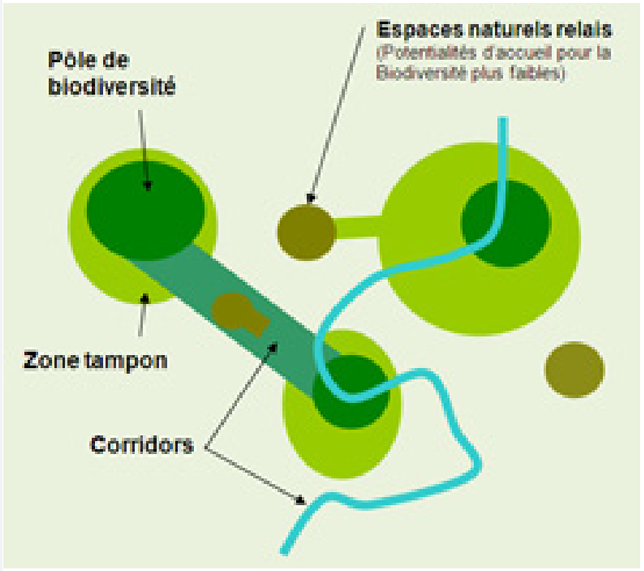
- les corridors écologiques sont des liaisons fonctionnelles permettant le déplacement des espèces entre cœurs de nature.

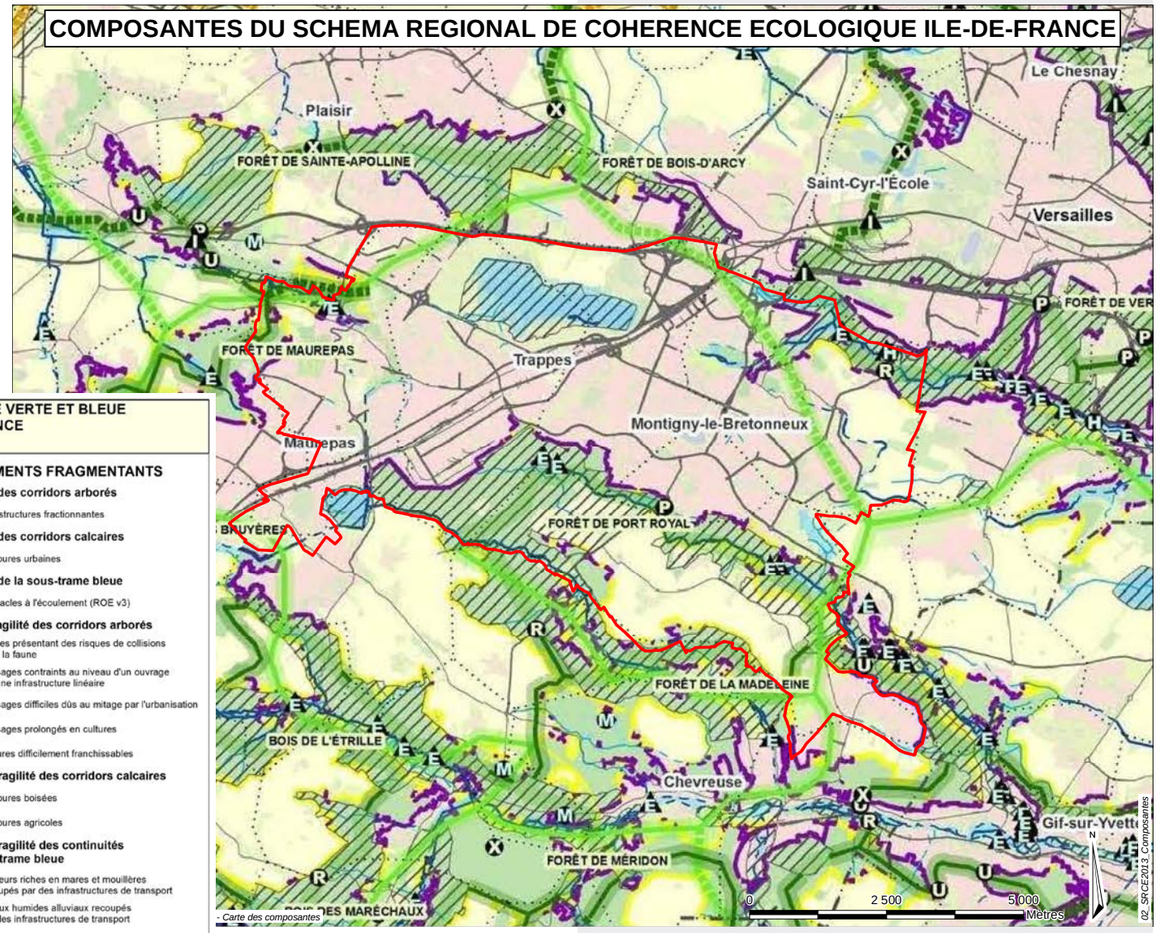
Les cours d'eau et canaux, ainsi que les zones humides, peuvent jouer le rôle de réservoir de biodiversité et/ou le rôle de corridors écologiques.

A ces deux éléments s'ajoutent des habitats favorables qui sont des ensembles naturels de moindre qualité que les cœurs de nature mais qui contribuent au maillage écologique. Les continuums (ou continuités écologiques) représentent l'ensemble des éléments du paysage accessibles à la faune. Ils sont constitués d'un ou plusieurs cœurs de nature, de zones relais et de corridors.

L'assemblage des continuités écologiques forme le réseau écologique. Le reste de l'espace, à priori peu favorable aux espèces, constitue la matrice.

La méthodologie employée pour définir les continuums écologiques est basée sur l'utilisation de la couche d'occupation du sol de la CASQY. Différentes « trames » écologiques prenant en compte le type d'espace naturel ont été créées : trame forestière, trame des milieux ouverts et trame des milieux humides et aquatiques. L'analyse de l'occupation du sol permet d'identifier les cœurs de nature et les habitats favorables à la dispersion des espèces au sein des différentes trames.





CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
LÉGENDE

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France
- Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
- Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée
- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue
- Cours d'eau et canaux fonctionnels
- Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
- Cours d'eau intermittents fonctionnels
- Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés
- Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires
- Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue
- Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés
- Routes présentant des risques de collisions avec la faune
- Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
- Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation
- Passages prolongés en cultures
- Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires
- Coupures boisées
- Coupures agricoles

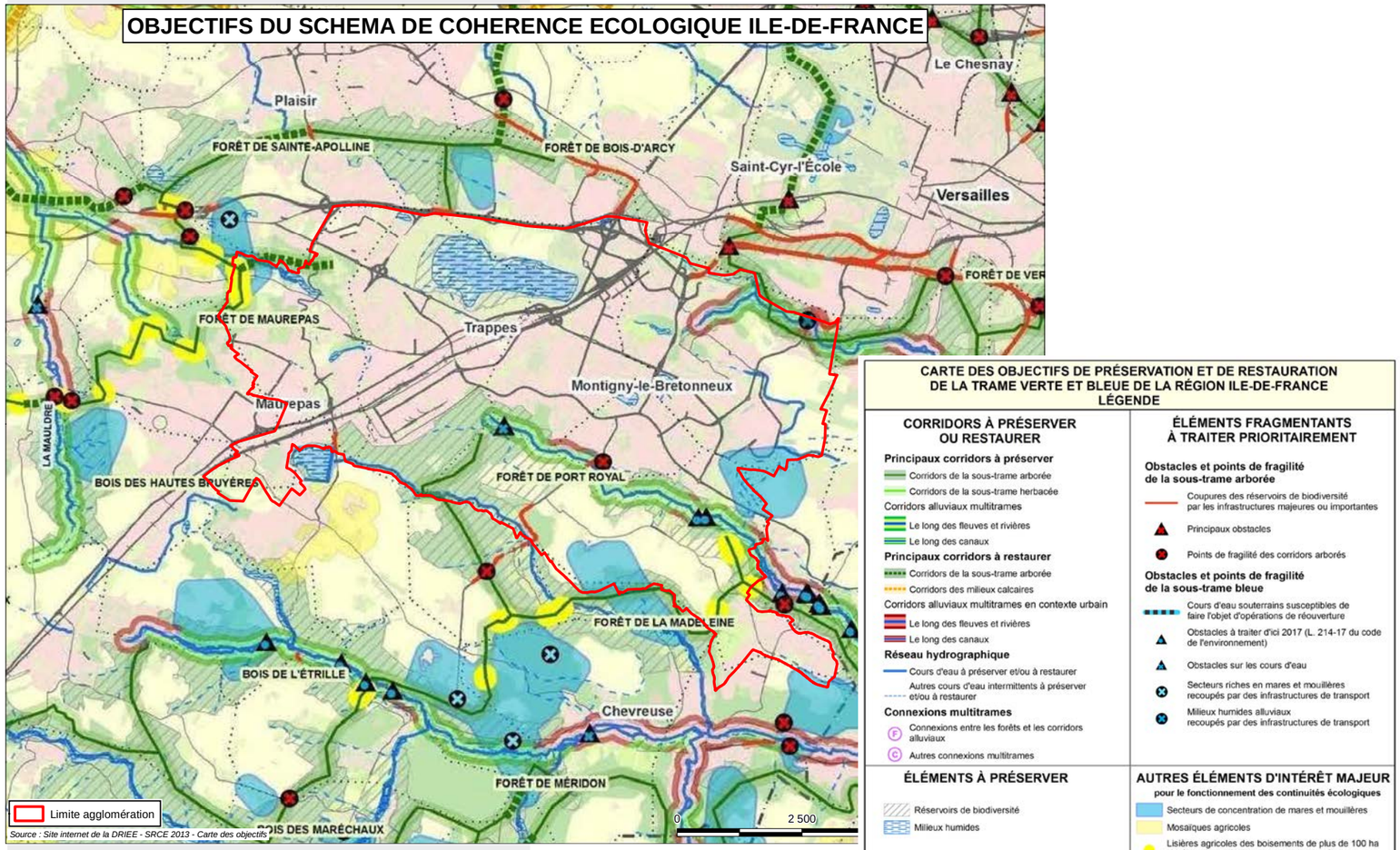
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

OCCUPATION DU SOL
- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain
- Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Infrastructures de transport
- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales

OBJECTIFS DU SCHEMA DE COHERENCE ECOLOGIQUE ILE-DE-FRANCE



Source : Site internet de la DRIEE - SRCE 2013 - Carte des objectifs

A Saint-Quentin-en-Yvelines, trois milieux sont identifiés comme des réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale dans les premiers travaux d'élaboration du SRCE :
- l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines,
- les massif forestiers au sud du territoire de la CASQY et appartenant, entre autre, à la Forêt Domaniale de Port-Royal,
- les massif forestiers au nord du territoire de la CASQY et appartenant à la Forêt Domaniale de Versailles.

Les réservoirs de biodiversité sont déterminés sur la base des zonages de protection ou d'inventaire recensés : réserves naturelles nationales (RNN), sites Natura 2000 (ZPS notamment), Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de types 1 et 2. Ces réservoirs de biodiversité occupent 1 415 ha, soit 20 % du territoire de la CASQY. Répartis sur le territoire, ils occupent une place primordiale dans le fonctionnement des continuités écologiques.

1. Les milieux boisés

L'analyse des trames présentes sur le territoire est basée sur une analyse de l'occupation du sol de la CASQY. Les premières analyses mettent en exergue une forte proportion des milieux anthropisées, puisque ces derniers occupent près de la moitié du territoire. Parmi les milieux naturels et semi-naturels participant à la trame verte et bleue du territoire, les espaces boisés sont les milieux les plus représentés (19 %), notamment par les Forêts Domaniales de Port-Royal et de Versailles, suivis par les terres agricoles (14 %) et les milieux aquatiques (3 %), notamment avec l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines. Quant à la « trame verte urbaine » principalement représentée par les espaces verts, elle représente 18 % de la Communauté d'agglomération.

Les massifs forestiers et zones boisées constituent des espaces où la richesse floristique et faunistique varie selon les caractéristiques pédoclimatiques (essences, cycle). Ils sont bien représentés sur le territoire. Ces espaces forestiers sont souvent associés à d'autres types d'habitats non boisés particulièrement riches qui leurs confèrent un intérêt d'autant plus important (mares intra-forestières, friches, prairies, clairières, etc.).

Le SRCE précise : « Le territoire de la CASQY est concerné par la sous-

trame boisée à l'échelle régionale. Elle est notamment représentée par les massifs forestiers de Rambouillet et de Versailles. Toutefois, cette sous-trame est fragilisée par l'existence d'un front urbain constitué par l'agglomération de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines en contact avec ces continuums. »

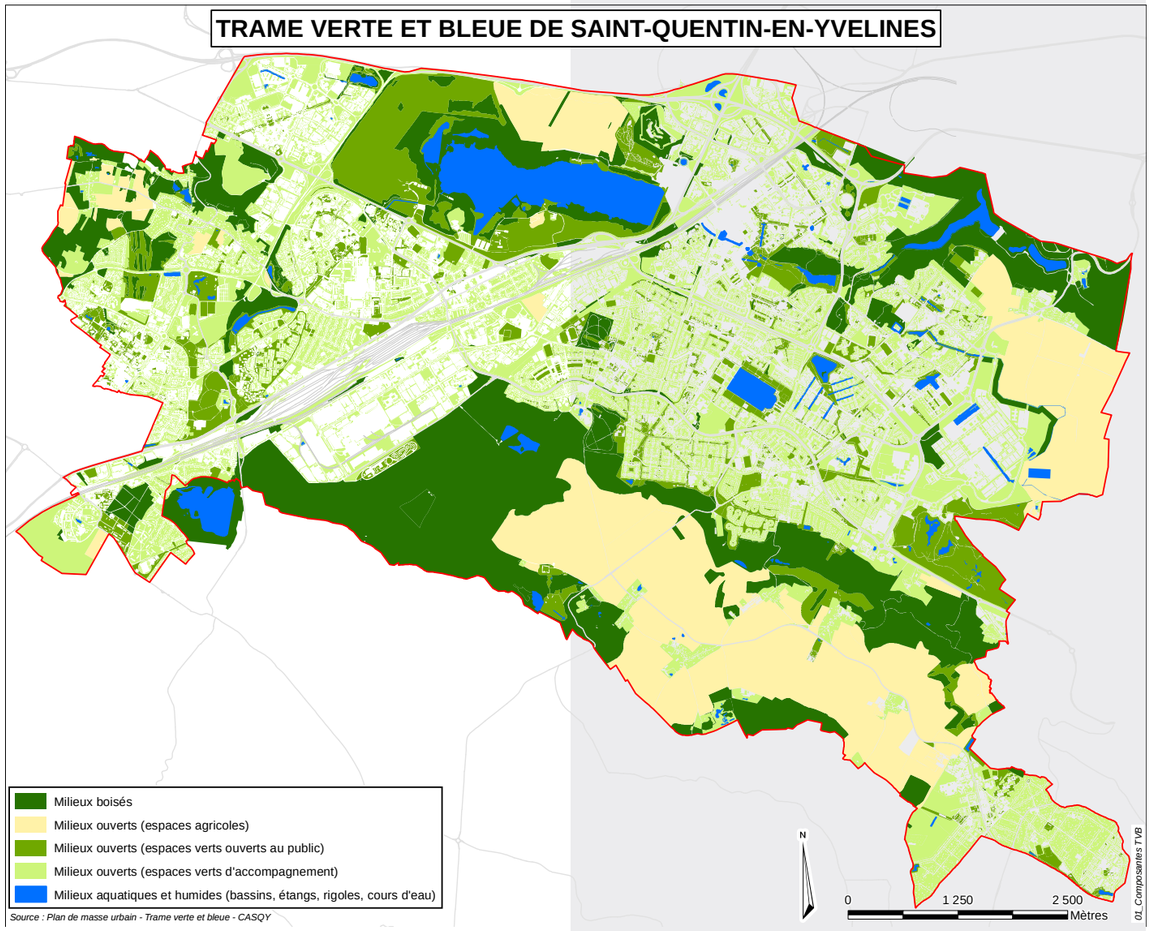
Cependant, ces deux entités sont de tailles suffisantes pour héberger les cortèges caractéristiques de ces milieux. Par ailleurs, au sein des espaces urbanisés, les zones boisées qui subsistent notamment au travers des parcs urbains peuvent jouer un rôle de refuge, de lieux de reproduction ou d'alimentation pour des espèces urbaines, plus ubiquistes. Même de taille restreinte ou de qualité moyenne, elles constituent des éléments relais ou des habitats de dispersion intéressants pour ces espèces.

L'analyse des corridors boisés et de leur fonctionnalité sur le territoire de la CASQY prend pour référence le Chevreuil en sous-trame terrestre et l'Ecureuil roux en sous-trame arborée. Sur les cartes élaborées, lorsque le milieu est propice aux deux espèces, les corridors des deux sous-trames sont identifiés. Les corridors sont dédoublés s'ils ont des fonctionnalités différentes selon la sous-trame considérée.

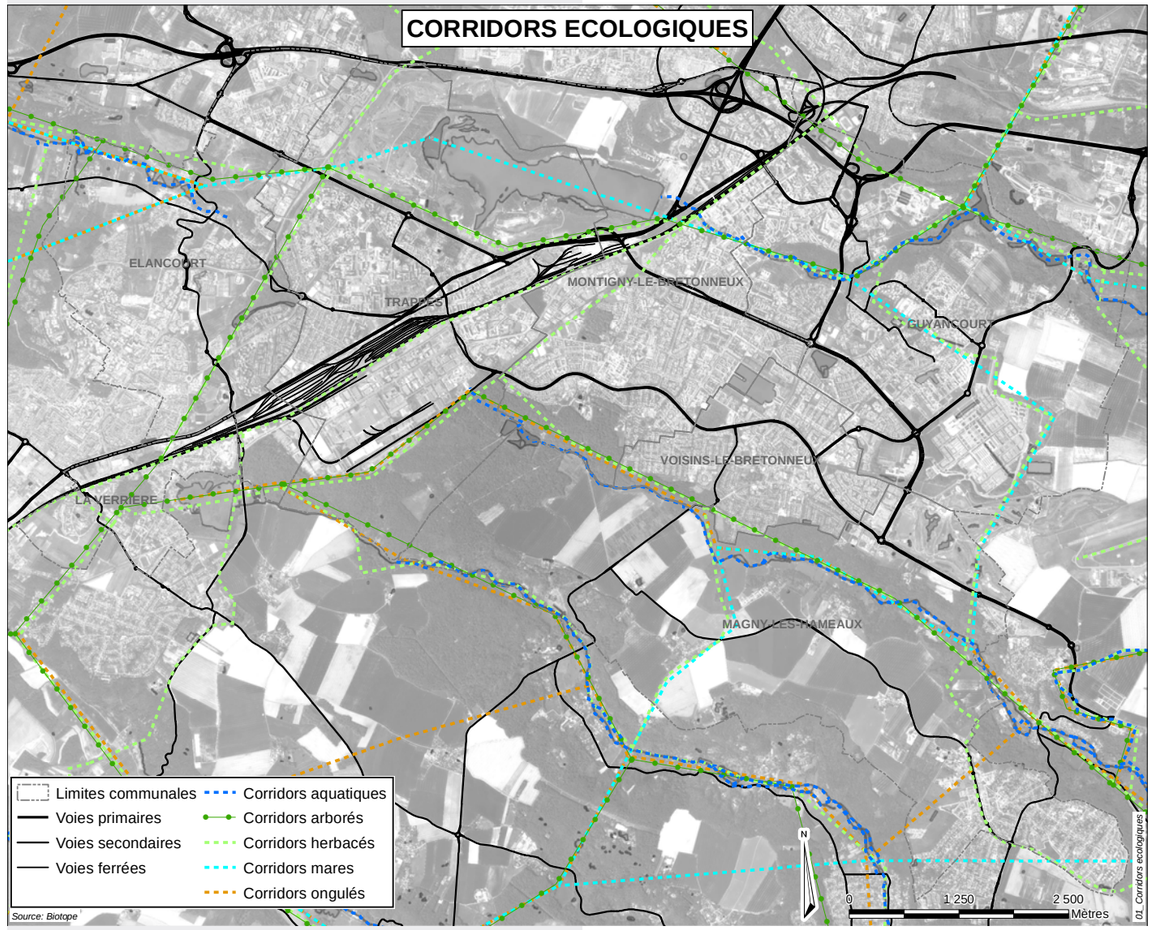
Le SRCE précise : « A l'échelle régionale, seuls des corridors fonctionnels au sein des réservoirs de biodiversité que sont la Forêt Domaniale de Versailles et celle de Port-Royal ont été identifiés sur le territoire de la CASQY. Néanmoins, ces deux massifs ne sont pas connectés et semblent isolés l'un de l'autre, du à l'édification progressive du front urbain de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. D'autre part, un corridor à fonctionnalité réduite est identifié depuis la colline d'Élancourt pour rejoindre les communes situées à l'ouest du territoire intercommunal. ».

Les continuités boisées fonctionnelles pour les deux espèces cibles se localisent principalement à proximité immédiate des cœurs de nature, lorsque la trame boisée reste continue : pourtours de l'étang de Saint-Quentin, Forêts Domaniales de Port-Royal et de Versailles et le nord boisé de la commune d'Élancourt. Quelques autres corridors fonctionnels peuvent s'observer de manière éparse au niveau de massifs boisés ou arborés urbains dont la Colline d'Élancourt, le boisement du bassin de la Boissière et le site de la Remise. En entrant dans la trame urbaine, les corridors deviennent peu fonctionnels, notamment du fait de la dégradation et du mitage des milieux boisés. Les milieux apparaissent moins propices aux déplacements car les zones d'alimentation et les supports de repos ou de transit se raréfient. Enfin, les corridors non fonctionnels sont liés à l'absence d'habitats de dispersion favorables et à la forte présence de zones urbanisées ou d'éléments fragmentant notoires (voies de communication notamment).

Le SRCE précise, concernant les éléments fragmentant : « Les éléments fragmentant et points de fragilités observés à l'échelle des corridors régionaux sont principalement représentés par des infrastructures linéaires de transports. » On les retrouve notamment au nord de l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'ouest de la Forêt Domaniale de Versailles, à la frontière entre la Forêt Domaniale de Port-Royal et l'étang des Noës ainsi qu'en lisière de la Forêt Domaniale de Port-Royal, au niveau de la commune de Magny-les-Hameaux.



A l'échelle du territoire de la CASQY, la prospection de terrain a mis en évidence une diversité des éléments fragmentant depuis des murs ou grillages jusqu'à des axes de transport (voies ferrées, routes, etc.) en passant par des secteurs ouverts et très fréquentés. Certains fragilisent les corridors encore fonctionnels, d'autres conduisent à des corridors peu voire non fonctionnels. De même qu'à l'échelle régionale, la présence de voies de communication est un obstacle majeur pour les espèces, même si le degré de franchissement peut être variable en fonction de la fréquentation (autoroute, route, voies ferrées) et des aménagements qui les accompagnent (présence de grillages perméables ou non, d'un terre-plein central, de bermes, etc.). Pour exemple, la mise en place d'un terre-plein central ou de grillages peut nuire gravement à la fonctionnalité des



corridors. L'espèce devra alors rechercher un lieu de passage favorable ou rebrousser chemin.

Les obstacles majeurs sur le territoire de la CASQY s'observent notamment le long des voies ferrées qui longent la N10. La largeur des voies au sud du territoire, la présence occasionnelle de murs ainsi que le dégagement et l'ouverture occasionnée par les chemins de fer sont autant d'obstacles allant à l'encontre de la traversée des animaux inféodés aux milieux boisés. Cet axe constitue un plan de rupture entre l'est et l'ouest du territoire. Par ailleurs, des obstacles majeurs sont également identifiés au niveau des échangeurs de la N12 ainsi qu'au niveau de la D36 qui forme un axe de rupture limitant les échanges entre les parties sud et nord du territoire.

Les obstacles de moindre importance sont, quant à eux, répartis sur l'ensemble du territoire. Ils sont principalement dus à la présence de routes ou de carrefours, de secteurs ouverts ou très fréquentés, de murs ou de grillages serrés et hauts.

Enfin, des passages sous la route ont été identifiés au nord du territoire de la CASQY. Ces éléments sont associés aux éléments fragmentant car ils sont moins propices aux déplacements des espèces qu'un milieu naturel, mais leur présence réduit l'importance du point de blocage occasionné par la présence d'une voie de circulation. Des traces de chevreuils et de sangliers ont été observées au niveau du passage sous route au nord de Guyancourt lors de l'expertise de terrain réalisée en décembre 2012, ce qui témoigne de l'usage de ces passages par la grande faune notamment.

L'ensemble de ces obstacles fragmente les corridors boisés et isolent les cœurs de nature du territoire : l'étang de Saint-Quentin localisé à l'ouest de la N10, la Forêt Domaniale de Port-Royal bordée à l'ouest par la N10 et au nord par la D36 et la Forêt Domaniale de Versailles au sud de la N12. Ainsi, si des corridors boisés fonctionnels sont identifiés au niveau des cœurs de nature du territoire, ces derniers sont isolés les uns des autres par un front urbain et des axes de communication qui limitent nettement la circulation des espèces au sein du territoire de la CASQY. Toutefois, les corridors observés au niveau de ces cœurs de nature restent continus en sortant de la CASQY : ils sont donc en relation avec les territoires limitrophes de la Communauté d'Agglomération qui est donc un territoire ouvert sur ses voisins.

2. Les milieux ouverts

Le SRCE précise : « La sous-trame herbacée à l'échelle régionale est bien représentée sur le territoire de la CASQY. Les divers milieux naturels du territoire, mais également semi-naturels et représentés par les parcs et espaces verts urbains, appartiennent au continuum à l'échelle de la région Ile-de-France.

La majorité des grandes cultures localisées au sud et à l'est du territoire d'étude, respectivement dans les communes de Magny-les-Hameaux et de Guyancourt appartiennent à la sous-trame des grandes cultures à l'échelle régionale. Néanmoins, le développement de l'urbanisation et des infrastructures de transports a entraîné le cloisonnement des espaces agricoles et notamment dans la commune de Guyancourt où les

parcelles sont identifiées en zone de déprise agricole. »

La trame des milieux ouverts est notamment représentée par les terres agricoles localisées sur les communes de Magny-les-Hameaux et de Guyancourt mais également par les friches, prairies et milieux herbacés répartis et souvent enclavés sur le territoire. Les bandes herbeuses, les chemins enherbés et les bermes prairiales constituent des habitats de dispersion entre les cœurs de nature ou les habitats relais cités précédemment.

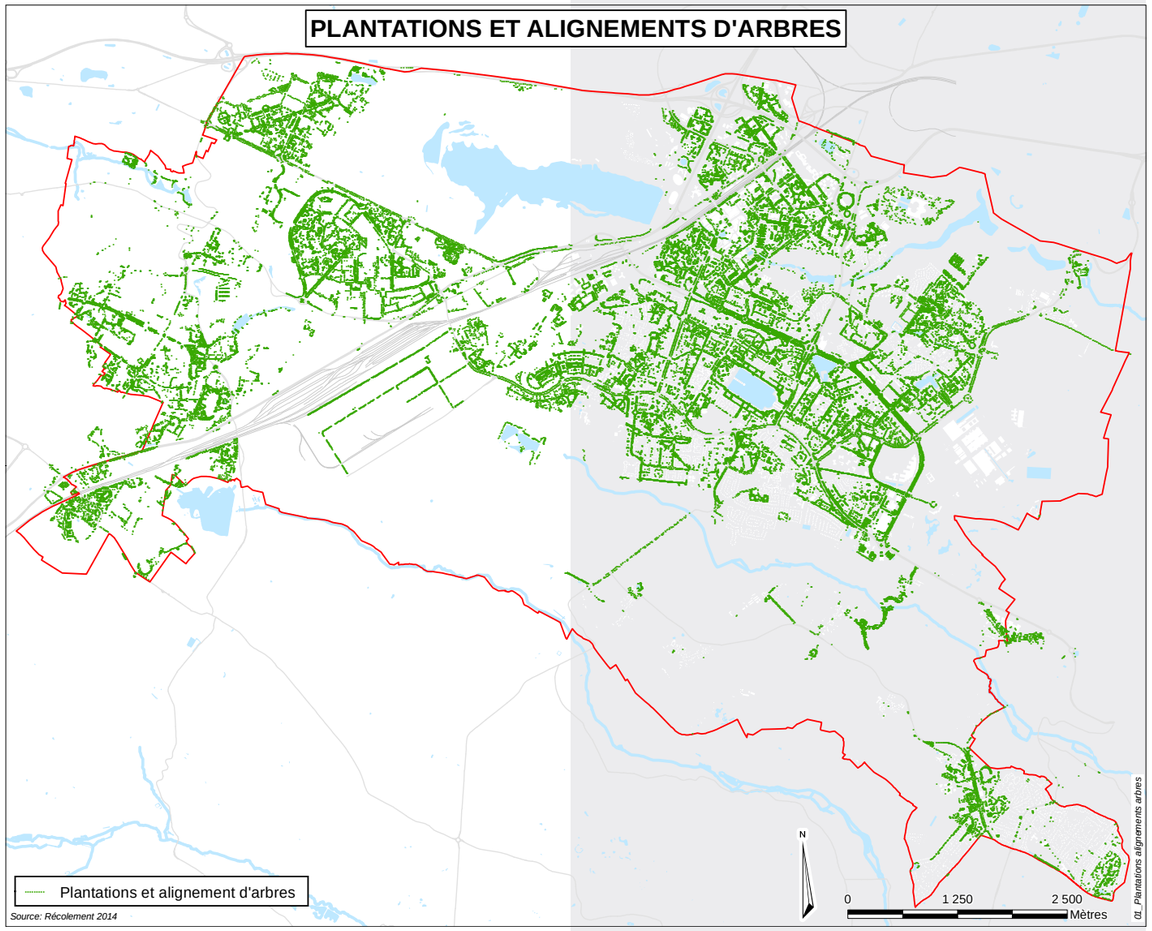
Pour la trame des milieux ouverts, l'analyse des corridors ouverts et de leur fonctionnalité sur le territoire de la CASQY prend pour référence le lapin de Garenne.

Le SRCE précise que « Peu de corridors herbacés sont identifiés à l'échelle régionale au sein de la Communauté d'agglomération. Un corridor à fonctionnalité réduite traverse néanmoins la CASQY entre la Forêt de Bois d'Arcy et les milieux ouverts de la commune de Châteaufort. Un corridor fonctionnel est identifié entre la Forêt de Bois d'Arcy et la colline d'Élancourt. Ces corridors s'étendent ensuite vers le nord, le sud, l'est et l'ouest du territoire, ouvrant ainsi le territoire intercommunal vers ses territoires limitrophes. »

Les continuités fonctionnelles identifiées pour l'espèce de référence sont principalement localisées au niveau des cœurs de nature : étang de Saint-Quentin-en-Yvelines, lisières des Forêts Domaniales de Port-Royal et de Versailles et les milieux ouverts au nord de la commune d'Élancourt. Certaines ont été identifiées en milieux plus anthropisés : terres agricoles, terrains de golf et grands axes de communication, notamment lorsque des bermes sont présentes. Ainsi, une majeure partie des voies ferrées le long de la N10 constitue un corridor pour les milieux ouverts permettant de relier le nord et le sud du territoire. Bien que plusieurs corridors fonctionnels s'observent sur les terres agricoles du territoire, l'intensification de l'agriculture limite leur nombre car les chemins enherbés et les habitats relais restent isolés. En entrant dans le tissu urbain, les corridors deviennent peu voire non fonctionnels du fait d'une très forte artificialisation du milieu (absence de bandes enherbées par exemple).

Les éléments fragmentant sont nombreux sur le territoire de la CASQY : murs, grillages serrés, voies ferrées, routes, secteurs urbanisés ou en travaux, etc. Ils conduisent notamment à des corridors non fonctionnels et isolent ainsi les milieux naturels et semi-naturels du territoire les uns par rapport aux autres.

De même que pour les milieux boisés, la présence de voies de communication est un obstacle majeur pour les espèces inféodées aux milieux ouverts, même si le degré de franchissement peut être variable en fonction de la fréquentation (autoroute, route, voies ferrées) et des aménagements (présence de grillages perméables ou non, d'un terre-plein central, de bermes, etc.). Une fracture nette est ainsi créée par la présence de points de blocage majeurs au niveau des axes de communication formés par la N10 : le territoire de la CASQY est ainsi divisé en deux parties, est et ouest. La D36 divise, quant à elle, le territoire en deux parties, nord et sud.
Par ailleurs, d'autres points de blocages, d'importance moindre, sont identifiés. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire et sont notamment dus à la présence de grillages serrés et infranchissables, même pour de petits mammifères.



Enfin, des passages sous la route ont été identifiés au nord du territoire de la CASQY. Ces éléments sont associés aux éléments fragmentant car ils sont moins propices aux déplacements des espèces qu'un milieu naturel, mais leur existence réduit l'importance du point de blocage occasionné par la présence d'une voie de circulation.

3. Les milieux aquatiques et humides

Le SRCE précise « la sous-trame bleue est présente au sein de l'aire d'étude. Le continuum occupe notamment les milieux limitrophes des cours d'eau sur le territoire au niveau des massifs de Rambouillet et de Versailles, de la plaine agricole de Guyancourt et de l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines. »

La trame des milieux humides et aquatiques se caractérise par un ensemble d'habitats aquatiques stagnants (mares, étangs, milieux anthropisées en eau, etc.) et courants (cours d'eau). Ces milieux humides sont dispersés sur l'ensemble du territoire de la CASQY, l'étang de Saint-Quentin représentant une entité remarquable de cet ensemble. Ils se localisent notamment au niveau des espaces boisés mais également au sein de zones urbaines (parcs et espaces verts). Au sein d'un maillage urbain, ces entités sont souvent déconnectées les unes par rapport aux autres. En ce qui concerne le réseau hydrographique, 3 cours d'eau majeurs sont présents sur le territoire de la CASQY : le ru d'Elancourt, la Bièvre et la Mérantaise. Le reste du réseau est principalement souterrain et associé au réseau d'eaux pluviales de la Communauté d'agglomération.

Par ailleurs, les milieux herbacés (bandes enherbés, friches, prairies) constituent des habitats de dispersion nécessaires :
- à la migration prénuptiale depuis le lieu de site d'hibernation (trous qu'ils creusent eux–mêmes dans des tas de bois, d'herbes entre autres) et post nuptiale en direction des espaces forestiers,
- à la migration postnuptiale depuis le lieu de ponte en direction du site d'été. Le lieu de repos estival est souvent plus éloigné du site de ponte, que celui choisi pour l'hiver.

Ils participent donc à la trame des milieux humides et aquatiques notamment lorsqu'ils sont en mosaïque avec les milieux humides. De même, les milieux forestiers constituent des habitats essentiels pour le maintien de certaines espèces, notamment celui des crapauds communs.

Seuls les corridors associés aux milieux aquatiques et relatifs aux espèces piscicoles notamment ont été représentés. En effet, les espèces associées aux milieux humides les utilisent souvent dans leur globalité, sans axe préférentiel de déplacement facilement identifiable, sauf lorsqu'il existe des contraintes fortes liées à l'urbanisation par exemple.

Le SRCE précise qu' « à l'échelle régionale, les trois cours d'eau principaux du territoire intercommunal, la Bièvre, la Mérantaise et le ru d'Élancourt sont identifiés comme des cours d'eau fonctionnels. D'autres canaux ou rigoles sont très localement associés à des corridors à fonctionnalité réduite. »

A l'échelle de la CASQY, la majorité des eaux courantes appartiennent au réseau hydrographique, associé aux aqueducs, rigoles et canaux. Ces corridors ne sont pas fonctionnels en termes de continuité écologique pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques.
En ce qui concerne les trois cours d'eau principaux de la CASQY, le ru d'Élancourt, la Bièvre et la Mérantaise, bien que le SRCE les identifie comme globalement fonctionnels, l'échelle d'analyse plus fine des SAGE conduit à nuancer ces observations :
- le ru d'Élancourt : le cours d'eau est altéré de manière croissante en direction de la CASQY (entre 60 % et 80 % au niveau de la commune d'Élancourt). Par ailleurs, de très nombreux obstacles infranchissables par les espèces piscicoles (montaison et/ou dévalaison) se concentrent (SAGE de la Mauldre).
- la Bièvre : la qualité de ses eaux, les obstacles aux continuités écologiques (ouvrages transversaux et latéraux), ainsi que la pauvreté de sa ripisylve, entravent sa fonction de corridor écologique (SAGE de la Bièvre).
- la Mérantaise : bien que ses rives soient principalement associées à des espaces naturels, l'érosion de ses berges reste notable. Par ailleurs, quelques obstacles créent des discontinuités pour les espèces piscicoles (SAGE Orge-Yvette).
Au vu de ces observations, les corridors formés par le ru d'Elancourt et la Bièvre sont caractérisés de non fonctionnels alors que celui formé par la Mérantaise est caractérisé de peu fonctionnel.

Par ailleurs, très localement et à proximité immédiate des plans d'eau en mosaïque avec des milieux boisés, les milieux peuvent constituer des milieux de dispersion pour les espèces d'amphibiens. En revanche, le niveau d'eau de l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines est peu favorable à la période de migration prénuptiale pour les espèces limicoles, en raison d'un niveau plutôt haut qui limite la surface de vasières disponibles.
Le SRCE identifie plusieurs obstacles aux écoulements sur les trois cours d'eau de la CASQY. Aucun cours d'eau souterrain n'est susceptible de faire l'objet d'une réouverture totale ou partielle à l'échelle régionale.
Sur les quelques cours d'eau qui pourraient être assimilés à des corridors, de nombreux éléments fragmentant sont identifiés. Par ailleurs, dans le contexte urbain dense de la Communauté d'agglomération, la trame bleue est majoritairement en canalisation souterraine. Dans ces conditions, la trame bleue peut être considérée comme perturbée en tous points.

4. Composantes de la TVB locale

4.1 Principe

Une Trame Verte et Bleue est composée fondamentalement de taches d'habitat (ou noyaux de biodiversité) qui sont les espaces de vie des espèces. Selon les caractéristiques des espèces, les valeurs de ces noyaux peuvent être différentes mais d'une façon générale on sait que plus un habitat est grand, plus il permet la présence et le maintien d'un grand nombre d'espèces. De même, plus ces noyaux sont proches, plus ils seront fonctionnels grâce à des échanges entre ceux-ci. La proximité peut compenser la fragmentation (théorie des îles de Mac Arthur et Wilson 1963 & 1967). L'autre élément qui participe à la qualité écologique des noyaux est son isolement, qui est déterminé par la distance à un autre noyau et par les caractères des espaces traversés. Il s'agit de la matrice urbaine non végétale et des obstacles qui déterminent la capacité à être traversé.

En complément des noyaux, sont cartographiés tous les espaces à caractère naturel (ECN) c'est-à-dire accueillant une végétation herbacée à arborée, d'une taille supérieure à 100 m². Ces espaces à caractère naturel constituent les zones relais de la TVB, pour assurer une continuité en pas japonais.

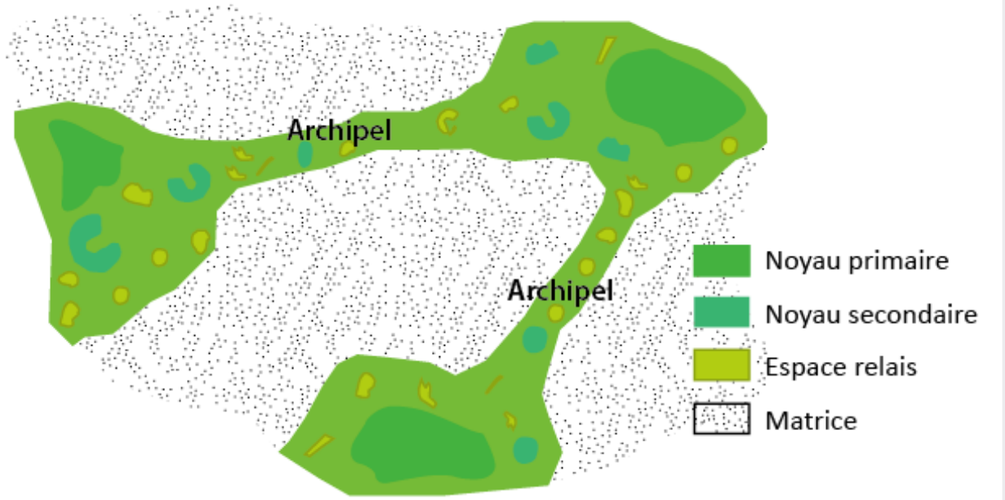
La trame est ensuite déterminée par la continuité écologique ou corridor écologique (continu ou en pas japonais) qui permet de mettre en connexion les noyaux d'habitat. Pour définir ces connexions, le principe des archipels terrestres est mobilisé. Il construit l'enveloppe de proximité des noyaux et espaces relais. La distance de dispersion de chaque noyau ou zone relais est proportionnelle à sa surface et à sa compacité.

Plus ces corridors sont larges et proches des structures de l'habitat, plus ils sont fonctionnels. Plus ils sont continus, plus il y aura d'espèces capables d'y circuler. Cependant, on a montré que des corridors plus ou moins discontinus peuvent aussi permettre les dispersions de nombreuses espèces, même peu mobiles, s'il n'y a pas de barrière physique aux déplacements entre bouts de corridor.

L'analyse opérationnelle de la trame verte et bleue intègre dans l'ordre ces 3 composantes du territoire :

1. on définit d'abord les noyaux d'habitat (primaires pour les plus grands, les plus riches en espèces… ou secondaires pour ceux de moindre intérêt),
2. ensuite les archipels cadrant les corridors potentiels (toute surface non bâtie ou non viabilisée peut évoluer vers un corridor écologique avec une gestion appropriée), ceux-ci doivent former un maillage qui connecte les noyaux d'habitat,
3. enfin, une étude de la matrice doit permettre d'estimer la perméabilité proche des noyaux et des principaux corridors. En effet, on sait que la distance moyenne parcourue par une majorité d'espèces, même en dehors des éléments les plus fonctionnels, est de l'ordre de 200 à 500 m. Donc, en l'absence de contrainte physique forte, cette proximité d'éléments peut intervenir dans la construction de la trame.

À cette échelle et dans ce contexte urbain, nous ne différencierons pas les sous-trames, mais définissons les continuités écologiques potentielles majeures sur le territoire. Nous mettons ainsi en évidence les unités végétales regroupées, pouvant former des ensembles écologiquement connectés et les isolats (ou îlots) trop éloignés d'autres sources de biodiversité. Ainsi se dessineront les zones de dispersion des espèces tous groupes à partir des éléments paysagers linéaires qui permettent la dispersion entre deux habitats, au sein d'un environnement plus ou moins hostile, la matrice.



Composantes écologiques d'un archipel.

Cette méthode, fondée sur la caractérisation des occupations du sol et sur la superficie des entités naturelles et semi-naturelles du territoire, aboutit à la cartographie de la trame verte et bleue potentielle de l'agglomération, c'est-à-dire, la représentation de toutes les composantes susceptibles de permettre la dispersion des espèces. Certaines composantes accueillant des habitats et/ou des espèces patrimoniaux sont de manière avérée des noyaux primaires de biodiversité, ces réservoirs sont souvent reconnus par des zonages spécifiques (Natura 2000, RNR, ZNIEFF…). D'autres présentent un potentiel fonctionnel dans la trame verte et bleue, proportionnel à leur taille, leur usage et leur mode actuel de gestion et peuvent faire l'objet d'une valorisation ou d'une restauration écologique.

4.2 Mise en œuvre

Les noyaux primaires sont définis par les zones naturelles d'intérêt écologiques identifiées au titre de :

- Natura 2000, ZPS (Zone de Protection Spéciale),
- ZNIEFF de types 1 et 2 (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunis-tique et Floristique),
- des sites à caractère naturel de plus de 5 ha.

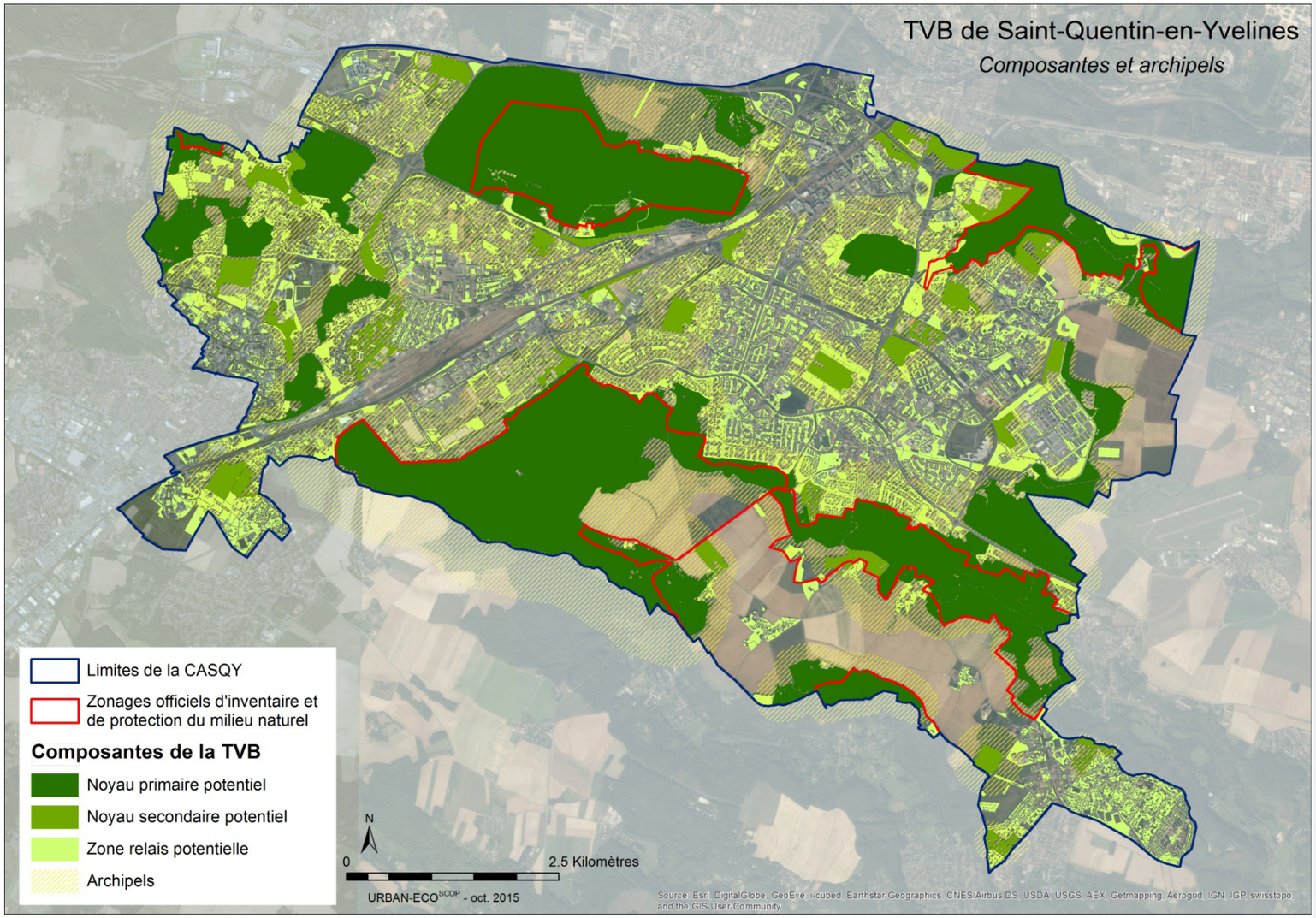
Les composantes d'Occupation des Sols naturel et Espace à Caractère Naturel :

- d'une surface entre 1 ha et 5 ha sont des noyaux secondaires,
- d'une surface entre 100 m² et 1 ha sont des zones relais.

Les composantes
Les composantes de la TVB couvrent 45 % du territoire et se répartissent en :

Rôle	Nombre d'unités	Part dans la TVB	Surface moyenne (ha)
Noyau primaire potentiel	23	60 %	80,8
Noyau secondaire potentiel	35	9 %	7,7
Zone relais potentielle	5 400	31 %	0,18

Les archipels
Les archipels symbolisent graphiquement le potentiel de circulation qui constitue la capacité des guildes d'espèces à se déplacer d'un noyau ou d'une zone relais potentiel à l'autre, en fonction de la complexité structurelle des paysages de la CASQY.
Nous considérons que la distance d'attraction et de dispersion de chacune des composantes de la trame verte est le produit de son coefficient de compacité par la racine carrée de sa surface. La mesure d'un coefficient de compacité pertinent suppose de ne considérer que le périmètre extérieur des composantes (cas de polygones en « doughnut ») et de lisser les polygones pour considérer leur forme générale et non les multiples indentations dues au parcellaire et aux limites précises de la végétation.
Les zones tampons générées autour des composantes-noyaux constituent les « archipels ».



La matrice

La qualité de la matrice urbaine permet de nuancer les potentialités de continuités délimitées par les archipels.

Sa rugosité traduit la capacité des éléments du paysage à permettre la dispersion des espèces. Elle s'interprète par le croisement entre la typicité de l'habitat, la surface, le ou les groupes d'espèces cible, et les usages. Pour chaque type d'occupation des sols n'appartenant aux composantes de la TVB, le niveau de rugosité est défini à dire d'expert d'après les travaux de Liénard et Clergeau, en 4 catégories (faible, moyenne, forte et très forte).

C'est aussi dans ce cadre que sont prises en compte :

- les barrières aux déplacements (zones industrielles minérales, autoroutes, canaux…). Ces « points noirs » sont des éléments à intégrer dans la réflexion de l'état des lieux.
- les atouts ponctuels de la trame urbaine : la place de toiture végétalisée, de cours d'eau, d'arbres remarquables…

Les principaux obstacles sont :

- les voies routières d'une largeur supérieure à 20 m, sans végétation,
- les voies ferrées roulantes,
- les bâtiments hauts (plus de 8 étages),
- les zones urbanisées (plus de 500 m²).

Ainsi, la matrice est analysée dans le but d'apprécier la qualité des corridors et des continuums sur le territoire à l'intérieur et entre les archipels. Elle est caractérisée par sa rugosité et la présence d'obstacles.

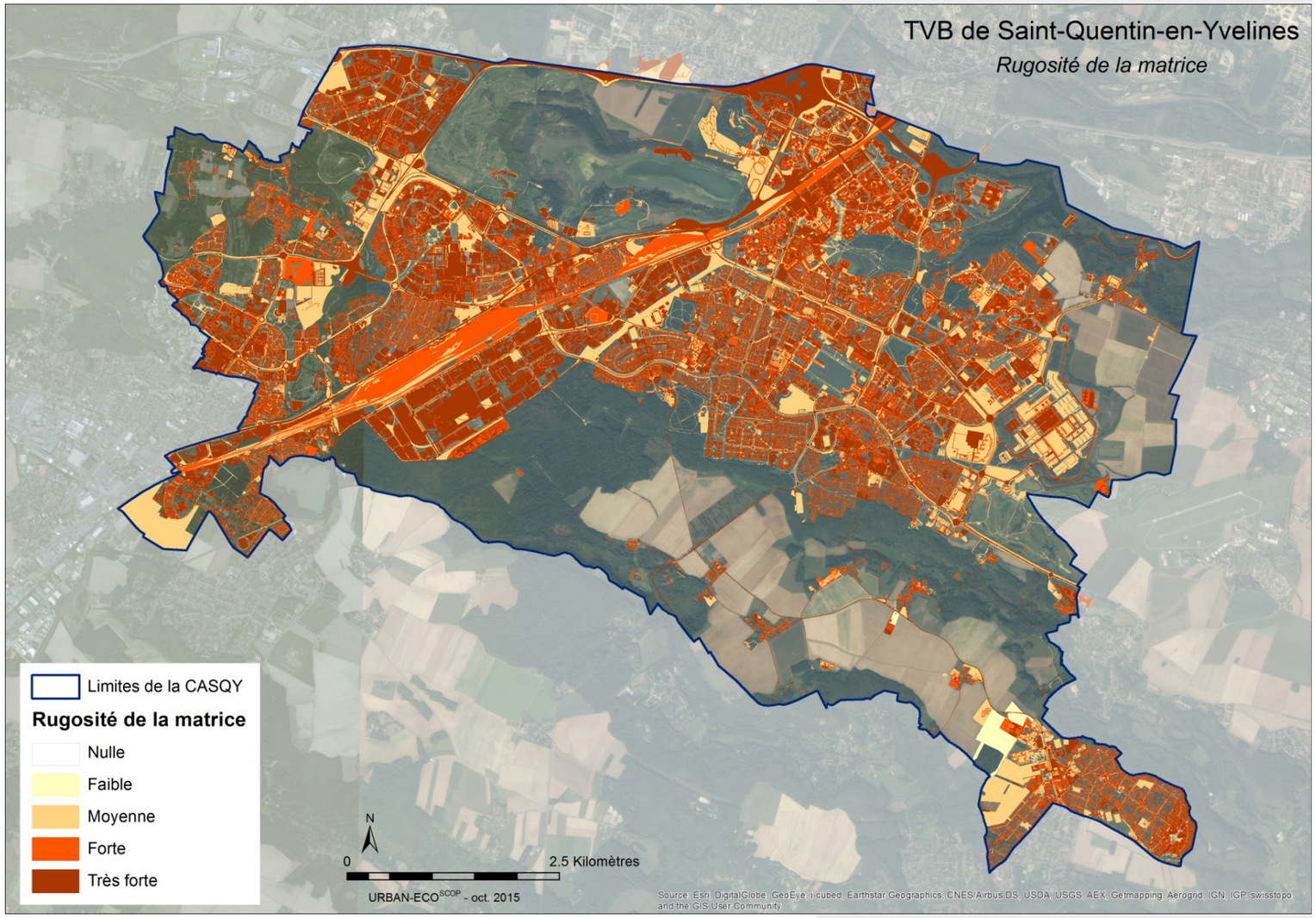
Les corridors

Ce potentiel de circulation est simplifié pour proposer une représentation cartographique facilement lisible sous la forme de flèches d'axes de corridors. Il est construit par la combinaison de plusieurs méthodes :

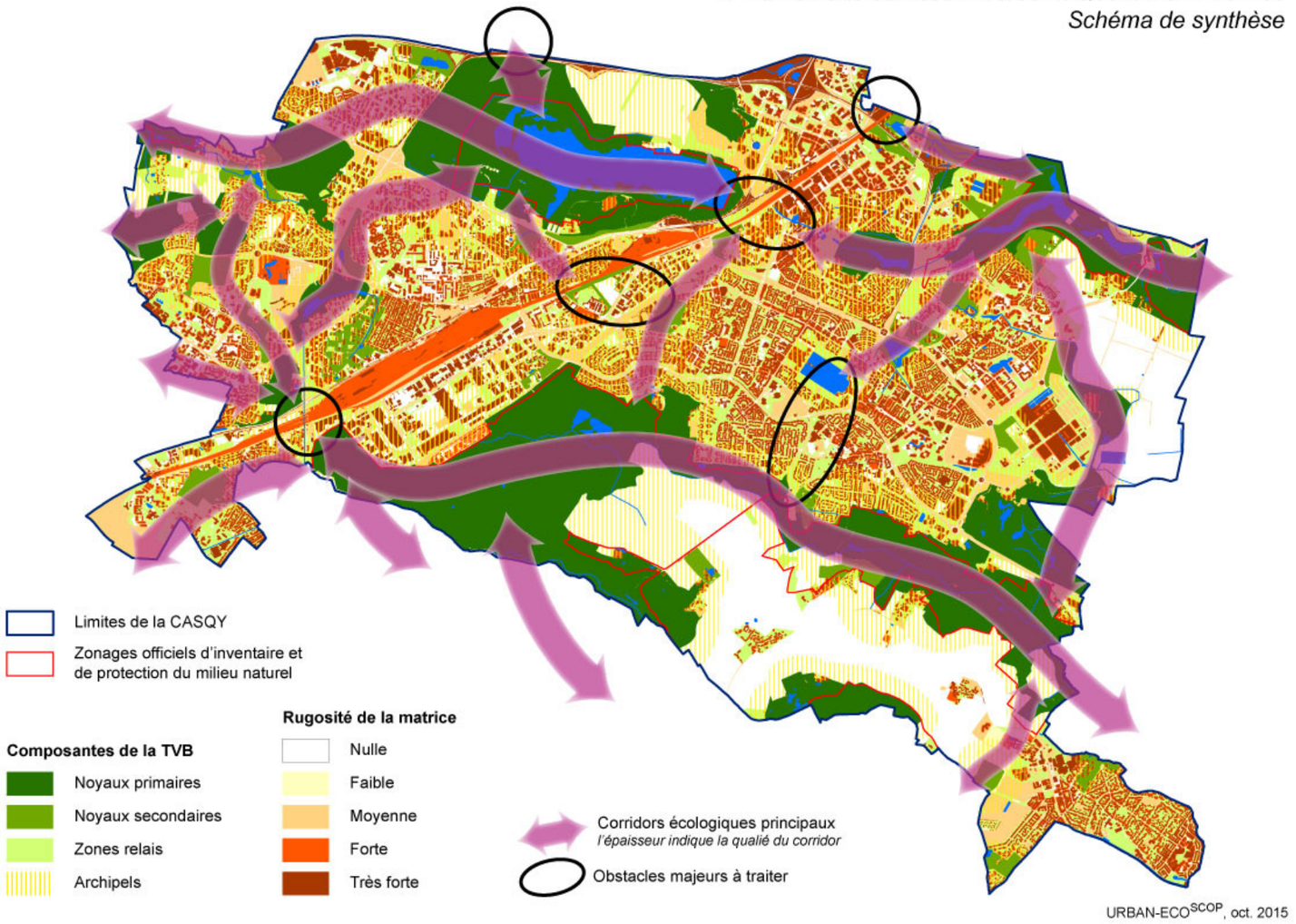
- interprétation visuelle de la cartographie des archipels pour tracer le chemin le plus direct permettant de relier deux noyaux disjoints, avec contrôle d'après la matrice et des obstacles et l'occupation des sols,
- sessions de terrain : le choix a été fait de vérifier sur le terrain certains corridors, points de fragilités et secteurs à enjeux susceptibles de faire l'objet d'actions (points noirs douteux, zones de passage contraint…).

L'application StreetView (sur Google Maps) a également été utilisée pour évaluer les possibilités de franchissement de routes par la faune.

Il se représente par une flèche plus ou moins épaisse en fonction de la qualité de cette continuité.



« Trame verte et Bleue » de Saint-Quentin-en-Yvelines
Schéma de synthèse



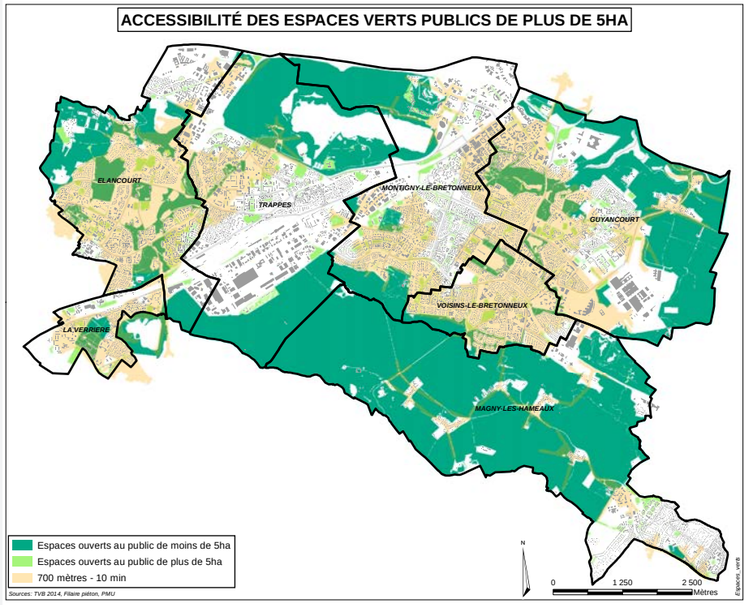
URBAN-ECO^{SCOP}, oct. 2015

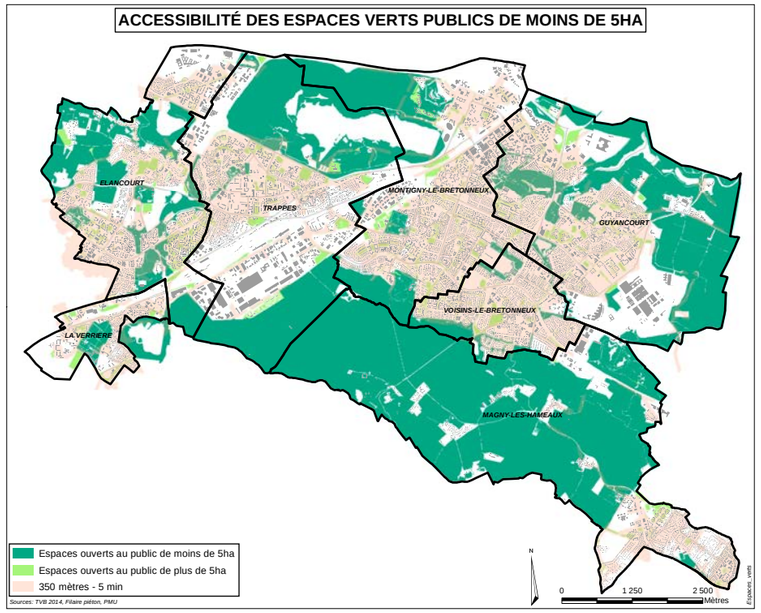
ENSEIGNEMENTS

La trame des milieux boisée est nettement représentée par deux massifs forestiers remarquables mais séparés l'un de l'autre par des espaces urbains et des infrastructures majeures.
La sous-trame des milieux ouverts est bien présente mais est enclavée et fragmentée par un maillage urbain dense.
La trame aquatique et humide est bien présente sur le territoire mais apparaît fragmentée dans le tissu urbain. Toutefois un cœur de nature de taille suffisante existe pour héberger des cortèges variés d'espèces grâce à une diversité de milieux présents (milieux pionniers, milieux forestiers, milieux ouverts) : l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Ainsi Saint-Quentin-en-Yvelines présente un important coeur de nature qui n'offre cependant pas un cycle de vie complet aux différentes espèces du site. Celles-ci doivent pouvoir se déplacer de coeur de nature en coeur de nature. Les corridors sont nécessaires, certains sont fonctionnels et continus tel qu'on peut le voir en sortant du territoire de la Casqy et d'autres présentent des éléments fragmentant qui les isolent les uns des autres.
Donner lieu à des cycles de vie complet en intégrant dans les problématiques urbaines des dispositifs permettant les continuités fonctionnelles dans la ville.

II.

F. Une disponibilité et une répartition des espaces verts favorables à la santé des Saint-Quentinois





Les espaces verts extérieurs jouent un rôle primordial dans la protection et la promotion de la santé de la population. Les personnes doivent pouvoir se détendre de nombreuses façons au contact de la nature dans les espaces verts : activité de loisirs, culturelles et physiques. Les espaces verts proches des habitations fournissent un cadre pour ces activités. Une étude récente s'est attachée à démontrer les impacts positifs pour la santé liés à l'exposition visuelle de la verdure, de l'eau ou l'atrait sonore d'un chant d'oiseau. Les auteurs font ressortir les résultats probants de plusieurs études menées depuis la fin des années 70. Deux grandes catégories d'impacts positifs de la présence d'espace d'espaces verts sur la santé humaine se distinguent : ceux liés au fait de « voir la nature » et ceux liés au fait « d'être dans la nature ». Aussi, ils ont démontré que la guérison est favorisée par la vue sur la nature et que le contact avec la nature permet de diminuer l'anxiété, le stress et la colère.

L'analyse de la disponibilité et de la proximité des espaces verts à Saint-Quentin-en-Yvelines fait apparaitre qu'environ 74 % des habitants demeurent à moins de 350 mètres (soit environ 5 minutes à pied) d'un espace vert de moins de 5 ha, soit 73.67 % et que 54 % des habitants résident à moins de 700 mètres (soit environ 10 minutes à pied) d'espaces verts de plus de 5 ha. Ces taux sont de 100 % des habitants qui habitent à moins de 15 minutes à pied d'un espace vert. Saint-Quentin-en-Yvelines dispose donc un niveau et d'une répartition des espaces vert qui favorise la santé et la qualité de vie qu'il convient de préserver et valoriser.

Par ailleurs, comme le montre la carte de Magny les Hameaux, ci-dessus, de nombreux cheminements permettent d'accéder aux différents massifs boisés qui constituent de véritables espaces de détente et d'agrément pour les habitants du territoire.

II.

1. Les services écosystémiques rendus par des espaces verts et bleus

En 2011, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a mené une étude d'évaluation du potentiel en usages et services des «espaces verts et bleus» de Saint-Quentin-en-Yvelines.

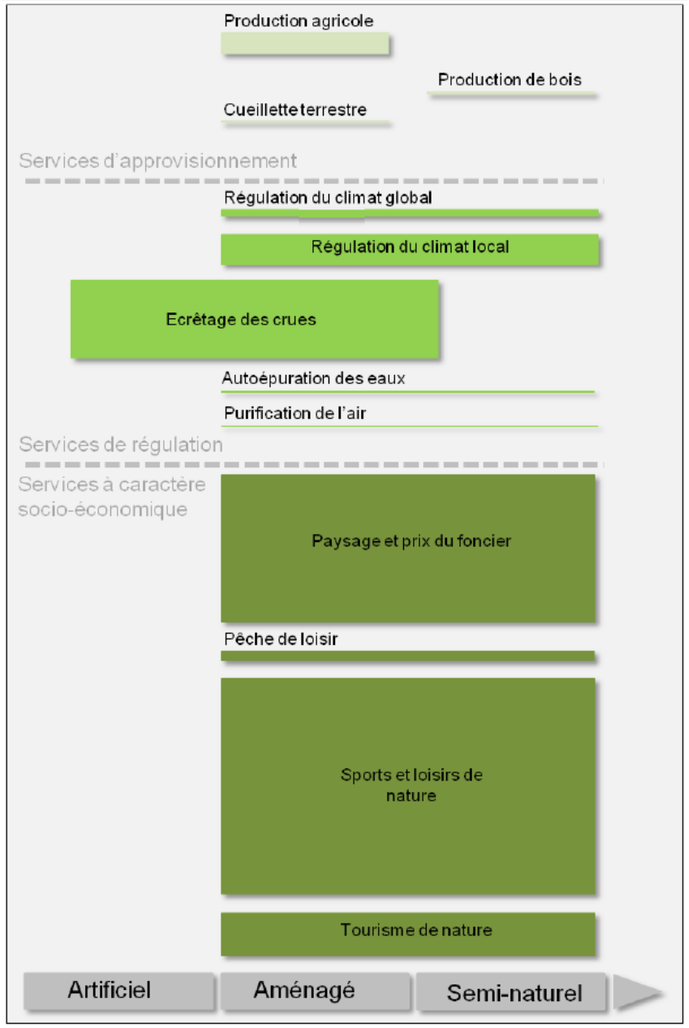
Définition :

Le Millenium Ecosystem Assessment, étude internationale commanditée par l'ONU en 1995, a attiré l'attention sur la notion de services écologiques. Elle a défini les services écosystémiques comme des processus biologiques propres au maintien et à l'évolution de la vie sur terre dont l'homme retire un bénéfice. Les principales composantes du bien être humain sont largement dépendantes des services retirés de la nature. Ainsi, au niveau d'une collectivité, la biodiversité, à travers la trame verte et bleue, est donc une richesse susceptible d'augmenter la quantité et la qualité des services rendus par les écosystèmes.

En reprenant la typologie de services du Millenium Ecosystem Assessment, trois types de services sont à considérer pour regrouper les bénéfices que les habitants de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (CASQY) retirent de la trame ici, lorsque l'on s'intéresse à l'utilisation que la société locale d'une collectivité peut retirer de la trame verte et bleue:

1. Les services d'approvisionnement, c'est-à-dire les produits matériels obtenus à partir des écosystèmes, la plupart étant plus ou moins directement consommés et généralement présents sur le marché (alimentation, matériaux, eau potable, etc.)
2. Les services de régulation, c'est-à-dire les bénéfices obtenus à partir de la régulation des processus écosystémiques (qualité de l'air, lutte contre l'érosion, lutte contre les crues, etc.)
3. Les services à caractère socio-économique recouvrent deux types de services : a) la valorisation, par les activités économiques locales, du milieu naturel comme une ressource renouvelable (par exemple, le tourisme vert), et les retombées locales en termes d'activités, d'emploi, etc., et b) les bénéfices non-matériels obtenus à partir des écosystèmes à travers un enrichissement spirituel, des expériences récréatives et esthétiques. Ces derniers sont étroitement liés aux valeurs humaines, aux comportements, aux institutions, ce qui fait que leur perception peut être très différente d'un individu à l'autre ou d'une communauté à l'autre.

L'étude démontre que les principaux bénéficiaires des services produits sur le territoire de la CASQY sont les résidents (89 % de la valeur totale des services), suivent les salariés et entreprises, à travers l'activité agricole, le tourisme de nature, la production de bois et la cueillette terrestre (10 %). Enfin, la présence des forêts bénéficie à l'ensemble des habitants à travers leur capacité à atténuer les effets du changement climatique (stockage de carbone). Cependant, ceci ne représente que 1 % de la valeur totale des services.



Aprés avoir posé la limite de l'exercice et les réserves afférentes, l'étude estimait que la part quantifiée des services écosystémiques rendus par la trame verte et bleue est estimée à 25 millions d'euros par an. Rapportés, tous ensemble, à l'ensemble de la surface couverte par la CASQY, les services écologiques représenteraient une valeur moyenne de 3 700 € par hectare et par an. Soit environ 170 € par habitant et par an, ou 440 € par foyer et par an. Cela représente 30 % de plus que la facture d'eau moyenne, ou un quart de la facture énergétique moyenne, et 1,5 % du revenu disponible médian des Français.

Les services à caractère socio-économique montrent ici toute leur importance économique : 76 % de la valeur totale des bénéfices dérivent des services à caractère socio-économique, ainsi que du service « paysage » qui comprend la plus-value esthétique via le prix du foncier et la valeur non-marchande du paysage. Les infrastructures naturelles, qui génèrent des bénéfices cachés, permettent une économie à la société d'au moins 5 millions d'euros soit 19 % de la valeur totale des services quantifiés. Les services liés à l'écrêtement des crues et à la régulation du climat local (gain énergétique du à la présence d'arbres de voirie) sont caractérisés par les valeurs les plus élevées, au sein de cette catégorie. Il est cependant important de préciser que certains services de régulation, comme la pollinisation, n'ont pas pu être pris en compte. Enfin, le service d'auto-épuration des eaux apparait comme la plus faible valeur économique obtenue (0,06% des valeurs totales quantifiées). Le montant de cette quantification traduit surtout l'impossibilité d'obtenir des données de base. Enfin, et contrairement à toute attente, ce sont les services d'approvisionnement qui sont caractérisés par les plus faibles valeurs en moyenne sur le territoire (1 million d'euros) soit environ 4 % de la valeur totale des services évalués. L'agriculture est bien sûr la valorisation la plus importante au sein de cette catégorie.

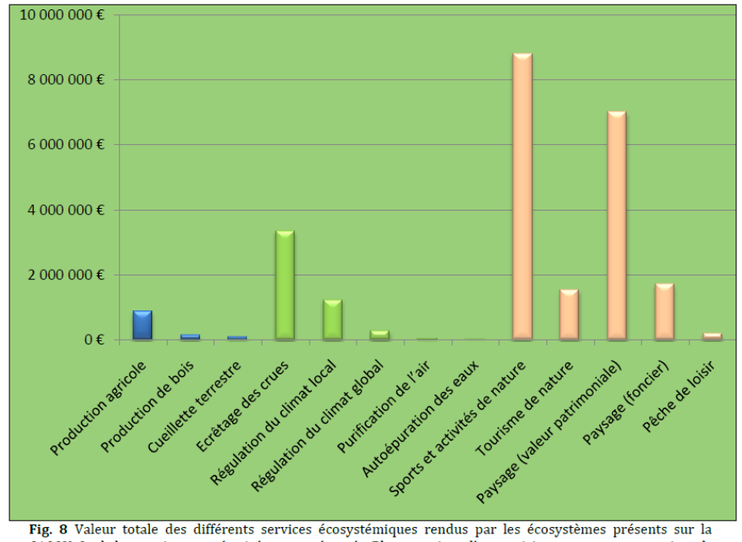


Fig. 8 Valeur totale des différents services écosystémiques rendus par les écosystèmes présents sur la CASQY. Seuls les services monétarisés sont présentés. Bleu : services d'approvisionnement, vert : services de régulation, rose : services à caractère socio-économique.

1. Les espaces agricoles

A Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 035 ha sont cultivés (source RGA), ce qui représente 14 % du territoire.
17 exploitations sont recensées sur le territoire :
- Elancourt : 74,13 hectares
- Guyancourt : 221,52 hectares
- Magny-les-hameaux : 766,49 hectares
- Montigny-le-Bretonneux : 78,54 hectares
- Trappes : 9,59 hectares
- La Verrière : 20,24 hectares
- Voisins-le-Bretonneux : 0,06 hectares

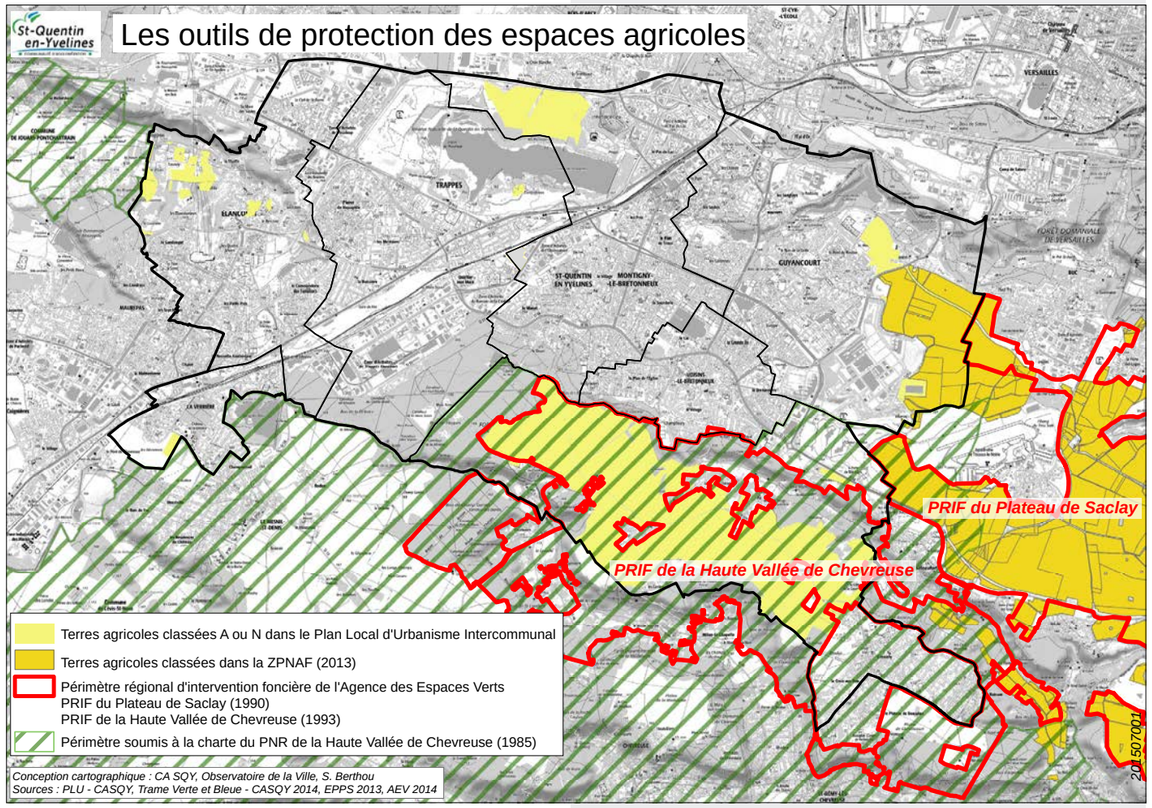
Le Mode Occupation des Sols (MOS) de l'IAU, mis à jour en 2012, recense 1 170,57 hectares de terres agricoles. Le MOS est une photo-interprétation du territoire. Il existe une différence avec les surfaces déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC), cette différence s'expliquant généralement par les espaces des centres équestres qui ne perçoivent pas d'aide.
Les espaces agricoles du territoire sont propices à la culture : les sols sont limoneux-argileux, le climat est clément et les précipitations sont favorables aux cultures. Ainsi, la moyenne des rendements de blé varie entre 90 et 100 quintaux/hectare contre une moyenne de 74 quintaux/hectare au niveau national.
Le plateau de Trappes-Saclay constituait un vaste marécage, les terres ont été drainées dans le cadre des travaux d'assainissement du plateau et d'alimentation des jeux d'eau de Versailles par les ingénieurs de Louis XIV. C'est ce drainage qui a permis la culture des terres du plateau de Saclay. Ainsi, de grandes propriétés agricoles se sont mises en place.
Les espaces agricoles de Saint Quentin sont porteurs de nombreuses aménités positives. Ils sont des espaces de loisirs régulièrement empruntés par de nombreux usagers ravis de pouvoir profiter de ces espaces de respiration dans la ville et à proximité. Ces espaces ouverts sont également des réserves de biodiversité qui abritent des espèces spécifiques.

2. L'évolution des espaces agricoles

La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est construite à partir des années 70 sur ces terres agricoles. Il y a eu entre 1982 et 2008 une diminution de la surface agricole de moitié, ainsi 1 236 ha ont été artificialisés, avec la plus forte baisse entre 1982 et 1994, puis une stabilisation.
La SAFER a observé l'évolution du foncier depuis 2001, et révèle qu'il y a eu :
- 513 ha échangé essentiellement des terres et prés (72 %), des biens mixtes (20 %), des bois et taillis (4 %),
- 264 ha rétrocédés par la SAFER, essentiellement à l'Agence des Espaces Verts (AEV) et aux exploitants.

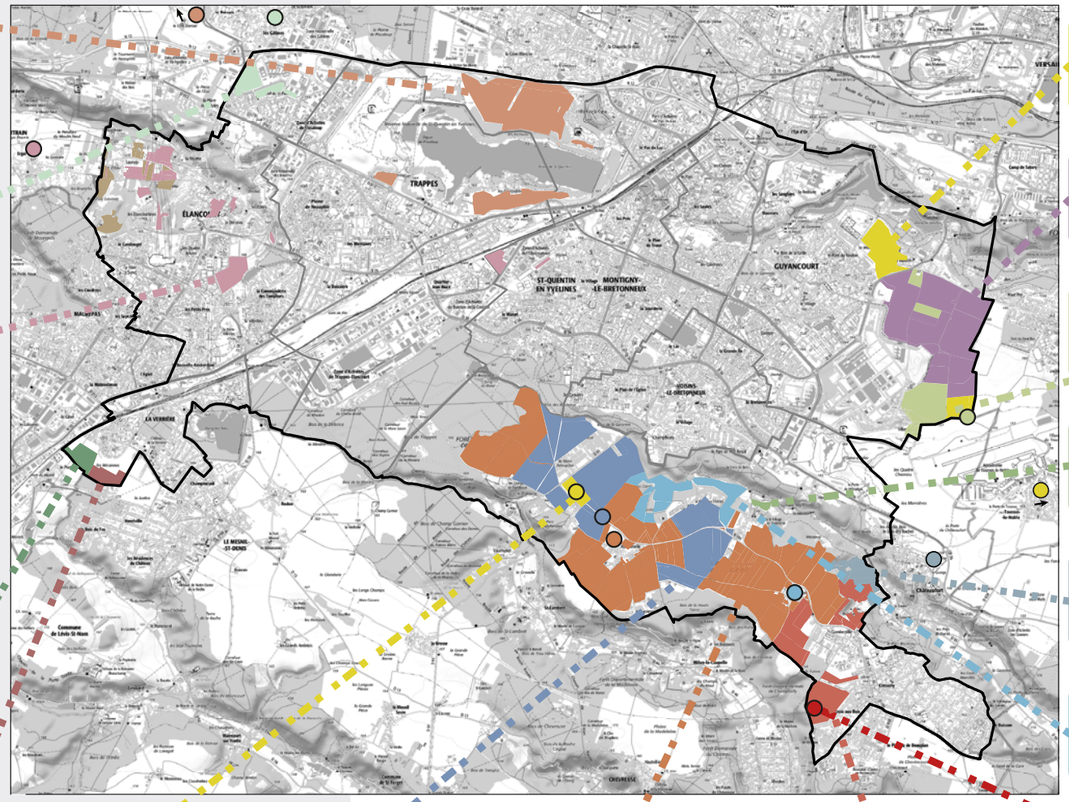
3. Les outils de protection du foncier agricole existants sur le territoire

- Un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) géré par l'Agence des Espaces Verts (AEV) : La loi du 6 mai 1976 a confié à l'AEV de la Région Ile-de-France, une mission générale de préservation et de mise en valeur des espaces verts d'Ile-de-France, élargie au fil des ans aux espaces ouverts, à savoir l'ensemble des espaces boisés, agricoles, et naturels. À cet effet, l'AEV dispose, entre autres, de la capacité d'acquérir des terrains au nom et pour le compte de la Région. L'AEV concentre ses interventions foncières sur des espaces reconnus d'intérêt régional, dans le cadre privilégié de Périmètres Régionaux d'intervention Foncière (PRIF). Le PRIF est un outil partenarial créé par la Région qui dans le cadre d'un dialogue ouvert entre les différentes collectivités territoriales articule les actes politiques et les procédés d'intervention foncière, permet de conforter et de pérenniser la protection des espaces naturels, périurbain de la Région Ile-de-France. Il constitue ainsi un outil majeur pour la mise en œuvre du projet de la Ceinture verte, du SDRIF et de la préservation du caractère naturel et agricole des grandes vallées.



- La Zone de Protection Naturelle Agricole Forestière (ZPNAF) du Plateau de Saclay (déjà évoquée précédemment).
- Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse : la commune de Magny-les-Hameaux est la seule commune appartenant au PNR. La Charte du PNR signé par la commune protège les paysages agricoles. « Les parcs naturels régionaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel ».(Art. L333-1 du Code de l'Environnement).

Les exploitations agricoles sur Saint-Quentin-en-Yvelines



Ferme de Grignon
M. Tristant
Thiverval-Grignon
80 Ha
Grandes cultures et prairies

Ferme Lefebvre
Plaisir
10 Ha
Grandes cultures et prairies

Ferme Renard
Jouars-Pontchartrain
80 Ha
Grandes cultures et prairies

Pas de données

Ferme Gillet
Coignières
Pas de données

Ferme Lefoll
Loiret
Pas de données

Ferme de Trou salé
M. Thierry
Toussus-le-Noble
40 Ha
Grandes cultures

GEVES
Beaucouzé
120 Ha
Grandes cultures

Ferme de Villaroy
M. Bailly
Guyancourt
34 Ha
Grandes cultures

M. Peltier
Pas de données

Ferme Bonlieu
Châteaufort
14 Ha
Prairies chevaux

Ferme de Villeneuve
M. Smajda
Magny-les-Hameaux
40 Ha
Prairies chevaux

Jardin de Cocagne
Ferme de Buloyer
Magny-les-Hameaux
4.5 Ha
Maraîchage AB

Ferme Collay
Magny-les-Hameaux
200 Ha
Grandes cultures

Ferme Delalande
Magny-les-Hameaux
303 Ha
Grandes cultures

Ferme Sauger
Magny-les-Hameaux
60 Ha
Grandes cultures

Ferme Pirès
Magny-les-Hameaux
2 Ha
Maraîchage AB

201507002

Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Sources : SAFER, 2014 - CASQY et entretiens réalisés par Terre et Cité avec les exploitants, mai 2015

- Le classement en zone A dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

4. Les exploitations agricoles

17 exploitations sont présentes sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines. La majorité de ces exploitations ont des terres qui dépassent les limites de l'agglomération. 9 exploitations sur 17 ont la majorité de leur terre à l'extérieur du périmètre de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Ainsi l'agriculture est une problématique transversale à plusieurs territoires et nécessite d'être traitée de manière conjointe avec le Plateau de Saclay, la Plaine de Jouars, la Plaine de Versailles, etc.

Sur les 1 035 ha recensés sur la CASQY :
- 145,5 ha appartiennent à l'Agence des Espaces Verts (AEV),
- 148,33 ha appartiennent à la CASQY dont :
  - 60,74 ha font l'objet de baux précaires (1 an) avec les agriculteurs par le biais de convention SAFER,
  - 87,49 ha font l'objet de baux ruraux de 18 ans,
  - 97,6 ha sur l'Ile de Loisirs en convention précaire.

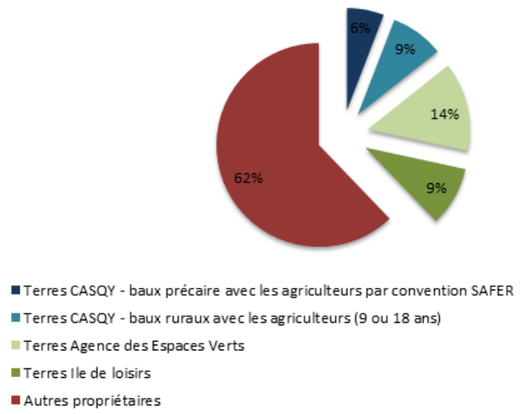
Les baux ruraux réalisés entre la CASQY et les agriculteurs sont de 18 ans, de novembre 2006 à novembre 2024. Les agriculteurs pourront exercer leur droit de reprise comme indiqué dans le Code Rural, autrement dit les baux seront renouvelés avec les mêmes agriculteurs ou leurs descendants. Les acteurs agricoles (SAFER, Chambre d'Agriculture, etc.) sont très vigilants afin que les agriculteurs fassent respecter ce droit qui leur assure une pérennité. Lors du dernier renouvellement de baux, un des agriculteurs a néanmoins accepté de céder quelques hectares des terres pour installer un autre exploitant.

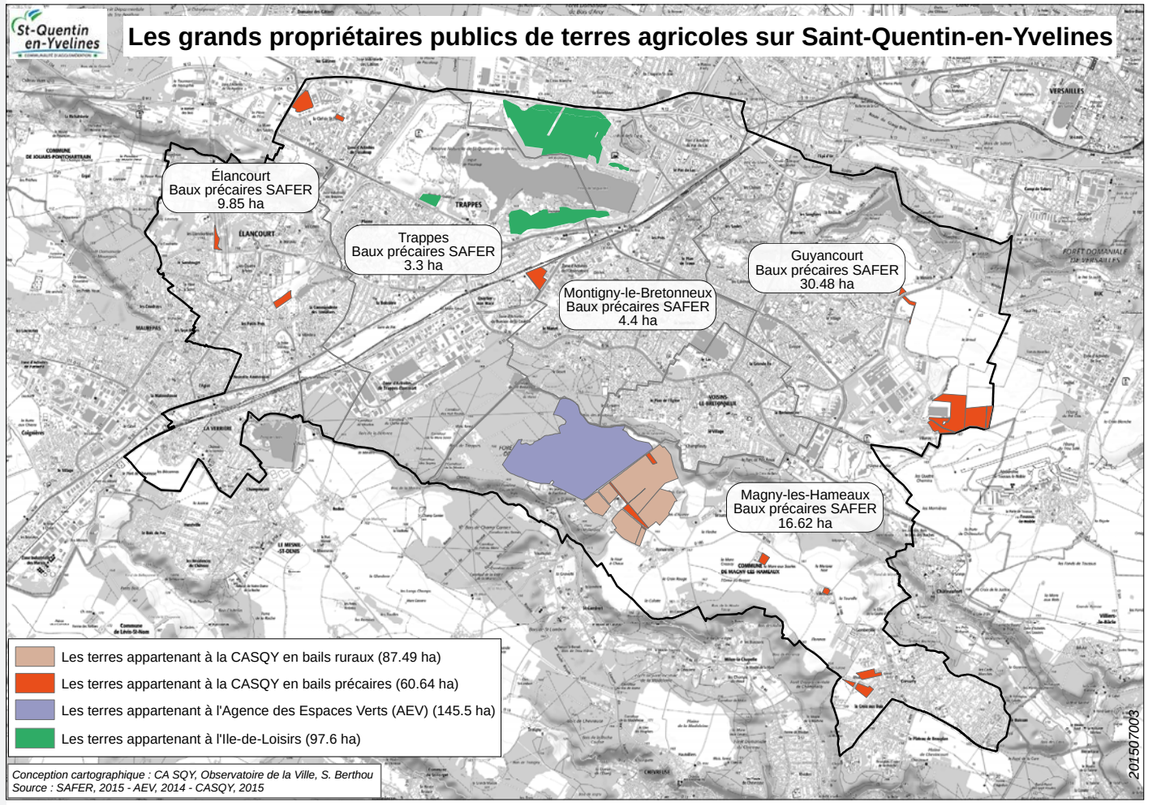
Pour l'ensemble des organismes agricoles, la principale contrainte s'avère être le foncier. Chacun d'entre eux a vu sa surface diminuer et ce qui provoque une angoisse de ne pas retrouver l'équilibre pour l'exploitation et de la mettre ainsi en péril.

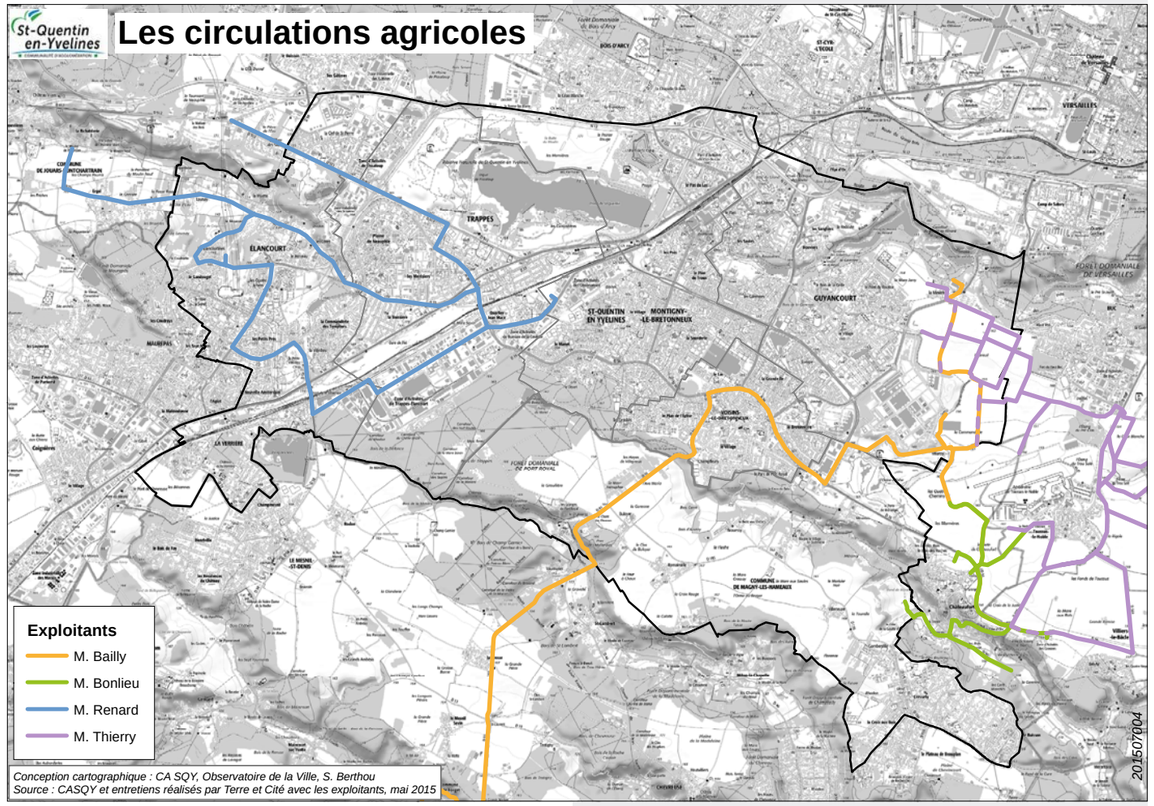
La puissance publique dispose d'une part importante du foncier agricole et le met à disposition des agriculteurs, selon les secteurs et leurs évolutions envisagées, soit dans le cadre de baux ruraux, soit de convention précaires. Ces dernières par nature instables sont compliquées à gérer pour l'évolution des exploitations, freinant ainsi les aménagements (hydraulique, haies, etc), l'amendement en matière organique pour améliorer la qualité des sols, les projets de diversification. Il s'agit donc de bien définir la vocation envisagée à long terme des grandes parcelles aujourd'hui cultivées.

Enfin, le morcellement de l'exploitation et l'éparpillement des parcelles sont des problématiques rencontrées par la moitié des exploitations. Pour s'assurer que ces terres continuent à être exploitées, il faut tendre au regroupement des parcelles.

Propriétaires des terres agricoles de la CASQY







5. Les circulations agricoles

Pour les agriculteurs qui doivent se déplacer de parcelles en parcelles, voire effectuer de longs trajets depuis leurs fermes avec de gros engins, il est primordial que les circulations soient accessibles et praticables. Cependant, sur le territoire, c'est l'un des points problématiques. Le parcellaire agricole étant éparpillé autour de Saint-Quentin-en-Yvelines, les agriculteurs ont quasiment tous à passer en ville. Or, les simulations des conseils généraux qui permettent de dimensionner les routes ne prenent pas en compte les gabarits des engins agricoles. Les circulations en ville sont très complexes pour les agriculteurs. La mise en place de mobilier urbain (barrière pour trottoir) ou certains aménagements empêchent la circulation. En plus d'une adaptation au niveau des horaires, ils doivent utiliser des chemins bien plus longs. C'est un point de vigilance à avoir pour faciliter les cohabitations en milieu périurbain.

6. La fonctionnalité des bâtiments agricoles

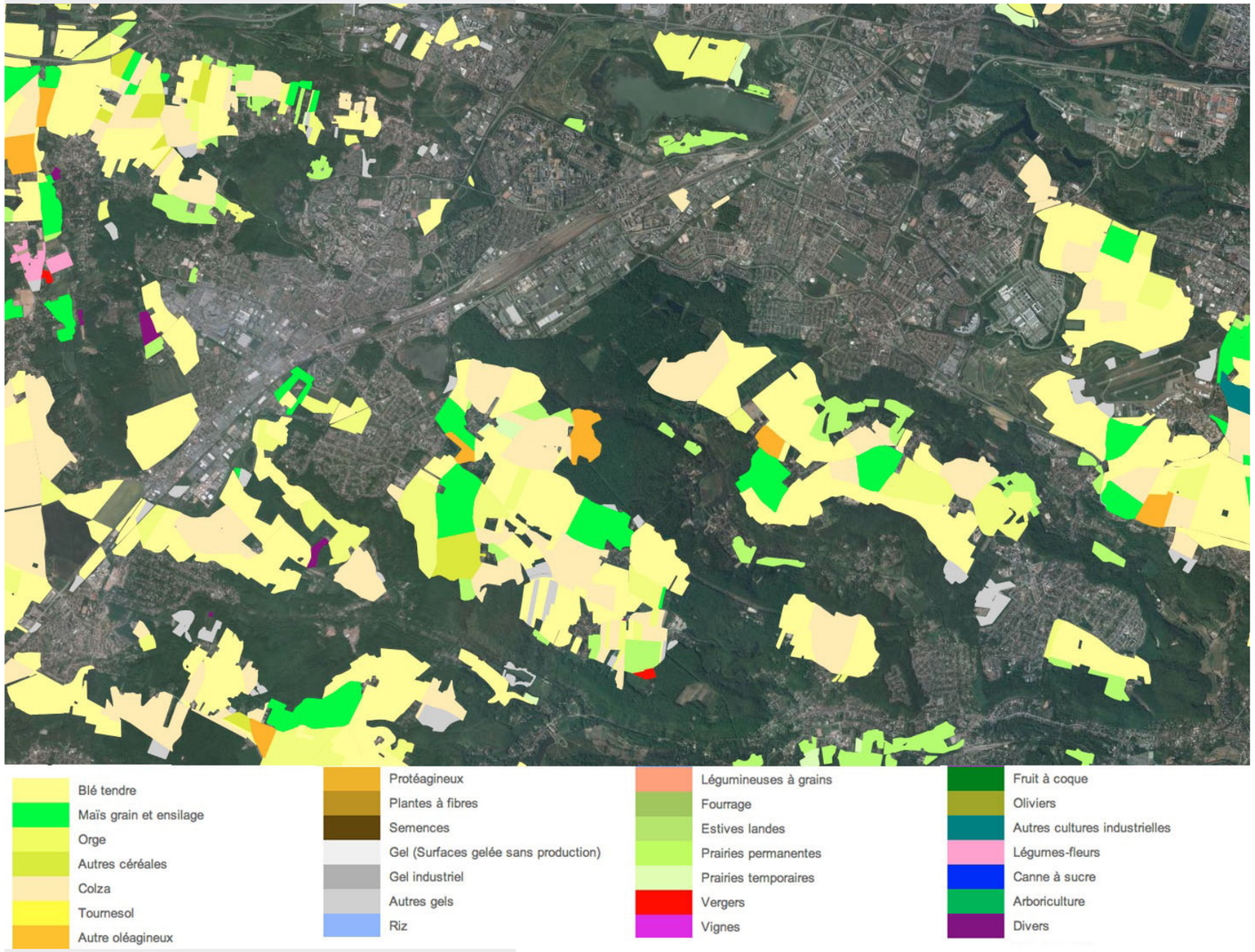
Un autre élément essentiel pour les exploitations agricoles est la présence de bâtiments fonctionnels, compatibles avec les machines d'aujourd'hui. Ainsi, il est nécessaire que la réglementation prenne en compte les contraintes des agriculteurs en termes de bâtiments à construire, de volume mais aussi de destinations. L'entretien des corps de ferme revenant très cher, et les bâtiments ne correspondant plus aux besoins des agriculteurs, il est important de pouvoir faire évoluer ces bâtiments, notamment en termes de destinations tout en veillant à en préserver leurs spécificités, témoins de l'histoire du territoire.

7. Le drainage des terres

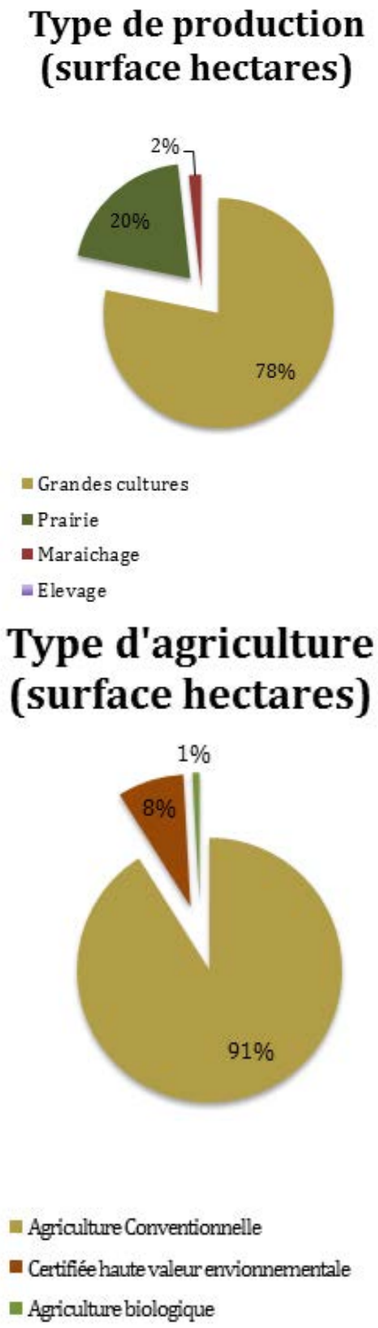
Le Plateau de Saclay est un ancien marécage et si les terres sont mal drainées, elles deviennent très humides et réduisent la production des agriculteurs. Les espaces agricoles non seulement bénéficient d'un système de rigoles, mais aussi de drains datant de Louis XIV, qu'il est nécessaire de préserver et restaurer. Or il est constaté que la rigole de Guyancourt n'est plus fonctionnelle par manque d'entretien : des arbres y ont poussé. C'est le ministère de La Défense qui est en charge de son entretien. Par ailleurs, certaines parcelles nécessiteraient des investissements de remise à niveau de leurs drainages, ce qui n'est rentable pour les exploitants que si leur activité est pérennisée dans le temps.

8. L'articulation des activités agricoles, urbaines et naturelles

Les agriculteurs déplorent les pertes de production liées aux intrusions dans les champs (engins motorisés qui entrent dans les cultures) et la pression des animaux ravageurs, tels les lapins, sangliers et pigeons est particulièrement forte dans l'île de loisir qui est également un lieu de refuge pour la biodiversité et d'escale pendant la migration des oiseaux.



Exemple des Ilots de culture de l'année 2012 (RGP 2012 – Géoportail)



9. Les productions du territoire

La grande majorité des agriculteurs du territoire cultive des céréales et oléo protéagineux. Plusieurs raisons expliquent ces choix :
- la qualité des sols très favorables aux grandes cultures,
- l'orientation agricole de la région Ile-de-France, qui est une région céréalière et dont la filière est bien structurée,
- le prix des céréales par rapport au temps passé,
- la proportion de baux précaires qui empêchent les agriculteurs d'avoir une vision sur le long terme et donc de s'engager dans de nouveaux projets,
- le nombre d'agriculteurs qui n'habitent plus sur le territoire et qui font faire leur culture par des entreprises agricoles.

Plusieurs agriculteurs font du foin pour des chevaux ou pour des élevages de bovins.
Deux exploitations sont en maraichage et toutes deux en agriculture biologique.

10. L'emploi

L'activité agricole sur le territoire permet l'emploi de 27 personnes. Les deux exploitations de maraichage qui représentent une faible proportion de surface emploient 19 Equivalent Temps Plein (ETP). L'une étant une structure d'insertion, elle accueille en permanence 18 personnes soit 13,4 ETP. L'autre, de Robert Pirès, équivaut à un ETP.

Pour les surfaces restantes en grandes cultures, nous pouvons compter 8 ETP pour ces productions.

L'âge des exploitants agricoles, les reprises et les installations : la moyenne d'âge des exploitants est de 51 ans, ainsi, un changement de génération va s'opérer d'ici 5 à 10 ans. Il s'agit de saisir cette opportunité pour accompagner au mieux le développement des nouveaux projets qui sont des leviers pour développer une agriculture de proximité sur le territoire.

Les transmissions : des reprises d'exploitation vont avoir lieu avec des jeunes agriculteurs qui ont de nouveaux projets pour les exploitations (Arboriculture, Agroforesterie, etc.).

578 hectares de terres agricoles feront l'objet de reprise d'exploitation, soit plus de la moitié des espaces agricoles.

ENSEIGNEMENTS

La présence d'une zone natura 2000 (ZPS) et d'une Réserve Naturelle Nationale sur un même site, marque l'importance du secteur pour les milieux aquatiques stagnants (étangs, bassins…) et signale la présence d'un site à enjeux forts pour les oiseaux aquatiques notamment mais également pour les espèces (végétales et animales) inféodés à ce type de milieux.

La présence de nombreux périmètres d'inventaire au sein même du territoire de la CASQY confirme son intérêt majeur et souligne l'importance de la conservation des milieux naturels en contexte urbain pour le maintien de nombreuses espèces animales et végétales.

- De nombreux dispositif de protection
- Une bonne cohérence entre les caractéristiques des sites et les outils de protection mis en place sur le territoire
- Une harmonisation des outils de protection à repenser
- Une agriculture à perenniser qui est source de qualité de vie pour les usagers du territoire et facteur de biodiversité, mais également un potentiel local à exploiter

ATOUTS

De très nombreux espaces verts (protégés) qui participent à une bonne qualité de vie

Des espaces verts diversifiés, de grande qualité

Les jardins qui participent à la qualité urbaine et écologique

De nombreux services éco systémiques

Les liens avec les territoires extérieurs (continuités naturelles)...

Présence d'espèces remarquables

La présence de l'Ile de loisirs : un grand espace remarquable qui est un atout énorme en termes de milieu naturel qui est le siège d'une réserve naturelle de première importance

DIFFICULTES

Des protections d'espace à ne pas mettre en opposition par rapport aux objectifs de développement du territoire

Une connaissance pas assez fine des caractéristiques et services de la TVB

... mais des coupures dans le réseau des espaces verts (corridors interrompus)

Des disparités territoriales et des espaces verts parfois sous valorisés peu mis en valeur

OPPORTUNITES

De nombreux espaces d'identification et de protection porteurs d'une image qualitative du site

Potentiel de développement d'usage (agriculture/sport/culture/réservoir de biodiversité (lieu de compensation des projets…) sur les espaces verts

Le maintien d'espèces rares sur le territoire de l'ile de loisirs

MENACES

Des risques d'accentuation des ruptures des trames vertes si une attention particulière sur ces sujets n'est pas portée

Des modes de gestion intensive des espaces privés et agricoles pas toujours positifs sur l'environnement

Des usages de l'Ile de loisirs qui doivent aussi prendre en considération son rôle de réserve naturelle

ENVIRONNEMENT : RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.
La préfecture des Yvelines a réalisé le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) qui recense les risques naturels et technologiques sur son territoire. De leur côté, les mairies doivent également se munir d'un Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) .
Par ailleurs, il convient de préciser la définition de « risque ». C'est la combinaison d'un aléa (évènement climatique ou géologique exceptionnel…) avec une vulnérabilité (réalité humaine, environnementale ou économique en péril face à un aléa) : une catastrophe naturelle n'aura pas le même impact selon qu'elle advient sur un territoire désert ou un lieu fortement urbanisé et densément peuplé par exemple.

A. Les risques naturels

Identifiés par le DDRM, il y a deux sortes de risques naturels : ceux liés aux phénomènes hydro-climatiques et ceux relatifs aux caractéristiques lithologiques du sous-sol. Depuis 1993, une vingtaine d'arrêtés ministériels ont constaté l'état de catastrophe naturelle à Saint-Quentin-en-Yvelines. Certains ont marqué plusieurs communes tandis que d'autres ont été plus localisés. Voisins-le-Bretonneux, par exemple, a été affecté par de nombreuses périodes de sécheresse depuis au moins une vingtaine d'années et est concerné par une dizaine d'arrêtés.

1. Les risques d'inondation

Définies comme la mise en eau d'espaces normalement émergés, elles concernent principalement les fonds de vallée où elles se manifestent par un débordement des cours d'eau. Sont principalement concernées la Bièvre et la Mérantaise, fortement encaissées entre leurs coteaux étroits. Les sections du Rhodon et du ru d'Élancourt sont moins affectées .
Les territoires exposés à ces risques d'inondation sont localisés sont très majoritairement non urbanisés, à l'exception du hameau des Bouviers où la Bièvre prend sa source.

Ils peuvent être dus aux crues des rivières (augmentation de leur débit) ou à de très fortes précipitations qui, accompagnées d'un important

Date de l'arrêté	Parution au Journal Officiel	Type de catastrophe naturelle	Période prise en compte	Communes
10.06.1991	19.07.1991	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Mai 1989 à Décembre 1990	Trappes
12.08.1991	30.08.1991			Elancourt
				La Verrière
				Magny-les-Hameaux
				Voisins-le-Bretonneux
06.09.1993	19.09.1993		Janvier 1991 à Décembre 1992	Voisins-le-Bretonneux
			Mai 1989 à Décembre 1992	Montigny-le-Bretonneux
06.12.1993	28.12.1993		Janvier 1991 à Décembre 1992	Elancourt
				Trappes
			Mai 1989 à Décembre 1992	Guyancourt
18.03.1996	17.04.1996		Mai 1989 à Septembre 1995	Voisins-le-Bretonneux
12.05.1997	25.05.1997		Janvier 1993 à Décembre 1996	Elancourt
08.07.1997	19.07.1997			Trappes
12.03.1998	28.03.1998		Janvier 1991 à Juillet 1997	Magny-les-Hameaux
			Janvier 1993 à Juin 1997	Montigny-le-Bretonneux
			Octobre 1995 à Juillet 1997	Voisins-le-Bretonneux
15.07.1998	29.07.1998		Janvier 1993 à Novembre 1997	Guyancourt
10.08.1998	22.08.1998		Janvier 1991 à Décembre 1997	La Verrière
19.03.1999	03.04.1999		Août 1997 à Décembre 1998	Voisins-le-Bretonneux
29.12.1999	30.12.1999	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Décembre 1999 à Décembre 1999	Trappes
				Voisins-le-Bretonneux
				Magny-les-Hameaux
				Montigny-le-Bretonneux
				Guyancourt
				Elancourt
				La Verrière
06.07.2001	18.07.2001	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Décembre 1997 à Décembre 1997	Guyancourt
29.10.2002	09.11.2002		Juillet 1997 à Décembre 1997	Montigny-le-Bretonneux
11.01.2005	01.02.2005		Juillet 2003 à Septembre 2003	Guyancourt
				Magny-les-Hameaux
				Montigny-le-Bretonneux
				Trappes
				Voisins-le-Bretonneux
12.06.2007	14.06.2007	Inondations et coulées de boue	29 Avril 2007 au 29 Avril 2007	Magny-les-Hameaux
27.07.2007	01.08.2007			Guyancourt
20.02.2008	22.02.2008	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Janvier 2005 à Mars 2005	Trappes
				Voisins-le-Bretonneux
			Juillet 2005 à Septembre 2005	Magny-les-Hameaux
				Trappes
				Voisins-le-Bretonneux
18.04.2008	23.04.2008		Janvier 2006 à Mars 2006	Trappes
				Voisins-le-Bretonneux
13.12.2010	13.01.2011		1 Juillet 2009 au 30 Septembre 2009	Montigny-le-Bretonneux
27.01.2011	02.02.2011		1 Juillet 2009 au 15 Septembre 2009	Elancourt
27.07.2012	02.08.2012		1 Avril 2011 au 30 Juin 2011	Trappes

ruissellement, font sortir les cours d'eau de leur lit et entrainent la submersion des espaces voisins. Néanmoins, ce risque est considéré comme faible.
Depuis 1993, deux arrêtés ministériels concernant les inondations et les coulées de boue ont constaté l'état de catastrophe naturelle : en décembre 1999, lors de la tempête, sur tout le territoire et le 29 avril 2007, à Guyancourt et Magny-les-Hameaux. Aucune autre catastrophe naturelle de ce type n'a été identifiée depuis.

2. Les risques géologiques

Ce sont principalement des risques de mouvements de terrain sous l'action d'agents naturels (pluie, neige, sécheresse etc.), qu'on peut distinguer selon leur origine, liée soit à la présence d'anciennes carrières, dont l'exploitation a depuis longtemps cessé, soit à l'affleurement en surface des argiles.

Marnières souterraines
Toutes les communes de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'exception de Voisins-le-Bretonneux, sont identifiées à risque par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) en raison de la présence d'anciennes marnières dans leur sous-sol (cf. Carte des carrières souterraines dans partie 1).

Les terrains concernés ne font toutefois pas partie des plus densément urbanisés de l'agglomération. Ces carrières exploitées pour leurs marnes peuvent être sujettes aujourd'hui à des effondrements, lorsque les piliers de soutènement de galeries s'écroulent. Ces effondrements peuvent être localisés très ponctuellement ou être fortement généralisés quand de nombreux piliers cèdent.

Affleurement des argiles
Des mouvements de terrains liés à la présence d'argiles ont également été identifiés. Ils concernent principalement la partie occidentale de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que les coteaux des vallées où ils sont considérés comme forts. Sur le reste du territoire, le BRGM estime leur probabilité comme faible (Cf. Carte géologique dans partie 1).
Les tassements différentiels s'expliquent par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dont la consistance évolue en fonction de la teneur en eau. Ils sont consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : en période humide, les argiles sont normalement gonflées, tandis qu'en période sèche, elles ont tendance à se rétracter. L'amplitude du tassement est d'autant plus importante que la couche argileuse est épaisse et riche en minéraux gonflants. Les variations observées sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eau pluviale, etc.) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

Ces phénomènes se traduisent par l'apparition de fissures aux points de faiblesse des façades des bâtiments. Les maisons individuelles sont les plus concernées en raison de la faible profondeur de leurs fondations.
Depuis le début des années 1990, une vingtaine d'arrêtés ministériels ont fait état de catastrophes naturelles liées aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Voisins-le-Bretonneux est la commune qui a été le plus touchée : elle est concernée par dix de ces arrêtés alors même que les argiles n'affleurent que très peu. De leur côté, La Verrière et Élancourt, où les argiles sont la formation géologique dominante dans les couches supérieures du sol, n'ont été respectivement concernées que par deux et quatre arrêtés.

Outre la tempête de décembre 1999 qui a affecté l'intégralité des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines, la sécheresse de l'été 2003 a également concerné chacune d'elles.

Le rapport du BRGM relatif à l'aléa de retrait-gonflement des argiles dans le département des Yvelines – l'un des plus touchés par le phénomène – précise l'importance de réaliser une étude géotechnique des sols, préalablement à tout projet de construction neuve dans tous les secteurs concernés par ces formations géologiques affleurantes.

3. Les risques d'incendies liés aux feux de forêt

Les risques d'incendies liés aux feux de forêt sont plus difficiles à identifier et catégoriser du fait de leur caractère particulièrement anthropique (cigarettes mal éteintes, feux de camps, pyromanes,…). Ils ne sont pas non plus vraiment susceptibles de survenir. Néanmoins, malgré la très faible probabilité d'occurrence d'une période de sécheresse, il apparait plus vraisemblable qu'un tel aléa survienne en été plutôt qu'à un autre moment de l'année.

ENSEIGNEMENTS

- Un risque faible d'inondation
- Toutes les communes hormis Voisins-le-Bretonneux sont identifiées à risque du fait d'anciennes marnières présentent dans le sous-sol
- L'argile étant une des principale constituante du sol sur Saint-Quentin-en-Yvelines, le phénomène de retrait-gonflement qu'elle suscite du fait des aléas climatiques, fragilise les constructions existantes et nécessite que soient réalisées des études géotechniques avant la mise en oeuvre de nouvelles opérations

TABLEAU DES ICPE

Nom établissement	Code postal	Commune	Activité	Régime Seveso	Régime
ABATTOIR TEMPORAIRE ELANCOURT	78990	ELANCOURT		Inconnu	A
A.S.E. PARTNERS S.A (AUTO SUTURE EUROPE)	78990	ELANCOURT	Activités immobilières	Non-Seveso	D, DC, E, A
CRMA	78851	ELANCOURT	Réparation et installation de machines et équipements	Non-Seveso	D, DC, A
ELIS	78851	ELANCOURT		Non-Seveso	D, DC, A
TOTAL RAFFINAGE MARKETING	78851	ELANCOURT		Non-Seveso	DC, E
QUENTYVEL SCI	78041	GUYANCOURT		Non-Seveso	D, DC, A
RENAULT TECHNOCENTRE	78041	GUYANCOURT	Industrie automobile	Non-Seveso	D, DC, E, A
SYME	78320	LA VERRIERE	Fabrication automatisée de produits minéraux non métalliques	Non-Seveso	D, DC, A
VALEO THERMIQUES HABITACLE	78320	LA VERRIERE	Fabrication de machines et équipements	Non-Seveso	D, DC, A
GDE (Ex DEPANN'SERVICE)	78114	MAGNY LES HAMEAUX		Non-Seveso	A
HILTI FRANCE	78114	MAGNY LES HAMEAUX		Non-Seveso	D, DC, E, A
SNECMA	78114	MAGNY LES HAMEAUX		Non-Seveso	D, DC, A
TELEHOUSE EUROPE	78114	MAGNY LES HAMEAUX	Télécommunications	Non-Seveso	D, DC, A
BOUYGUES TELECOM	78051	MONTIGNY LE BRETONNEUX		Non-Seveso	D, A
TOTAL RAFFINAGE MARKETING (TOTAL FRANCE)	78051	MONTIGNY LE BRETONNEUX		Non-Seveso	DC, E
AUCHAN FRANCE LOGISTIQUE (ex SAMADOC)	78190	TRAPPES		Non-Seveso	D, E, A
D2T (ex DIESEL PROPULSION)	78190	TRAPPES	Activité sièges sociaux, conseil de gestion	Non-Seveso	D, A
ECF Trappes Logistic (Ex SAS Trappes)	78190	TRAPPES		Non-Seveso	A
ERAMET RESEARCH (ex CRT)	78190	TRAPPES	Recherche-développement scientifique	Non-Seveso	D, DC, A
EURASIA	78190	TRAPPES		Non-Seveso	E
GEC 4 (ex SCOR)	78190	TRAPPES		Non-Seveso	D, A
LAFARGE BETONS	78190	TRAPPES		Non-Seveso	D, A
SOCIETE PARISIENNE DES MATERIAUX ENROBES	78190	TRAPPES		Non-Seveso	D, A
SOFRAPAIN	78190	TRAPPES		Non-Seveso	D, DC, A
SOFRILOG ex FSD groupe Cryologistic	78190	TRAPPES		Non-Seveso	D, A
TYCO MATHER ET PLATT	78190	TRAPPES		Non-Seveso	
TEI (RENAULT)	78960	VOISINS LE BRETONNEUX	Programmation conseil et automatisation activité informatique	Non-Seveso	D, A

B. Les risques de pollution industrielle et/ou technologique

Trois principaux risques industriels et technologiques sont identifiés sur le territoire de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

1. Les installations industrielles et/ou classées

Selon la base de données BASIAS du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, qui fait l'inventaire historique des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité polluante, 212 sites sont répertoriés à Saint-Quentin : 21 à Élancourt, 13 à Guyancourt, 41 à La Verrière, 9 à Magny-les-Hameaux, 23 à Montigny-le-Bretonneux, 92 à Trappes et 13 à Voisins-le-Bretonneux. 39 de ces sites ne sont actuellement plus en activité, soit 18% du total. À Trappes, où la concentration de sites « potentiellement pollueurs » est la plus importante, ces derniers sont largement regroupés en zones d'activités ou le long du corridor ferroviaire et routier, sur d'anciennes carrières. Le risque y est donc amplifié par l'effondrement potentiel des marnières.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont « des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. » Une nomenclature permet de les distinguer suivant la gravité des dangers ou des inconvénients liés à leur exploitation. Elles peuvent ainsi être soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, par ordre croissant de risque pour l'environnement.

Les ICPE, soumises à déclaration et davantage, sont au nombre de 26 à Saint-Quentin, réparties comme suit : 5 à Élancourt, 2 à Guyancourt, 2 à La Verrière, 4 à Magny-les-Hameaux, 2 à Montigny-le-Bretonneux, 10 à Trappes et 1 à Voisins-le-Bretonneux. Aucun de ces sites n'est identifié par la directive européenne Seveso comme présentant des risques majeurs : il n'y a donc aucune nécessité de mettre en place un Plan de

Prévention des Risques technologiques (PPRT) sur le territoire. Il existe également d'autres installations soumises uniquement à déclaration qui, pour cette raison, ne figurent pas dans cette liste.

La présence de stocks de matières hautement inflammables et toxiques (métaux, alliages, produits organohalogènes, solvants) liées à ces activités, aux abords de zones naturelles et notamment de cours d'eau (Bièvre, Mérantaise, rigole de Guyancourt, etc.) requiert une vigilance particulière. Leur suivi est assuré par l'Inspection des ICPE.
Le Registre Français des Émissions Polluantes (IREP) considère 9 sites industriels comme polluants à Saint-Quentin-en-Yvelines, que ce soit par des émissions dans le réseau hydrographique, dans l'air ou sous la forme de déchets solides. 2 sont localisés à Élancourt, 1 à Guyancourt, 2 à Magny-les-Hameaux et 4 à Trappes.

Par ailleurs, les communes de Coignières et Maurepas sont concernées par l'existence de sites industriels à risque, à seuil haut et bas Seveso respectivement. Aucun de leurs périmètres de sécurité ne concerne la commune voisine de La Verrière ni aucune autre commune de l'agglomération.

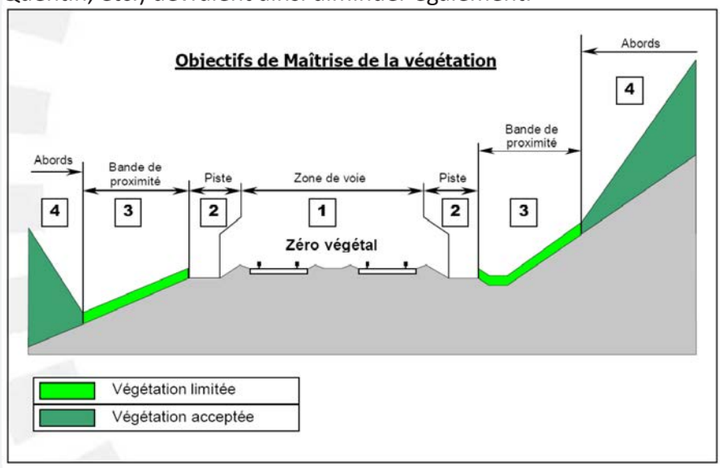
2. La pollution des sols

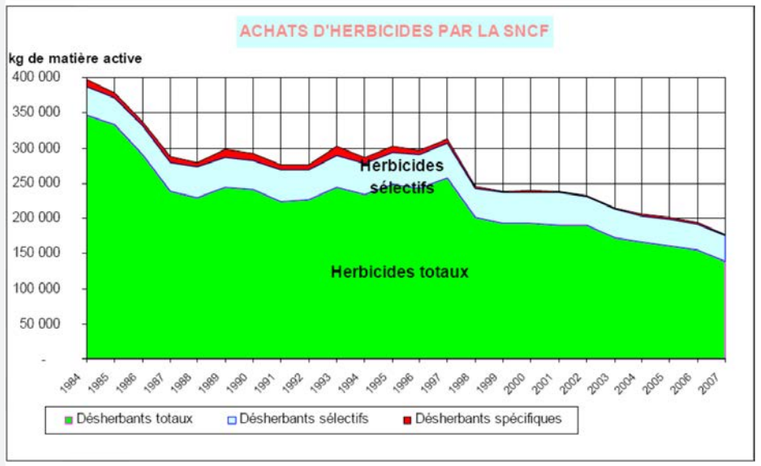
L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ne recense aucun site et sol effectivement pollués à Saint-Quentin-en-Yvelines. La réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués précise néanmoins, en vue d'un aménagement, la nécessité de s'assurer de la compatibilité de l'état du milieu avec le futur usage du site. Les sols pollués sont ainsi impropres à l'implantation d'établissements de santé et aux équipements prévus pour des personnes mineures.
En revanche, il est admis que le traitement de désherbage des voies ferrées, situées majoritairement à Trappes, entraine une pollution locale des sols. Un accord a été signé en mars 2007 entre SNCF, l'exploitant, et RFF, le gestionnaire et propriétaire des voies, afin de limiter l'utilisation des pesticides. Une diminution est observée à l'échelle nationale depuis une vingtaine d'années. On peut supposer que l'évolution est similaire pour l'immense gare – 6 voies de circulation et 40 voies de triage ! – de Trappes. Les risques de contamination des populations et des milieux naturels environnants (forêt de Port Royal, Rhodon, étang de Saint-

IREP/TABLEAU SITES INDUSTRIELS POLLUANTS

Nom établissement	Commune	Principal secteur d'activité	Activité APE	Emissions de polluants	Déchets	Prélèvement d'eau
CRMA (Ex-SEFRI CIME)	ELANCOURT	Mécanique, traitements de surface	Construction de moteurs pour aéronefs	Trichloroéthylène (TRI) dans l'air ; composé à base de Fluor (F) et de Nickel (Ni) dans l'eau (milieu naturel)	Production de déchets dangereux et de Trichloroéthylène (TRI), polluant	-
Thalès Optronique S.A.	ELANCOURT	Mécanique, traitements de surface	Fabrication d'équipements d'aide à la navigation	Hydrochlorofluorocarbures (HCFC) dans l'air	Production de déchets dangereux	-
Technocentre Renault	GUYANCOURT	Divers et services	Construction de véhicules automobiles	Dioxyde de carbone (CO2) dans l'air	Production de déchets dangereux et non dangereux	Dizaines de milliers de m3 annuels depuis le réseau
GDE Versailles	MAGNY-LES-HAMEAUX	Déchets et traitements	Récupération de matières métalliques recyclables	-	Production et traitement de déchets dangereux	-
SNECMA Services (Ex-SOCHATA)	MAGNY-LES-HAMEAUX	Mécanique, traitements de surface	Construction de moteurs pour aéronefs	Trichloroéthylène (TRI) et composés à base de Cobalt (Co) dans l'air ; composés à base de Cadmium (Cd) et de Nickel (Ni) dans l'eau (stations d'épuration)	Production de déchets dangereux et de Trichloroéthylène (TRI), polluant	-
Anthena	TRAPPES	Chimie et parachimie	Fabrication d'armement	-	Production de Trichloroéthylène (TRI), production et traitement de déchets dangereux	-
CRT (Ex-Métaleurop Recherche)	TRAPPES	Sidérurgie, métallurgie, coke	Recherche-développement en sciences physiques et naturelles	Composés à base de Cadmium (Cd), de Nickel (Ni) et de Plomb (Pb) dans l'eau (stations d'épuration)	Production de déchets dangereux	-
ELIS Trappes	TRAPPES	Textile et habillement, teinture, impression, laveries	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	-	-	Dizaines de milliers de m3 annuels depuis le réseau
Tyco Mather et Platt	TRAPPES	Mécanique, traitements de surface	Fabrication d'articles de robinetterie	Composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) dans l'air	Production de déchets dangereux	-

Quentin, etc.) devraient ainsi diminuer également.





Alors qu'aucun sol n'est identifié comme pollué à Élancourt, une étude menée en 2005 sur la colline a montré que son versant nord présentait des traces de pollutions. Son accès est aujourd'hui restreint dans l'attente d'un éventuel projet d'aménagement qui devrait, alors, faire l'objet d'une étude approfondie quant aux risques de pollution et aux mesures adaptées.

La forte imperméabilisation des sols présente un risque de pollution. En effet, le ruissellement par les eaux pluviales sur des sols imperméabilisés, tels que les routes et les espaces de stationnement, sur lesquels il y a des résidus d'hydrocarbures (essences, huiles), provoque le drainage et la concentration de ces polluants. Quand la course de l'eau aboutit au milieu naturel, ces derniers peuvent s'infiltrer dans les sols et sous-sols.

3. Le transport des matières dangereuses

Par voie routière

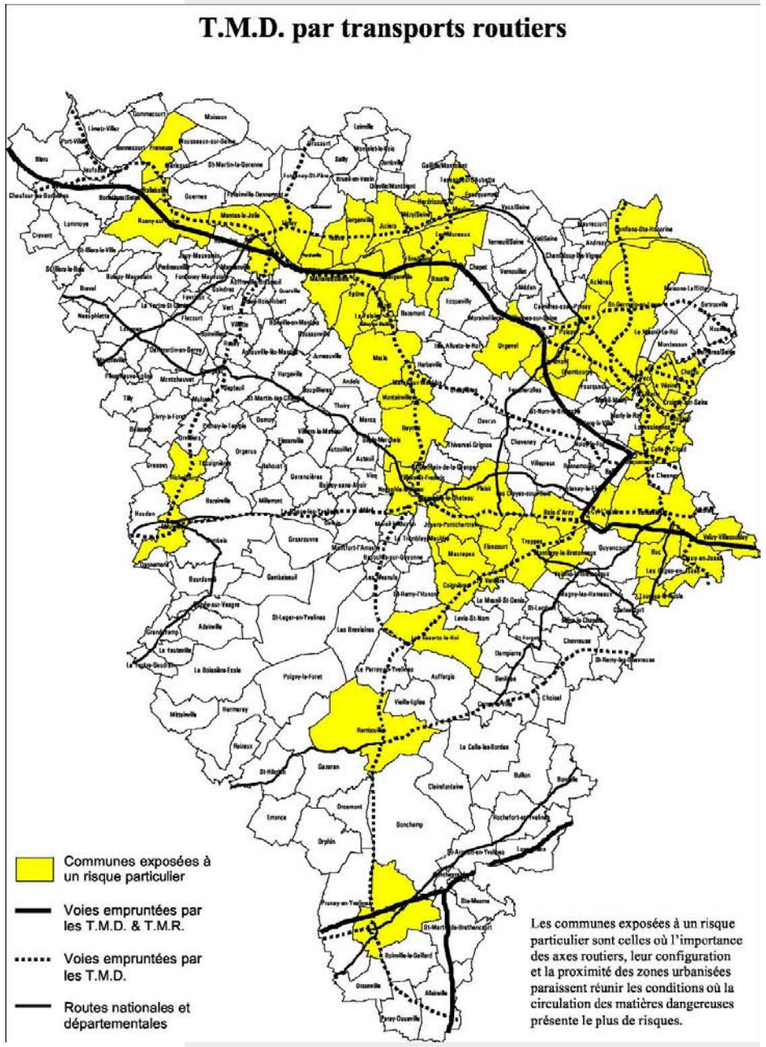
Les itinéraires ne sont pas connus, à l'exception de ceux empruntés par les transports de matières radioactives ou des métaux en fusion sécurisés par la préfecture grâce à des procédures strictes relatives à ce type particulier de matières. Toutefois, le risque maximal est localisé sur les axes routiers où le trafic moyen est supérieur à 10 000 véhicules par jour et où transitent ordinairement les poids lourds : les routes nationales et départementales principalement.

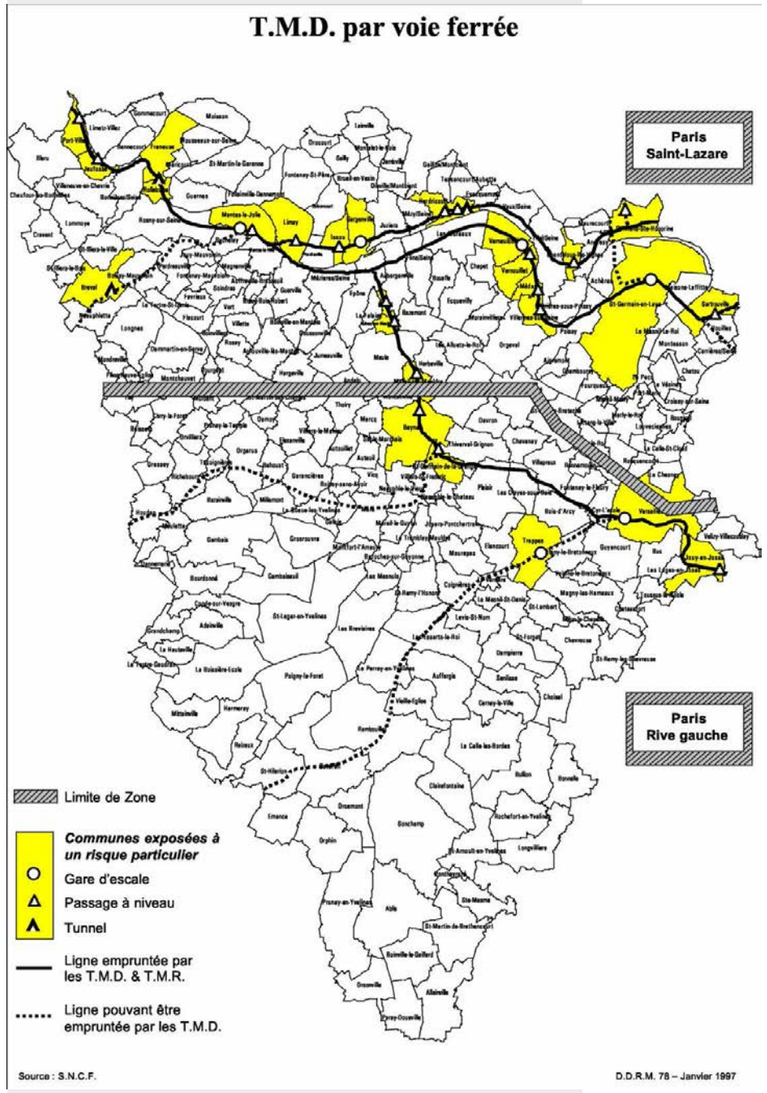
Néanmoins, ces risques concernent essentiellement l'Ouest du territoire. Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) réalisé par la préfecture des Yvelines en 2007 identifie seulement les communes d'Élancourt, La Verrière, Montigny-le-Bretonneux et Trappes comme exposées à un risque particulier de transport routier de matières dangereuses. Toute la partie orientale de Saint-Quentin-en-Yvelines semble ainsi préservée. En effet, sont considérées comme « exposées à un risque particulier » les communes où « l'importance des axes routiers, leur configuration et la proximité des zones urbanisées paraissent réunir les conditions où la circulation des matières dangereuses présente le plus de risques ».

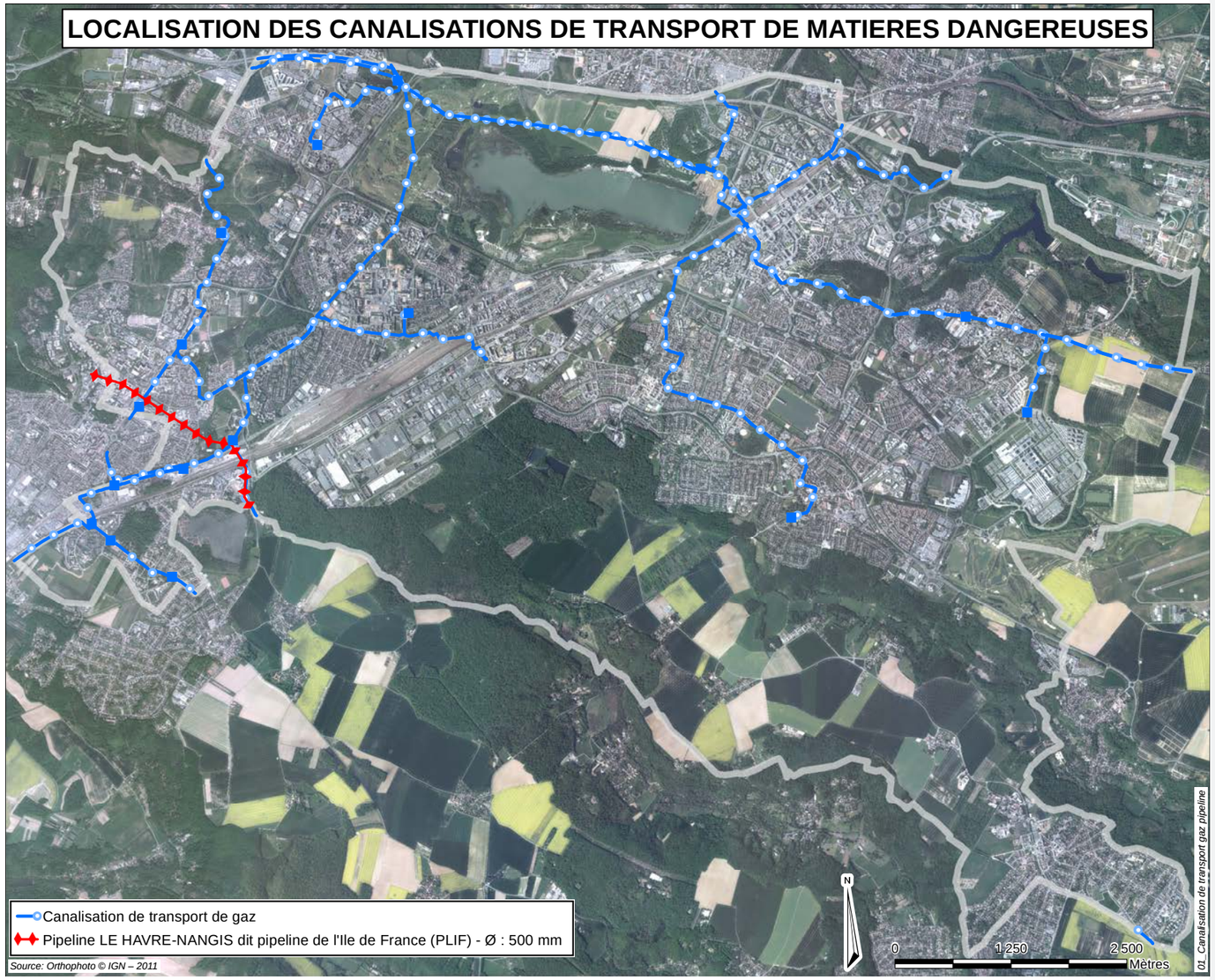
Par voie ferrée

Le transport des matières dangereuses (T.M.D.) par voie ferrée présente un risque encore plus important. En effet, la présence de la gare de triage de Trappes implique que les convois ne font pas que passer mais sont susceptibles de stationner pendant une certaine durée, ce qui expose ainsi les populations localisées à proximité.

Selon le DDRM, seule la commune de Trappes semble concernée par les T.M.D. par voie ferrée. Sa gare de triage a connu un accident en 1991, quand des wagons citernes ont déraillé et ont déversé une très faible quantité des 160 000 litres de supercarburant qu'ils contenaient. Aucun incendie ne s'est déclenché et aucun autre accident n'a eu lieu depuis.







Par canalisations

L'oléoduc « Le Havre-Nangis » du réseau Total (pipeline haute pression de 500 mm de diamètre) traverse en partie les communes d'Élancourt, La Verrière, Trappes et Magny-les-Hameaux – au niveau de la forêt domaniale de Port Royal pour ces deux dernières. Le DDRM considère les communes d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Montigny-le-Bretonneux et Trappes comme exposées aux risques liés à ces canalisations de transport de matières dangereuses. Les servitudes liées à ces installations sont à prendre en compte dans les projets d'aménagement, afin de ne pas exposer les populations, notamment, à d'éventuels risques. Ces canalisations font l'objet de servitudes I1 et I3 dont les informations sont reportées dans les plans de servitudes au sol annexées au dossier de PLUi.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DIFFÉRENTS RISQUES RENCONTRÉS DANS LES COMMUNES .

Communes	Inondations	Anciennes carrières souterraines	Autres mouvements de terrain	Risques industriels	T.M.D. route	T.M.D. rail	Oléo-gazoduc
ELANCOURT	X				X		X
GUYANCOURT	X	X	X				X
LA VERRIERE		X	X		X		X
MAGNY-LES-HAMEAUX	X	X	X				
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX		X	X		X		X
TRAPPES		X	X		X	X	X
VOISINS-LE-BRETONNEUX							

III.

ENSEIGNEMENTS

- Les installations industrielles sur Saint-Quentin-en-Yvelines font l'objet de plusieurs classement : pour une activité polluante ils sont au nombre de 212 sites sur le territoire, 26 sites sont répertoriés en installations Classées pour le protection de l'Environnement et 9 sites font parti du registre Français des Emissions Polluantes

- Le transport de matières dangereuses par voie ferrée présente plus de risques du fait de la possibilité de stationnnement des trains en gare de Trappes que le transport par voie routière

- Pour le transport par canalisations et notamment l'oléoduc «Le Havre-Nangis», 5 communes sont exposés aux risques du transport du pétrole dans le DDRM

C. Les risques sanitaires

Ils déterminent un risque potentiel sur la santé, par l'exposition des habitants à différentes sources de pollution ambiante. De par la nature du polluant mais aussi sa toxicité, la durée et l'importance de l'exposition. Le polluant prédisposera l'habitant à des impacts sur sa santé. On retrouve différentes sortes de polluants : les polluants biologiques, chimiques et physiques.
L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a mis en place le projet « santé dans l'habitat » avec des ateliers ouverts à tous, une émission sur la pollution intérieure sur son site internet et des fiches explicatives également disponibles tel que « Aérer et Ventiler ». De plus, des structures ressources locales parsèment le territoire avec l'Institut de Promotion de la Santé (IPS), la Maison de l'Environnement, des Sciences et du Développement Durable de Saint-Quentin-en-Yvelines (MESDD), le Point Services aux Particuliers de Saint-Quentin-en-Yvelines (PSP SQY) et le Pact 78.

1. Les polluants biologiques

Ce sont des agents pathogènes tels que les champignons (moisissures), les bactéries, les virus, les parasites (acariens...) et les allergènes (pollen,animaux), ce sont des organismes vivants ou provenant d'organismes vivants. Ces bio-contaminants nichent dans des zones de chaleur, d'humidité ou dans des secteurs non entretenus.

Les moisissures
Ce sont des champignons de différentes couleurs qui se développent dans les endroits humides des habitations. Ils peuvent se retrouver dans l'air, sur différentes surfaces ou dans les poussières. En identifiant les sources d'excès d'humidité : vices de construction, activités des habitants, ventilation non adaptée, dégât ou infiltration des eaux, il est possible de diminuer leur concentration dans l'habitat.

Les allergènes
Les allergènes des animaux sont présents dans les poils, les squames (pellicules), la salive. Ces allergènes ne poseront pas de problème pour la majorité de la population, mais peuvent incommoder ceux qui y sont allergiques.

Les acariens
Ce sont des arachnides microscopiques qui se nourrissent des petites particules organiques (humaines, animales et végétales). On les retrouve dans la poussière, mais également dans les résidences les plus propres, dans la literie, dans les tapis, matelas, couvertures, rideaux, sur les meubles, dans les systèmes de diffusion d'air chaud ou de ventilations contaminées. Ils ne sont dangereux que pour 10 % de la population.

2. Les polluants chimiques

Les différents polluants chimiques que l'on retrouve dans les effluents sont très nombreux et variès. Ils ne sont pas présentés de manière exhaustive. Cependant, les polluants abordés sont reconnus comme gênants, nocifs, toxiques ou mortels. Cela comprend des phosphates, nitrates, détergents, produits phytosanitaires (dont les pesticides), solvants chlorés. Mais également des colorants (pigments), des métaux (plomb, nickel, mercure, chrome, cadmium...) ou encore des produits minéraux (arsenic, cyanures, sulfures...) ainsi que des agents bactériologiques.
Ils sont eux-mêmes divisé en deux groupes : les substances inorganiques et les substances organiques.

Monoxyde de carbone (CO)
Ce gaz est inodore, incolore et toxique, il est légérement plus léger que l'air et se mélange très vite à celui-ci. Il est très utilisé en milieu industriel en tant que combustible. Il est très connu pour le risque de décès qu'il engendre s'il est inhalé.
La commune d'Elancourt a mis en ligne un article sur ce sujet tout comme la commune de Magny-les-hameaux et Guyancourt a fait paraître dans son magazine communal n° 436, l'article « Mieux respirer chez soi ».

Dioxyde de soufre (SO2)
Provenant de la combustion d'énergies fossiles, ce gaz provoque d'importantes irritations des muqueuses du système respiratoire, cutanée et oculaires. Au contact de l'eau, il devient de l'acide sulfurique et contribue au phénomène de pluies acides. Il participe également à la dégradation des pierres et matériaux patrimoniaux.

Hydrogène sulfuré (H2S)
Ce gaz est très reconnaissable de par son odeur fétide, il est émis par les raffineries de pétrole, des stations d'épurations et certaines industries.
Il provoque des troubles respiratoires, des irritations, des toubles digestifs, et à fortes doses, il peut provoquer des pertes de connaissances, le coma ou des décès.

Oxydes d'azote (NOx)
Il s'agit d'un des polluants primaires caractéristiques des zones urbaines et industrielles. Les principales sources d'émissions sont le trafic routier et lors de combustions diverses. Les chauffages collectifs et individuels tout comme la fumée de tabac sont des sources importantes d'émission.
Il est irritant pour les voies respiratoires. Ce gaz fut l'un des premiers à atteindre la couche d'ozone et à contribuer à l'effet de serre.

Ozone (O3)
L'ozone est un constituant naturel de l'atmosphère compris dans le troposphère
On relève de fortes concentrations de ce gaz lors d'un fort ensoleillement et par manque de vent. Ce gaz est très réactif et provoque d'importantes irritations des muqueuses du système respiratoire et oculaires. La végétation peut-être altérée par ce gaz, qui accentue l'effet de serre et contribue aux phénomènes de pluies acides.

Composés Organiques Volatiles (COV)
Ils comprennent des composés chimiques que l'on retrouve principalement dans l'atmosphère, les principaux sont des hydrocarbures. Ils sont composés de carbone et d'hydrogène. Sous l'effet du rayonnement des UV, ils réagissent avec les oxydes d'azote et d'hydrogène en formant de l'ozone troposphérique qui est nocive pour la santé.

Outre les sources d'émissions tels que le trafic routier (39 %) puis l'industrie, ces types de polluants chimiques sont généralement émis par les matériaux de construction pour l'utilisation domestique : bois traités, panneaux de particules ou bois aggglomérés et contreplaqués dont les résines et colles contiennent du formaldéhyde, moquettes, peintures, isolants, solvants et colles, tissus d'ameublement, etc ...
Certains COV doivent faire l'objet d'une attention plus particulière comme le formaldéhyde, le pentachlorophénol (fongicide), le lindane (insecticide), le toluène (solvant), les PCB (polychlorobiphényles), les éthers de glycol... Ces composés organiques volatils se retrouvent bien souvent en mélanges complexes et dans de faibles concentrations dans

l'air ambiant des habitations.
Ces molécules (notamment les CFC : chlorofluocarbures) sont responsables de manière significative de la destruction de la couche d'ozone, ils se dégradent très lentement dans l'atmosphère, et ce pendant plusieurs siècles après leurs émissions. C'est pourquoi plusieurs pays les ont interdits au travers du protocole de Montréal entré en vigueur le 1er janvier 1989.

Fibres minérales artificielles
Sont compris dans le terme fibres minérales artificielles : les matériaux fibreux tels que la laine de verre, la laine de roche, les fibres céramiques réfractaires (FCR)... L'Union Européenne les classe parmi les agents irritants ou cancérigènes possible, car, du fait de leur finesse, ces fibres peuvent être facilement inhalées. On dénombre aujourd'hui 70 variétés de fibres minérales artificielles qui font l'objet d'environ 35000 applications différentes. Une grande majorité de celles-ci se retrouvent dans les matérieux d'isolation mais également dans les systèmes de ventilation et dans les faux plafonds.

Plomb
Depuis l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d' exposition au plomb (CREP) qui remplace l'état des risques d'exposition au plomb (ERAP), l'intégralité du territoire français est considérée comme zone à risque. En revanche, seuls sont concernés les bâtiments à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949. Les logements plus récents ne présentent pas ce risque.

Amiante
De la même façon, le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 (modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996) relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, précise que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante, qui doit être annexé à tout promesse unilatérale de vente ou d'achat et à l'acte authentique.
La législation a pris ces dispositions de manière à surveiller et réglementer ces matières dangereuses pour la santé humaine.
De plus, un document unique et obligatoire a été mis en place rassemblant le diagnostic pour le plomb (CREP, vu ci-dessus), le diagnostic amiante (vu ci-dessus) mais également l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE). Ces documents sont obligatoires lors d'un contrat de location. A cela s'ajoute d'autres diagnostics obligatoires dans un contrat de vente immobilière tel que le diagnostic gaz (pour toute installation réalisée depuis plus de 15 ans), ainsi que le diagnostic termites (l'exigibilité reste limitée aux régions délimitées par des arrêtés préfectoraux), le diagnostic électricité (pour des installations de plus de 15 ans) et le diagnostic assainissement (pour tous les biens à usage d'habitation, non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées). Ces différents documents sont précisés dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L.271-4 à 6, art. R.271-1 à 5), ils permettent de prévenir certains risques liés à la construction en prenant ainsi les mesures correctives nécessaires lors d'un contrat de vente ou de location.

3. Les polluants physiques

Les polluants physiques résultent de diverses formes d'énergie tel que les rayonnements ionisants (radioactivité), les rayons ultra violets et le bruit.

Rayonnements ionisants
La radioactivité est un phénomène naturel, nous sommes exposés quotidiennement à cette sorte de radioactivié. Celle-ci provient de nombreuses sources présentent dans le sol, l'air et l'eau. Cela peut provenir de sources naturelles : uranium, radium ou radon. Celui-ci est la principale source de rayonnement naturel, il fait partie des contaminants physicochimiques de l'air intérieur. C'est une des seules source de radioactivité sur laquelle il soit possible d'agir. En assurant l'étanchéité des sous-sols, des vides sanitaires, des murs, des planchers et des passages de canalisations. Et en mettant en place des systèmes de ventilation double-flux (entrée-sortie). Ces dispositifs permettent aux habitants de se protéger de ce gaz, incolore, inodore et inerte.
La législation française retient un taux de 400 Bq/m^3 pour préconiser des mesures correctives, or dans les Yvelines, l'exposition au Radon se situe entre 0 et 50 Bq/m^3. Cependant, certaines personnes peuvent présenter une plus grande gêne du fait de la présence de ce gaz.

La radioactivité peut également provenir de sources artificielles (californium, américium,plutonium). Aujourd'hui, les sources artificielles les plus courantes de rayonnements ionisants sont les appareils de radiographie X et autres dispositifs médicaux. D'autres dispositifs et installations en diffusent (accélérateurs de particules, générateurs élecriques...)

Les êtres humains sont également exposés aux rayonnements naturels d'origine cosmique, en particulier à haute altitude. En moyenne, 80% de la dose annuelle de rayonnement de fond que reçoit une personne provient de sources de rayonnements terrestres et cosmiques. Les niveaux de rayonnements de fond varient en fonction de facteurs géologiques. Dans certaines zones, l'exposition peut être 200 fois plus intense que la valeur moyenne.

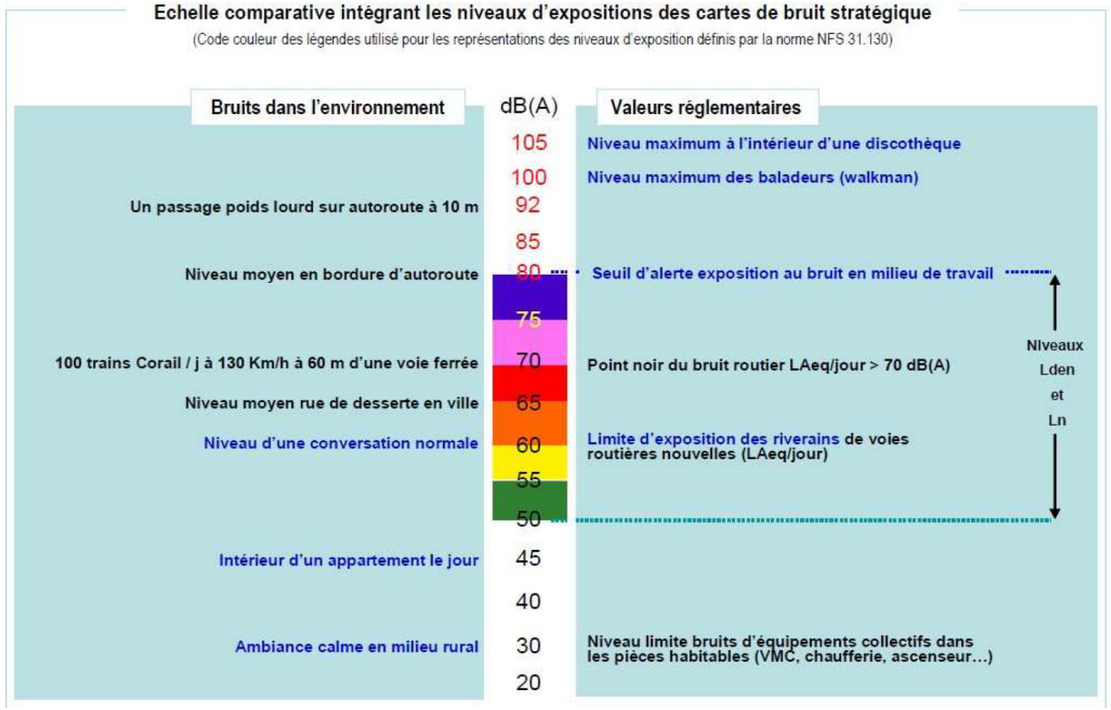
Rayons Ultra violets
Les rayonnements ultra violets (UV), sont des rayonnements électromagnétiques. Le corps humain a besoin d'une faible quantité de ce rayonnement afin de synthétiser de la vitamine D, de plus ces rayons sont également utilisés pour tuer les germes et servent à traiter diverses affections cutanées. Cependant une exposition trop longue sur une plage horaire inapropriée peut avoir des conséquences néfastes à court et à long terme sur la santé (cutané, oculaire et immunitaire).

4. Nuisances sonores

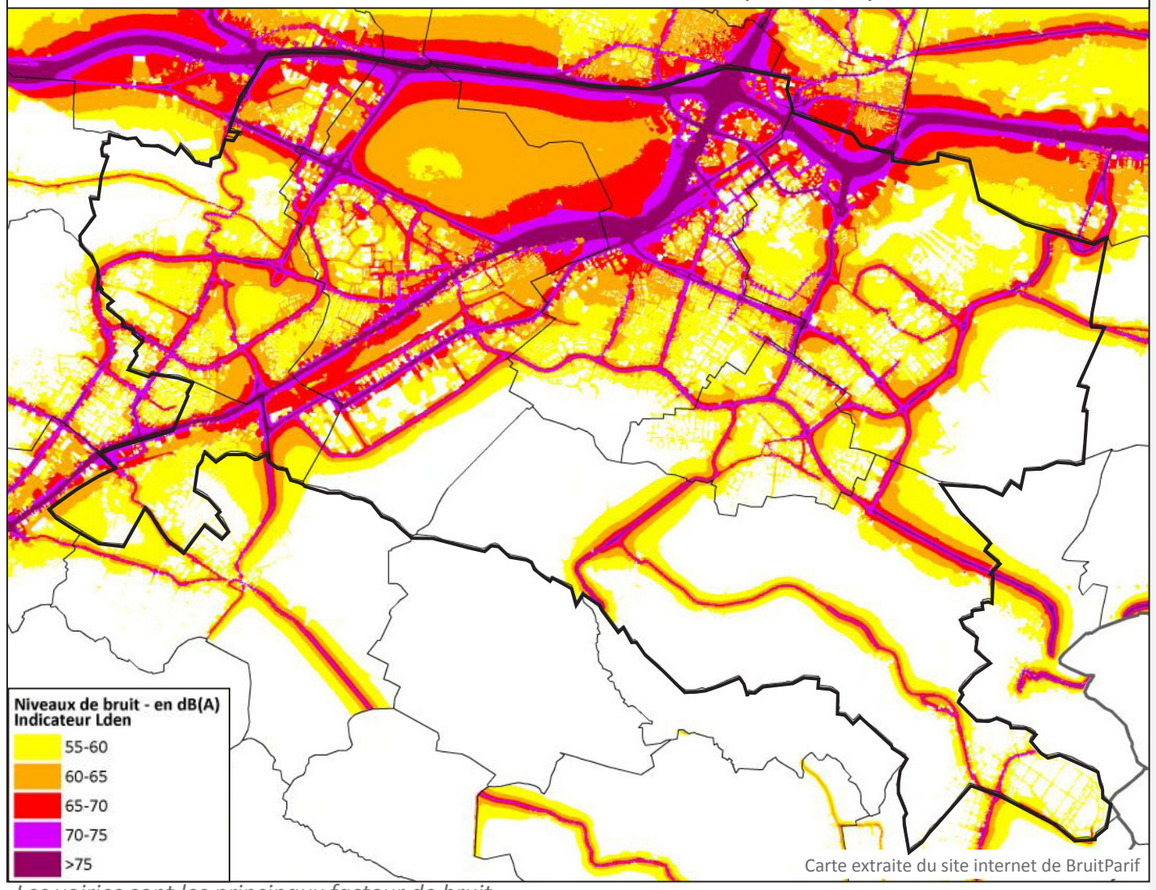
Bruit

Les nuisances sonores correspondent au bruit ressenti par les populations, défini par l'Afnor comme « un phénomène acoustique produisant une sensation considérée comme désagréable ou gênante ». On considère également le bruit comme potentiellement dangereux : au-delà d'un certain seuil de tolérance, il peut-être la cause de fatigue, de stress, de troubles psychiques et comportementaux, etc. C'est l'une des principales nuisances perçues par les habitants. Il constitue un critère prioritaire dans le choix de résidence d'un ménage : 26% des franciliens s'en plaignent (Bruitparif, 2009).

Le cadre réglementaire français relatif aux nuisances sonores est la transposition directe depuis 2006 de la directive européenne 2002/49/CEE sur le bruit dans l'environnement qui « vise à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nocifs sur la santé humaine d'une exposition au bruit ambiant », en imposant notamment aux agglomérations de se doter d'une cartographie stratégique du bruit (CSB) et d'établir un plan d'actions, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).



NIVEAU D'EXPOSITION AU BRUIT ROUTIER (24 HEURES)



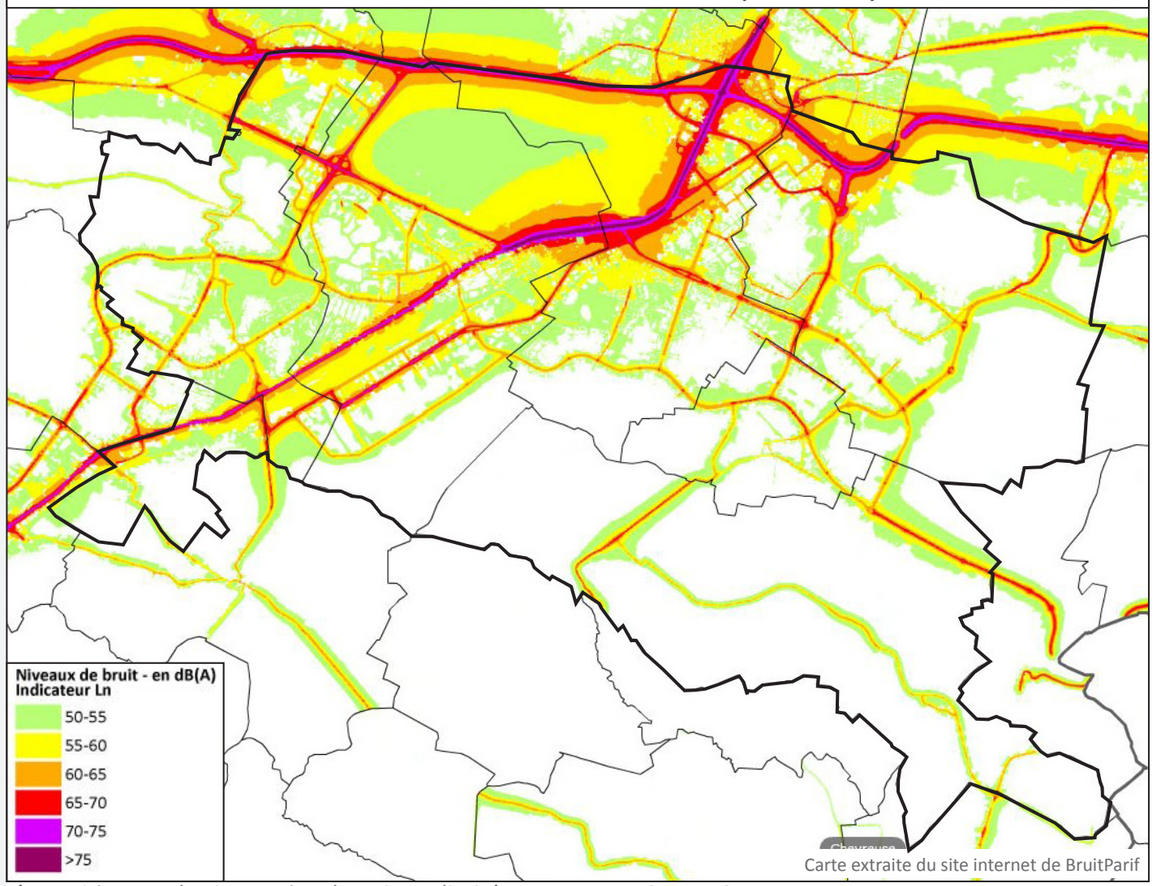
Les voiries sont les principaux facteur de bruit

Il s'inscrit dans le prolongement de la loi « bruit » du 31 décembre 1992 qui posait les premières bases de la réglementation. Les cartographies stratégiques du bruit qui en résultent sont basées sur l'évaluation de l'exposition au bruit des populations mais ne sont pas des documents opposables. Elles permettent de distinguer les zones bruyantes des zones dites « calmes». Il en existe de trois sortes, selon l'information qu'elles représentent :

- les zones exposées au bruit sur une période de 24h et sur une période nocturne,
- les secteurs affectés par le bruit, selon arrêté préfectoral,
- les zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées, sur 24h et de nuit.

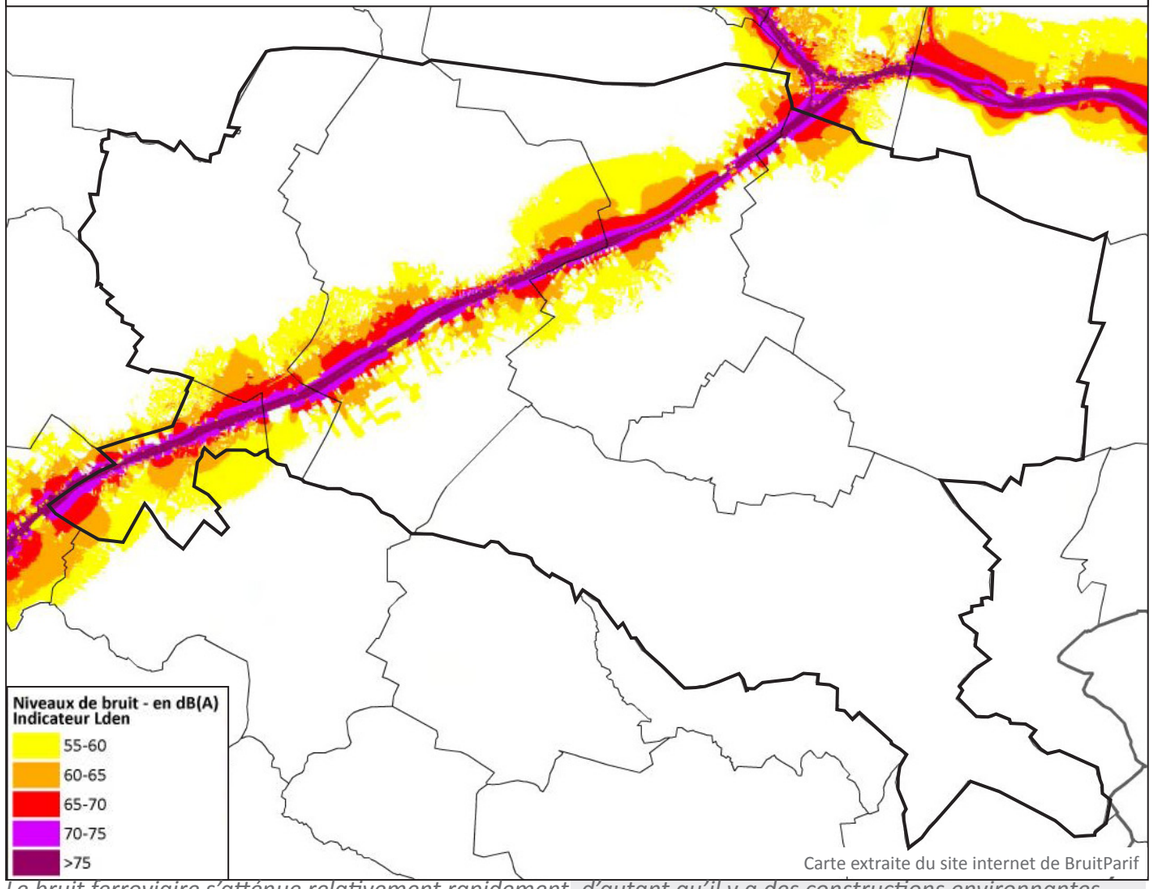
Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement tient compte de l'ensemble des sources de bruit

NIVEAU D'EXPOSITION AU BRUIT ROUTIER (NOCTURNE)



L'exposition aux bruits routiers la nuit est limitée aux axes N10 et N12

NIVEAU D'EXPOSITION AU BRUIT FERROVIAIRE (24 HEURES)



Le bruit ferroviaire s'atténue relativement rapidement, d'autant qu'il y a des constructions environnantes.

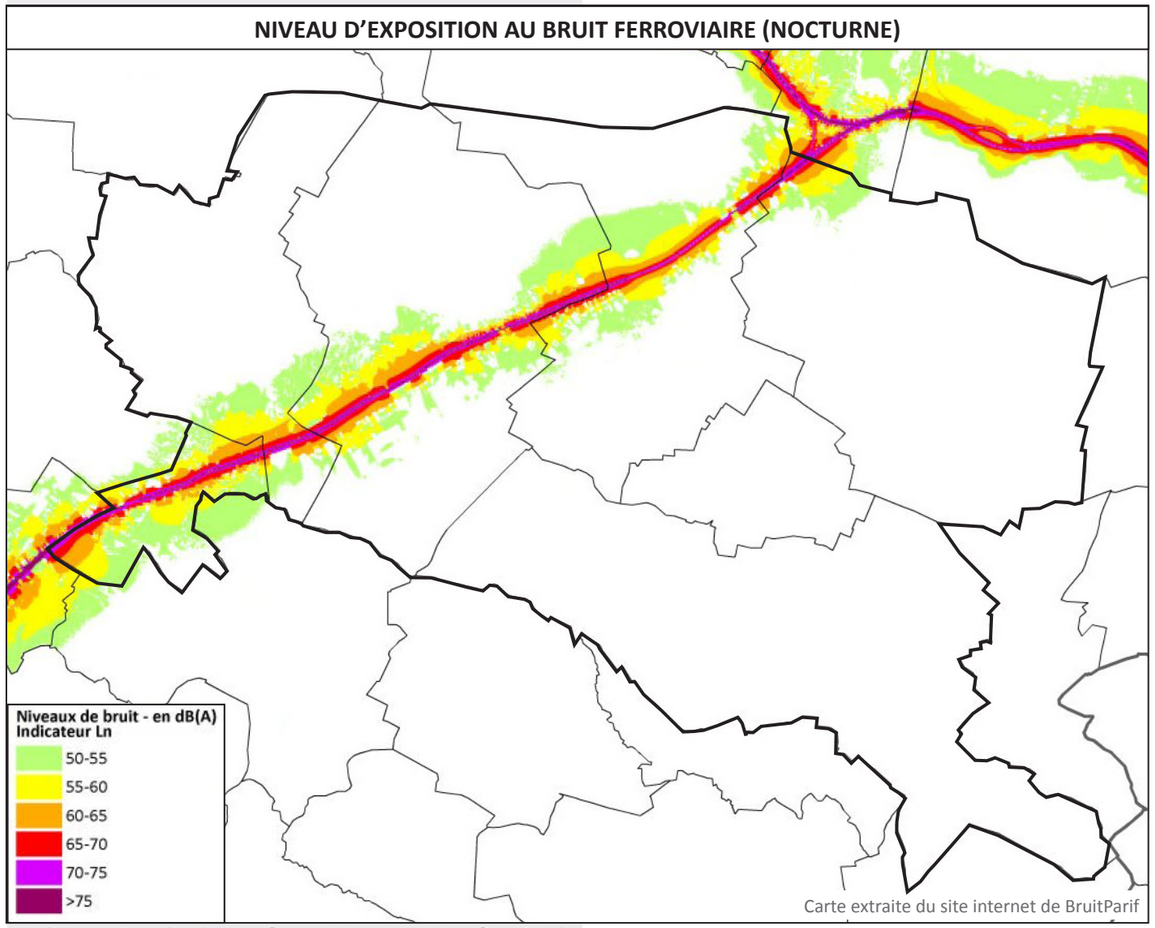
concernées par la Directive Européenne et ses textes de transposition en droit français (décret n°2006-361 du 24 Mars 2006 et arrêté du 4 Avril 2006), à savoir :

- Les infrastructures de transport routier, incluant les réseaux autoroutier, national, départemental, intercommunal, communal et privé,
- les infrastructures de transport ferroviaire,
- les infrastructures de transport aérien,
- les activités industrielles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation (ICPE-A).

La population est bien évidemment au cœur de ces mesures. La qualité de l'environnement sonore des habitants et de leur cadre de vie est recherchée. Les établissements au sein desquels un environnement sonore modéré est nécessaire pour du repos et/ou de l'apprentissage sont également concernés. Il s'agit des établissements d'enseignement et de santé.

Les 7 communes de l'agglomération, de par leur appartenance à l'aire urbaine de Paris, sont concernées par l'application de cette directive européenne. Première étape, les cartographies stratégiques du bruit ont été réalisées en 2009 dans le cadre d'un groupement de commande des collectivités concernées sur le département des Yvelines et piloté par la Ville de Montesson. Celles-ci sont accessibles au public sur le site de l'organisme « BruitParif » et sur les sites internet de chacune des communes.

Les 7 communes de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ont également mis en place depuis 2014 une démarche pour l'élaboration de leur Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, dans le cadre d'un



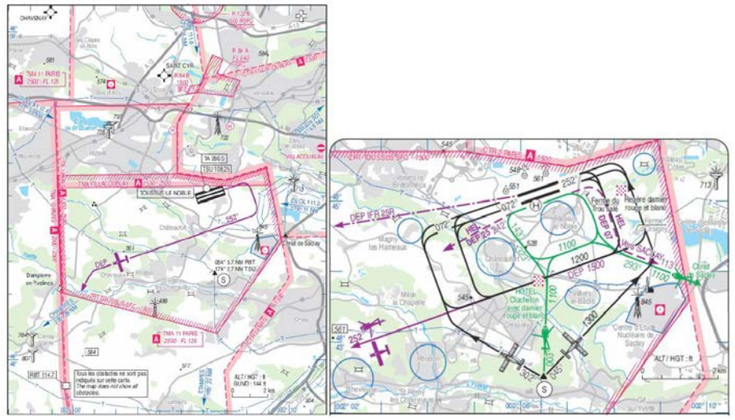
La diminution des bruits ferroviaires est significative la nuit

groupement de commande, avec le soutien de Soldata Acoustic, bureau d'études spécialisé en management de l'environnement sonore, ayant précédemment réalisé les Cartographies Stratégiques du Bruit.
Conformément au Décret n° 2006-361 du 24 mars 2006 relatif à l'établissement des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement, le plan expose non seulement les mesures envisageables à court ou moyen termes, mais il recense également les mesures de prévention ou de résorption déjà réalisées ou actées par chacun des acteurs concernés.

L'objectif du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer les situations critiques et préserver la qualité des endroits remarquables d'un territoire. Le PPBE, comme les Cartographies Stratégiques du Bruit, doit être réexaminé et réactualisé à minima tous les cinq ans.

Les éléments de diagnostic qui suivent sont tirés des PPBE en cours d'élaboration à l'échelle de chacune des communes.

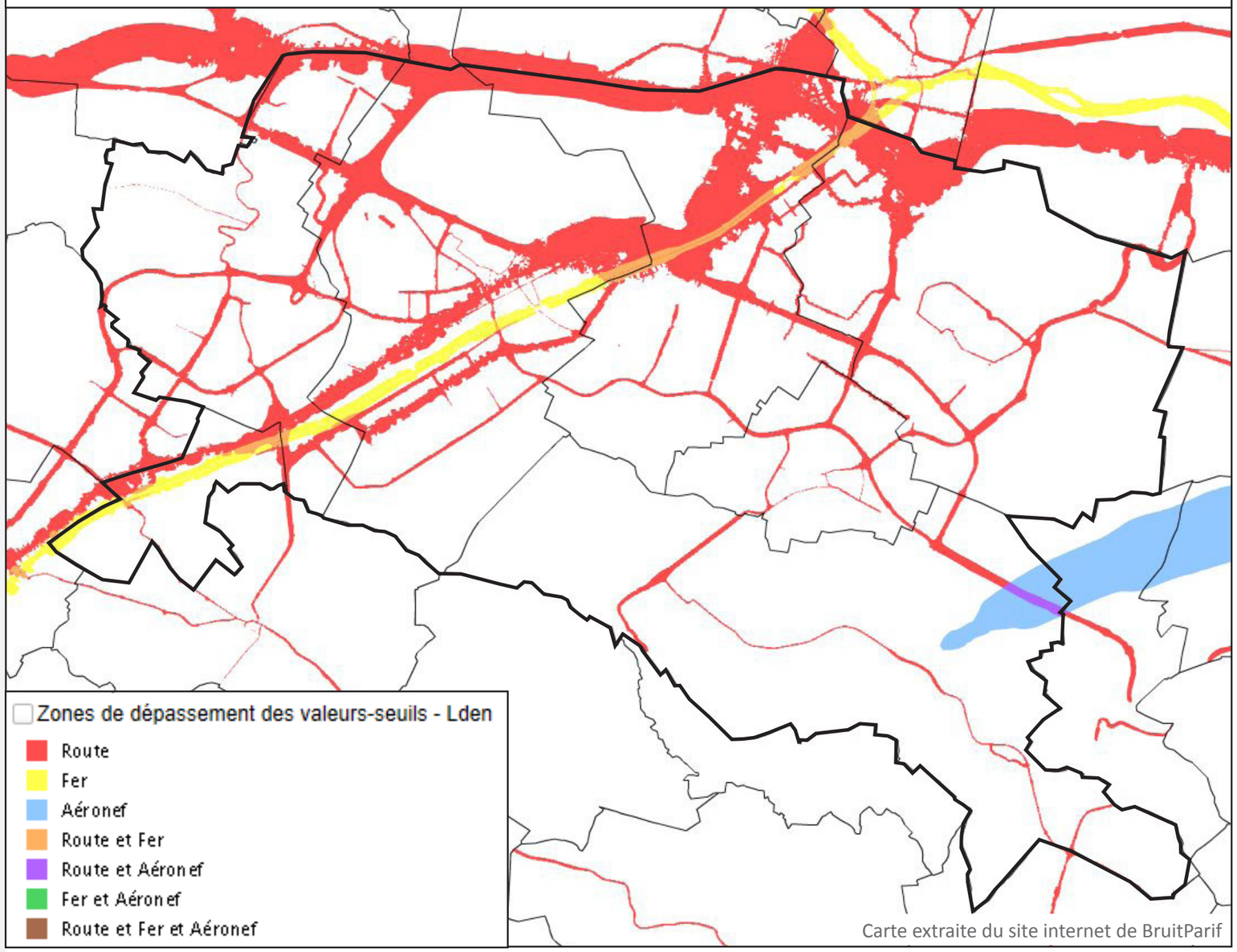
À Saint-Quentin-en-Yvelines, ces nuisances proviennent essentiellement des infrastructures de transport routier et ferroviaire. L'impact du transport aérien est considéré comme limité : le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Toussus-le-Noble ne se superpose pas au tissu urbain de Saint-Quentin et n'implique pas de servitudes particulières.
Il est noté toutefois, que l'aérodrome de Toussus-le-Noble est soumis à une réglementation propre et bénéficie d'une Charte de l'Environnement établie en 2004 en concertation avec les différents acteurs.
La région parisienne se caractérise par une densité urbaine très importante. Aussi, les conditions d'utilisation de l'aérodrome de Toussus-le-Noble sont réglementées par les arrêtés du 23 novembre 1973 et du 29 juillet 2011. Ainsi, le trafic aérien est soumis aux conditions et réserves établies par ces 2 textes réglementaires. Le trafic des aéronefs se fait selon des cheminements réglementés afin de limiter le survol des populations.



Cheminements en phase d'approche et de départ de l'aérodrome de Toussus-le-Noble ;
Source : Publications d'information aéronautique (AIP) ; Carte disponible sur le site du Service de l'Information Aéronautique (SIA) ; 10 Février 2011.

Une campagne de mesure du bruit autour de l'aérodrome de Toussus-le-Noble sur la période avril / juin 2011 a été publiée par BRUITPARIF en Mars 2012. La conclusion de cette campagne précise que :
- les niveaux moyens de bruit en présence d'aéronefs sont compris entre 57,4 dB(A) et 63,7 dB(A) selon les sites,
- la durée moyenne quotidienne d'exposition au bruit des aéronefs varie quant à elle entre 26 minutes et 70 minutes par jour selon les sites, soit dans un rapport allant de 1 à 3,
- le nombre moyen quotidien d'événements de type aéronefs qui sont identifiables d'un point de vue

ZONES EXPOSÉES À DES NIVEAUX DE BRUIT EXCESSIFS (24 HEURES)



Carte extraite du site internet de BruitParif

acoustique (car se détachant nettement du bruit de fond résiduel du secteur) fait apparaître deux groupes de sites : les sites situés sous ou à proximité des tours de piste qui présentent un nombre moyen d'événements acoustiques journaliers compris entre 107 et 133 avec certains jours des valeurs qui peuvent parfois dépasser 200 événements, et les sites situés davantage au sud de l'aérodrome qui présentent des nombres moindres d'événements, ceux-ci étant en moyenne de 53 et 60 respectivement par jour et ne dépassant qu'occasionnellement le nombre de 100 événements.

- les résultats obtenus pour l'indicateur Lden associé au bruit des aéronefs montrent qu'aucun site ne dépasse la valeur limite réglementaire de 55 dB(A).
- il n'a pas été noté non plus de dépassement des valeurs de référence journalières de 200 en NA62 ni de 100 en NA65, y compris pour les journées les plus impactées.
- l'analyse combinée des résultats obtenus pour les cinq indicateurs a permis de hiérarchiser les sites en fonction de leur exposition au bruit du trafic aéronefs et de dégager cinq typologies de sites impactés. Magny-les-Hameaux est dans deux typologie de sites :
- les sites impactés par les tours de pistes mais qui ne sont pas situés directement sous les trajectoires, documentés sur les communes de Villiers-le-Bâcle, Châteaufort et nord de Magny-les- Hameaux (Lden 45 à 46 dB(A) - NA62 moyen 42 à 45 - NA62 max 83 à 105) ;
- les sites situés au sud de l'aérodrome, relativement moins impactés en nombre d'événements par rapport aux sites riverains des tours de pistes, et qui ont été documentés sur les communes de Gif-sur-Yvette/ Saint-Rémy-lès-Chevreuse et au sud de Magny-les-Hameaux (Lden aérien 41.7 à 43,5 dB(A) - NA62 moyen 21 à 29 - NA62 max 44 à 53). Ces sites sont néanmoins impactés de manière assez importante par le trafic des hélicoptères, les survols d'hélicoptères étant plus bruyants que les survols des autres types aéronefs (environ 10 dB(A) d'écart observés sur le site de Magny-les-Hameaux Sud).

Le classement sonore est une catégorisation des infrastructures de transports terrestres (routières et ferroviaire) déterminée en fonction d'un seuil de trafic. Il s'agit d'un dispositif règlementaire permettant d'identifier les secteurs les plus affectés par le bruit. Dans ces zones, reportés dans les annexes graphiques du PLUi (plans 7.10.1 à 7.10.7), le bâti doit alors respecter des prescriptions particulières d'isolement accoustique. Quatre catégories sonores sont identifiées selon la largeur

du secteur concerné par ces nuisances de part et d'autre des tronçons :
- catégorie 1, 300 m de large, seule l'autoroute A12, prolongée par la RN10, est concernée,
- catégorie 2, 250 m de large. concerne principalement le faisceau ferroviaire,
- catégorie 3, 100 m de large, concerne les routes départementales qui structurent le territoire,
- catégorie 4, 30 m de large.

Pour mémoire, les indicateurs de niveau sonore représentés sont exprimés en dB(A). Ils traduisent une notion de gêne globale ou de risque pour la santé :
- le Lden caractérise le niveau d'exposition au bruit durant 24 heures : il est composé des indicateurs « Lday, Levening, Lnight », niveaux sonores moyens sur les périodes 6h-18h, 18h-22h et 22h-6h, auxquels une pondération est appliquée sur les périodes sensibles du soir (+ 5 dB(A)) et de la nuit (+ 10 dB(A)), pour tenir compte des différences de sensibilité au bruit selon les périodes.
- le Lnight est le niveau d'exposition au bruit nocturne : il est associé aux risques de perturbations du sommeil.

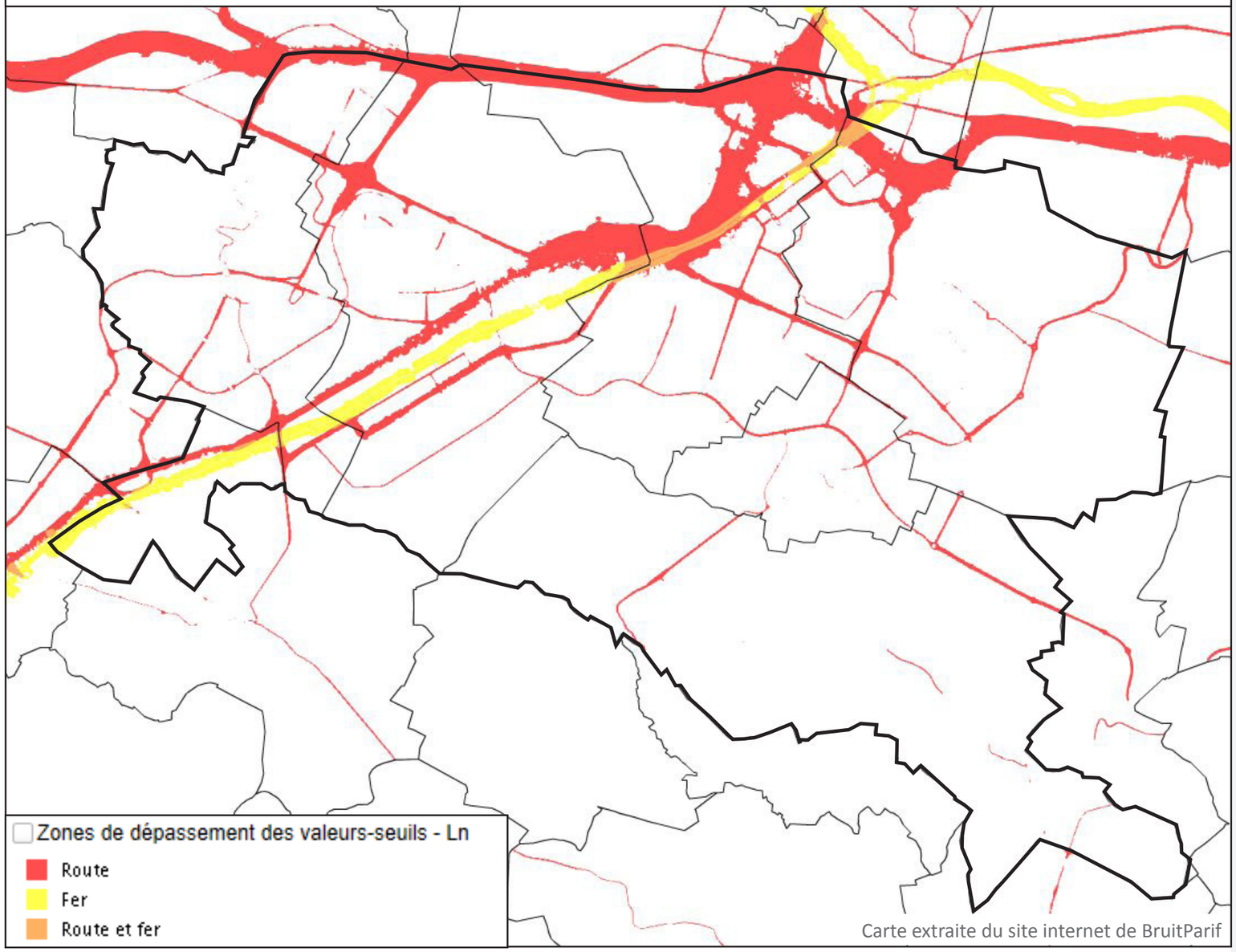
Le premier objectif du PPBE est de diminuer les niveaux sonores dans les zones où les populations et établissements sensibles sont soumis à des niveaux excessifs. Les valeurs limites sont précisées par le Code de l'Environnement (article L.572.6 et arrêté du 4 avril 2006), et rappelées ci-dessous :

Valeur Limite, en dB(A)	Lden	Ln
Bruit routier	68	62
Bruit ferroviaire	73	65
Bruit industriel	71	60
Bruit des aéronefs	55	-

La carte de la page précédente et la carte ci-contre présentent les étendues affectées par des dépassements de valeurs-seuils pour l'ensemble des bruits sur le territoire de l'agglomération.

Les éléments de la carte stratégique du bruit sur 24h des grandes infrastructures routières et ferroviaires montrent également que les nuisances sonores enregistrées à Saint-Quentin-en-Yvelines sont élevées

ZONES EXPOSÉES À DES NIVEAUX DE BRUIT EXCESSIFS (NOCTURNE)



Carte extraite du site internet de BruitParif

Classes d'exposition - Lden
Période 24h

Population exposée	Bruit routier Nb	Bruit routier %	Bruit ferroviaire Nb	Bruit ferroviaire %	Bruit industriel Nb	Bruit industriel %	Bruit des aéronefs Nb	Bruit des aéronefs %	Bruit global Nb	Bruit global %
A moins de 55 dB(A)	19500	14	118100	83	142900	100	142800	100	17400	12
Entre 55 dB(A) et 60 dB(A)	50800	36	12900	9	0	0	0	0	44300	31
Entre 60 dB(A) et 65 dB(A)	40900	29	6200	4	0	0	0	0	43700	31
Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	23200	16	2900	2	0	0	0	0	25100	18
Entre 70 dB(A) et 75 dB(A)	7600	5	2100	1	0	0	0	0	10900	8
A plus de 75 dB(A)	1000	1	400	0	0	0	0	0	1500	1
Total		100		100		100		100		100

Classes d'exposition - Ln
Période nocturne

Population exposée	Bruit routier Nb	Bruit routier %	Bruit ferroviaire Nb	Bruit ferroviaire %	Bruit industriel Nb	Bruit industriel %	Bruit des aéronefs Nb	Bruit des aéronefs %	Bruit global Nb	Bruit global %
A moins de 50 dB(A)	62200	44	121300	85	142900	100	142900	100	53300	37
Entre 50 dB(A) et 55 dB(A)	44700	31	11800	8	0	0	0	0	45000	32
Entre 55 dB(A) et 60 dB(A)	26200	18	5100	4	0	0	0	0	29700	21
Entre 60 dB(A) et 65 dB(A)	8400	6	2700	2	0	0	0	0	11400	8
Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	1100	1	1700	1	0	0	0	0	3200	2
A plus de 70 dB(A)	0	0	200	0	0	0	0	0	200	0
Total		100		100		100		100		100

Classes d'exposition - Lden
Période 24h

Etablissement exposé	Bruit routier Scolaire	Bruit routier Santé	Bruit routier Total	Bruit ferroviaire Scolaire	Bruit ferroviaire Santé	Bruit ferroviaire Total	Bruit industriel Scolaire	Bruit industriel Santé	Bruit industriel Total	Bruit des aéronefs Scolaire	Bruit des aéronefs Santé	Bruit des aéronefs Total	Bruit global Scolaire	Bruit global Santé	Bruit global Total
A moins de 55 dB(A)	64	13	77	264	30	294	321	52	373	321	52	373	62	1	63
Entre 55 dB(A) et 60 dB(A)	133	19	152	44	21	65	0	0	0	0	0	0	118	18	136
Entre 60 dB(A) et 65 dB(A)	67	16	83	6	8	14	0	0	0	0	0	0	77	26	103
Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	42	2	44	5	1	6	0	0	0	0	0	0	45	5	50
Entre 70 dB(A) et 75 dB(A)	13	2	15	2	0	2	0	0	0	0	0	0	17	2	19
A plus de 75 dB(A)	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2

Classes d'exposition - Ln
Période nocturne

Etablissement exposé	Bruit routier Scolaire	Bruit routier Santé	Bruit routier Total	Bruit ferroviaire Scolaire	Bruit ferroviaire Santé	Bruit ferroviaire Total	Bruit industriel Scolaire	Bruit industriel Santé	Bruit industriel Total	Bruit des aéronefs Scolaire	Bruit des aéronefs Santé	Bruit des aéronefs Total	Bruit global Scolaire	Bruit global Santé	Bruit global Total
A moins de 50 dB(A)	171	25	196	278	26	304	321	52	373	321	52	373	144	9	153
Entre 50 dB(A) et 55 dB(A)	80	23	103	31	19	50	0	0	0	0	0	0	90	28	118
Entre 55 dB(A) et 60 dB(A)	52	2	54	6	7	13	0	0	0	0	0	0	61	11	72
Entre 60 dB(A) et 65 dB(A)	16	2	18	4	0	4	0	0	0	0	0	0	21	4	25
Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	2	0	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	5	0	5
A plus de 70 dB(A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Bruit routier	Bruit ferroviaire	Bruit industriel	Bruit des aéronefs
Lden : valeurs limites en dB(A)	**68**	**73**	**71**	**55**
Nb d'habitants	13200	1400	0	0
Nb d'établissements d'enseignement	24	2	0	0
Nb d'établissements de santé	3	0	0	0

	Bruit routier	Bruit ferroviaire	Bruit industriel	Bruit des aéronefs
Ln : valeurs limites en dB(A)	**62**	**65**	**60**	**-**
Nb d'habitants	4100	1700	0	
Nb d'établissements d'enseignement	6	2	0	
Nb d'établissements de santé	0	0	0	

(voir pages précédentes). En revanche, les secteurs concernés ne sont pour la plupart pas résidentiels, à l'exception de quartiers situés à l'ouest du territoire, à proximité de l'ensemble d'infrastructures formé par la RN 10 et les voies ferrées qui génère une nuisance sonore continue. Par ailleurs, tout le centre du territoire est fortement maillé : les routes importantes délimitent des îlots urbains relativement « calmes ». De plus, les secteurs urbanisés plus ouverts laissent échapper le bruit dans un rayon plus important, affectant une population plus nombreuse.

Les espaces où les nuisances sonores sont les plus importantes sont situés au nord-ouest de l'agglomération saint-quentinoise et, de manière générale, le long des grands axes routiers (RD et RN). Trappes est ainsi particulièrement exposée au bruit engendré sur les infrastructures qui la traversent : seuls le centre du quartier de la Plaine de la Neauphle et l'étang de Saint-Quentin sont relativement protégés de cette pollution sonore.

Le long des emprises ferroviaires, l'exposition au bruit est moins fréquente que les nuisances sonores continues de la RN 10. Elle reste toutefois d'un niveau relativement élevé supérieur à 75 dB(A).
Néanmoins, la cartographie des secteurs concernés par des dépassements des valeurs limites montre que ces derniers sont, bien évidemment, situés de part et d'autre des grandes infrastructures, mais relativement peu étendus. De nuit, comme pour les cartographies précédentes, les secteurs où les nuisances se font ressentir se limitent généralement au tracé des grandes infrastructures, sans avoir d'impact sur les espaces urbanisés tels que les quartiers résidentiels, à l'exception de certains logements implantés à proximité immédiate de ces infrastructures.

Au niveau de l'exposition au bruit des populations et des établissements sensibles, l'arrêté du 30 mai 1996 précise que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par les nuisances sonores doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement doit prendre en compte l'exposition des populations, des établissements d'enseignement et de santé concernés par des dépassements des valeurs limites de bruit, afin de « définir des actions prioritaires » .

Il est important de rappeler la méthode de calcul des statistiques. L'évaluation de l'exposition au bruit est réalisée selon les préconisations

de la Directive Européenne, c'est-à-dire en fonction du niveau sonore maximal calculé en façade du bâtiment à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, 2 mètres en avant des façades et sans prise en compte de la dernière réflexion. Ainsi, les résultats surestiment la réelle exposition, tous les habitants d'un même bâtiment sont soumis au même niveau, celui calculé à 4 mètres de hauteur sur la façade la plus exposée. De même un établissement sensible est classé selon le bâtiment le composant le plus impacté.

Le tableau ci-contre, issu des cartographies stratégiques du bruit, présente le nombre de personnes (arrondis à la centaine près) et d'établissements sensibles potentiellement soumis à des dépassements, par source de bruit et par indicateur.

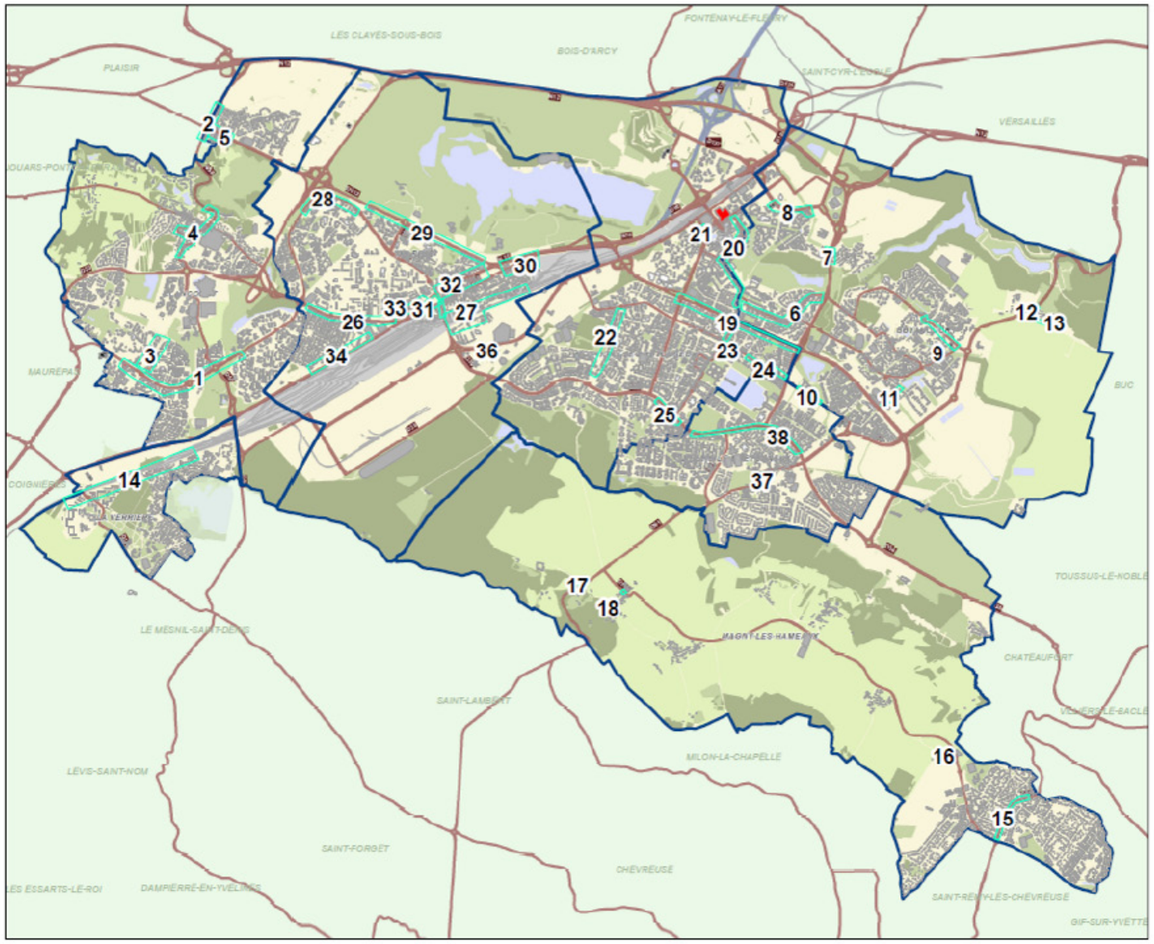
Ainsi, pour l'agglomération et ses 142 800 habitants (au moment de l'étude), des dépassements de valeurs limites sont recensées :
- pour le bruit routier, potentiellement, un peu plus de 9 % de la population, 24 établissements d'enseignement et 3 établissements de santé pour l'indicateur Lden,
- pour le bruit ferroviaire, potentiellement un peu moins de 1 % de la population et 2 établissements d'enseignement pour l'indicateur Lden,
- pour le bruit routier, potentiellement, un peu moins de 3 % de la population et 6 établissements d'enseignement pour l'indicateur Ln,
- pour le bruit ferroviaire, potentiellement un peu plus de 1 % de la population et 2 établissements d'enseignement pour l'indicateur Ln.

Au-delà de cette première approche statistique issue des cartes de bruit, l'identification des bâtiments impactés est nécessaire. Dans les PPBE en cours d'élaboration, il s'agit de cibler au mieux les actions à mettre en place ainsi que leurs acteurs (identification du ou des gestionnaires d'infrastructures générant les niveaux sonores élevés).

La détermination des zones à enjeux inscrites dans les projets de PPBE de chacune des communes est issue de l'analyse de différents types d'éléments :
- résultats des cartes de bruit réalisées par les communes en 2009 (modélisation),
- remontées d'informations de la population sur son ressenti.
Cependant, le territoire n'a pas fait l'objet de mesures du bruit spécifiques pour réaliser ces PPBE.

Ont été recensés les bâtiments dits « sensibles » (bâtiments d'habitation, à usage de santé ou d'enseignement) situés dans les zones délimitées par un dépassement de 3 dB(A) des isophones Lden 68 dB(A) et Lnight 62 dB(A) issues des cartes stratégiques du bruit. Il s'agissait de prioriser les zones les plus impactées. La carte ci-contre présente les zones à enjeux définies par Soldata Acoustic à partir de la carte de bruit de 2009 et de la base de données des bâtiments impactés fournie par la CASQY croisée avec la carte de bruit de 2009.
L'objectif est de quantifier les bâtiments impactés au-delà des seuils dans chacune des zones. Les zones peuvent se recouper.

Carte des zones à enjeux du territoire



Fond de plan : source CASQY
Limites communales
Communes hors agglomération

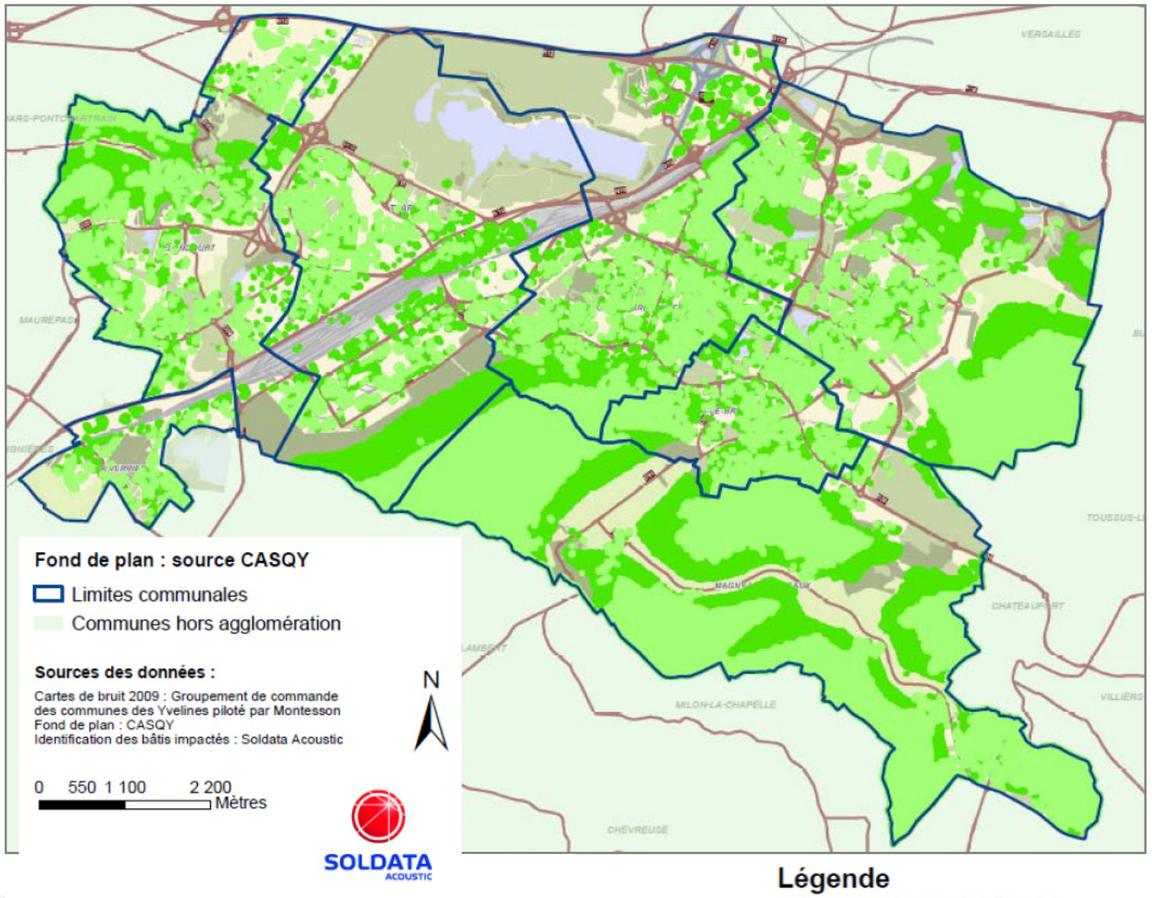
Sources des données :
Cartes de bruit 2009 : Groupement de commande des communes des Yvelines piloté par Montesson
Fond de plan : CASQY
Identification des bâtis impactée : Soldata Acoustic

0 425 850 1 700 Mètres

N

SOLDATA ACOUSTIC

Légende
Zones à enjeux
Zones contenant des bâtiments en situation de dépassement de seuils au delà de 3dB



Sur la base du nombre de bâtiments impactés dans chaque zone, une hiérarchisation sera ensuite proposée par commune. Dans cette première approche, 38 zones ont été définies sur le territoire des 7 communes.

Les zones pour lesquelles des bâtiments sont exposés à des dépassements supérieurs à 5 dB pourraient être considérées comme à traitement prioritaire, tout comme celles regroupant de nombreux bâtiments et donc potentiellement de nombreux habitants. Cependant, les critères ne sont pas figés.

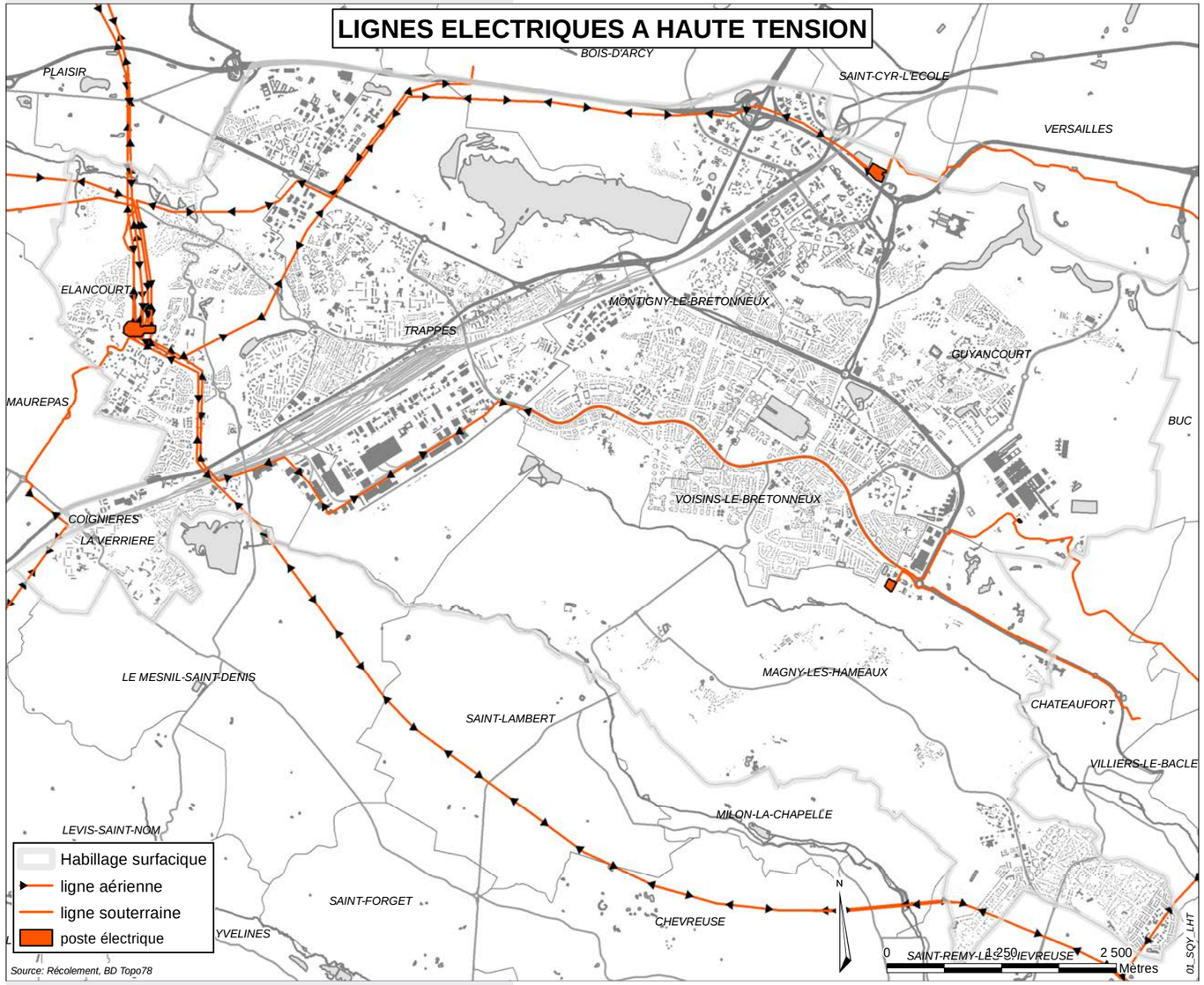
La hiérarchisation des zones à enjeux concernant des voies de gestion Etat ou Département n'est pas forcément utile, puisque chacun de ces gestionnaires fixe ses propres priorités. La hiérarchisation pourra en revanche être utile pour les zones où une action communale est attendue. A noter que des actions ont peut-être eu lieu depuis la réalisation des cartes de bruit, dans ces zones. Aussi, certaines de ces zones ne présentent peut être plus aujourd'hui le même enjeu. Ainsi, pour la RN10 notamment, des actions de résorption des nuisances sonores sont d'ores et déjà programmées par l'Etat.

La préservation des zones calmes fait également partie des principaux objectifs d'un PPBE, au même titre que la réduction du bruit dans les zones fortement exposées et la prévention du bruit dans l'environnement du territoire.
Selon le Code de l'Environnement (article L572-6), les zones calmes sont définies comme des « espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte tenues des activités humaines pratiquées ou prévues ».
Une zone calme est donc considérée comme peu exposée aux bruits récurrents des infrastructures de transports ou sites industriels bruyants. Elle est susceptible d'accueillir en revanche diverses activités humaines (promenade, loisirs, jeux d'enfants, divertissements…).
Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines doit poser une définition de zone calme sur son territoire, comprenant a minima un critère acoustique. Des critères supplémentaires sur l'environnement du lieu sont également conseillés. Cette définition n'est pas effective à ce jour et ne le sera pas dans la première version des PPBE qui ont été récemment ou seront prochainement approuvés dans chacune des communes.

La cartographie du bruit cumulée met en évidence plusieurs zones faiblement exposées aux bruits des transports routiers et ferroviaires ainsi qu'aux principales industries. La carte représentant les niveaux sonores inférieurs à 55 dB(A) en Lden est ainsi produite à l'échelle de l'agglomération.

On observe sur cette carte des espaces à niveau inférieur à 55 dB(A) disséminés partout sur le territoire. Ils sont soit :
- éloignés des sources de bruit,
- situés derrière des bâtiments qui font obstacle au bruit des infrastructures.

Si certains de ces espaces répondent aux critères qualitatifs et d'usage, ils pourraient être considérés comme potentiellement calmes.



Ondes électromagnétiques et antennes relais

Recommandations.
Les champs magnétiques sont un enjeu de santé important et une problématique actuelle à prendre en compte. En effet, la question de l'effet des radiofréquences suscite un débat scientifique actif, dans un contexte marqué par un déploiement technologique rapide. Il tient en particulier à l'absence de démonstration probante relative à l'existence d'effets sur les mécanismes cellulaires.
L'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) souligne, bien que le contexte soit incertain, que dès lors qu'une exposition environnementale peut être réduite, il faut l'envisager, en raison des risques biologiques et sanitaires potentiels que les ondes électromagnétiques engendrent. Cette réduction peut impliquer le recours à des téléphones mobiles de faible débit d'absorption spécifique (DAS : quantité d'énergie véhiculée par les radiofréquences émises vers l'usager par un appareil radioélectrique), l'abaissement des niveaux d'exposition dans les zones présentant les intensités les plus fortes ou encore la mutualisation des émetteurs.

Réseau hertzien
Les champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences (EBF) et leurs lignes de transmission sont également concernés. Si aujourd'hui, aucun lien de cause à effet n'a clairement pu être établi entre ces installations et leurs possibles effets sanitaires, elles n'en restent pas moins préoccupantes et doivent être surveillées. Des études sont menées depuis plusieurs décennies afin d'établir leur dangerosité et leurs impacts sur la santé : les incertitudes persistent. Néanmoins, depuis 2002, le Centre International de recherche contre le cancer (CIRC) considère les champs magnétiques dans leur ensemble comme « cancérogènes possibles pour l'homme (catégorie 2B) ». L'ANSES recommande ainsi de ne pas installer ou aménager de nouveaux établissements accueillant des enfants à proximité immédiate des lignes à très haute tension, et de ne pas implanter de nouvelles lignes au-dessus de tels établissements. Cette préconisation est reprise dans l'instrution du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui reprend elle même la recommandation 1999/519/CE du 12 juillet 1999 de l'Union Européenne qui donne comme valeur limite d'exposition de 100 microstesla pour le public précisant qu'il s'agit d'une valeur limite instantanée visant à prévenir des effets aigus en l'absence de toute

démonstration associant l'exposition à long terme aux champs électromagnétiques à des pathologies (de type cancer). Elle ne préconise pas de valeur moyenne d'exposition.
Le niveau de champ magnétique généré, en un point donné, par une ligne électrique dépend notamment de l'intensité de la ligne et de la distance de ce point par rapport à la ligne.

Valeurs de champs magnétiques d'extrêment basse fréquence (50 Hz) générés par des lignes aériennes THT et HT ainsi que par des câbles souterrains

TENSION Ligne aérienne	Nombre de Circuits	CM sous la Ligne	CM à 30 m	CM à 100 m
400 kV	1	6 à 25 µT	3 à 5.5 µT	0.4 à 0.6 µT
225 kV	1	1.5 à 15 µT	0.5 à 1.5 µT	<0.2 µT
90 kV	1	1.5 à 10 µT	0.5 à 1 µT	<0.1 µT
63 kV	1	1.2 à 10 µT	0.6 à 1 µT	<0.1 µT

Source : RTE

TENSION ligne souterraine	CM sur l'axe	CM à 5 m	CM à 10 m
400 kv	13.2 µT	2.7 µT	0.7 µT
225 kV	11.5 µT	2 µT	0.6 µT
63/90 kV	8.6 µT	1.4 µT	0.4 µT

Source : RTE

L'ouest du territoire est particulièrement exposé avec les nombreuses lignes à haute tension qui y passent (225 kV, 90 kV et 63 kV). Le tissu urbain résidentiel n'est pas épargné et même davantage concerné que les espaces naturels. Des postes électriques, à partir desquels rayonnent plusieurs lignes à haute tension, sont situés au centre de la commune d'Élancourt, à proximité immédiate d'habitations et d'établissements sensibles, à Guyancourt et dans une moindre mesure à Magny-les-Hameaux. Un certain nombre de préconisations sont à suivre en terme de hauteur des bâtiments et de distance de ceux-ci par rapport aux lignes et aux pylones. Dans le cadre de nouveaux aménagements, certaines destinations sont proscrites. Pour d'autres, comme les établissements sensibles (hopitaux, établissements accueillant des enfants), il est préconisé ne plus les installer à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à très haute tension. De plus, il est recommandé de formaliser une zone de prudence où les constructions d'installations accueillant de jeunes enfants serait dissuadées, dans un rayon où le champ magnétique est supérieur, en moyenne sur 24 heures, à 0.4 microstesla. Par conséquent, sur les secteurs grevés par des lignes à très haute tension, l'utilisation des sols est contrainte et doit répondre à certaines précautions pour limiter l'exposition aux champs magnétiques.

Stations de télécommunication
Par ailleurs, 54 supports de stations radioélectriques des opérateurs d'émetteurs-radio, qu'ils soient publics ou privés, sont présents à Saint-Quentin-en-Yvelines (cf partie «Les nouvelles technologies d'information de communication»).

ENSEIGNEMENTS

- Des risques sanitaires différents suivant la nature du polluant mais également, dépendant de sa toxicité, la durée et l'importance de l'exposition. Si les usagers peuvent agir sur leur environnement proche ou s'ils le subissent totalement, le risque pourra être plus ou moins limité.
- Les polluants peuvent être classé en trois catégories : biologiques, chimiques et physiques. Les premiers sont des organismes vivants ou provenant de ceux-ci, les seconds sont des pollutions engendrées par des substances chimiques normalement absentes, ou présentes dans l'environnement dans des concentrations naturelles (beaucoup) plus faibles. Et les pollants physiques résultent de différentes formes d'énegie émises et/ou diffuses.
- De nombreux paramètres doivent être pris en compte pour pouvoir évaluer les risques sanitaires. La sensibilité de chaque individu aux pollutions environnementales (provenant de l'habitat et/ou de l'atmosphère) est très variable. Pour une exposition aiguë (sur une courte durée et à forte doses de polluants) les conséquences sont connues cependant l'estimation des risques d'une exposition chronique (sur une longue période et à de faibles doses de polluants) reste encore à étudier.

III.

D. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

La qualité de l'air est un élément indispensable à la bonne santé publique. Une étude européenne, reposant sur l'indicateur PM10 (particules de diamètre inférieur à 10 µm en suspension dans l'air), conclut que la pollution aérienne liée au trafic automobile en Autriche, en France et en Suisse est responsable de plus de 21 000 décès prématurés par an, de plus de 25 000 nouveaux cas de bronchite chronique chez les adultes, de plus de 290 000 épisodes bronchiques chez les enfants et de plus d'un demi-million de crises d'asthme.

1. Le cadre réglementaire

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996, le décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 août 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectif de « mettre en œuvre le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé ». Elle rend obligatoires :
- la surveillance de la qualité de l'air, assurée par l'État,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public, dont l'État est le garant.

La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, de réduction ou de suppression des pollutions atmosphériques. La surveillance porte sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2000. Une information du public doit être réalisée périodiquement et une alerte doit être déclenchée en cas de dépassement de seuil.
Par arrêté n°2000-840 du 31 mai 2000, le préfet de la région Île-de-France a approuvé le plan régional de la qualité de l'air visant à bâtir une politique pour améliorer à moyen terme la qualité de l'air dans la région parisienne. Il dresse l'état des savoirs sur les divers aspects touchant à la qualité de l'air en Île-de-France et propose des orientations générales à l'adresse des autorités publiques :
- diminuer les émissions liées à l'âge des véhicules et favoriser le recours aux carburants les moins polluants,
- maîtriser le volume et la vitesse des déplacements automobiles dans le cœur dense de l'agglomération,
- maîtriser la demande énergétique et les émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités urbaines, à l'industrie et à l'activité aéroportuaire.

Le plan de protection de l'atmosphère de la région Île-de-France a été approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 7 juillet 2006. L'objectif de ce plan est de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires et minimiser ainsi l'impact sanitaire. Neuf mesures doivent permettent d'atteindre ces objectifs.
Enfin, le Grenelle de l'environnement prend des engagements forts pour lutter contre les pollutions atmosphériques, afin de respecter les directives européennes très strictes :
- N°149 : le respect sans délai des objectifs réglementaires pour les oxydes d'azote (NOx) et l'ozone,
- N°150 : un objectif de 15 µg/m3 (PM2,5, particules fines dont le diamètre est inférieur à 2,5 µm) obligatoire en 2015 avec atteinte à terme de la valeur guide de l'OMS (10 µg/m3). Il intègre les particules primaires et secondaires : installations de combustion, chaudières, transports, chauffage au bois.

2. La pollution atmosphérique

L'agglomération parisienne bénéficie la majeure partie du temps d'un climat océanique favorable à la dispersion de la pollution de l'atmosphère. Cependant, certaines situations météorologiques – anticyclones et absence de vent par exemple – peuvent bloquer les polluants sur place et, ainsi, entrainer des niveaux de pollution bien plus importants que ceux des jours les moins pollués, à quantité égale d'émission.
Les activités humaines sont les principales responsables de la pollution atmosphérique : le trafic routier principalement, puis le résidentiel, le tertiaire et l'industrie. Les polluants produits sont soumis à réglementation ou font l'objet d'une surveillance :
- oxydes d'azote : ils résultent principalement des gaz d'échappement. L'ozone provient d'une réaction chimique entre le dioxyde d'azote et les hydrocarbures (polluants d'origine automobile),
- dioxyde de soufre : il provient des centrales thermiques, des centres de production de chauffage et des installations de combustion de l'industrie,
- monoxyde et dioxyde de carbone : ils sont rejetés respectivement par le transport routier et le chauffage résidentiel et tertiaire,
- benzène,
- méthane,
- particules en suspension,
- etc.

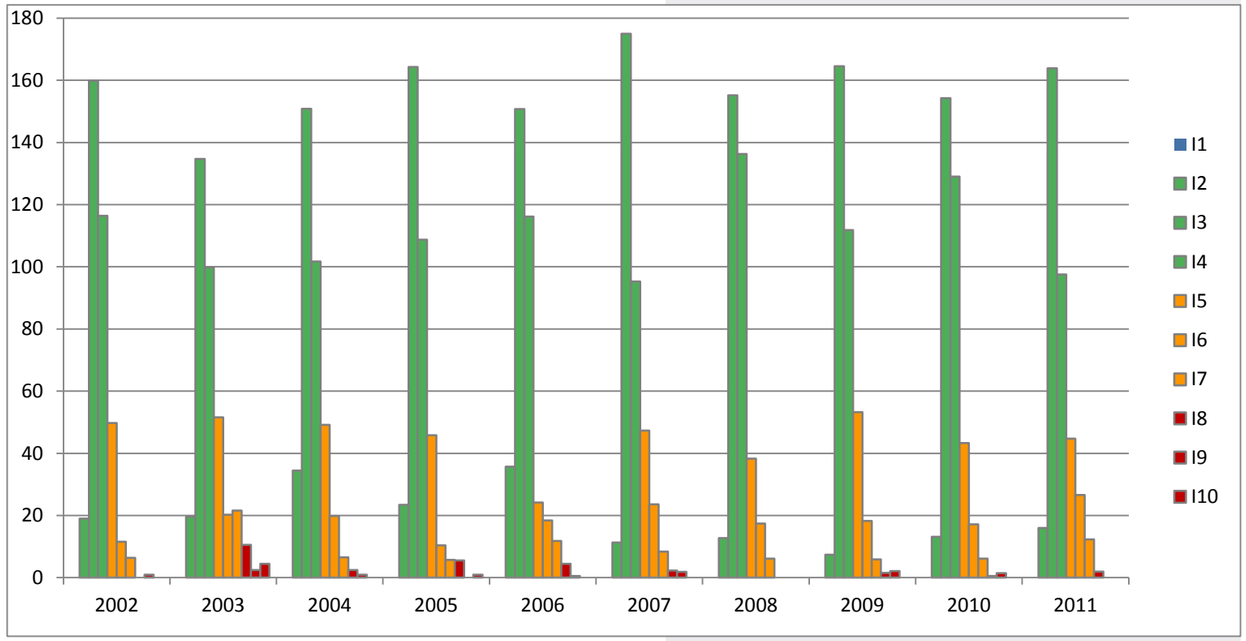
D'autres polluants importants présents dans l'atmosphère et présentant des risques pour la santé sont explicités précédemment dans la partie III. C.Risques sanitaires 2. Polluants chimiques)

Selon Airparif, les niveaux de pollution en Île-de-France sont relativement stables ces dernières années. « Cinq polluants posent toujours problème à des degrés divers dans la région capitale et ne respectent pas diverses réglementations : le dioxyde d'azote NO2, les particules (PM10 et PM2,5), l'ozone O3 et le benzène C6H6. […] A l'échelle de l'Île-de-France, le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) approuvé le 25 mars 2013 vise à mettre en place des mesures réglementaires pour améliorer la qualité de l'air à l'horizon 2020. »

3. La qualité générale de l'air

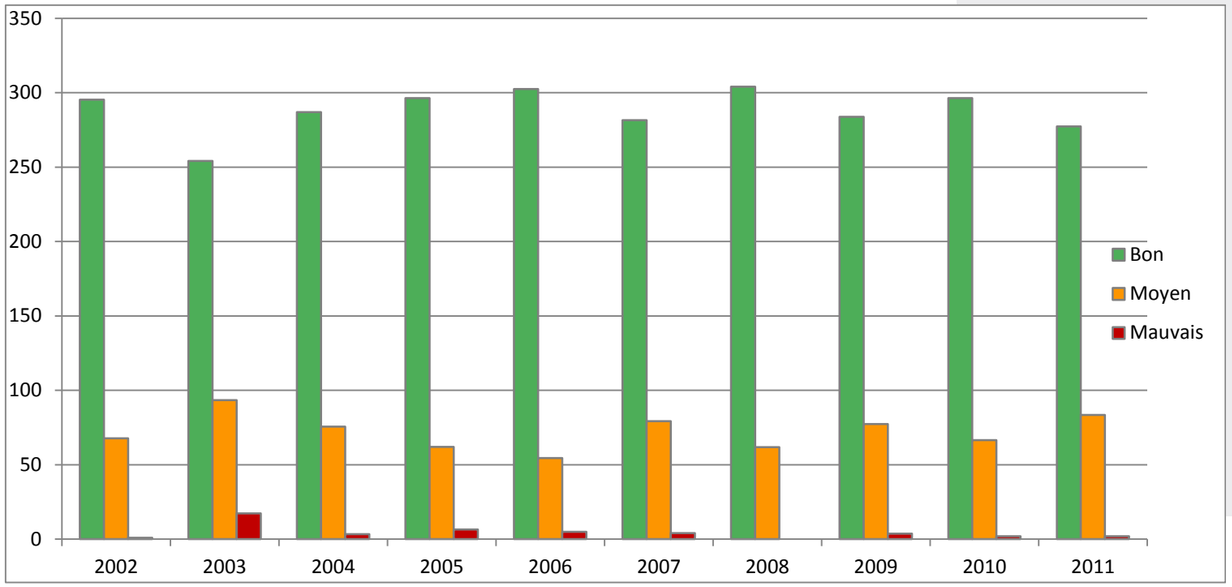
Depuis 1979, l'association indépendante Airparif surveille en permanence la qualité de l'air en Île-de-France, via une soixantaine de stations automatiques. Dans le cadre de la loi sur l'air, elle analyse les différents polluants atmosphériques et publie quotidiennement des bulletins d'information à destination du public et des autorités concernées.
L'indice de la qualité de l'air atmosphérique est un nombre entier compris entre 1 et 10, qui correspondent respectivement aux valeurs qualitatives « Très bon » et « Très mauvais ». Il est calculé pour une journée et pour une zone géographique retenue par l'association de surveillance. Il est égal au plus grand des quatre sous-indices moyens des substances polluantes définis par l'arrêté du 31 mai 2000, lesquelles sont le dioxyde de soufre (SO2), le dioxyde d'azote (NO2), l'ozone (O3) et les particules en suspension (PM10). Pour Saint-Quentin-en-Yvelines, les mesures sont effectuées à partir de la station automatique périurbaine fixe située à Versailles. Cette dernière ne relève que les indicateurs SO2 et NO2.
Depuis 2002, date des plus anciens relevés disponibles pour les communes de l'agglomération, la qualité de l'air à Saint-Quentin-en-Yvelines est globalement stable. Sur la décennie 2002-2011, elle est considérée comme « bonne » voire « très bonne » 79 % du temps, « moyenne » ou « médiocre » 20 % des jours et « mauvaise » ou « très mauvaise » seulement 1 % du temps. Ces dernières années, la qualité de l'air a même tendance à être meilleure qu'au début des années 2000 : le nombre de jours où elle est considérée comme « mauvaise » tend à diminuer tandis que les jours où elle est « bonne » augmentent. Une année se distingue en particulier avec 17 jours pendant lesquels la qualité de l'air a été considérée comme « mauvaise » ou « très mauvaise » : 2003. D'un autre côté, l'année 2008 n'a connu aucun jour avec un air d'une aussi mauvaise qualité.

L'indice 8 est le « seuil de recommandation et d'information » à partir duquel Airparif doit prévenir le public du dépassement de la concentration de certains polluants. Il concerne principalement les populations dites sensibles et correspond à une « mauvaise » qualité de l'air. En revanche, à partir de l'indice maximal 10, « seuil d'alerte », la concentration des polluants dans l'atmosphère est telle que même une courte exposition présente un risque pour la santé humaine. Ce seuil n'a été atteint que 5 jours ces dix dernières années, dont 4 en 2003 et 1 en 2005.



ENSEIGNEMENTS

Une pollution atmosphérique provenant principalement d'activités humaines, mais dont la dispersion dépend de facteurs climatiques non controlables.
« Cinq polluants posent toujours problème à des degrés divers dans la région capitale et ne respectent pas diverses réglementations : le dioxyde d'azote NO2, les particules (PM10 et PM2,5), l'ozone O3 et le benzène C6H6. […] selon Airparif.
La qualité de l'air à Saint-Quentin-en-Yvelines est considéré comme «bonne» voire «très bonne» 79 % du temps.



III.

TABLEAU COLLECTE DES DECHETS DANS LES COMMUNES

	Ordures ménagères		Emballages		Papiers	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Élancourt	2 fois/sem		1 fois/sem		1 fois/sem	
Guyancourt	2 fois/sem		1 fois/sem		Apport volontaire	
la Verrière	2 fois/sem	3 fois/sem	1 fois/sem		1 fois/sem	
Magny-les-Hameaux	1 fois/sem	2 fois/sem	1 semaine/2	1 fois/sem	1 semaine/2	1 fois/sem
Montigny-le-Bretonneux	2 fois/sem		1 fois/sem		1 fois/sem	
Trappes	2 fois/sem		1 fois/sem		1 fois/sem	
Voisins-le-Bretonneux	2 fois/sem		1 fois/sem		1 fois/sem	

TABLEAU TYPE DE DECHET RELEVE DANS LES COMMUNES

	Verre		Encombrants		Végétaux
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	
Élancourt	Apport volontaire		1 mois/2		1 fois/sem
Guyancourt	Apport volontaire		1 fois/mois		App. volont. en déchetterie
la Verrière	1 fois/sem		1 fois/mois		1 fois/sem
Magny-les-Hameaux	1 fois/mois	2 fois/mois	1 fois/mois	Sur RDV	App. volont. en déchetterie
Montigny-le-Bretonneux	1 fois/sem		Sur RDV		1 fois/sem
Trappes	Apport volontaire		1 fois/mois		1 fois/sem
Voisins-le-Bretonneux	1 fois/sem		1 fois/mois		1 fois/sem

E. La gestion des déchets

1. La planification et la réglementation

Les plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés ont pour objet d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés. Ils couvrent les déchets des ménages et les déchets des entreprises assimilables aux déchets ménagers. L'élaboration des plans est rendue obligatoire par la loi du 13 juillet 1992. Cette loi précise également que, depuis le 1er juillet 2002, la mise en décharge des déchets non ultimes est interdite.
Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Yvelines a été approuvé le 15 mars 2001. Ce plan comporte les objectifs suivants :
- préserver les ressources : réduire à la source la quantité et la nocivité des déchets en s'appuyant sur la prévention et la valorisation matière de certains déchets,
- optimiser les filières de traitement : améliorer l'efficacité énergétique des procédés de traitement,
- réduire les distances pour le transport des déchets par la route : mieux répartir géographiquement les unités de traitement et de stockage, utiliser les voies navigables et ferrées,
- connaitre le coût de la gestion des déchets : permettre une meilleure maîtrise des situations et une mesure des impacts financiers prévisionnels des actions d'amélioration de la gestion des déchets.

2. La collecte des déchets en « porte à porte »

Chaque commune possède à titre individuel la compétence de collecte des déchets ménagers. La plupart font appel à la société Sépur, « maître d'œuvre en propreté », qui est chargée de la collecte et du traitement des ordures ménagères et de la collecte sélective. C'est notamment le cas d'Elancourt, de Guyancourt, de Magny-les-Hameaux, de Montigny-le-Bretonneux et de Trappes. La Verrière fait appel à Véolia et Voisins-le-Bretonneux a délégué cette compétence à la société Nicollin.
La collecte est organisée à intervalles réguliers, quels que soient les déchets ramassés par des véhicules au PTAC de 26 tonnes. Ces derniers récupèrent directement les déchets via les bacs (loués à la collectivité et dont la maintenance est à la charge du locataire) dans lesquels ils sont entreposés. Leur couleur peut varier d'une commune à l'autre, de même que leur fréquence de collecte qui est fonction du type de déchet et de sa fréquence de production : les ordures ménagères et les emballages sont ainsi ramassés plus souvent que les encombrants.

Dans une démarche écologique et de développement durable, il s'agit en effet de trier les déchets afin de faciliter leur ramassage et leur traitement (recyclage, transformation, incinération, etc.). On parle ainsi de collecte sélective (lorsque les déchets sont triés selon leurs matériaux) par opposition à la collecte des ordures ménagères proprement dite pour laquelle il n'y a pas de tri en tant que tel (par définition, les ordures ménagères sont tous les déchets autres que ceux du tri sélectif).
Les communes se chargent d'informer leurs habitants via la distribution de prospectus ou des articles sur les consignes de tri sélectif dans leurs publications municipales. Le but est de valoriser, d'améliorer le traitement des déchets et de faciliter leur recyclage en sensibilisant la population.

Ordures ménagères
Ce sont les déchets alimentaires principalement, ainsi que tous les autres produits non recyclables : vaisselle, articles d'hygiène, couches, pots de fleurs, barquettes en polystyrène, films plastiques, emballages contenant des restes, papiers salis, pots de yaourt, etc.
Les communes s'occupent de leur collecte en moyenne deux fois par semaine. Les ordures ménagères peuvent être significativement réduites par la mise en place du tri sélectif et de bac de compost collectifs ou individuels.

Emballages et papiers
De manière générale, les emballages concernent les bouteilles et flacons en plastique, les briques alimentaires, les cartons et les boîtes métalliques (conserves, canettes, et autres bidons métalliques au contenu non toxique). Les papiers regroupent les journaux, revues, magazines et les papiers divers, non salis.
Seules les communes de Guyancourt et de La Verrière opèrent une distinction entre les emballages d'un côté et les papiers de l'autre, qui sont par conséquent récoltés séparément. Les premiers sont collectés une fois par semaine directement au porte à porte, comme dans l'ensemble des communes (cas particulier de l'habitat individuel à Magny-les-Hameaux où le ramassage n'a lieu qu'une semaine sur deux). Les seconds sont collectés en porte-à-porte à La Verrière ou via un apport volontaire des habitants dans les bornes réparties entre les quartiers et vidées une fois par semaine.
Ces déchets recyclables sont ramassés par les véhicules de la SEPUR qui les redirige ensuite vers le centre de tri du SIDOMPE, situé à Thiverval-Grignon.

Verre
Une majorité des communes procède encore aujourd'hui à la collecte du verre. Toutefois, tous les déchets en verre ne sont pas considérés également : la vaisselle et les vitres sont considérées comme des ordures ménagères, les ampoules sont récupérées dans des bacs spéciaux. Si elles sont trop encombrantes, il est recommandé de les déposer à la déchèterie. Les autres déchets (pots, bouteilles et bocaux, sans bouchons ni couvercles) peuvent être collectés à La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux. À Élancourt, Guyancourt et Trappes, les habitants doivent se rendre dans des éco-points ou à la déchèterie pour se débarrasser de ces déchets.

Végétaux
La plupart des communes proposent à leurs habitants une collecte des végétaux. La fréquence de ramassage varie en fonction des saisons : en hiver, ils ne sont collectés qu'une fois par mois tandis que le service de ramassage passe de porte-à-porte presque toutes les semaines le reste de l'année.
Les végétaux doivent au préalable avoir été tassés dans des sacs biodégradables en papier, récupérables gratuitement en mairie, au centre technique municipal ou en déchèterie selon la commune, sous présentation d'un justificatif de domicile. Il est également possible voire préférable de déposer les déchets volumineux ou en dehors des horaires de collecte dans les bacs à végétaux des déchèteries.
Par ailleurs, des arrêtés municipaux, conformément à la réglementation, interdisent le brûlage des déchets végétaux à Saint-Quentin.

Encombrants
Sont considérés comme encombrants, les objets divers comme les ustensiles ou appareils ménagers au rebut, le mobilier usager, les sommiers, matelas, vieilles ferrailles provenant des habitations et, en général, de dimensions trop importantes pour être assimilés aux ordures ménagères proprement dites et qui ne font l'objet d'aucune autre collecte. En revanche, les déchets amiantés ne sont concernés ni par la collecte ni par la mise en déchèterie. Il faut consulter en mairie la localisation des centres qui acceptent de les récupérer.
Ils sont ramassés pratiquement une fois par mois dans chacune des communes. En dehors des jours de passage, il est également possible de se rendre dans une déchèterie pour les y déposer.

3. L'apport volontaire des déchets

Déchèteries
Ce sont des lieux clos, gardiennés, classés pour la protection de l'environnement qui ne dégagent ni odeur, ni pollution. Elles permettent le recyclage et la valorisation des déchets non collectés dans les circuits communaux classiques de ramassage des déchets ménagers : gravats, produits toxiques, pneus, lampes, piles et batteries, cartouches d'impression, capsules à café, métaux... D'autres déchets, moins fréquemment collectés, peuvent également y être déposés : encombrants, appareils électroménager ou électroniques, végétaux. En offrant une solution rapide et complète, elles ont aussi pour mission de limiter les dépôts sauvages et la pollution.
Des bornes permettent également le dépôt des déchets d'activités de soins à caractère infectieux, au préalable placés dans des boîtes de conditionnement disponibles gratuitement dans les pharmacies.

Il existe quatre déchèteries à Saint-Quentin-en-Yvelines, situées à Élancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux et Montigny-le-Bretonneux et gérées à l'échelle communale. Elles sont gratuites pour les habitants de la commune dans laquelle elles sont situées mais payantes pour les artisans et les commerçants. Les habitants de Trappes peuvent également utiliser la déchèterie d'Élancourt et les Vicinois celle de Guyancourt depuis le 1er janvier 2007. Celle de Magny-les-Hameaux n'est pas accessible aux autres communes de la communauté d'agglomération. Seules six communes limitrophes peuvent y déposer leurs déchets.

Les autres professionnels qui souhaitent se débarrasser de leurs déchets ne peuvent le faire dans ces déchèteries. Ils doivent se rendre dans les établissements de Buc ou de Plaisir.
Depuis le décret n° 2005-829 du 20 juillet 2005 et conformément aux directives européennes, les producteurs de DEEE (déchets d'équipements électriques et électroniques) sont dans l'obligation de procéder à leur récupération et élimination lors de l'achat d'un équipement neuf. Ainsi, les déchèteries gérées par les collectivités ne sont pas forcées de s'équiper de bacs de récupération des DEEE. Néanmoins, les quatre installations de l'agglomération ont fait le choix de permettre aux habitants de déposer ces déchets, tout en tenant la population informée de l'alternative imposée par la réglementation française.

Eco-points
Certaines communes proposent à leurs habitants des éco-points, où il est possible de déposer certains déchets : verre, journaux et magazines. Ce sont des colonnes semi-enfouies, collectées une fois par semaine par la société Sépur.
Il existe également des points relais où sont déposés les vêtements en vue de leur réutilisation par des personnes en difficulté ou de leur recyclage.

Autres
Les mairies et la plupart des supermarchés proposent généralement des bornes de récupération des piles et batteries usagées. Dans les magasins de bricolage, il est également fréquent de trouver des points de collecte des ampoules qui ne fonctionnent plus.

Des poubelles de rues sont mises à diposition des usagers le long des axes de circulation piétonniers afin de limiter les pollutions au sol. Ces poubelles sont souvent accompagnées de réceptacles à mégots qui préconisent par la mise en place d'une grille, d'éteindre le mégôt au préalable. Celles-ci font partie intégrante du mobilier urbain au même titre que des candélabres ou des bancs, et doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur aspect.

4. L'élimination des déchets

Toutes les communes de l'agglomération ont délégué individuellement la compétence du traitement de leurs déchets ménagers non recyclables au Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Énergie (SIDOMPE, aujourd'hui syndicat mixte) par délibération du 26 mars 1996. Seule Magny-les-Hameaux n'est pas adhérente au syndicat mais y est uniquement liée par convention depuis le 1er janvier 2009.
Le SIDOMPE regroupe 107 communes (adhérentes individuellement, au sein d'un syndicat ou d'un EPCI), pour une population totale de 452 006 habitants au 1er janvier 2011. « Il est propriétaire de deux équipements, situés dans la commune de Thiverval-Grignon (au Nord-ouest de Saint-Quentin) :
- « du Centre de Valorisation des Déchets ménagers (CVD) qui a pour mission de faire réaliser dans les meilleures conditions techniques, écologiques et économiques l'incinération des déchets ménagers et assimilés, tout en produisant de l'énergie. » La combustion des déchets collectés fournit de la chaleur utilisée en partie pour les besoins internes de l'usine, pour le chauffage urbain (alimentation de logements en eau chaude sanitaire et en chauffage) et pour la production d'électricité vendue à EDF.
- « du Centre de Tri qui est chargé du traitement des emballages ménagers recyclables (plastique, verres, journaux, magazines, revues, cartons, aluminium, acier). » L'établissement permet de trier plus finement puis de valoriser les déchets via des filières de recyclage (société Saint-Gobain pour le verre, Valorplast pour le plastique, Sirec pour l'acier, Cornec pour l'aluminium, Norske Skog pour les journaux et les magazines notamment).

5. Le nettoyage des espaces publics

La propreté des espaces publics est également un élément important du cadre de vie des habitants de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le nettoyage des rues est effectué quotidiennement par des îlotiers et des balayeuses, par des agents communaux ou des prestataires extérieurs.
Par ailleurs, des distributeurs de sacs pour déjections canines sont installés et gérés par les communes en plusieurs lieux de l'agglomération. Leur utilisation doit participer à la propreté des rues.

6. Le compostage

Cette technique de valorisation des déchets organiques par la mise en fermentation permet l'obtention d'une matière fertilisante et participe à l'amendement des sols et ainsi à enrichir la structure et la qualité des sols. On distingue trois échelles de traitement de compost :
- le compostage domestique : il comprend certaines différences de stockage comme le fût, le silo, le tas et le vermicompost. Les trois premiers sont davantage utilisés en extérieur alors que le dernier peut être disposé en intérieur,
- le compostage de proximité dans des installations simples, il peut s'agir de mutualiser les silos sur plusieurs établissements ou au sein d'un immeuble ou d'une rue...
- le compostage industriel dans des installations de moyenne ou grande capacités.

Cette technique vise à réduire de manière significative la quantité de déchets ménagers et à désengorger les usines d'incinération. Tout en permettant la production d'un nouveau produit : un engrais organique.
Sur l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, Magny-les-Hameaux permet aux habitants le financement à hauteur de 1/3 du prix d'achat d'un compost, les villes de Voisins-le-Bretonneux et La Verrière mettent à disposition sur leur site internet un guide du compostage. Enfin, la ville de Montigny-le-Bretonneux affiche sur son site un article concernant les 10 gestes pour préserver la biodiversité, avec un chapitre sur les préconisations d'utilisation du compostage.

7. La méthanisation en question

La méthanisation vise à réduire les dechets verts par fermentation pour produire du méthane.
Des études et réflexions sur la possibilité d'installer une usine de méthanisation ont été amorcées sur le territoire.

ENSEIGNEMENTS

- La rationalisation de la collecte des déchets, par une différentiation du type de déchet a permis de faciliter leur ramassage et leur traitement. La collecte des déchets tels que les ordures ménagères, les emballages et papiers, le verre, les végétaux et les encombrants se font de manière hebdomadaire ou mensuelle. Ajouté à cela des points d'apport volontaire parsèment le territoire, ils sont au nombre de quatre sur les communes d'Elancourt, Guyancourt, Magny-les-hameaux et Montigny-le-Bretonneux.
- L'élimination des déchets comprend des centres de valorisation des déchets ménagers (le SIDOMPE) ainsi que des centres de tri qui se charge du traitement des déchets recyclables suivant leur spécificité. D'autres alternatives existent tel que le compostage qui permet de traiter en amont de la chaine de transformation des déchets, les rejets sans confier à un organisme spécialisé.
- Au 1er janvier 2016, la collecte et la gestion des déchets sont devenues une compétence de l'agglomération.

III.

F. AFOM

ATOUTS

De manière générale, des risques naturels peu contraignants ou peu significatifs. À ne pas négliger toutefois

Aucun risque industriel ou technologique majeur

Un air de relativement bonne qualité, sans concentration dangereuse de polluants

Des compétences communales de collecte des déchets avec une maîtrise d'ouvrage confiée à un prestataire unique

De nombreuses déchèteries pour améliorer les possibilités de traitement des déchets et éviter les risques de pollutions sauvages

OPPORTUNITES

Des PPBE (Plan de Prévention des Bruit dans l'environnement) en cours de réalisation dans les communes à partir des cartes d'exposition au bruit

La possibilité de valoriser localement les déchets organiques par méthanisation afin de produire de nouvelles formes d'énergie

Des actions de sensibilisation au tri sélectif et à la réduction du volume des déchets à continuer ou renforcer dans les communes

Potentiel de mise en place de compost individuel ou/et collectif pour valoriser les déchets organiques liés à l'alimentation

Des objectifs nationaux de réduction des déchets (infrastructures déjà en place)

Des potentiels de renouvellement des revêtements de voiries permettant une diminution des nuisances sonores engendrées par la circulation automobile

DIFFICULTES

Quelques risques d'inondation et des espaces concernés peu vulnérables (complexité de la gestion de l'eau)

Des axes de circulation qui engendrent des nuisances :

Pollution atmosphérique le long des axes majeurs de circulation préjudiciable à la santé des riverains (RN10, N12, A12, RN286)

Des nuisances sonores présentes en bordure des principaux axes de transports routiers et ferroviaires

Des nuisances sonores affectant essentiellement l'ouest du territoire

Des constructions nouvelles à isoler acoustiquement dans les secteurs concernés par les nuisances sonores

Pas de DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) réalisés à l'échelle des communes ou de la communauté d'agglomération

De « nombreuses » installations technologiques et industrielles, potentiellement polluantes

Nuisances acoustiques liées au survol des avions qui viennent de l'aérodrome de Toussus-le-Noble, impactant notamment les zones urbaines du sud-est du territoire

La présence de lignes à haute tension qui grèvent les possibilités de construction de certains secteurs (servitudes liées aux champs électromagnétiques + coupure quartier + risque sanitaire) et qui portent atteinte aux perspectives lointaines

MENACES

Des périodes de sécheresse récurrentes sur le territoire pouvant entrainer des mouvements de terrain différentiel par le retrait/gonflement des argiles du sous-sol

Des risques d'effondrement des anciennes carrières souterraines

Des risques de pollution accentués par la localisation des sites industriels potentiellement pollueurs à la verticale des marnières

Augmentation des déchets

Augmentation du trafic routier

IV.

A. La qualité de l'eau

1. Les milieux aquatiques

Bassins versants, SAGE et compétence hydraulique

La Communauté d'Agglomération est soumise aux prescriptions de trois SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Ce sont des outils de planification réglementaires qui visent à fixer les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

- Bièvre : en cours d'élaboration avec une sortie prévue pour 2015,
- Orge-Yvette approuvé le 2 juillet 2014,
- Mauldre approuvé le 10 aout 2015.

Parmi les dispositions les plus importantes prises par ces SAGE et concernant le territoire de la Communauté d'Agglomération, il peut être cité :

1. des objectifs en termes de réalisation de contrôles de conformité des branchements et de mise en conformité de ces derniers :
- Bièvre : en projet 8 % branchements domestiques/an et 5 % des branchements non domestiques/an.
- Orge-Yvette : 5 % branchements domestiques/an contrôlés avec une priorisation donnée sur des secteurs prioritaires identifiés, des bâtiments collectifs et sur les bâtiments publics à titre d'exemplarité. L'objectif de mise en conformité est de 100 % d'ici fin 2016 sur les bâtiments publics et de 50 % sur les raccordements privés diagnostiqués non conformes. Concernant les non domestiques, l'objectif de contrôle est de 5 %/an avec mise en conformité des 2/3 d'ici 2018.
- Mauldre : 6,5 % branchements domestiques/an contrôlés avec mise en conformité des 2/3 dans un délai de 2 ans. L'ensemble des bâtiments publics doivent être conformes à l'échéance du SAGE. L'objectif de contrôle des non-domestiques est de 10 %/an.

2. des limitations de débit de fuite lorsque l'infiltration ou la gestion à la parcelle des eaux pluviales n'est pas réalisable :
- Bièvre : pas d'objectif chiffré pour la 1ère version du SAGE, étude préalable des désordres.
- Orge-Yvette : 1,2 L/s/ha.
- Mauldre : 1 L/s/ha.

En raison de la nature géologique de ses sols, la CASQY ne peut mettre en place l'infiltration à la parcelle. L'ensemble des bassins de rétention également répartis sur le territoire, limite le ruissellement le plus en amont possible tout en évitant la gestion fastidieuse et anarchique de système de rétention par les particuliers et les entreprises. Ces bassins de rétention bénéficient d'un entretien quotidien et permettent de piéger les pollutions avant rejet au cours d'eau, conformément aux préconisations des SAGE. Ces dispositifs permettent ainsi d'appliquer, à la parcelle, selon le zonage des débits de fuite maximum de 30 L/s/ha ou de 2 L/s/ha tout en étant compatibles avec les objectifs de rejet avant cours d'eau fixés par les différents SAGE.

3. une protection des zones humides dans les projets d'aménagement.
La Communauté d'Agglomération ne possède pas la compétence hydraulique bien qu'elle agisse indirectement sur cette dernière au travers de sa compétence assainissement. La compétence hydraulique est assurée sur le bassin versant de l'Yvette, pour Magny-les-Hameaux, par le SIAHVY. Sur le bassin Versant de la Mauldre, cette compétence est assurée par le COBAHMA.
Le SMAGER gère quant à lui l'ancien réseau d'étangs et rigoles allant jusqu'à l'étang de Saint-Quentin.
Il n'y a pour le moment pas de gestion hydraulique sur le bassin versant de la Bièvre.

Qualité de l'eau

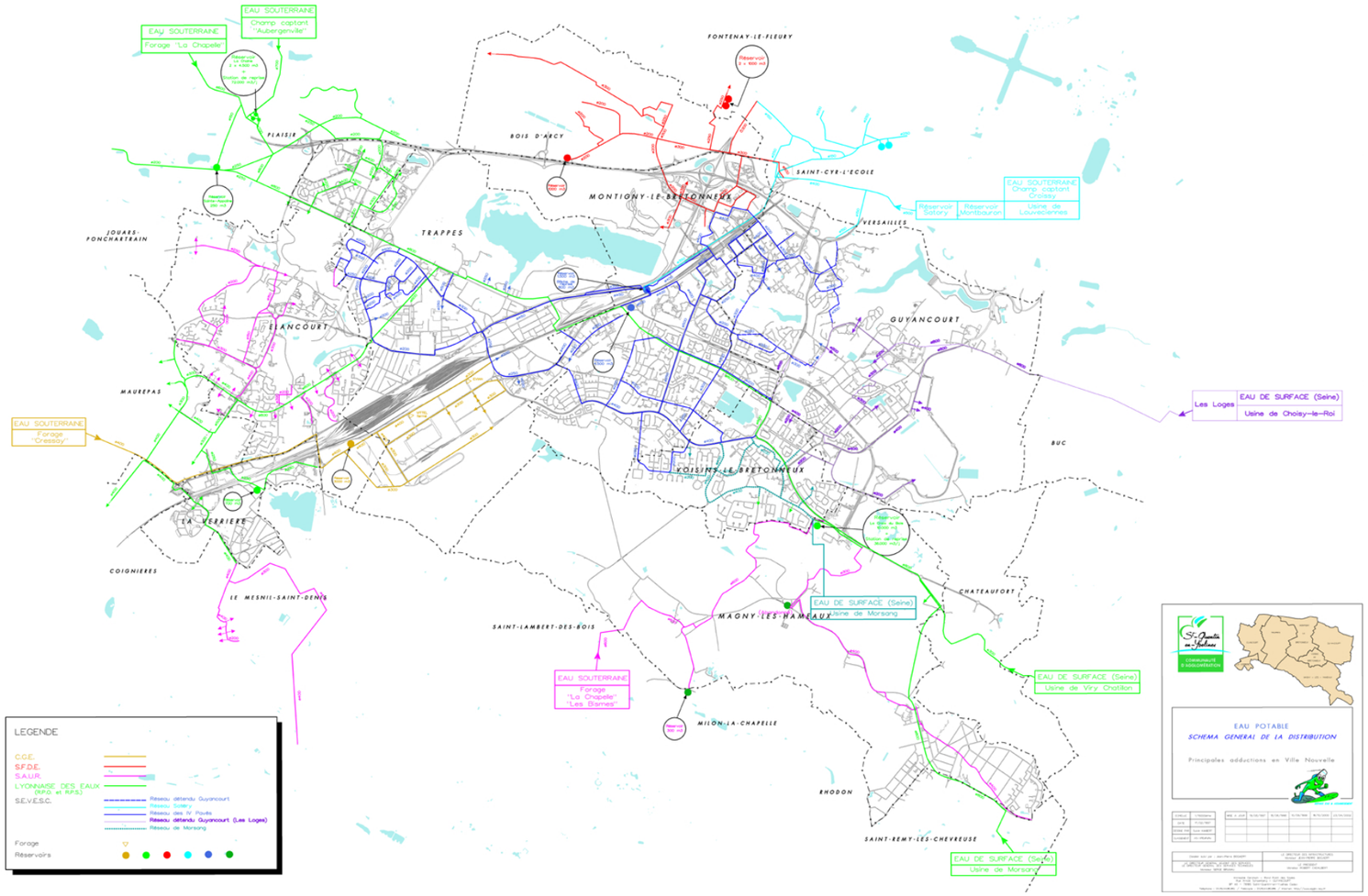
Depuis 2001, la Communauté d'Agglomération réalise un suivi de la qualité des eaux pluviales de son territoire ainsi que de ses exutoires. Le bon état écologique d'un cours d'eau est atteint lorsque celui-ci présente une bonne qualité physico-chimique mais également une diversité dans le peuplement des espèces.

En 2011 et 2012, la Bièvre ne satisfait pas aux objectifs de qualité 1B (bon) en présentant une qualité moyenne pour des raisons essentiellement dues aux à-coups provoqués par les variations du débit qui empêchent des espèces sensibles de s'implanter. La qualité physico-chimique est toutefois bonne. Le rû de Saint-Marc satisfait quant à lui aux exigences de qualité réglementaire 2 (Moyen).
En 2011 et 2012, en aval de la station d'épuration, le rû d'Elancourt ne satisfait pas aux objectifs de qualité 2 (Moyen) avec une qualité médiocre à cause d'arrivées de matières organiques durant la période estivale. Le niveau de traitement du phosphore de la station d'épuration permet toutefois de stabiliser la situation.
La Mérantaise satisfait aux exigences de qualité réglementaire 2 (Moyen) en 2011 et 2012.

ENSEIGNEMENTS

- La Communauté d'agglomération est soumise aux prescriptions de trois SAGE : la Bièvre, l'Orge-Yvette et la Mauldre.
- Les principaux objectifs des SAGE sont la mise en conformité des branchements domestiques et non domestiques pour 2016 ainsi que la limitation du débit de fuite lorsque l'infiltration ou la gestion à la parcelle des eaux pluviales n'est pas réalisable.
- La qualité de l'eau des différents cours d'eau est mitigé du fait de la difficulté de pérenniser une certaine diversité dans le peuplement des espèces et du fait de parvenir à atteindre une bonne qualité physico-chimique de l'eau.

IV.



B.L'eau potable

Sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, la gestion de l'eau potable est assurée par différents acteurs :

- Le SMGSEVESC gère l'eau de Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Trappes (excepté la ZA de Trappes-Elancourt et la ZA de Pissaloup) et Voisins-le Bretonneux (excepté le quartier de Champfleury) et de La Verrière et des quartiers des Sept Mares, de la Nouvelle Amsterdam et de la Clef-Saint-Pierre à Elancourt.
- Le SIRYAE gère l'eau d'Elancourt (excepté le quartier des 7 Mares, la Nouvelle Amsterdam, la Clef-Saint-Pierre et la ZA de Trappes-Elancourt) et de Magny-les-Hameaux.
- Il existe trois contrats de droit privé : la ZA de Trappes-Elancourt, la ZA de Pissaloup, et Champfleury à Voisins-le-Bretonneux.

Le territoire ne comporte pas d'unités de production d'eau potable sur son territoire. En 2012, l'eau distribuée sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération a été réputée conforme par l'ARS (Agence Régionale de la Santé). Le réseau de la CA est maillé et les principales provenances de l'eau potable sur le territoire sont les suivantes :

- Elancourt : Principalement Flins-Aubergenville complété des forages de Cressay et La Chapelle
- Guyancourt : Flins-Aubergenville, le Pecq, Croissy et Louveciennes
- La Verrière : Flins-Aubergenville
- Magny-les Hameaux : Forages de La Chapelle et Cressay à Villiers St-Frédéric et de Mareil sur Mauldre
- Magny-les-Hameaux-RD36 : Les Bîmes ; la Chapelle et Cressay complété de Viry-Chatillon et Morsang-sur-Seine
- Montigny-le-Bretonneux : Flins-Aubergenville, le Pecq, Croissy, Louveciennes et Bois d'Arcy
- Trappes : Flins-Aubergenville, Louveciennes et Cressay
- Voisins-le-Bretonneux : Flins-Aubergenville et Louveciennes

En 2011, sans compter les contrats de droit privatif, 386 km de réseaux ont été recensés.
La compétence eau potable est morcelée sur l'ensemble du territoire. Il en résulte l'application de tarifs et prestations différents auprès des usagers. La Communauté d'Agglomération n'exerçant pas la compétence eau potable, elle dépend de structures extérieures en la matière, à savoir

IV.

le SMGSEVESC et le SIRYAE.

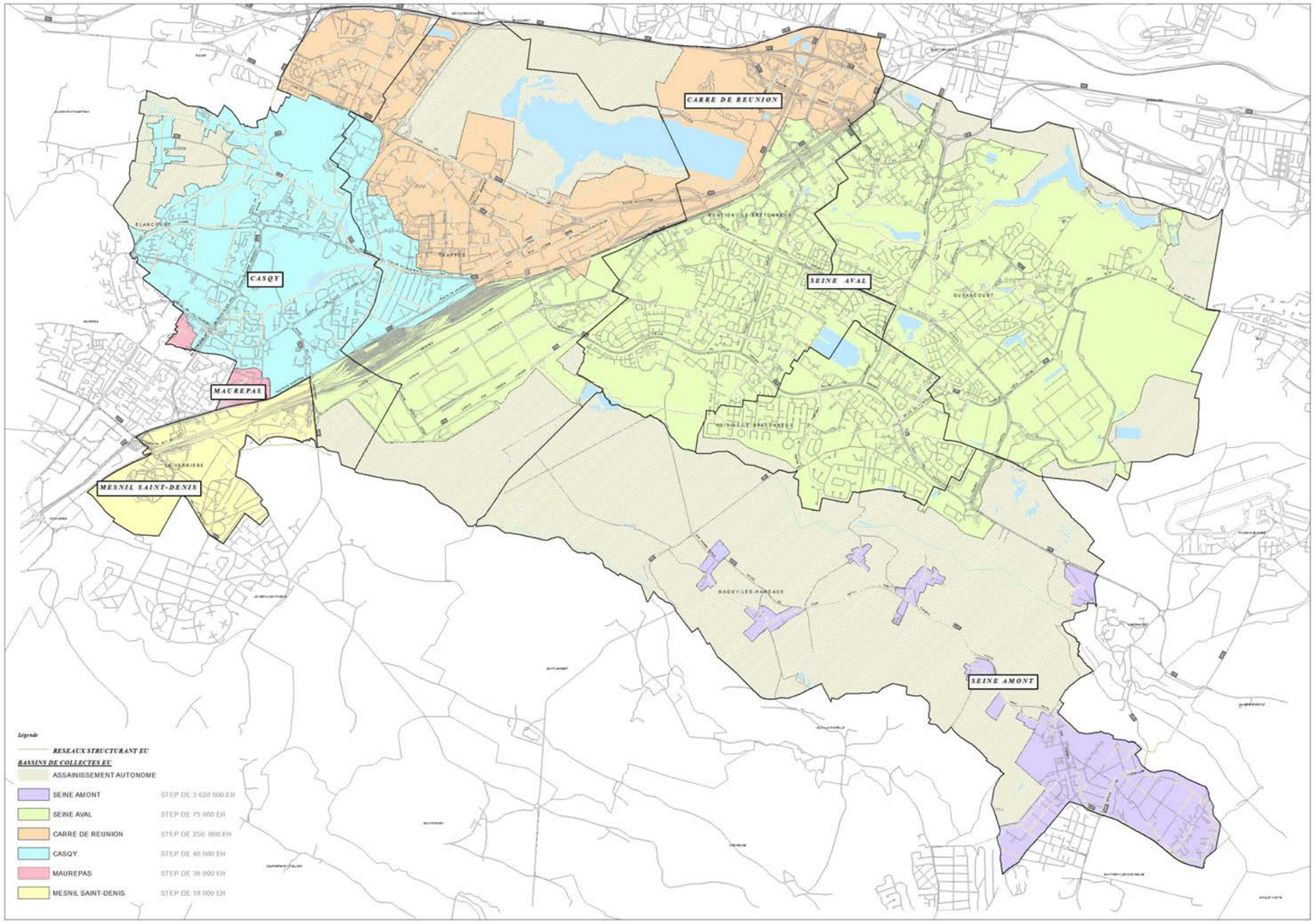
Eau potable

Producteur d'eau potable	Usine ou forage	Capacité nominale	Production en 2010	Taux d'utilisation de l'usine ou du forage en 2010
SAUR	Station des Bîmes	450 m3/h	998 906 m3	25 %
	Forage Artoire	25 m3/h	40 870 m3	18,7 %
	Forage Autouillet	13 m3/h	104 908 m3	92,1 %
	Forage de Rosay 1	65 m3/h	412 270 m3	72,4 %
	Forage de Rosay 2	110 m3/h	453 600 m3	47,1 %
SEVESC	Forage de Croissy	5000 m3/h	21 602 921 m3	49,3 %
	Usine de Louveciennes	5000 m3/h	21 218 776 m3	48,4 %
Lyonnaise des Eaux	Usine de Flins Aubergenville	5500 m3/h	26 934 700 m3	55,9 %
	Usine de la Chapelle	600 m3/h	4 525 900 m3	86,1 %
	Usine de Morsang sur Seine (unité de sécurité)	10 625 m3/h	Absence d'information	/
Eau et Force	Usine de Viry Chatillon	5000 m3/h	Absence d'information	/
Compagnie Générale des Eaux	Usine de Choisy-le-roi	14 500 m3/h	Absence d'information	/

ENSEIGNEMENTS

- Les différentes communes de l'agglomération ne sont pas raccordées à la même unité de production d'eau potable.
- La compétence eau potable est morcelée sur le territoire.

IV.



C. Les eaux usées

La gestion des réseaux d'eaux usées du territoire est assurée par la Communauté d'Agglomération dans le cadre d'une délégation. Le patrimoine compte 393 kml de réseaux d'eaux usées, une station d'épuration située à Elancourt ainsi que 21 postes de relevage. Il est cependant à noter que la totalité du traitement des eaux usées n'est pas réalisée sur le territoire. En effet, les eaux usées de l'agglomération sont traitées sur les usines suivantes :

- Elancourt pour partie : station d'épuration de Saint-Quentin- en-Yvelines située à Elancourt (gestion CASQY),
- Elancourt-Sept Mares et Nouvelle Amsterdam : station d'épuration de la Courance à Maurepas (gestion SIAC),
- Elancourt-Clef-de-Saint-Pierre : station d'épuration de Carré de Réunion (gestion SMAROV),
- Guyancourt : station d'épuration d'Achères (gestion SIAAP),
- La Verrière : station d'épuration du Mesnil-Saint-Denis (gestion SIA Mesnil Saint-Denis La Verrière),
- Magny-les-Hameaux : station d'épuration de Valenton (gestion SIAAP),
- Montigny-le-Bretonneux : station d'épuration d'Achères (gestion SIAAP),
- Montigny-le-Bretonneux-Pas du Lac : station d'épuration de Carré de Réunion (gestion SMAROV),
- Trappes-Pissaloup, Plaine de Neauphle, Les Merisiers et Le Village : station d'épuration de Carré de Réunion (gestion SMAROV),
- Trappes-ZA des Bruyères et La Boissière : station d'épuration de Saint-Quentin-en-Yvelines située à Elancourt (gestion CASQY),
- Trappes-ZA Trappes-Elancourt Jean Jaurès : station d'épuration d'Achères (gestion SIAAP),
-Voisins-le-Bretonneux : station d'épuration d'Achères (gestion SIAAP).

IV.

ENSEIGNEMENTS

Le zonage assainissement réalisé en 2011 a permis de diviser le territoire en zone d'assainissement collectif et non collectif (zones grisées de la carte). Le territoire comporte une trentaines d'installations avec un assainissement autonome. Ce zonage permet de déterminer la faisabilité technico-économique de nouveaux branchements aux réseaux d'eaux usées.:

- L'étude d'opportunité pour la réalisation d'une station d'épuration à la place du poste actuel de La Minière, à Guyancourt. Cette usine devrait traiter les eaux usées actuellement envoyées vers les stations d'épuration d'Achères et de Carré de Réunion. Afin de respecter les objectifs de qualité de la Bièvre, les technologies employées devront être particulièrement performantes pour traiter la pollution des effluents.

- La réalisation d'une unité de traitement quaternaire des boues de la station d'épuration d'Elancourt. Ces dernières sont actuellement envoyées en dehors du territoire pour épandage et restent soumises à l'acceptation des agriculteurs. Une unité de traitement supplémentaire permettrait de diminuer les volumes de boues mais également de les valoriser sous une forme plus avantageuse sur un plan économique. En 2017, une unité de méthanisation sera ainsi construite. Le biogaz produit sera réinjecté dans le réseau de gaz existant.

- La reprise des réseaux traversant la RN10 dans le cadre de son enfouissement et de la réalisation du plateau urbain à Trappes.

- Le dévoiement et redimensionnement des réseaux du quartier de Champfleury à Voisins-le-Bretonneux qui permettra notamment de supprimer les nombreuses servitudes existantes.

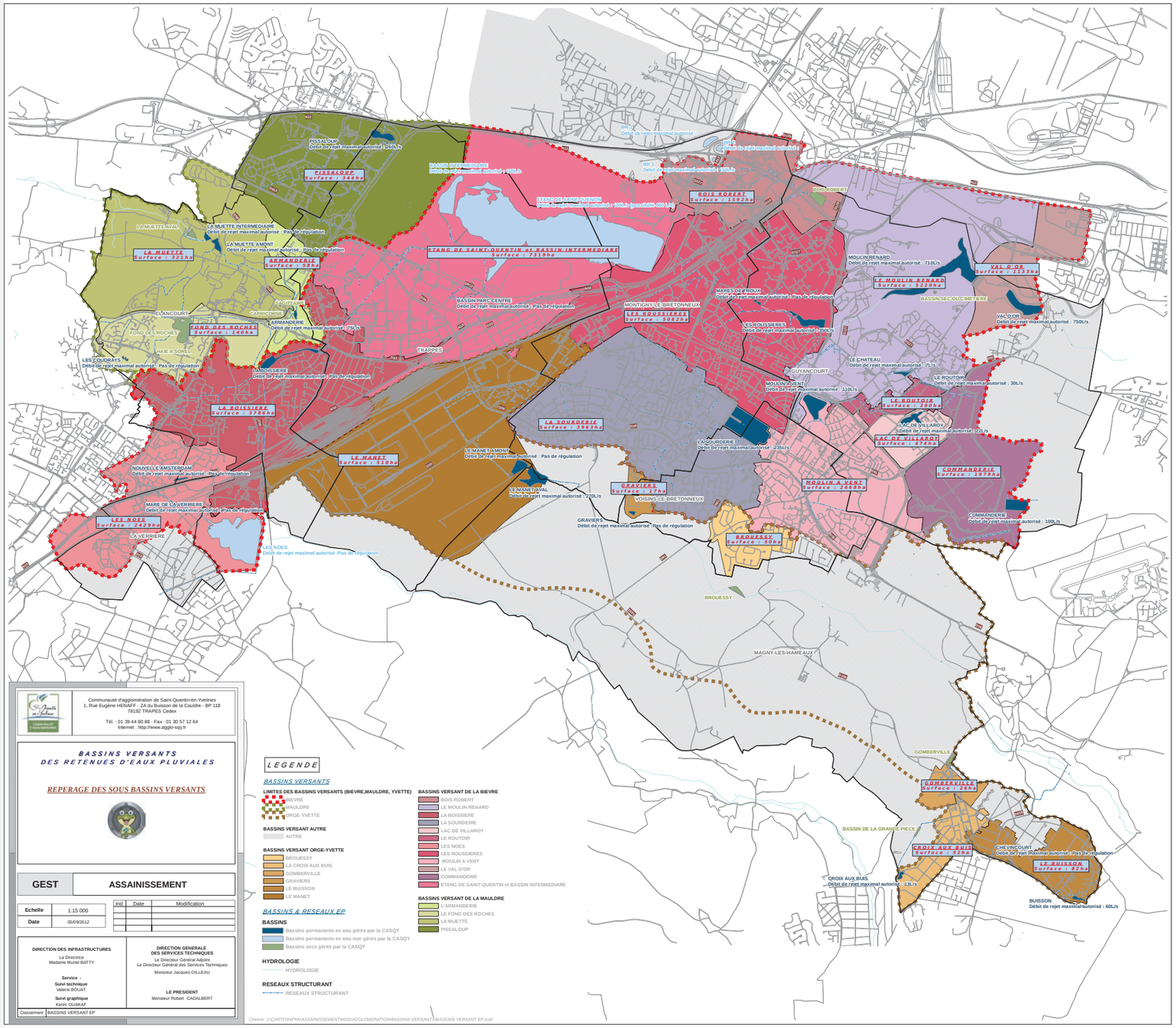
- L'émergence de la problématique des micropolluants dans les effluents de station d'épuration et la possible demande d'amélioration des performances épuratoires de la station d'épuration d'Elancourt.

- En outre, avec l'émergence de nouvelles technologies permettant de produire de l'énergie à partir du potentiel calorifique des effluents ou de réduire les coûts énergétiques d'exploitation, la Communauté d'Agglomération aura la possibilité d'optimiser le bilan carbone de l'exploitation de ses réseaux.

Station d'épuration	Capacité	Performance épuratoire	Taux d' utilisation	Filières de traitement
Saint-Quentin-en-Yvelines	40 000 EH	**2012** DCO : 85,27 % DBO5 : 99 % MES : 99 % NTK : 96 % NGL : 94 % P : 91 %	82,28 %	Prétraitement Bassins biologiques Traitement tertiaire du phosphore par un Densadeg
Achères (station en cours de refonte jusqu'en 2021)	7 500 000 EH	Janvier-Février 2014 : Mat. carbonées : 86 % Mat. phosphorées : 83 % Mat. azotées NTK : 79 %	94,1 %	Prétraitement Nouveaux traitements pas biofiltration et filtration membranaire
Valenton	3 620 000 EH	2012 : DCO : 96 % DBO5 : 99 % MES : 98 % NGL : 70 % NTK : 97 % P : 90 %	64,5 %	Prétraitement Bassins biologiques Traitement tertiaire par clarifloculation
Carré de Réunion (station en cours de refonte)	250 000 EH 340 000 EH en temps de pluie fin 2014	2013 DCO > 68,87 % DBO5 > 80 % MES >90 % NGL : 83 % NTK : 93 % P : 89 %	66 ,7 %	Prétraitement Bassins biologiques Nouveau traitement par filtration membranaire
Mesnil Saint-Denis	18 000 EH	DCO : 69,13 %	82,10 %	Prétraitement Bassins biologiques
Courance	36 000 EH	DCO : 90,38	76,29 %	Prétraitement Bassins biologiques

Données Casqy 2012 - mise à jour partielle DDT janvier 2014

IV.



D. Les eaux pluviales

La Communauté d'Agglomération gère 494 km de réseaux d'eaux pluviales, 36 bassins de rétention des eaux pluviales dont 26 en eau, 10 postes de relèvement ainsi que 6 ouvrages de traitement des eaux pluviales. Les eaux pluviales des trois bassins versants du territoire sont ainsi régulées dans les bassins de rétention avant leur rejet en milieu naturel (Bièvre, Mérantaise, Rû d'Elancourt, etc.).
Le zonage d'assainissement réalisé en 2011 a permis de diviser le territoire en différentes zones où des débits de fuite maximums sont appliqués aux projets de réaménagement ou de réalisation de nouvelles constructions.

Les sols du territoire de la CASQY ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales. Lors de forts évènements pluvieux, les bassins de rétention délivrent un débit régulé (ou constant) par divers ouvrages comme des modules à masques calibrés ou des vannes.
Les bassins voient ainsi leur niveau d'eau monter en fonction de l'intensité de l'évènement. Ils permettent ainsi l'écrêtage des débits arrivant au cours d'eau en réalisant un effet tampon. Le débit des eaux de pluie est ainsi lissé dans le temps et restitué aux rivières de manière constante.
Tout nouveau projet d'aménagement s'accompagne de la réalisation d'une étude hydraulique via un modèle numérique permettant de redimensionner les réseaux si besoin. L'acceptabilité des volumes par le bassin de rétention directement en aval est ainsi vérifiée. Le débit régulé n'est ni impacté ni modifié.
Ainsi :
- concernant le territoire couvert par le SAGE de la Mauldre, le débit des eaux pluviales rejetées n'excède pas 0,94 L/s/ha dans le rû d'Elancourt et 0,76 L/s/ha dans le rû de Maldroit,

- concernant le territoire couvert par le SAGE Orge-Yvette, le débit des eaux pluviales rejetées ne peut excéder :
• 0,53 L/s/ha en sortie du bassin du Manet,
• 0,22 L/s/ha en sortie du bassin des Graviers,
• 1 L/s/ha en sortie du bassin de Brouëssy,
• 0,96 L/s/ha en sortie du bassin de Gomberville,
• 0,73 L/s/ha en sortie du bassin du Buisson,
Ainsi le rejet maximum moyenné sur l'exutoire de la Mérantaise est de 0,57 L/s/ha.

IV.

Le bassin de la Croix aux Buis permet d'obtenir un débit de fuite de 0,25 L/s/ha sur le Rhodon soit un débit maximum moyenné de 0,01 L/s/ha sur ce milieu.
Les territoires non couverts par des bassins de rétention se voient appliquer d'après le zonage la limite de débit de fuite de 1L/s/ha fixé par le SAGE Orge-Yvette.

- concernant le territoire couvert par le SAGE Bièvre, le débit de fuite appliqué sur la Bièvre est de 0,02 L/s/ha et de 0,04 L/s/ha sur le rû de Saint-Marc.

Les territoires non couverts par des bassins de rétention se voient appliquer d'après le zonage la limite qui sera fixée par le SAGE Bièvre (à défaut de doctrine locale active, il est considéré 1 L/s/ha conformément au SDAGE).

L'augmentation de l'urbanisation et la nécessaire densification des infrastructures ont conduit à l'émergence de nouveaux sujets :
- la nécessaire intensification des contrôles de conformité des branchements domestiques et non domestiques en vue de respecter les prescriptions des SAGE et des objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau.
- l'envasement important des bassins de rétention qui conduisent à leur eutrophisation, au développement des algues mais également à terme, à la diminution du volume de marnage disponible (volume nécessaire à l'absorption des à-coups hydrauliques lors de forts évènements pluvieux). Etant donné l'importance du patrimoine en place, l'importance des coûts représentés par cet entretien, il est essentiel de commencer à trouver des solutions pérennes et économiquement viables.
- la réhabilitation des unités de traitement des eaux pluviales devenues aujourd'hui obsolètes.
- la reconquête des bassins par les habitants et les espèces par le réaménagement des berges, le développement d'habitats et l'amélioration de la qualité des eaux pluviales.
- l'intégration de la gestion des eaux pluviales dans le développement de l'agriculture périurbaine des communes comme La Verrière ou Magny-les-Hameaux.
- la réalisation des réseaux du quartier Gare-Bécannes à La Verrière.
- le redimensionnement des réseaux rue de La Tourelle à Trappes.
- le redimensionnement des réseaux et la création d'unité de stockage des eaux pluviales dans le quartier du Bois de l'Etang à La Verrière.
- la prise en compte des difficultés rencontrées en termes d'inondation

Bassin versant de la mauldre

Principaux Bassins du bassin versant la Mauldre	Surface du bassin versant interceptée par le bassin de retention (ha)	Régulation maximum du bassin de rétention (L/s)	Bassin de rétention régulant avant rejet direct au cours d'eau	Exutoire du bassin de rétention / territoire	Surface cumulée du bassin versant (ha)	Débit de fuite sur un même exutoire (L/s/ha)
Pissaloup	344	260	Oui	ru du Maldroit	344	0.76
Muette*	321	490	Oui	ru d'Elancourt	519	0.94
Fond des roches	140	150	Non : Déversement dans Muette			
Armanderie	58	75	Non : Déversement dans Muette			

* Le bassin de la Muette Aval est un bassin sec et le débit indiqué est le débit maximal possible considéré selon la formule de Manning-Strickler. Ce débit théorique n'est en réalité jamais atteint.

Bassin versant de l'Orge-Yvette

Principaux Bassins du bassin versant la Mauldre	Surface du bassin versant interceptée par le bassin de retention (ha)	Régulation maximum du bassin de rétention (L/s)	Bassin de rétention régulant avant rejet direct au cours d'eau	Exutoire du bassin de rétention / territoire	Surface cumulée du bassin versant (ha)	Débit de fuite sur un même exutoire (L/s/ha)	Débit de fuite sur un même cours (L/s/ha)
Manet	510	270	Oui	Mérantaise	720	0.53	0.63
Graviers *	17	3.8	Oui	Mérantaise		0.22	
Brouessy **	50	50	Oui	Mérantaise		1.00	
Gomberville	26	25	Oui	Mérantaise		0.96	
Buisson	82	60	Oui	Mérantaise		0.73	
Cressely	35	42	Oui	Mérantaise		1.20	
Croix aux Buis	52	13	Oui	Rhodon	1704	0.25	1.17
Sud Magny	1652	1982.4	Oui	Rhodon		1.20	

* Le débit de fuite est calculé selon la formule de Manning-Strickler.
** Le bassin de Broessy est un bassin sec et le débit indiqué est le débit maximal possible considéré selon la formule de Manning-Strickler. Ce débit théorique n'est en réalité jamais atteint.

Zone non interceptée par un bassin de rétention
Application dans le zonage du débit de fuite précaunisé par le SAGA Orge Yvette

Bassin versant de la Bièvre

Principaux Bassins du bassin versant la Mauldre	Surface du bassin versant interceptée par le bassin de retention (ha)	Régulation maximum du bassin de rétention (L/s)	Bassin de rétention régulant avant rejet direct au cours d'eau	Exutoire du bassin de rétention / territoire	Surface cumulée du bassin versant (ha)	Débit de fuite sur un même exutoire (L/s/ha)
Guyancourt Extreme Est	281	281	Oui	Bièvre	281	0.03
Noes	2429	Néant (Seuil)	Non : déversement dans Boissière	Bièvre	33250	
Boissière	3786	Néant (Seuil)	Non : déversement dans l'Etang de SQY			
Etang de SQY	7319	100	Non : déversement dans La Sourderie			
Bassins de rétention autoroutiers	58	150	Non : déversement dans Bois Robert			
Sourderie	3963	235	Non : déversement dans Roussières			
Bois Robert	1592	150	Non : déversement dans Moulin Renard			
Roussières	5082	350	Non : déversement dans Moulin Renard			
moulin à vent	2668	110	Non : déversement dans Moulin Renard			
Moulin Renard	5220	710	Non : déversement dans Val d'Or			
Val d'or	1133	750	Oui			
Routoir	290	30	Non : déversement dans la Commanderie	Rû de St marc	2743	0.04
Lac de Villaroy	474	22	Non : déversement dans la Commanderie			
Commanderie	1979	100	Oui			

Le Sage Bièvre étant en cours d'élaboration, le débit de fuite maximum considéré est de 1L/s/ha conformément au SDAGE pour une zone non interceptée par un bassin de rétention

IV.

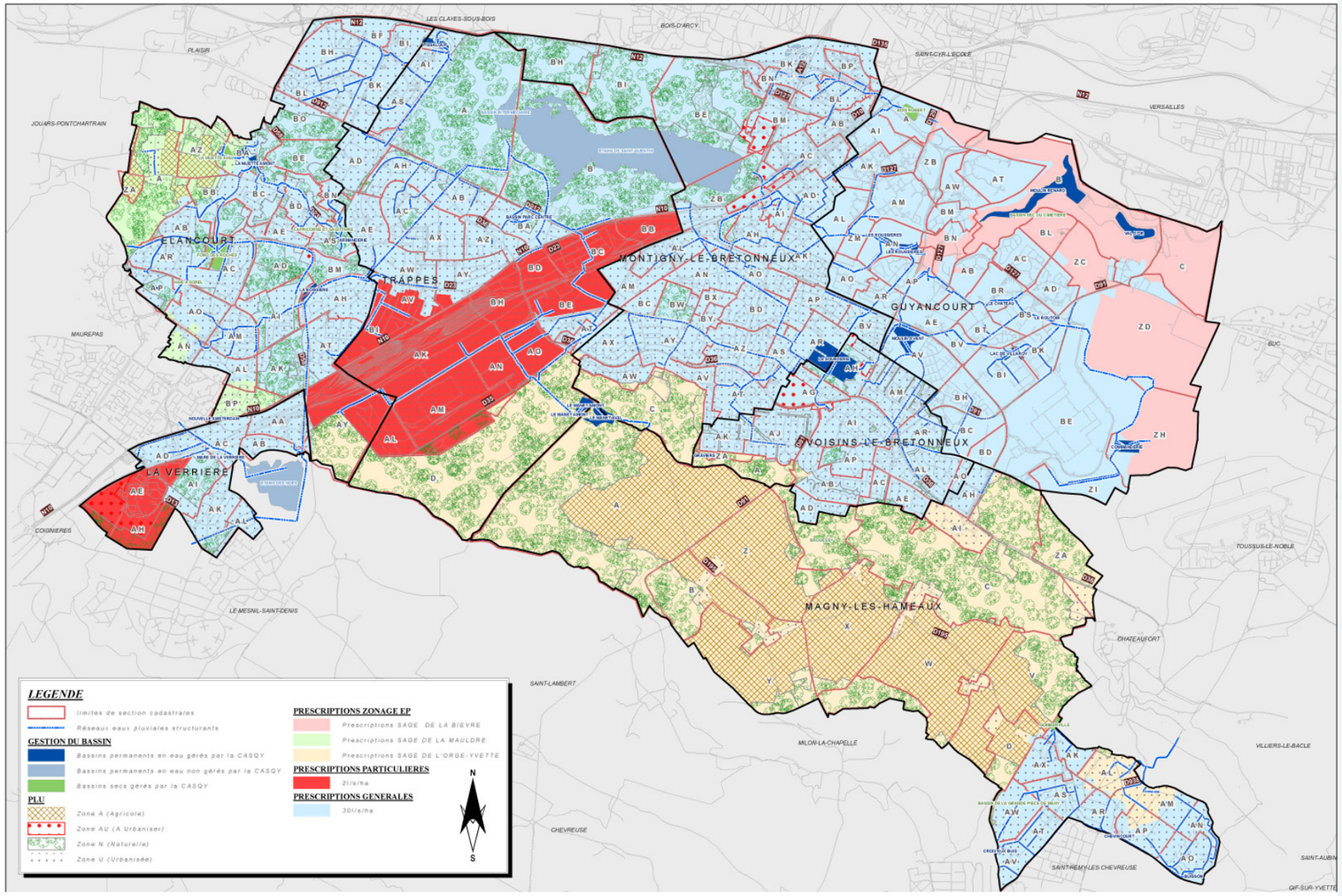
à l'aval du territoire avec une réflexion sur la régulation des bassins existants.
- l'absence d'automatisme dans le pilotage des bassins de rétention.
- la réhabilitation du patrimoine issu des travaux d'alimentation du château de Versailles.

Certains dispositifs « filtrants » sont à envisager du fait du confort qu'ils peuvent influer dans le quotidien des habitants par la réduction du volume d'eau ruisselée et l'étalement de l'évacuation de cette eau dans le temps.
Ainsi, dans le quartier des Réaux à Elancourt des noues ont été mises en place. Elles permettent de réduire les effets des ilôts de chaleur, de maintenir la porosité des sols en milieu urbain, de capter (par la plantation de végétaux) les allergènes, et de maîtriser les flux venteux dans l'espace urbain.
D'autres dispositifs telles que les toitures végétalisées ont été incités par la mise en place d'un dispositif de gestion de la densité par la quantification des espaces au travers du PLU de la ville de Guyancourt.
Ceux-ci doivent être maintenus en pleine terre sur la parcelle par la définition d'un pourcentage d'espaces verts devant être réalisé sous la forme d'espaces de pleine terre ou de couverture végétale en toiture ou sur dalle.
Ou encore les roselières, comme celle présente sur l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines, celle-ci a une valeur écopaysagère qui la fait considérer comme un habitat patrimonial.
Ces différents dispositifs permettent de réguler la ressource eau en milieu urbain

IV.

ENSEIGNEMENTS

- Réseau d'eaux pluviales conséquent sur l'ensemble du territoire.
- Problème d'infiltration des eaux pluviales du fait de la nature des sols (argile).
- Les bassins de rétention permettent la régulation des eaux pluviales par la mise en place de modules calibrés ou par des vannes mais ceux-ci deviennent envasés par manque d'entretien et mettent en péril la vocation initiale des bassins de rétention à savoir la sécurité des habitants.
- Une forte augmentation de l'urbanisation et de ses infrastructures doit conduire à repenser le réseau dans sa globalité (respect des prescriptions des SAGE, mise en conformité des raccordements...).



ATOUTS

L'agglomération est en tête des trois bassins versants et peut donc voir son impact direct sur les milieux aquatiques et prendre les mesures nécessaires, le territoire est couvert par autant de SAGE, ce qui permet à la CA de disposer d'un appui technique spécifique en matière de protection des milieux

85 % de la gestion de l'eau potable sur l'agglomération est confiée à des syndicats uniquement dédiés à cette compétence.

La CA détient la compétence assainissement sur l'ensemble du territoire ce qui permet une prise directe sur la gestion des réseaux (travaux d'entretien, de remplacement, etc.)

La présence d'une station d'épuration sur le territoire permet de limiter les transports d'eaux usées et d'éviter d'externaliser le traitement, ce qui simplifie la facture des usagers.

Le réseau de la CA est entièrement en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées), limitant les pollutions au milieu naturel

Les nombreux bassins de rétention des eaux pluviales du territoire sont des habitats écologiques pour les espèces et des espaces de loisirs pour les Saint-Quentinois

L'étang de Saint Quentin est une réserve d'eau important, sa présence est un atout pour la gestion du recueil des eaux

OPPORTUNITES

Potentiel de développement d'énergies renouvelables (en particulier des panneaux solaires photovoltaïque et thermique) sur le territoire

Capacité de développement d'une agriculture biologique, permettant de convertir des sols appauvris par l'agriculture agrochimique de qualité grâce à un sous-sol riche en nutriments, notamment d'une agriculture biologique et de proximité (circuits courts)

DIFFICULTES

Des difficultés en termes de gestion et d'intégration des mesures des 3 SAGE dans les documents d'urbanisme (conséquences budgétaires des dispositifs du SAGE)

Une compétence eau potable très morcelée, avec des intérêts discordant entre la casqy et les syndicats gestionnaires et une tarification diverse en fonction des secteurs, source d'incompréhensions et de disparités

Les eaux usées du territoire sont envoyées vers six stations d'épuration différentes dont une seule est gérée directement pas la CASQY. La majorité des eaux usées est envoyée loin du territoire, ce qui a un impact sur la facture des usagers

Les bassins de rétention des eaux pluviales ont été construits en même temps que la ville nouvelle et nécessitent aujourd'hui un entretien (solution viable de désenvasement, restauration des berges et amélioration de la qualité des eaux pluviales), couteux en investissements

Un territoire où l'infiltration est impossible en raison de la nature des sols, contrairement aux prescriptions premières des SAGE

Gérer les intérêts contradictoires liés aux usages de l'étang de Saint Quentin (courbe de consensus entre les besoins pour satisfaire les activités sportives et le développement environnemental des berges qui constituent un secteur de nidification)

MENACES

La Communauté d'Agglomération est soumise à de plus en plus de contraintes réglementaires. L'intégration des objectifs des SAGE dans les documents d'urbanisme mais aussi dans l'élaboration du budget contraint la CA sur l'aménagement de son espace et dans le financement de certaines actions

L'exercice des compétences eau potable et assainissement contraint la CA à céder la gestion d'une partie de sa compétence sur son territoire ce qui empêche une action directe sur les travaux choisis par ces autres gestionnaires

La création d'une station d'épuration sur le site de La Minière est très contrainte par les objectifs de qualité de La Bièvre d'autant plus que le site est situé en tête de bassin

Les bassins de rétention ont l'âge de la ville nouvelle et la plupart sont envasées tandis que certaines berges sont détériorées ce qui à terme ne permettra plus de garantir la sécurité des sites et la qualité des eaux rejetées en cas de fortes précipitations (risque de détérioration de la qualité écologique des milieux)

V.

A. Le profil Énergie Climat du territoire

De manière générale, le Bilan Énergie/Climat de la CASQY établit que le territoire est faiblement exposé aux aléas climatiques mais sensible à l'évolution des conditions d'accès à l'énergie.

1. Les consommations d'énergie réalisées sur le territoire de la CASQY

Sont présentées ici les consommations d'énergie réalisées sur le territoire de la CASQY en 2008 à partir des volumes de consommations d'énergie estimée en 2009 émanant des données du ROSE (Réseau d'Observation Statistique de l'Energie) et des émissions de gaz à effet de serre en Ile-de-France.
Le territoire est fortement consommateur de gaz naturel et d'électricité, notamment dans les bâtiments. Le gaz naturel et l'électricité sont les deux principales énergies consommées sur le territoire avec respectivement 50 % et 41 % d'énergie consommée.
Les autres énergies (autres produits pétroliers, bois, chauffage urbain, etc.) ne représente qu'environ 10 % de la consommation d'énergie du territoire.
Le bilan des consommations d'énergie de la CASQY est dominé par le secteur industriel qui représente près de 40 % du volume total. Le secteur du bâtiment, regroupant le résidentiel et le tertiaire, est responsable de 60 % des consommations d'énergie.
En tout le volume de consommation d'énergie du territoire s'élève à 3 185 GWh.

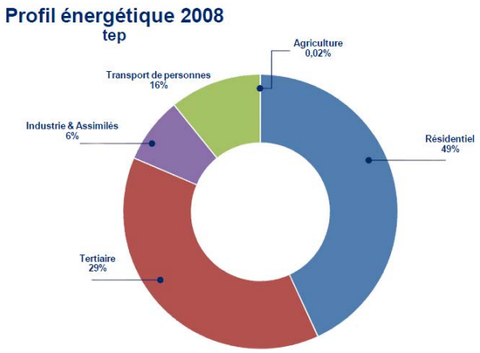
2. Les consommations d'énergie finale 2008, tep

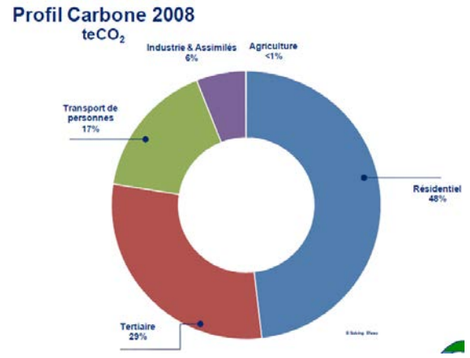
Un secteur en particulier ressort du profil énergétique de 2008, le résidentiel représente près de 50 % de la consommation d'énergie, le secteur tertiaire lui représente 29 %. Ces deux secteurs réunissent les 3/4 de la consommation d'énergie du territoire. Le transport de personnes (16 %), le secteur de l'industrie (et assimilés) (6 %) et enfin l'agriculture (0,02 %) représentent le dernier quart.
- 335 002 tep consommées en 2008, toutes énergies confondues.
- 3,1 tep/ha de la CASQY
- 17 008 KWh ef/ hab (alors qu'en Ile-de-France, la consommation est d'environ 13 730 KWh ef/hab et 19 530 pour la moyenne française)

Consommations d'énergie réalisées sur le territoire de la CASQY

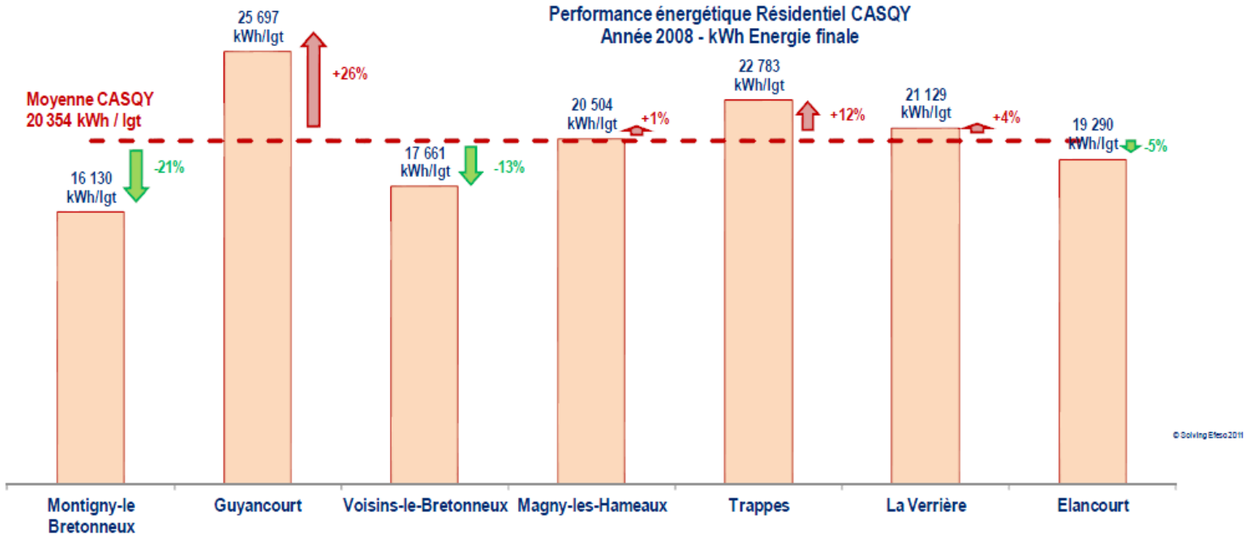
kWh énergie finale 2008	CASQY		Montigny-le-Bretonneux	Guyancourt	Voisins-le-Breton-neux	Magny-les-Hameaux	Trappes	La Verrière	Elancourt
Gaz naturel	1 001 833 912	40%	173 686 099	156 253 737	60 051 0954	65 760 190	269 595 066	70 225 520	206 261 345
Fioul domestique	104 907 508	4%	13 416 491	46 340 832	3 125 030	6 675 963	20 672 355	3 085 808	11 591 028
Electricité	812 407 506	33%	293 749 093	221 670 004	59 779 533	30 650 663	106 033 275	16 879 452	83 645 485
Réseaux de chaleur	136 559 958	6%	11 763 374	74 518 098	1 236 662	4 156 928	31 056 397	593 296	13 235 202
Charbon (et autres combustibles solides)	35 438 568	1%	4 515 531	18 923 309	2 321 671	1 405 555	3 838 426	913 046	3 521 031
Carburant Diesel	196 860 407	8%	49 699 787	36 937 442	19 445 783	14 571 816	28311 737	6 705 032	41 188 811
Carburant Essence	183 562 669	7%	45 817 045	33 685 564	18 033 909	12 619 838	25 571 569	6 099 193	41 735 551
Carburant GPL	3 281 950	0%	848 970	632 830	331 058	232 684	496 776	116 732	622 900
Toutes énergies	2 474 852 478		593 496 390	588 961 817	164 325 599	136 073 638	485 575 601	104 618 079	401 801 353

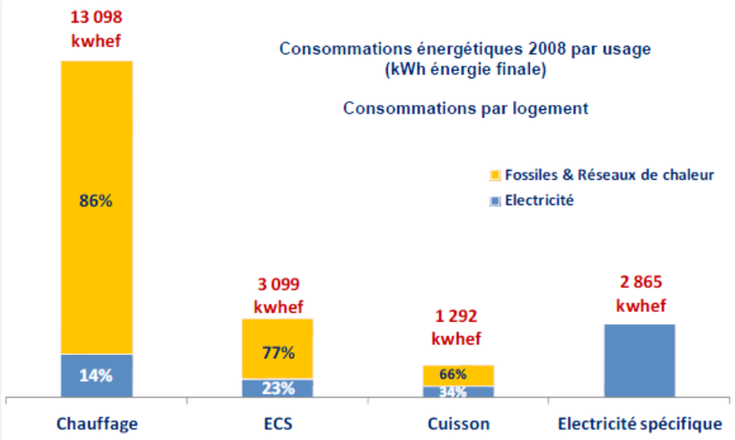
- Sont présentées ici les consommations d'énergie réalisées sur le territoire de la CASQY.
- Le territoire est fortement consommateur de gaz naturel et d'électricité, notamment dans les bâtiments.
- Les combustibles liquides comptent pour environ 15% des consommations d'énergie.

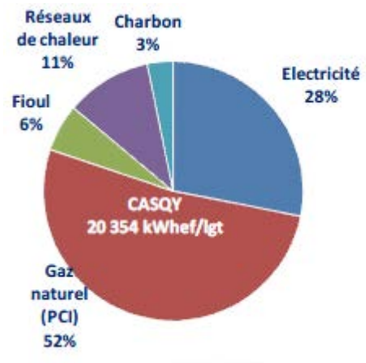




V.







3. Les émissions énergétiques de Gaz à Effet de Serre 2008

- 459 550 teCO2 émises en 2008 tous combustibles, carburants et sources énergétiques confondus
- 3 158 kgeCO2/hab de la CASQY. 2 527 pour la moyenne régionnale et 3 767 pour la moyenne nationale)
- 1er producteur: secteur du bâtiment avec 78 % des émissions totales
- 2nd producteur : transports de personnes avec 16 % des émissions totales
- Prise en compte des émissions amont (indirectes) induites par la fabrication et le transport d'énergie

4. Les performance énergétiques des logements

Les disparités dans les performances des logements entre les communes de l'agglomération sont à rechercher du côté de :
- la typologie de logement : collectif ou pavillonnaire (souvent plus ancien et moins performant),
- le mix énergétique utilisé sur la commune : le parc de bâtiments chauffés à l'électricité à tendance à consommer beaucoup,
- une moyenne de consommation de l'ordre de 328 kWh/m² (énergie finale),
- à noter : un risque de double compte des consommations de gaz naturel est possible, ce qui aurait pour principale conséquence de maximiser les consommations énergétiques de certaines communes (ex de Guyancourt). Seules des données d'observation sur les consommations réelles de gaz naturel, notamment des réseaux de chaleur, permettrait d'affiner la lecture des consommations d'énergie au logement.

5. La consommation des parcs d'activités économiques

Industrie ou activités assimilées :
Quelques gros consommateurs identifiés et engagés dans une logique de réduction.
Un tissu d'acteurs à accompagner, PME et PMI en particulier, et pour lesquels des actions de diagnostic et d'observation sont à mettre en place.

Tertiaire :
Un parc plutôt récent et électro-dépendant.
Des besoins d'accompagnement dans des actions de Maîtrise

V.

de la Demande d'Énergie CA Saint-Quentin-en-Yvelines chez les consommateurs les plus importants : sièges d'entreprises, services publics, bâtiments administratifs, commerces …

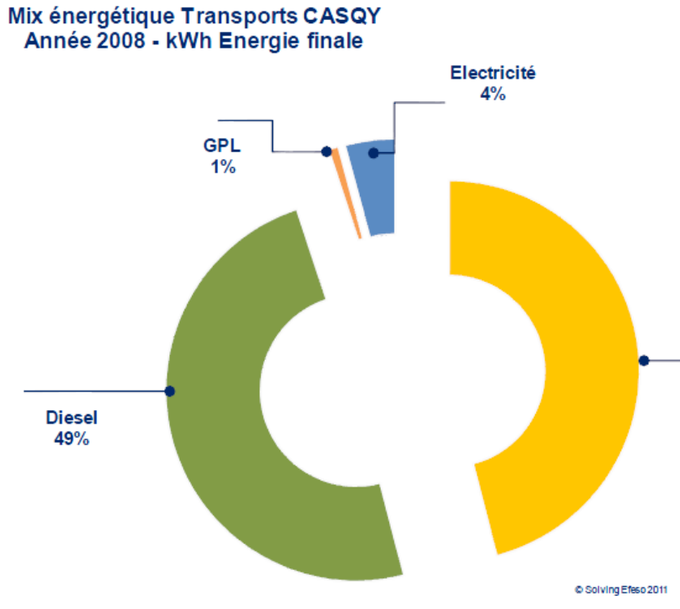
Activités agricoles :
Le secteur n'est pas contributeur majeur aux émissions de GES.
En revanche, des besoins d'accompagnement sont envisageables dans :
- le développement d'actions de Maîtrise de la Demande d'Énergie dans les exploitations : procédés, bâtiments agricoles, optimisation des circuits de transformation et de distribution …
- le changement de pratiques agricoles (réduction des intrants chimiques).

6. Les déplacements

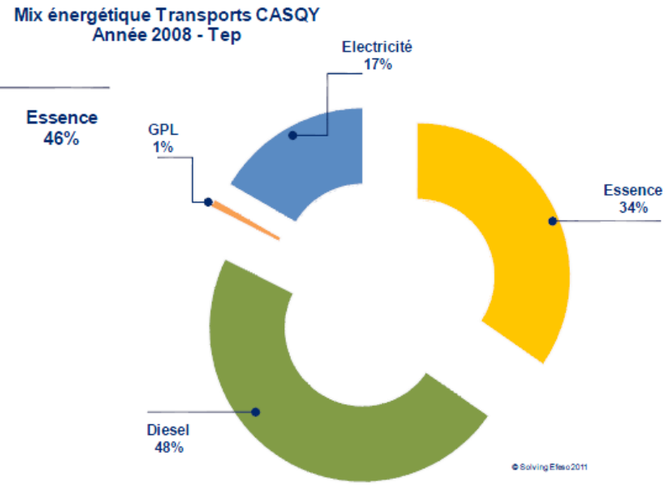
Une organisation générale de l'offre dépendante d'échelons supraterritoriaux :
- peu de marges de manoeuvres sur les orientations structurantes,
- un champ d'action important dans l'intégration de la problématique déplacement dans les politiques locales d'aménagement et d'urbanisme.

Une vulnérabilité forte sur la mobilité en voiture :
- une exposition forte aux aléas sur l'évolution des conditions d'accès aux hydrocarbures, notamment due à la forte croissance du prix de ces énergies rendant vulnérable les acteurs à la variation de la facture énergétique. Cela a été mis en exergue au cours de l'année 2008 où le prix du pétrole brtubrut a atteint les 140 $ par baril et surtout varié de 50 % en six mois.
- une évolution des besoins de mobilité à caractériser pour agir.

Un secteur négligé : le transport de marchandises
- pas d'observation locale,
- des connaissances à structurer par de l'observation et de la centralisation sur le territoire (à l'échelle de l'agglomération).



- Prédominance des consommations des carburants d'origine fossile
- Part modale de 75% des véhicules personnels
- Performance énergétique importante du train
- Forte dotation en véhicules personnels des ménages : 1,3 véhicule par ménage sur la CASQY pour 1,19 en moyenne en France.



7- Analyse de la vulnérabilité du territoire aux aléas climatiques (sources : Diagnostic Energie /Climat – Solving Efeso - CASQY- Mars 2012)

Les composantes de l'analyse de vulnérabilité
Globalement, le territoire de la CASQY est faiblement exposé aux aléas climatiques. C'est un territoire qui reste malgré tout sensible par rapport à l'évolution des conditions d'accès à l'énergie (déplacement, logements, etc.). Enfin, la CASQY a des atouts locaux et des opportunités dans la structuration des connaissances, l'innovation et le développement de l'économie locale autour de la prise en charge des enjeux énergie/climat.

Les 3 composantes impactées par le changement climatique sur le territoire :

Vulnérabilité des activités économiques au regard des changements climatiques

Des atouts :

- La présence de grands groupes constitue à la fois un atout historique par la maîtrise des savoir-faire et du dynamisme économique mais tend à limiter les capacités de diversification des activités.
- Les 8 pôles de compétitivité et les éco-filières renforcent une stratégie locale de développement durable des activités industrielles qu'il faut aujourd'hui soutenir plus que jamais.

Des Faiblesses :

- La structure du tissu économique, caractérisée par la présence de grands groupes, doit évoluer vers un meilleur soutien des petites structures. Il est indispensable d'accompagner les PME-PMI dans la transition énergétique et de les préparer aux bouleversements attendus de l'énergie.
- Les parcs industriels et tertiaires sont très hétérogènes dans leurs consommations d'énergie. De plus, la connaissance de ces parcs reste très limitée.
- Forte rotation pendulaire des migrants travailleurs et des habitants de la CASQY travaillant à l'extérieur du territoire.
- Peu de prise en compte des enjeux énergie-climat dans les entreprises.

Des opportunités :

- Le projet du Grand Paris ouvre des perspectives de développement économique et social pour le territoire de la CASQY.
- Les besoins associés à la mise en oeuvre du futur PCET constituent un gisement d'emplois et de diversification des compétences non négligeable.

Des menaces :

- La forte dépendance du tissu économique local aux hydrocarbures le rend particulièrement sensible à l'évolution des conditions économiques mondiales du marché de l'énergie.
- L'élévation et les baisses des températures affecteront les activités économiques du territoire. Des mesures d'adaptation pourraient être à engagées dès aujourd'hui pour réduire le risque d'inconfort thermique et les risques économiques liés à la volatilité des prix de l'énergie.

Vulnérabilité des populations au regard des changements climatiques

Des atouts :

- L'intégration des enjeux climat-énergie dans les formations permet d'anticiper les évolutions des métiers et les compétences. Mais aussi de relever les défis de l'adaptation au changement climatique sur le territoire.
- La recherche privée assure de nombreuses démarches de développement et d'innovation (véhicules électriques, …).
- La réalisation des différents diagnostics ont permis de faire émerger de nouvelles perspectives pour promouvoir et intégrer le développement durable tout en favorisant l'émergence de l'économie verte sur le territoire de la CASQY.

Des Faiblesses :

- L'offre de soins sur la CASQY est inférieure à la moyenne des Yvelines.
- Répondre au manque de logements adéquatés aux besoins (en volume et en typologie) est l'un des enjeux prioritaire de la CASQY.
- La mobilité est orientée vers les déplacements en voiture.

Des opportunités :

- L'Observatoire du Climat & Labex Institut Pierre Simon Laplace permettra de suivre et d'anticiper les impacts du changement climatique sur le territoire de la CASQY.
- L'Institut de la Promotion de la Santé peut être chargé de la surveillance épidémiologique des nouvelles maladies, combinée à la surveillance de leurs vecteurs (oiseaux, moustiques, tiques, acariens...).
- Le PNACC et le Plan Climat d'Ile-de-France permettront d'assurer la cohérence du périmètre territorial de la stratégie Climat-Energie engagée par la CASQY et de travailler à l'optimisation des moyens à mettre en œuvre.

Des menaces :

- La menace de précarité énergétique est réelle avec 23 % des locataires sociaux vivant sous le seuil de pauvreté. L'augmentation du prix de l'énergie sera donc difficile à supporter pour une partie de la population.
- La tendance est au vieillissement de la population. Les populations fragiles présentent une sensibilité particulière aux risques de canicule, de grands froids mais aussi aux évolutions épidémiologiques.
- Les zones fortement urbanisées peuvent contribuer à l'installation d'îlots de chaleur en périodes de fortes températures qui seront en augmentation.

Vulnérabilité des milieux naturels au regard des changements climatiques

Des atouts :

- La biodiversité locale est riche et fait l'objet de nombreuses mesures de protection.
- Le territoire possède une forte densité d'espaces verts et d'arbres.

Des Faiblesses :

- Les milieux naturels gagneraient à être mieux connus et étudiés au regard des impacts attendus du changement climatique.
- Le patrimoine naturel actuel est relativement méconnu.

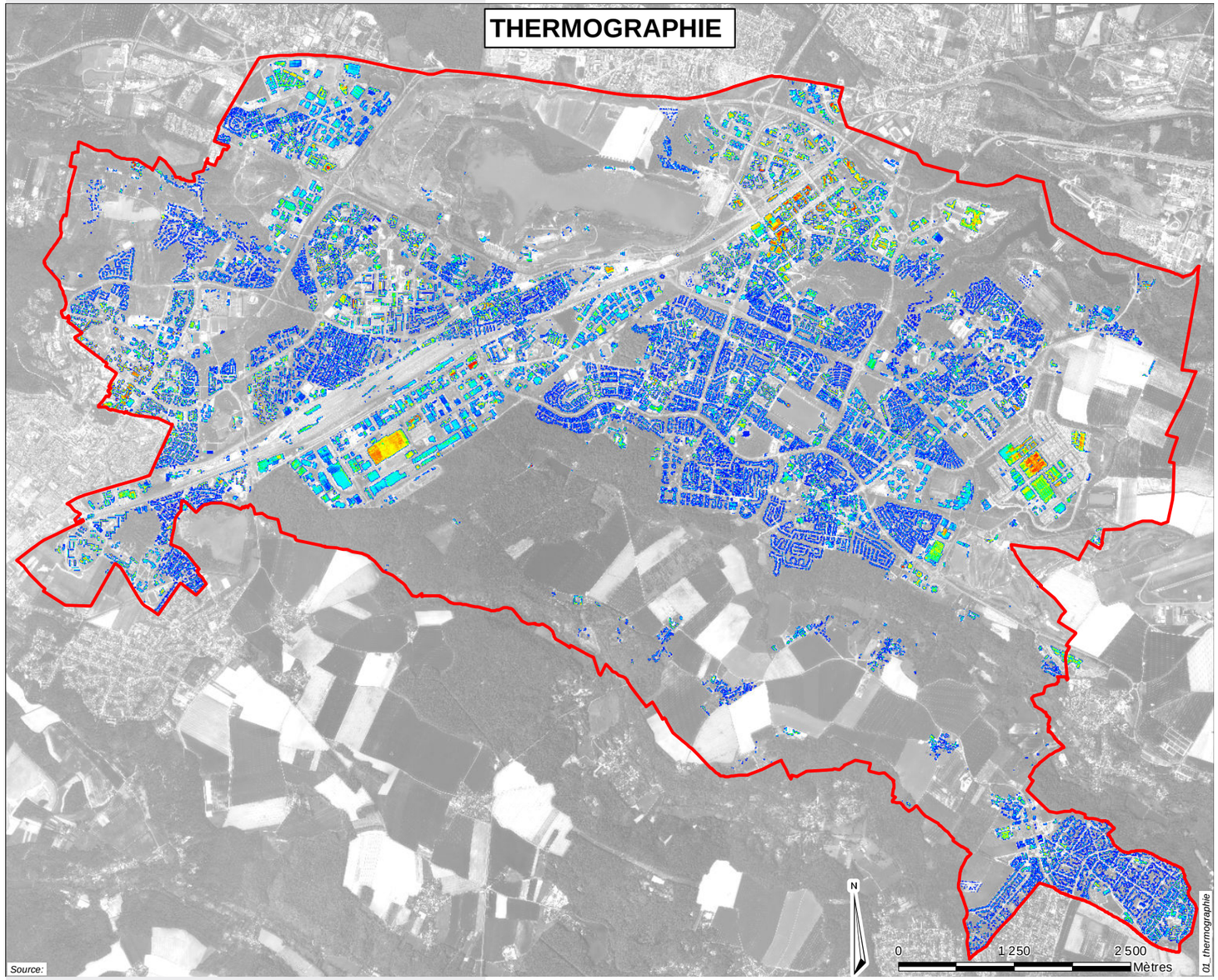
Des opportunités :

- La mise en place de trames bleue et verte constitue une mesure en faveur de la préservation de la biodiversité. Elles sont à renforcer pour permettre les déplacements des espèces végétales et animales dues au changement climatique.
- Le nouveau Plan National d'Adaptation au Changement Climatique fixe les orientations en matière d'organisation des moyens à déployer pour accompagner l'adaptation des territoires et des milieux au changement climatique.
- La diversité des acteurs locaux (institutionnels ou associatifs) doit permettre d'organiser le suivi des connaissances à l'échelle du territoire.

Des menaces :

- Les incertitudes sur l'évolution de la biodiversité locale pourraient être progressivement levées en construisant une véritable stratégie locale d'adaptation des milieux assortie d'un plan d'action contre les espèces invasives.
- Les événements climatiques auront des impacts négatifs sur la disponibilité de la ressource en eau et sa qualité.

V.



En mars 2012 a été réalisée une thermographie à l'échelle de l'agglomération. La thermographie aérienne représente un outil de visualisation d'ensemble sur la totalité du territoire de l'agglomération.

L'objectif de cette cartographie est d'avoir une représentation générale des déperditions de chaleur des bâtiments par leurs toitures et d'identifier les bâtiments les plus consommateurs pour éventuellement engager des travaux d'isolation et d'amélioration du bâti.
Toutefois, les résultats de ces travaux doivent être pris avec précautions, car ils représentent les déperditions mesurées grâce à un capteur infrarouge qui ne mesure que les déperditions par rayonnement des toitures. De plus, l'échelle de la carte ne permet pas d'appréhender dans le détail. La représentation choisie donne l'impression d'un territoire dont le parc bâti a de faibles niveaux de déperdition de ses toitures alors que cela doit être dans le détail quelque peu nuancé.

ENSEIGNEMENTS

Le bâtiment : un enjeu prioritaire pour le territoire
- Résidentiel et tertiaire : 76 % des consommations d'énergie finale (kWh) et 77 % des émissions de GES

-Un parc globalement récent mais énergivore et dépendant aux énergies fossiles

Les activités tertiaires et industrielles : un secteur à accompagner
- Des enjeux forts sur le parc de bâtiments
- Des activités engagées dans une logique de réduction (réglementaire)
- Un tissu de PMI, TPI à accompagner dans la prise en charge du sujet

La mobilité : un besoin à décarboner
- Une offre locale à développer
- Un enjeu crucial des politiques d'aménagement et d'urbanisme
- Une dépendance à accompagner dans la transition énergétique

Un territoire faiblement exposé aux aléas climatiques ayant une certaine capacité à s'adapter

B. Le potentiel énergie renouvelable à SQY

Cette partie a été rédigée à partir de l'étude « Potentiel en énergie renouvelable de Saint-Quentin-en-Yvelines » réalisée par l'ALME en décembre 2003 et à partir de l'étude « Potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines » réalisée par EXPLICIT – version décembre 2014.

1. Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont en grande partie issues du soleil, directement pour l'énergie solaire ou indirectement pour l'énergie éolienne (réchauffement des masses d'air), l'hydraulique (cycle de l'eau) et la biomasse (chlorophylle), l'énergie issue du magma terrestre (géothermie), et l'énergie issue de la gravitation (énergie marémotrice). Avec les économies d'énergie, le développement des énergies renouvelables constituent les conditions principales de la réduction des émissions de gaz carbonique pour lutter efficacement contre l'effet de serre.

Les énergies renouvelables sont théoriquement inépuisables puisque reproductibles mais elles sont disponibles en quantité limitée à un endroit et un instant donné. De ce point de vue, la situation des énergies renouvelables est extrêmement variable d'une technologie à l'autre et d'un contexte à l'autre. La géothermie fournit une énergie et une puissance garantie et peut donc fonctionner en base, alors que le solaire et l'éolien sont des énergies intermittentes. Entre les deux, l'hydroélectricité et les bioénergies (bois) offrent plus de souplesse avec des capacités de stockages variables suivant les contextes et les saisons. Cependant, les progrès technologiques des installations permettent aujourd'hui d'exploiter la disponibilité des énergies renouvelables de manière optimale avec une certaine souplesse (notamment en passant par le stockage dans certain cas).

Actuellement, les systèmes utilisant une source renouvelable sont pour la plupart d'entre eux arrivés à un stade de maturité industriel.

Les principales sources d'énergies renouvelable sont :

La biomasse

Le terme « biomasse » désigne au sens large l'ensemble de la matière vivante. Depuis le premier choc pétrolier, ce concept s'applique aux produits organiques végétaux et animaux utilisés à des fins énergétiques ou agronomiques.

En ce qui concerne une utilisation locale, le bois est une ressource énergétique à laquelle il convient de s'intéresser.

Le solaire

L'énergie solaire est la source d'énergie renouvelable la plus disponible et la plus importante. En effet, même si seulement un millième de l'énergie solaire disponible était utilisée, cela suffirait à assurer plus de trois fois la consommation énergétique de l'ensemble des habitants de la planète. Deux utilisations de l'énergie solaire sont possibles : la première étant de générer de la chaleur (le solaire thermique), la seconde étant de produire de l'électricité (le photovoltaïque).

L'éolien

L'énergie cinétique du vent a souvent été exploitée, dans un premier temps pour produire une force mécanique (moulins à grain, éolienne de pompage) et plus récemment pour produire de l'électricité (l'éolienne ou aérogénérateur).

La géothermie

La géothermie est une énergie classée parmi les énergies renouvelables par convention. La chaleur profonde de la Terre qui est peu exploitée aujourd'hui est une ressource quasi-renouvelable à l'échelle de l'humanité. Les couches les plus superficielles peuvent également être exploitées par des pompes à chaleur ; celles-ci peuvent se recharger chaque année sous l'action du soleil, l'énergie produite peut être alors considérée comme renouvelable si la source d'électricité alimentant la pompe est elle-même renouvelable.

L'hydraulique

Aujourd'hui, la majorité des installations utilisant la force mécanique de l'écoulement de l'eau est tournée vers la production d'énergie électrique.

La récupération de chaleur fatale sur le réseau d'assainissement

Les eaux usées présentent un potentiel de récupération d'énergie interessant car quotidiennes et dues à la présence de l'homme. Ces eaux partent dans les collecteurs d'eaux usées à une température assez constante tout le long de l'année (entre 13 et 20°C). Ces eaux peuvent alternativement être utilisées pour produire des calories ou des frigories.

La méthanisation

La méthanisation est un processus naturel de dégradation biologique de la matière organique dans un milieu sans oxygène due à l'action de multiples micro-organismes (bactéries). Elle peut avoir lieu naturellement dans certains milieux tels que les marais ou peut être mise en œuvre volontairement dans des unités dédiées grâce à un équipement industriel.

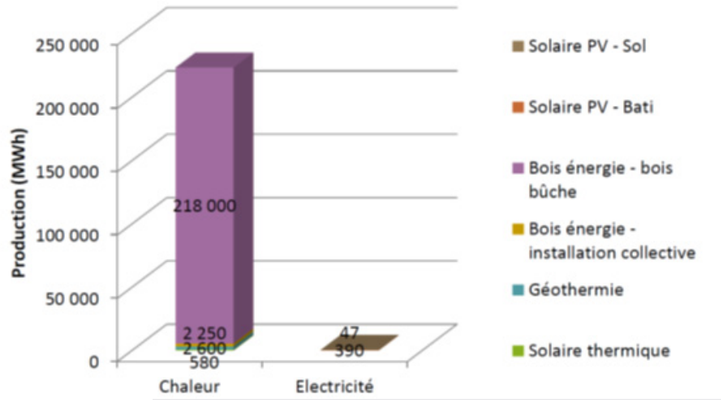
Elle produit un gaz, appelé « biogaz », composé principalement de méthane (de 50 à 70 %) et de dioxyde de carbone. C'est le méthane contenu dans le biogaz qui lui octroie ses vertus énergétiques.

Cette réaction produit également un résidu, appelé digestat, qu'il est ensuite possible de valoriser en tant que fertilisant pour l'agriculture.

La méthanisation permet de réduire les volumes de déchets organiques, les émissions de méthane, puissant gaz à effet de serre, dans l'atmosphère et elle contribue à la production d'énergie renouvelable, sous forme de biogaz

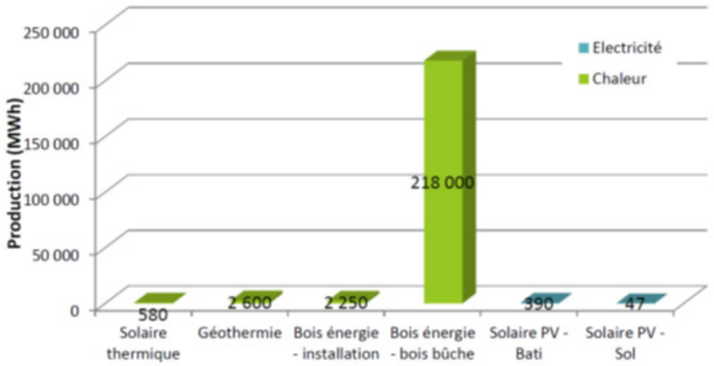
2. Les potentiels à Saint Quentin en Yvelines

La production d'énergie renouvelable sur le territoire s'élève à 224 000 MWh, soit 7 % des besoins énergétiques du territoire (hors transport)



Le bilan de la production d'énergie renouvelable du territoire est dominé très largement par l'utilisation du bois énergie dans les logements individuels, cette énergie représente 97 % du bilan de la production d'énergie. La spécificité de l'utilisation de cette énergie et son estimation difficile, il convient de présenter ce bilan hors « bois bûche ». Les deux principales sources d'énergie renouvelables sur le territoire sont alors la

géothermie et le bois énergie via l'utilisation d'installations collectives, avec une production respective de 2 600 MWh et 2 250 MWh. La production de chaleur renouvelable représente la quasi-totalité de la production d'énergies renouvelables.



Le potentiel photovoltaïque à Saint-Quentin-en-Yvelines

Moyen technique

Il existe un grand nombre de technologies mettant en œuvre l'effet photovoltaïque. Les principales technologies industrialisées sont à ce jour : le silicium mono ou poly-cristallin et le silicium en couche mince (ou silicium amorphe).

La filière du silicium cristallin et principalement le polycristallin est actuellement la plus utilisée car elle est celle qui possède le meilleur rapport prix/performance. Bien que le silicium amorphe possède un comportement supérieur aux conditions extérieures, son rendement 2 à 3 fois plus faible que celui du polycristallin le pénalise par rapport à cette filière.

La puissance unitaire d'un module varie entre 10 et 200 Wc (Watt crête). Ces modules photovoltaïques sont regroupés permettant d'obtenir un « champ photovoltaïque » qui peut être installé sur des toits ou au sol.

Aujourd'hui, arrivent sur le marché des modules plus élaborés faisant office de tuiles, d'ardoises ou d'éléments de façade qui rendent beaucoup plus facile leur intégration dans la couverture extérieure de certains édifices.

Destination de l'énergie produite :

- soit injectée dans le réseau public de distribution pour une consommation immédiate :

L'électricité produite par l'installation, après avoir été modulée et adaptée aux obligations de qualité, est injectée directement sur le réseau EDF. L'électricité consommée par l'utilisateur est comme d'habitude achetée au réseau. L'électricité produite est comptée séparément par rapport à celle achetée au réseau, ce qui nécessite l'installation de deux compteurs unidirectionnels (électroniques).

Une installation photovoltaïque raccordée au réseau sert à couvrir tout ou une partie de la consommation électrique du bâtiment sur lequel elle est installée. En pratique, la production solaire réduira la facture d'électricité et remplacera une partie de l'énergie, issue de combustibles fossiles ou nucléaire, par une énergie propre et respectueuse de l'environnement, améliorant ainsi, même modestement, la qualité écologique du courant au niveau du consommateur, mais aussi au niveau de la compagnie d'électricité.

A noter que depuis 2006, les tarifs d'achat de l'électricité sont encadrés. L'arrêté du 30 janvier 2013 instaure des bonifications de 5 ou 10 % du tarif de rachat. Les contrats d'achat sont signés pour une durée de 20 ans au cours de laquelle le tarif est indexé pour suivre l'évolution de l'inflation. Cela est donc relativement incitatif pour les bénéficiaires.

- soit stockée dans une série de batteries pour une consommation immédiate ou décalée.

L'électricité produite par l'installation est soit consommée immédiatement soit stockée dans des batteries pour une utilisation ultérieure. La capacité de stockage des batteries est adaptée à la consommation électrique journalière mais aussi à une réserve d'approvisionnement pour faire face à plusieurs journées sans ensoleillement important.

Ce type d'installation photovoltaïque permet une alimentation complètement autonome. Les coûts liés aux abonnements de fourniture électrique ainsi qu'aux consommations sont supprimés. Seuls les coûts à l'investissement et à la maintenance de l'installation sont supportés durant l'exploitation. Le remplacement des batteries après 5 années d'utilisation est également à prendre en compte dans la rentabilité économique de ce type d'installation.

Une installation photovoltaïque avec stockage est adaptée à des systèmes nécessitant une alimentation électrique (cas des sites isolés ou d'un éloignement du réseau électrique). Elle permet dans ce cas d'éliminer le coût important d'une connexion au réseau (extension de ligne). Toutefois, certains équipements urbains, comme les abris bus, les parcmètres peuvent être alimentés par une installation de ce genre afin d'éviter des travaux de voiries importants et coûteux.

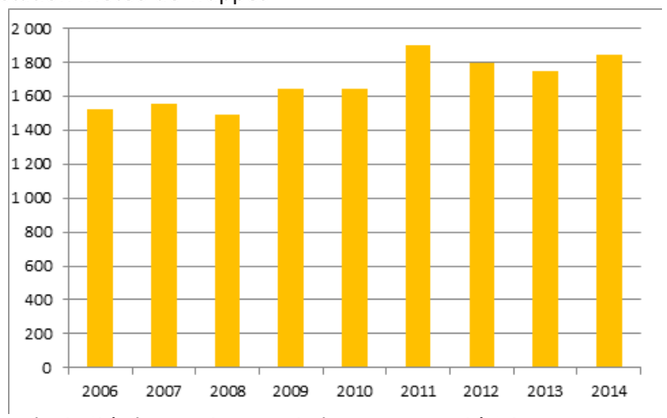
Production locale

L'énergie solaire n'est pas distribuée uniformément à la surface de la Terre. Elle dépend entre autre de la latitude à laquelle l'installation est située. De plus, l'énergie reçue à la surface dépend du caractère aléatoire de l'atmosphère (nébulosité principalement liée au type de climat).

Ainsi, sur le territoire français, une certaine disparité en termes de durée d'insolation est observée selon la géographie du lieu : environ 1600 heures sur la partie nord et nord-est et 2900 heures sur le pourtour méditerranéen.

En ce qui concerne le département des Yvelines, la durée d'insolation annuelle observée est d'environ 1700 heures.

Carte 1: Cumul d'heures d'ensoleillement par an de 2006 à 2014 relevés à la station Météo de Trappes

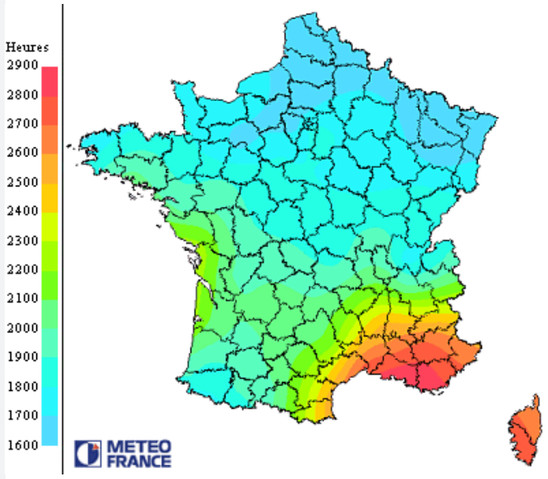


La productivité des capteurs est due aux caractéristiques propres des cellules photovoltaïques qui permettent de produire même avec un rayonnement diffus : pendant les journées nuageuses par exemple.

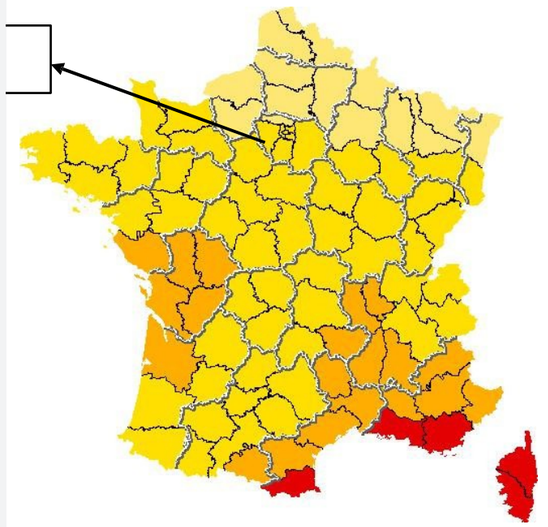
La carte de la page suivante montre la production électrique moyenne attendue annuellement dans les conditions optimales d'orientation et d'inclinaison pour une surface d'un mètre carré de modules polycristallins (modules les plus couramment utilisés).

Incidence sur la production de CO2

Le photovoltaïque, comme tout produit industriel, a un impact sur l'environnement. La majeure partie de cet impact est due à la consommation d'énergie et à l'utilisation de produits chimiques toxiques



Carte 1 : Cumul d'heures d'ensoleillement



durant la phase de fabrication des panneaux.
En fonctionnement, en revanche, le photovoltaïque n'a strictement aucun impact sur l'environnement. A l'exploitation, une installation de production d'électricité solaire permet d'éviter l'émission de 53 g de CO2 par kWh électrique produit.
Dans les Yvelines, 1 m² de panneaux photovoltaïques permet d'éviter l'émission de 5,3 kg de CO2 par an.
Arrivés en fin de vie, les matériaux de base peuvent tous être réutilisés ou recyclés sans inconvénient. Selon une estimation une cellule solaire rembourse l'énergie nécessaire à sa fabrication entre 3 et 5 ans d'utilisation.
Le photovoltaïque est l'un des moyens de production d'électricité les plus écologiques, même en tenant compte de son cycle de vie complet (de la fabrication à l'élimination).

Sites potentiels de Saint-Quentin-en-Yvelines de production photovoltaïque
Les surfaces planes ayant une orientation sud, sud-est et sud-ouest sont potentiellement intéressantes pour disposer des modules photovoltaïques. L'offre actuelle concernant les installations photovoltaïques permet d'envisager tous les types d'agencements des modules allant d'une disposition simple sur une armature métallique à une intégration plus complexe avec une esthétique parfaite.
La production d'énergie solaire photovoltaïque s'élève à 580 MWh en 2012.
Les installations et puissances photovoltaïques sont inventoriées par ERDF (par le raccordement obligatoire au réseau électrique) et le recensement est publié par le Ministère de l'environnement.
Le dernier inventaire disponible date du 31 décembre 2012, il recense au moins 166 installations solaires photovoltaïques intégrées au bâti pour une production totale de 390 MWh sur le territoire de la CASQY.

Le secteur résidentiel
C'est le secteur offrant le plus grand nombre de surfaces disponibles sur Saint-Quentin-en-Yvelines. L'agglomération représente un parc résidentiel de près de 48 000 logements selon la répartition suivante : 15 360 maisons individuelles et 2 572 immeubles intégrants 32 600 logements.
Dans le cadre d'une perspective très optimiste, c'est-à-dire une installation photovoltaïque raccordée au réseau de distribution électrique pour chaque bâtiment résidentiel (en considérant une installation photovoltaïque de 10 m² pour une maison individuelle et de 50 m² pour un immeuble), la puissance installée représenterait 28 200 kWc. Cette capacité de production permettrait de fournir près de 28 000 000 kWh par an au réseau local. Cette quantité d'énergie électrique permettrait de satisfaire les besoins de près de 8 000 foyers et contribuerait à éviter l'émission dans l'atmosphère de 1 500 tonnes de CO2.

Les entreprises
La technique du raccordement réseau des installations photovoltaïques accroît l'intérêt pour les entreprises d'utiliser l'énergie solaire.
Des techniques d'intégration des modules photovoltaïques dans le bâtiment sont actuellement développées et présentent un certain nombre d'avantages : utilisation de grandes surfaces libres pour produire de l'énergie, remplacement des matériaux de construction traditionnels par un matériau actif, accroissement de la valeur architecturale, modernisation de l'image de marque de l'entreprise. Le coût supplémentaire par rapport à une solution traditionnelle sans matériau photovoltaïque est réduit par les aides financières existantes.
Près de 4 500 entreprises, tous secteurs confondus, sont présentent sur les sept communes de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cependant, toutes les entreprises ne peuvent intervenir sur l'architecture ou sur les systèmes énergétiques utilisés. En effet, la plupart des entreprises occupent leurs locaux en tant que locataire. Le développement du photovoltaïque pourra se réaliser seulement dans le cas où l'entreprise est propriétaire de ses murs. Dans les autres cas, un projet photovoltaïque a peu de chance d'être concrétisé.
Environ 400 entreprises sont propriétaires occupants de leurs locaux et pourraient éventuellement présenter un intérêt pour une installation photovoltaïque.
Le potentiel offert par ces différents bâtiments est estimé à un peu plus de 1 000 kWc de puissance installée. Cette capacité permettrait une production de 1 000 000 kWh électrique en évitant ainsi l'émission d'environ 53 tonnes de CO2 dans l'atmosphère.
D'ores et déjà l'entreprise Bouygues a installé une centrale solaire au sol, d'une surface de 330 m² et d'une puissance totale de 52 KWc. La production annuelle de cette centrale est de 47 MWh.
L'un des secteurs où le photovoltaïque pourrait se développer serait le tertiaire, et plus particulièrement les immeubles de bureaux. En effet, de nombreux immeubles de bureaux possèdent des parois verticales vitrées et dans le cas de rénovation de celles-ci, le photovoltaïque semi transparent pourrait avoir une place. Un travail de fond est néanmoins

V.

nécessaire à effectuer auprès des promoteurs et des organismes financiers pour l'acceptation de ce type d'installation.

Les équipements de la collectivité

La protection de l'environnement est une priorité grandissante des collectivités locales. Au-delà de son impact positif sur l'environnement, l'intégration au bâtiment de modules photovoltaïques raccordés au réseau offre à la collectivité l'opportunité d'afficher son engagement en faveur d'une utilisation rationnelle de l'énergie et en faveur du développement durable. Outre les bâtiments publics, le mobilier urbain est composé d'équipements peu consommateurs d'énergie (éclairage public, horodateurs, panneaux signalétiques). Ces derniers sont donc souvent adaptés à une alimentation électrique autonome par modules photovoltaïques. L'énergie solaire photovoltaïque présente de plus certains avantages : elle permet d'économiser les travaux de voirie pour le passage des câbles électriques, elle rend ces équipements autonomes et facilite leur déplacement en cas de travaux sur la voirie.

Les bâtiments publics

Au regard de l'importance des surfaces disponibles pour l'installation des modules (façades, toitures, baies vitrées), les bâtiments publics représentent le plus fort potentiel de production photovoltaïque raccordée au réseau. La production solaire d'électricité raccordée au réseau local s'impose comme étant la solution la plus appropriée. En effet, sur Saint-Quentin-en-Yvelines, la majorité des bâtiments sont situés en zone urbaine bien desservie par le réseau national. Une production autonome, par le fait de la densité du réseau de distribution du territoire, ne constituerait pas un optimal économique recherché.

Sur les 7 communes qui composent la Ville Nouvelle, il a été dénombré près d'une centaine de bâtiments publics aptes à recevoir une installation photovoltaïque relativement importante de plusieurs dizaines de m². Une installation moyenne de 50 m² disposée sur chacun de ses bâtiments permettrait une production d'ensemble estimée à environ 600 000 kWh/an.

L'électricité solaire contribue à une évolution du concept même du bâtiment, ce dernier n'étant plus seulement consommateur d'énergie mais également producteur à part entière. Il est donc essentiel aujourd'hui de travailler sur des projets d'architecture globaux, intégrant aussi bien les paramètres directement liés au bâtiment que les aspects techniques et énergétiques.

Tous les bâtiments peuvent accueillir une installation solaire de production d'électricité et ce, quelque soit son domaine d'utilisation. Puisque le courant produit n'est pas directement consommé sur place mais envoyé sur le réseau, l'installation photovoltaïque peut donc être sous dimensionnée (ou sur dimensionnée) par rapport aux besoins électriques réels du bâtiment. Le maître d'ouvrage possède ainsi une très grande liberté dans le choix de la puissance à installer.

De nombreux aménagements urbains et mobiliers urbains peuvent se servir de l'énergie solaire pour fonctionner. Un rapide panorama des différentes solutions est listé ci-dessous, sans qu'il soit exhaustif.

Les écrans acoustiques

Outre la fonction première de ce type d'ouvrage de réfléchir et d'absorber les ondes acoustiques, il peut aisément jouer le rôle de générateur de courant électrique. Les modules photovoltaïques participent à la qualité architecturale, à l'esthétique et à la valorisation du site.

Dans le cas d'aménagement des axes routiers sur l'agglomération et du développement simultané des zones habitables le long de ces principaux axes (grand projet de ville de Trappes), la création de murs anti-bruit pourrait alors être un sujet d'actualité.

La capacité de puissance installée, pour ce genre d'ouvrage, est d'environ de 100 à 120 Wc par mètre linéaire. Ce qui permet d'envisager une production annuelle de 100 kWh par mètre linéaire. Ainsi, sur quelques dizaines voire quelques centaines de mètres linéaires, la capacité de production peut devenir très intéressante pour un ouvrage destiné à l'origine à répondre aux nuisances sonores seules.

Les horodateurs solaires

Déjà adoptés par certaines communes du territoire, les horodateurs solaires devraient à terme se généraliser. Outre leur alimentation autonome, il en ressort un bilan énergétique, environnemental et économique très avantageux pour une collectivité locale.

Sur le plan énergétique, il permet une réduction des consommations électriques fournies par le réseau, par son système d'alimentation entièrement autonome (plus besoin d'un abonnement à un fournisseur d'énergie).

Sur le plan environnemental, l'horodateur solaire utilise une source d'énergie 100% naturelle et non polluante et renforce ainsi l'image de la ville en accord avec la protection de l'environnement.

Et enfin, sur le plan économique, il représente un surcoût par rapport à une solution dite « classique » (environ 300 € HT), mais ce dernier est amorti dès l'installation. En effet, l'horodateur solaire ne nécessite pas de travaux de génie civil important par rapport à une installation raccordée au réseau (câblage et réfection de la voirie, compter environ 700 € TTC).

Autres avantages, il n'offre pas de restriction de positionnement, sauf bien sûr dans une zone habituellement ombragée, et son déplacement éventuel est simplifié par son alimentation autonome. La fiabilité du système entraîne une maintenance relativement réduite (interventions limitées au changement des batteries).

Les abris bus solaires

Dans le cas de Saint-Quentin-en-Yvelines, où la plupart des abri-bus sont fournis par un prestataire privé (JC Decaux) chargé de sa gestion (maintenance et nettoyage), ce type d'installation aurait l'avantage de supprimer les coûts liés aux abonnements et aux consommations d'électricité.

Le coût d'installation de tels générateurs représente un coût bien inférieur à un raccordement au réseau public et la modularité des systèmes permet de les adapter à chaque site (sur mât, en toiture, armoire extérieure, fosse béton,…). Le coût hors pose du système d'alimentation autonome est d'environ de 800 € HT par abri bus.

La plupart du temps, 1 m² de modules photovoltaïques (2 modules de 50W) relié à un stockage par l'intermédiaire d'une batterie (200 Ah, 12 V), permet d'assurer les besoins énergétiques annuels de ce type d'équipement.

Le système d'information voyageurs des transports en commun

L'information voyageurs par l'intermédiaire d'un système d'information dynamique de la clientèle des réseaux de bus, sous forme de panneaux d'information (afficheurs) placé à chaque arrêt et indiquant en permanence le temps d'attente avant le prochain bus, peut être alimentée en énergie par un système photovoltaïque autonome.

Aujourd'hui, ce type de système est proposé selon un mobilier ayant un design innovant utilisant environ 1 m² de module photovoltaïque (puissance d'environ 120 Wc) et un stockage de batteries (capacité d'environ 100 Ah permettant une autonomie de 10 jours). Il assure une production énergétique journalière minimum de 130 Wh/jour tout au long de l'année.

L'éclairage public

Des lampadaires photovoltaïques conçus pour l'éclairage public ou l'illumination de sites isolés dépourvus de courant électrique, permettent d'éviter le raccordement au réseau traditionnel lorsque ce dernier est

complexe ou relativement onéreux. De plus, ils peuvent être installés rapidement en tous lieux, pour une installation définitive ou temporaire voire occasionnelle pour certaines manifestations.
Sur la zone urbaine du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, ces candélabres peuvent être installés sur des lieux nécessitant un appoint en éclairage ou sur des nouveaux sites à éclairer. Par exemple, les places publiques, les boulodromes, les sanitaires publics, les abris bus, les parkings, les équipements sportifs et scolaires, les carrefours routiers, les signalisations intérieures des ronds-points giratoires, etc... peuvent présenter un intérêt pour ce genre d'installation.

La signalisation routière par plots luminescents
Dans certains cas, des portions de routes ou des accès piétons nécessitent un balisage nocturne. Des plots électroluminescents à fonctionnement totalement autonome par énergie solaire peuvent répondre à ces besoins.
Pour la circulation routière, il est parfois intéressant de renforcer la sécurité nocturne de certains lieux afin de prévenir l'usager de différents obstacles. Un balisage électroluminescent par intermittence par des plots disposés au sol (présence d'intersections, alerte pour giratoires) ou sur les obstacles proprement dit (nez d'îlots, jardinières, zone 30…) peut alors être implanté en complémentarité de la signalisation horizontale.

La production de chaleur solaire

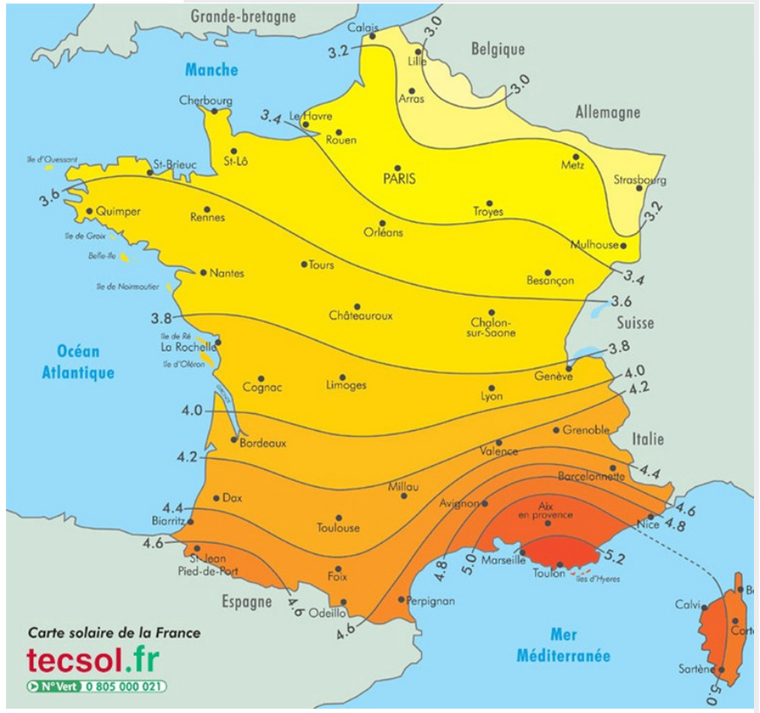
L'énergie solaire peut être utilisée pour différentes applications thermiques dans les bâtiments et plus généralement, partout où il y a un besoin de chaleur. Que ce soit le chauffage de l'eau d'une piscine, la production d'eau chaude sanitaire ou le chauffage d'un bâtiment, il existe un panel de technologies qui peuvent répondre à ces besoins en utilisant l'énergie propre et renouvelable du soleil.
L'utilisation de l'énergie solaire thermique comporte deux volets : le solaire dit « passif » et le solaire dit « actif ».
Le solaire « passif » consiste essentiellement à optimiser l'orientation et l'ouverture des bâtiments pour récupérer au maximum les apports du soleil, à améliorer leur inertie pour les stocker et à prévoir des protections pour réduire les besoins de climatisation. Améliorer la performance des bâtiments repose sur la prise en compte de principes simples dès la conception, et n'engendrent pas nécessairement un surcoût à la réalisation. Il est cependant très difficile d'estimer un potentiel d'économie possible dû à une conception dite « bioclimatique ». Un bâtiment répondant à ce critère permet que 10 à 20 % de ses besoins de chauffage soient assurés passivement par l'énergie solaire.
Le solaire « actif » consiste à utiliser des équipements techniques destinés à capter, transporter, stocker et restituer cette énergie au moment voulu. L'utilisation principale est la production d'eau chaude sanitaire, qui permet d'économiser de l'énergie souvent émettrice de gaz à effet de serre. La seconde application à ne pas négliger est le chauffage des locaux proprement dit, qui dans certain cas peut se révéler intéressant notamment dans le secteur résidentiel.
Dans cette partie, seul le sujet du solaire « actif » sera abordé, considérant que le solaire « passif » fait appel à la conception architecturale même du bâtiment, cela étant relativement difficile à généraliser à l'ensemble des bâtiments toutes catégories confondues.

Principe du solaire actif

Le solaire « actif » est la filière qui permet, par l'intermédiaire d'un système technique, de collecter et d'exploiter thermiquement l'énergie incidente du soleil.
L'action de réchauffer de l'eau par le soleil est relativement simple dans son principe. En effet, rien de plus facile que de laisser un tuyau d'arrosage exposé quelques heures au soleil, pour obtenir de l'eau chaude. Les installations solaires thermiques actuelles fonctionnent sur ce même principe en optimisant la récupération de la chaleur.
Elles sont constituées de trois sous-ensembles généralement utilisés et ce quel que soit l'utilisation finale de la chaleur (chauffage ou production d'eau chaude) :
- les capteurs solaires qui comme leur nom l'indique captent le rayonnement solaire pour le transmettre à un fluide caloporteur,
- une boucle hydraulique de circulation de ce fluide,
- un échangeur thermique qui restitue les calories au milieu à réchauffer (ballon de stockage par exemple).
Des capteurs et des systèmes de conceptions différentes sont utilisés en fonction de la nature des besoins comme le capteur moquette, le capteur plan vitré ou le capteur sous-vide.

Ressource énergétique locale
Les performances énergétiques des installations thermiques solaires sont directement liées à l'énergie reçue au sol. Celle-ci dépend essentiellement du climat du lieu considéré.
Sur les Yvelines, la quantité d'énergie reçue quotidiennement sur une surface orientée au sud d'un angle égal à la latitude est d'environ 3,3 kWh/m², ce qui correspond à une énergie reçue annuellement de plus de 1200 kWh/m². Toutefois, cette quantité d'énergie correspond au potentiel d'énergie exploitable et non à l'énergie utilisable. Il faut ensuite appliquer le rendement de production qui prend en compte les différentes pertes de chaleur de l'installation.
La productivité annuelle habituellement observée pour une installation solaire classique se situe entre 300 et 600 kWh/m².

Carte : Moyennes annuelles de l'énergie reçue sur une surface orientée au sud et inclinée d'un angle égal à la latitude (en kWh/m²/jour).



Carte 3 : Moyennes annuelles de l'énergie reçue sur une surface orientée au sud et inclinée d'un angle égal à la latitude (en kWh/m²/jour).

Incidence sur la production de CO2
Comme toutes les énergies renouvelables, l'énergie solaire utilisée pour la production de chaleur permet une alternative non polluante aux énergies habituellement employées pour cette tâche. Celles-ci sont

généralement émettrices de dioxyde de carbone participant directement au réchauffement climatique. Selon la source d'énergie substituée, toute unité de chaleur produite par le solaire évite donc l'émission de CO2 dans l'atmosphère à hauteur de :
- 53 g/kWh2 pour une production électrique de l'eau chaude sanitaire,
- 198 g/kWh pour une production d'eau chaude sanitaire utilisant le gaz naturel,
- 266 g/kWh pour une production d'eau chaude sanitaire utilisant le fioul domestique.

Sites potentiels de Saint-Quentin-en-Yvelines de production de chaleur solaire

L'installation d'une production solaire de chaleur peut être entreprise dans la plupart des bâtiments qui possèdent des besoins importants en termes de chauffage des locaux ou en termes de production d'eau chaude sanitaire.

Les installations permettant d'assurer le chauffage des locaux et la production d'eau chaude sanitaire sont plutôt adaptées au secteur résidentiel et plus précisément aux maisons individuelles.

	Surface de capteurs installée (m²)	Production annuelle (énergie finale)
Installations chez les particuliers - CESI[4] 19 installations	93,5 m²	360 MWh
Installations chez les particuliers - SSC[5] 2 installations	6 m²	2,4 MWh
Installation bailleur Valophis SAREPA, square Léo Lagrange à Trappes, CESC[6]	525 m²	290 MWh
Installation bailleur Valophis SAREPA, square square Henry Wallon à Trappes, CESC	430 m²	270 MWh
Installation bailleur ICF La Sablière, résidence avenue Martin Luther King à Trappes, CESC	139 m²	55,6 MWh
Installation bailleur SCIC Habitat, 11 bâtiments à Montigny le Bretonneux, CESC	91 m²	41,6 MWh
Installation bailleur DOMEFI, résidence le Jardin des Arts à Guyancourt, CESC	63 m²	25 MWh
Installation tertiaire, UFR de Médecine à Montigny le Bretonneux, CESI	78 m²	31,2 MWh

Sources : ARENE - EXPLICIT

La production d'énergie thermique d'origine solaire à Saint-Quentin-en-Yvelines s'élève à 580 MWh en 2012.

Selon la base de données sont présentes sur le territoire 27 installations solaires thermiques pour une superficie totale de panneaux 1 443 m². Cela représente une production annuelle de 580 MWh.

Deux installations situées sur la commune de Trappes y contribuent majoritairement. Il s'agit des 525 m² de panneaux solaires thermiques du square Léo Lagrange qui représentent une production de 290 MWh et des 430 m² de panneaux répartis sur 3 bâtiments et qui répondent aux besoins de 265 logements du square Henry Wallon pour une production estimée de 270 MWh par an.

Le secteur résidentiel

Comme pour le photovoltaïque, c'est le secteur offrant le plus important gisement en terme de surface disponible (principalement en toiture). Le solaire thermique peut être utilisé soit pour la seule production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau solaire), soit pour le chauffage des locaux combiné avec la production d'eau chaude (système solaire combiné).

Système solaire combiné

La mise en œuvre de ce système particulièrement lourde est bien adaptée aux pavillons neufs. En effet, pour fonctionner de façon optimale, cette installation solaire nécessite d'utiliser un émetteur de chaleur de type plancher chauffant (la dalle jouant le rôle de stockage des calories solaires). En parallèle, elle permet d'assurer les besoins nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire. Ainsi, hors période de chauffe, l'installation solaire d'une quinzaine de m² de capteurs permet de satisfaire une part importante des besoins énergétiques du chauffage de l'eau.

Ce type d'installation est actuellement peu développé en région Ile-de-France, essentiellement à cause de son coût (environ 20 000 euros tout compris pour un pavillon moyen).

Le potentiel de ce système sur Saint-Quentin-en-Yvelines reste peu important, bien que quelques particuliers soient intéressés par celui-ci. De plus, certaines communes ne prévoient pas une forte croissance de l'habitat de type pavillonnaire dans leur projet d'urbanisation mais misent plutôt sur des quartiers de petits collectifs.

Le chauffe-eau solaire

Le résidentiel individuel et collectif est le secteur qui propose une exploitation régulière de l'installation (peu de périodes d'inoccupation des locaux et consommations quotidiennes d'eau chaude sanitaire).

Une installation présentant 4 m² de capteurs disposés en toiture permet de fournir entre 40 et 60 % des besoins nécessaires pour le chauffage de l'eau pour une famille de 4 personnes.

Dans les logements collectifs, une installation solaire commune aux différents occupants peut être mise en œuvre. Ainsi, l'installation solaire proprement dite, constituée des capteurs et d'un ou plusieurs ballons de stockage, permet de préchauffer l'eau froide du réseau avant l'envoi de celle-ci vers la production d'appoint permettant d'atteindre la température de consigne souhaitée. L'eau du réseau préchauffée de quelques degrés par le solaire permet donc de réduire l'utilisation de l'énergie d'appoint (soit électrique soit par combustible) et donc de réduire les consommations d'énergie de ce poste.

Si la totalité des 48 000 logements présents à Saint-Quentin-en-Yvelines possédaient une installation solaire thermique, près de 51 000 000 kWh3 de chaleur pourraient être apportés. Ce qui, compte tenue de la répartition observée dans le choix de l'énergie utilisée pour la production de l'eau chaude, éviterait l'émission de 7 720 tonnes de CO2 dans l'atmosphère. En ramenant ces chiffres par logement, une installation solaire pour la production d'eau chaude permettrait : un apport solaire d'énergie de 1060 kWh / logement / an, et une réduction des émissions de CO2 de 160 kg / logement / an.

Le chauffe-eau solaire présente l'intérêt de pouvoir être installé aussi bien dans l'habitat neuf que dans l'habitat ancien (adaptation possible à tous systèmes énergétiques préalablement installés).

Les bâtiments et équipements municipaux

Les piscines publiques

L'utilisation de l'énergie solaire est particulièrement adaptée au chauffage de l'eau des piscines en période estivale. Quelle que soit la situation géographique, l'ensoleillement estival est suffisant pour qu'une installation de chauffage solaire assure le maintien en température des bassins, sans appoint complémentaire d'énergie. Technique simple et éprouvée, les avantages du chauffage solaire en piscine sont multiples : faible coût d'investissement (selon le type d'installation et des capteurs utilisés), diminution importante des consommations d'énergie, entretien sommaire. De petites variantes de conception peuvent permettre également d'assurer le chauffage de l'eau chaude sanitaire des douches, poste gros consommateur d'énergie.

A ce jour trois piscines couvertes sont en service à Saint-Quentin-en-Yvelines : la piscine Léo Lagrange à Trappes, la piscine Andrée-Pierre

Vienot à Guyancourt et le centre aquatique de Montigny-le-Bretonneux. Elles consomment annuellement un peu plus de 3 400 000 kWh sous forme de chaleur (le combustible utilisé étant le gaz naturel) : énergie principalement destinée au chauffage de l'eau des bassins, à la production de l'eau chaude sanitaire mais également au chauffage des locaux.
Les installations solaires avec capteurs plans vitrés peuvent assurées un fonctionnement toute l'année : l'hiver, elles permettent de préchauffer l'eau du bassin avant de faire appel à l'énergie d'appoint et l'été, elles assurent entre 30 % et 100 % des besoins journaliers.
Quel que soit le type de capteurs retenu pour le chauffage solaire du bassin, si les trois piscines présentes sur Saint-Quentin-en-Yvelines faisaient appel à cette technologie, près de 1 000 000 kWh pourraient être couvert par le solaire.

Les gymnases
Aujourd'hui, la plupart des gymnases possèdent des vestiaires équipés de douches. Une utilisation quotidienne de ces équipements engendre des consommations importantes d'énergie liées à la production d'eau chaude, loin d'être négligeable dans le budget énergie de la commune.
A ce jour, la Ville Nouvelle compte 18 gymnases. Les consommations allouées à la seule production d'eau chaude sanitaire de l'ensemble de ces équipements sont estimées à environ 1 100 000 kWh.
Une installation solaire correctement dimensionnée (en fonction des consommations journalières d'eau chaude sanitaire) peut ainsi permettre une diminution de 20 à 50 % des consommations énergétiques dédiées normalement à ce poste.

Les maisons de la petite enfance
Dans une moindre mesure, les maisons de la petite enfance présentent souvent de forts besoins d'eau chaude sanitaire. Une partie pourrait être couverte par l'utilisation du solaire. Cependant, la faisabilité d'une telle installation dépendra largement des besoins réels de chaque structure (capacité d'accueil, équipements, laveries…).

La production éolienne d'électricité

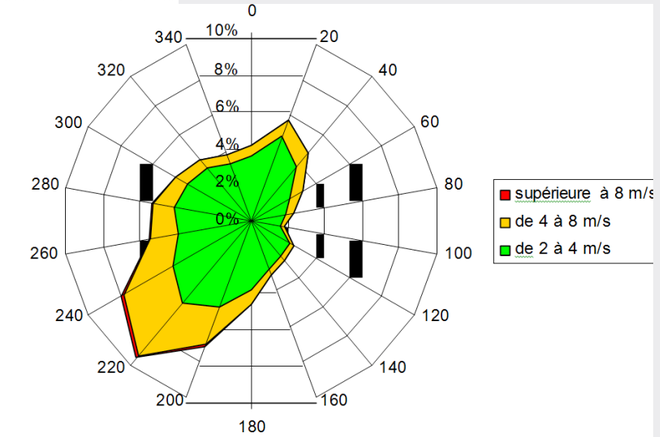
Principe
Une éolienne ou aérogénérateur est constituée d'une partie tournante, le rotor, qui transforme l'énergie cinétique en énergie mécanique en utilisant des profils aérodynamiques (les pales). Le flux d'air crée autour de ce profil une poussée qui entraîne le rotor et une traînée qui constitue une force parasite.
La puissance mécanique est ensuite transformée en puissance électrique par l'intermédiaire d'une génératrice.
En général, les éoliennes sont équipées de dispositifs annexes permettant de réguler la vitesse de rotation (pour éviter l'emballement pendant les périodes de grand vent). Elles disposent aussi d'un dispositif d'orientation qui positionne en permanence le rotor face au vent.

Les usages de la production éolienne
L'énergie produite par une éolienne est une production autonome.
- Besoin d'électricité sur un site non raccordé au réseau : Pour une fourniture d'électricité à un site non équipé en électricité, l'éolienne d'une petite puissance, de 50 W à 10 kW, est suffisante dans la plupart des cas. L'éolienne produit du courant qui est régulé et stocké dans les batteries qui assurent l'autonomie pendant les jours de vent nul ou faible.
- Fourniture d'électricité sur un site raccordé au réseau électrique : L'énergie produite par l'éolienne permettra d'alimenter en partie ou totalement un ou plusieurs bâtiments. Dans ce cas, l'énergie produite par l'éolienne viendra diminuer la facture d'électricité du site concerné. L'éolienne alimente en priorité le réseau interne de l'utilisateur. Si la production est trop faible, le réseau électrique fournit alors le complément. Généralement, ces installations ne dépassent pas une puissance installée supérieure à 300 kW.
- Production d'énergie éolienne vendue sur le réseau : L'éolienne est considérée comme une centrale électrique : l'intégralité de la production électrique est achetée par le réseau comme s'il s'agissait d'une centrale hydroélectrique ou thermique. En 2001, les éoliennes installées disposaient d'une puissance comprise entre 750 kW et 1500 kW.

Potentiel éolien local à Saint-Quentin-en-Yvelines
L'énergie récupérable par une éolienne dépend du site sur lequel elle est installée et de la distribution des vitesses de vent.
La rose des vents ci-dessous est la répartition géographique et statistique des vents de la station météorologique de Trappes (relevés anémométriques à 20 m de hauteur).
Le vent provient généralement du secteur sud-ouest. La plupart du temps, la vitesse du vent est relativement faible : de 2 à 4 mètres par seconde (fréquence de 60 %). Il atteint une vitesse entre 4 et 8 mètres par seconde selon une fréquence de 18 %. Le vent souffle principalement en rafale et par intermittence.

Rose des vents de la station météorologique de Trappes

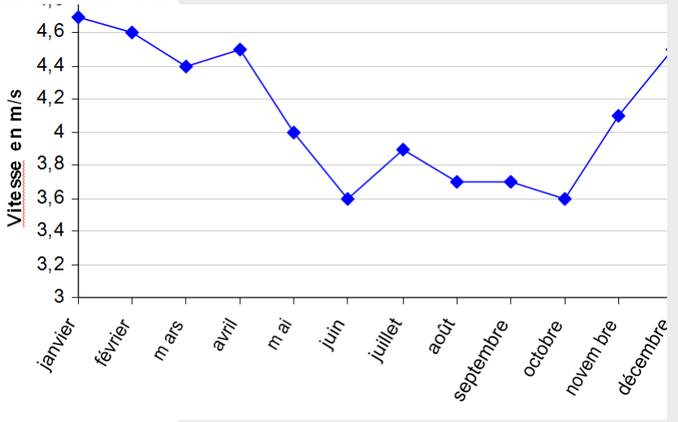
Sources : Météo France



Les données éoliennes disponibles permettent d'avoir la vitesse moyenne relevée mensuellement bien que la situation urbaine de la station ne soit pas très représentative des zones les plus venteuses de l'agglomération.

Vitesse moyenne du vent relevée par la station météorologique de Trappes

Source : Météo France



Le bilan ci-dessus ne paraît pas immédiatement favorable pour une production éolienne, toutefois un relevé sur site serait nécessaire pour apprécier le potentiel réel du site requis.

V.

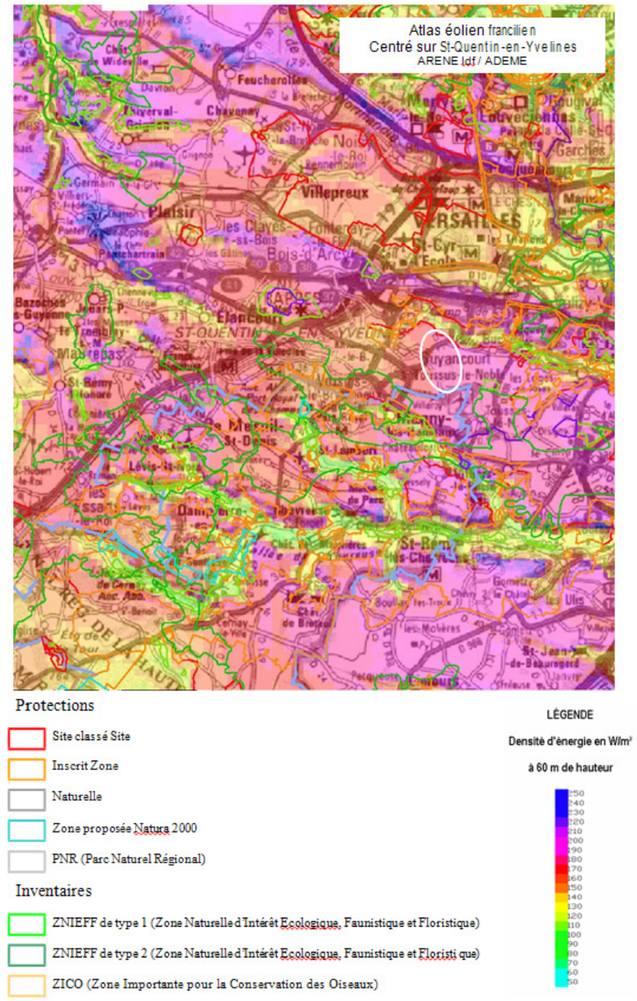
La plupart des éoliennes modernes nécessitent un vent de démarrage situé entre 4 et 5 m/s. Sept mois par an, la vitesse moyenne du vent relevée sur Trappes est supérieure à 4 m/s.
A titre de comparaison, en Allemagne, certaines éoliennes de moyenne puissance ont un potentiel équivalent à celui observé à Trappes.

Incidence sur la production de CO2
Une éolienne récupère rapidement toute l'énergie nécessaire à sa fabrication, sa maintenance et son démantèlement. Dans des conditions climatiques normales, une éolienne produit la première année toute l'énergie consommée à ces effets (en fonction de la potentialité du site). Ainsi, 1 MWh électrique produit par l'éolien permet d'éviter l'émission de 53 kg de CO2 dans l'atmosphère.

Sites potentiels de production d'énergie éolienne de Saint-Quentin-en-Yvelines
L'atlas éolien francilien a été réalisé, à la demande conjointe de la délégation régionale de l'ADEME et de l'ARENE par le bureau d'études indépendant Espace Eolien Développement. Cet atlas constitue une cartographie des densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent) exploitables en Ile-de-France à différentes altitudes. Il intègre les zones de protection environnementales où l'implantation d'éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions légales ou à des autorisations spécifiques.
La carte ci-après, issue de l'atlas éolien, centrée sur Saint-Quentin-en-Yvelines fait apparaître plusieurs zones du territoire où la densité d'énergie éolienne est relativement élevée. Ces zones géographiques concernent principalement les plateaux présents à l'est du territoire ainsi que la zone située en bordure de la N12 au nord de l'agglomération.
Les trois principales zones, où le potentiel d'énergie éolienne est le plus élevé, sont :
- la partie est du territoire de Guyancourt (le pont du routoir),
- la partie est du territoire de Magny (de Magny Village au quartier de l'Hôtel de ville),
- la zone située au nord de l'Ile-de-Loisirs, entre les nationales 10 et 12 (territoire de Montigny-le-Bretonneux).
La densité d'énergie disponible à 60 mètres de hauteur pour ces trois zones se situe entre 190 et 210 W/m².
Les zones proposées ne sont pas censées représenter des zones où l'implantation d'éolienne est obligatoirement à envisager. Elles représentent les zones où le potentiel éolien a été identifié comme étant le plus élevé sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Les possibilités réelles d'implantation d'éoliennes devront être validées. Chaque opération demande une étude plus approfondie : mesure in situ du gisement de vent, intérêt des communes pour ces projets, intégration paysagère, raccordement au réseau de distribution, etc…
Dans ce qui suit, une analyse rapide de ces zones a été réalisée dans lesquelles le potentiel éolien semblait intéressant à exploiter.

- La partie « est » du territoire de Guyancourt (le pont du Routoir) : c'est un plateau relativement plat et dégagé de tout obstacle important. La zone concernée est la transition entre la zone d'activité et les zones cultivables situées en périphérie de la ville de Guyancourt.
Le principal inconvénient de cette zone est la proximité quasi immédiate avec l'aérodrome de Toussus-le-Noble (commune voisine de Guyancourt). Une installation d'éoliennes, même de faible hauteur, peut ainsi occasionner une gêne et un risque important pour les aéronefs en phase d'approche et de décollage. Cette perturbation élimine cette zone pour une installation d'éoliennes de moyenne et de grande puissance. Seules des éoliennes de petites puissances (quelques kW) pourraient être éventuellement envisagées pour l'alimentation d'un site en particulier.
- La partie « est » du territoire de Magny-les-Hameaux (de Magny Village au quartier de l'Hôtel de ville) : c'est un plateau rural, dégagé de tout obstacle, délimité au nord et au sud par des vallées boisées (Vallée de la Mérantaise au nord et des affluents de l'Yvette au sud). Le territoire de la commune de Magny-les-Hameaux fait partie du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. La plupart des zones potentiellement intéressantes pour l'implantation d'éoliennes se trouvent dans des zones dites « classées » ou « inscrites », ce qui peut bloquer administrativement certains sites pour ce type d'installation. Dans le cas, où cette zone serait retenue pour de futures prospections, l'implantation d'aérogénérateurs devra être soumise à des dispositions spécifiques afin de répondre à ces contraintes.
Un autre point à examiner est de nouveau la proximité de l'aérodrome de Toussus-le-Noble. La zone sélectionnée se trouve à seulement quelques kilomètres et dans l'axe des pistes.
Les différents hameaux (zones résidentielles éparses) limitent également le nombre de sites d'implantation pour le respect des distances : 500 m entre l'éolienne et les premières habitations.
Au-delà des aléas cités auparavant, le plateau rural conserve néanmoins un potentiel intéressant révélé par la carte du potentiel éolien (densité d'énergie d'environ 200 W/m²).
- La zone « nord » de l'Ile de Loisirs est une zone naturelle et cultivée étroite située entre l'étang de l'ile de loisirs au sud et la N12 au nord appartient au territoire de Montigny-le-Bretonneux.
L'étang ainsi que les berges de l'ile de loisirs sont inventoriés en tant que ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique). La zone retenue n'est pas concernée par cet inventaire mais en est néanmoins voisine.
Cette zone a le privilège d'être assez éloignée des premières habitations et n'occasionnerait que très peu de nuisances sonores par rapport au bruit déjà présent de la voie express N 12.
De plus, un ou plusieurs aérogénérateurs permettraient de renforcer l'image environnementale du site (production électrique au fil du vent) .

Atlas éolien francilien / Centré sur St-Quentin-en-Yvelines
Source : ARENE Idf / ADEME



L'exploitation énergétique du bois

Si le bois a été la première ressource énergétique utilisée dans l'histoire de la civilisation humaine, il ne représente plus aujourd'hui que 4 % de la demande française (essentiellement destiné à la filière du chauffage domestique).

Pourtant, la filière bois énergie présente de nombreux avantages à condition que son utilisation se fasse dans les meilleures conditions (choix des technologies les plus performantes avec notamment la combustion en chaufferies collectives, bonne gestion de la ressource,…).

Le chauffage au bois a une image à la fois traditionnelle et écologique auprès du grand public. Toutefois, l'utilisation (approvisionnement et chargement du foyer) et son caractère poussiéreux sont les motifs d'insatisfaction les plus souvent exprimés.

Procédés et types d'usages énergétiques assurés par le bois

L'utilisation énergétique du bois pour le chauffage des locaux peut se faire selon deux procédés : soit par une production et une diffusion de la chaleur directement dans l'ambiance intérieure, soit par une production centralisée et une distribution de la chaleur à travers un réseau par l'intermédiaire d'un fluide caloporteur (eau chaude, eau surchauffée, vapeur basse et haute pression…).

Production et diffusion directe de la chaleur

C'est le cas pour les cheminées à foyer ouvert ou à foyer fermé de type insert, mais également pour les poêles à bois. Ce procédé est employé exclusivement dans les logements individuels soit comme source principale de chauffage soit comme appoint à une autre source d'énergie (le plus souvent électrique).

Production centralisée et distribution de la chaleur

Ce procédé est basé sur le principe d'une chaufferie classique. La chaleur produite par un générateur est distribuée à l'ensemble des locaux à chauffer. Le générateur (ou la chaudière) utilise le bois comme combustible.

En France, les chaufferies bois modernes alimentent principalement l'habitat collectif, les bâtiments tertiaires et les réseaux de chaleur urbains. Pour ces grands ensembles, ce sont essentiellement des chaudières à eau chaude ou à eau surchauffée qui sont utilisées.

Une chaufferie bois moderne comprend quatre éléments indispensables : un silo de stockage, un système d'extraction et de transfert du bois vers la chaudière, une chaudière et un système de traitement des fumées.

Afin d'optimiser la rentabilité économique d'une chaufferie bois, celle-ci est souvent associée à une autre énergie (fioul ou gaz). La bi-énergie permet de limiter les investissements tout en maximisant les consommations relatives du bois. La chaufferie bois est alors dimensionnée pour satisfaire la base des besoins énergétiques et fonctionne prioritairement.

Une chaufferie bois peut donc dans certains cas être reliée à une chaufferie existante à combustible classique, cette dernière servira d'appoint à la chaudière bois pendant les périodes les plus froides de l'année. Une chaufferie bois est dimensionnée pour obtenir un taux de couverture global des besoins de chauffage de 70 à 95 %.

Potentiel local du bois énergie

La production et la consommation de bois de chauffage sont très mal appréhendées par les statistiques forestières et énergétiques. Selon les sources, l'évaluation de la production et de l'utilisation varie dans des proportions très importantes.

Pour le département des Yvelines, il n'existe pas de statistiques propres concernant l'exploitation énergétique du bois (gisement, consommation, etc.…).

Une ressource localement mobilisable :

En se référant à une proposition de programme de « mise en œuvre d'une filière bois énergie en Ile-de-France » réalisée par l'ARENE, la ressource bois théoriquement mobilisable en chaufferie dépasse le million de tonnes annuel pour la région Ile-de-France.

Dès aujourd'hui, en Ile-de-France, le gisement de déchets de bois propres facilement mobilisables pour un usage énergétique se décompose comme suit :

- Bois d'élagage urbains : 50 à 100 000 tonnes,
- Bois de rebut : 200 000 tonnes,
- Produits et sous-produits forestiers : 50 à 100 000 tonnes.

Étant au balbutiement d'une exploitation énergétique du bois, le potentiel de la ressource mobilisable représente des volumes très importants, qui permettraient de répondre largement à la demande actuelle.

Actuellement, les chaufferies bois automatiques mises en service en région Ile-de-France n'ont aucun problème d'approvisionnement. La fourniture du combustible bois est apportée par des entreprises d'élagage, de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou des recycleurs de produits d'emballages de type palettes.

Une exploitation du bois destinée à une valorisation énergétique est également en projet avec les services de l'Office National des Forêts (ONF).

A terme, lorsque plusieurs projets d'importance auront été créés une filière d'approvisionnement en combustible bois pourrait être stabilisée.

Incidences sur la production de CO2

En France, où la forêt est bien gérée, l'exploitation énergétique du bois ne contribue pas au renforcement de l'effet de serre, son impact est considéré comme nul. En effet, la croissance des arbres étant liée à l'assimilation de dioxyde de carbone par la fonction chlorophyllienne, elle contribue à recycler le dioxyde de carbone contenu dans l'atmosphère, y compris celui émis par la combustion du bois.

Le seul impact de la filière bois énergie a lieu lors de l'approvisionnement en combustible des différentes chaufferies par son transport. D'où l'intérêt d'exploiter les ressources locales les plus proches du lieu de consommation afin de limiter les émissions de gaz carbonique.

La consommation d'une tonne de bois en substitution des énergies fossiles permet d'éviter le rejet d'une tonne de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

Contrairement aux sources fossiles, le bois ne contient pas de soufre. Cependant, lorsqu'il est brûlé dans des appareils à faible rendement ou à l'air libre, sa combustion génère une quantité importante de rejets polluants. Cet inconvénient est pratiquement supprimé lorsque la combustion s'effectue conformément aux normes en vigueur dans les chaudières automatiques de forte puissance (rendement de combustion élevé, bois adapté et non traité, traitement des fumées…).

Potentiel énergie-bois à Saint-Quentin-en-Yvelines

Pour les logements dont le bois est l'énergie principale de chauffage, la base détaillée de l'ARENE indique une consommation totale de 87 200 MWh répartie comme suit :

Communes	Nombre de logements chauffés au bois (énergie principale)	Consommations finales estimées de bois (MWh)
ELANCOURT	129	12 617
GUYANCOURT	117	16 213
LA VERRIERE	46	1 938
MAGNY LES HAMEAUX	131	6 439
MONTIGNY LE BRETONNEUX	138	25 460
TRAPPES	57	7 846
VOISINS LE BRETONNEUX	75	12 617
CASQY	**693**	87 200

Sources : ARENE - EXPLICIT

V.

L'habitat individuel

C'est dans ce secteur que le chauffage au bois est le plus représenté. Toutefois, son utilisation est à nuancer car il est couramment utilisé dans des appareils présentant un faible rendement de combustion (cheminée à foyer ouvert ou fermé).

Les appareils possédant un rendement performant de type poêle à bois n'offrent pas un fort potentiel de développement dans l'habitat individuel sur la Ville Nouvelle. La mauvaise image véhiculée par le bois ne participe pas à cet essor. Le chauffage au bois a une image souvent désuète aux yeux de la population (chargement quotidien du foyer, poussières émises) d'autant que la majorité des logements disposent aujourd'hui d'un accès à l'énergie gaz offrant une qualité de service appréciée. Seule une campagne d'information permettrait de démontrer l'intérêt des équipements à haut rendement de chauffage au bois. L'habitat individuel dans les zones rurales du territoire de l'agglomération est éventuellement plus propice à ce type d'équipement (pas d'accès au réseau gaz, chauffage au bois plus utilisé).

L'habitat collectif, le tertiaire et les bâtiments publics

Dans le cas de réseaux de chaleur existants et pour les établissements tertiaires ou de la collectivité possédant une chaufferie centrale, l'intégration d'une chaufferie bois à partir d'une installation existante pourrait être envisagée.

L'intérêt de cette disposition est de conserver les installations déjà existantes et donc de limiter le coût d'investissement de la chaufferie. La seule condition pour l'ajout d'une chaufferie bois est de disposer d'un emplacement suffisamment grand à proximité du réseau de distribution pour assurer le bon fonctionnement de la chaufferie (approvisionnement en combustible, exploitation, accessibilité au personnel d'entretien et de maintenance).

Ainsi, sur Saint-Quentin-en-Yvelines, dans les cas de réseaux urbains alimentant des logements collectifs, tel que le réseau de chaleur urbain du quartier du « Cressely » à Magny-les-Hameaux, pourraient convenir à une telle installation.

Les bâtiments de la collectivité chauffés au gaz de ville répondent aux critères d'intégration d'une chaufferie bois sous couvert d'un espace suffisant et d'un accès d'approvisionnement adapté aux véhicules de livraison. Les lycées, les collèges ainsi que certains groupes scolaires pourraient également prétendre à ce type d'installation

A l'occasion de nouveaux projet, l'intégration d'une chaufferie bois très amont dans le processus de construction permet le développement de cette énergie. Ainsi, une étude de faisabilité réalisée avant la rédaction du cahier de charges permettra d'asseoir le choix du maître d'ouvrage pour ce type d'installation et d'intégrer et de concevoir une chaufferie bois dès l'origine du projet ce qui limite les investissements et permet d'anticiper les compléments nécessaires.

Pour certains projets de bâtiments publics de Saint-Quentin-en-Yvelines l'intégration d'une chaufferie bois est envisageable. Cependant, afin de rentabiliser les équipements, il faut que ces bâtiments soient régulièrement utilisés ou occupés. Les bâtiments utilisés occasionnellement (1 à 2 fois par semaine) – à l'instar des salles polyvalentes, des salles de spectacles ou de certains gymnases – ne présentent pas un potentiel intéressant pour l'énergie bois.

A l'inverse, les groupes scolaires, les bâtiments administratifs, les médiathèques et les autres établissements recevant régulièrement du public sont des candidats potentiels à l'installation d'une chaufferie bois.

Les futures résidences et ensembles de logements collectifs (type HLM) sont également des candidats propices à l'utilisation du bois-énergie. Une chaufferie unique peut permettre d'alimenter par l'intermédiaire d'un mini réseau de chaleur plusieurs dizaines de logements.

Au-delà de la production de nouveaux bâtiments, la filière bois pourrait être valorisée à l'occasion de la création de nouveaux quartiers sur Saint-Quentin-en-Yvelines via l'intégration de la possibilité de réaliser un réseau de chaleur urbain.

À l'échelle d'un quartier, une chaufferie bois unique peut assurer les besoins de chaleur d'un l'ensemble de bâtiments alimentés par l'intermédiaire d'un réseau de chaleur urbain (logements, établissements publics, commerces).

Aujourd'hui il existe trois installations collectives sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines :

1. Une installation industrielle Vertdéco de 300 kW à Magny les Hameaux pour une production annuelle de 500 MWh, soit l'équivalent de 200 tonnes de bois
2. Une installation industrielle alimentant le bâtiment Australia de l'entreprise Bouygues Energies & Services d'une puissance de 440 kW et une production de 500 MWh
3. Une installation collective plaquette au pôle médicosocial Gérondicap d'une puissance de 160 kW pour une production de 1 200 MWh

Dans le moyen terme, sur Saint-Quentin-en-Yvelines, plusieurs zones sont susceptibles de voir de nouveaux quartiers sortir de « terre » :

- « les Bécannes » sur La Verrière :
- le quartier « Centre Bourg » de Magny-les-Hameaux.

D'autres zones où l'aménagement urbain est en cours pourraient présenter un intérêt pour ce type d'installation.

Un quartier conçu autour d'une chaufferie bois et de son réseau de chaleur urbain présente un intérêt d'abord économique par la rationalisation des coûts engendrés, puis social par la création d'emplois et des services associés, et enfin environnemental par l'utilisation d'une source d'énergie renouvelable ne participant pas au renforcement de l'effet de serre.

Le prix de l'énergie bois est stable depuis plusieurs décennies, ce qui n'est pas le cas du prix des énergies fossiles qui subit des fluctuations imprévisibles perturbant ainsi la gestion des budgets de chauffage des maîtres d'ouvrage. Le coût du kWh bois est à ce jour deux fois moins cher que le kWh gaz et presque trois fois moins que le fioul domestique. Une chaufferie consommant une tonne de fioul consommera l'équivalent de 3 tonnes de bois.

La production hydroélectrique

Définition : la petite hydraulique

La production hydroélectrique consiste à transformer l'énergie hydraulique de l'eau (courant de l'eau) en énergie mécanique (mouvement de rotation) puis en énergie électrique.

Les centrales sont dites de basse chute pour des chutes d'une hauteur inférieure à 15 mètres ce qui, suite à l'analyse des cours d'eau (paragraphe suivant), correspond à l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

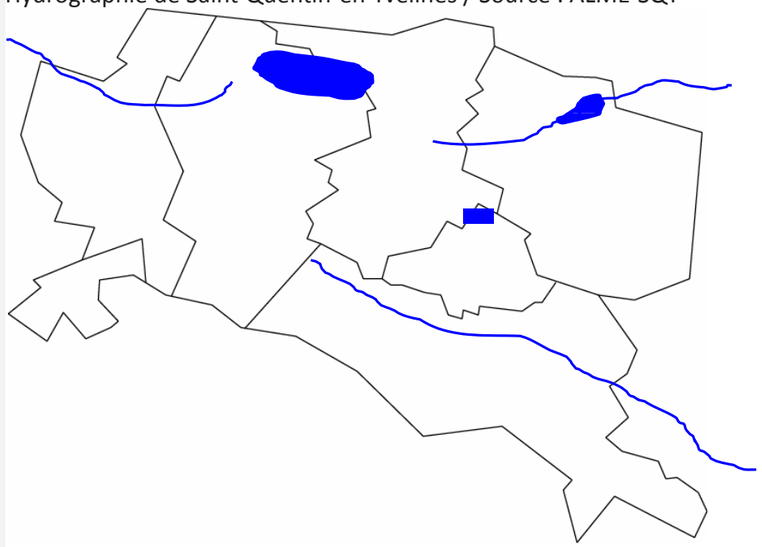
Potentiel hydraulique local

Les trois cours d'eau présents à Saint-Quentin-en-Yvelines sont des affluents appartenant au bassin versant de la Seine.

La Mauldre et la Bièvre ont pour principale fonction de drainer les eaux pluviales du plateau humide où est implanté la ville de Saint-Quentin-en-Yvelines. En effet, ils ont été conçus avec les nombreux bassins de rétention afin de canaliser l'évacuation des eaux pluviales et de ce fait n'offrent pas de débits importants.

La Mérantaise est un ruisseau prenant sa source aux portes de la commune de Voisins-le-Bretonneux. Elle est également alimentée en partie par les bassins de rétention d'eau présents sur la Ville Nouvelle et par les écoulements des versants de la vallée boisée portant le même nom. Son lit est moins canalisé que les deux précédents étant donné le caractère plus naturel de son cours.

Hydrographie de Saint-Quentin-en-Yvelines / Source : ALME-SQY

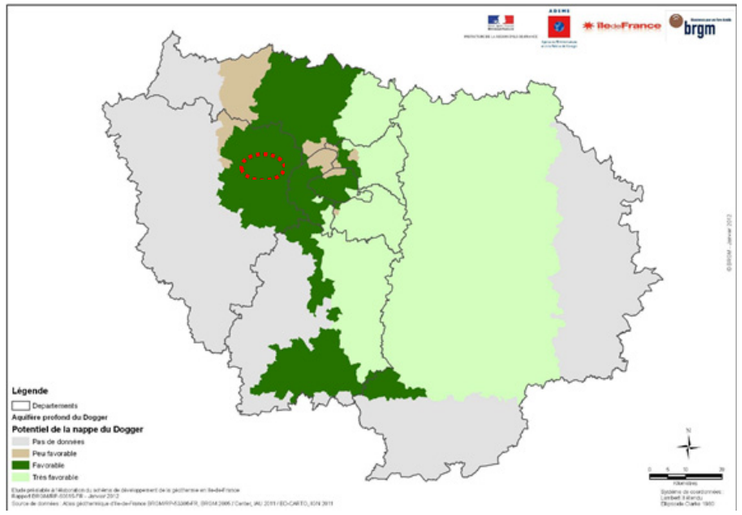


Sur le territoire, les quelques chutes identifiées présentent toutes une hauteur inférieure à deux mètres (le plus souvent moins d'un mètre).
La faible hauteur de chutes d'eau ainsi que la faiblesse du débit des cours d'eau présents sur le bassin hydraulique de Saint-Quentin-en-Yvelines, ne permettent pas d'obtenir une production d'énergie électrique économiquement intéressante. En effet, le coût important des aménagements et des ouvrages d'art des différents points de chute ne seraient jamais rentables économiquement parlant.

L'exploitation des ressources géothermales

Présentation de la filière
La géothermie « basse énergie »
À mesure que l'on s'enfonce sous terre, la température augmente d'environ 3°C tous les 100 mètres. Cette chaleur reste le plus souvent stockée dans le sous-sol.

La géothermie est dite « basse énergie » pour des nappes du Dogger qui est une nappe d'eau chaude situées à une profondeur moyenne de 1 000 à 2 500 mètres pour une température comprise entre 30 et 100°C et qui s'étend sur tout le bassin parisien. Toutefois, le territoire de la CASQY se situe en limite de la nappe du Dogger, avec un potentiel incertain ne présentant pas d'intérêt de forages profonds.
Cette application est rentable dans les zones d'habitation comprenant au moins 1 500 à 2 000 logements.
De plus, le développement de la géothermie nécessite des infrastructures importantes (forage de profondeur et réseau de chaleur urbain alimentant un ensemble important de bâtiments). Aujourd'hui, une politique de développement de l'exploitation de la géothermie basse énergie nécessiterait une prise en compte très en amont dans les projets d'urbanisme. Le coût de l'énergie géothermale est donc à ce jour moins intéressant que les autres énergies (électricité ou gaz naturel).



La géothermie peu profonde (pompe à chaleur géothermale)
La couche superficielle présente également des propriétés thermiques dont celle de se maintenir à une température constante quel que soit la saison (variation saisonnière de seulement quelques degrés). En effet, chaque jour, la planète absorbe l'énergie solaire qu'elle stocke sous forme de calories dans le sol. Cette réserve de chaleur réapprovisionnée en permanence est inépuisable et gratuite.
Les pompes à chaleur (PAC) se révèlent ainsi des systèmes intéressants pour puiser la chaleur contenue dans les couches superficielles du sol. Les PAC fonctionnent selon le même principe qu'un réfrigérateur. Elles pompent quelques degrés dans le sous-sol (qu'elles refroidissent) afin de les céder à l'ambiance du local à chauffer. Depuis quelques années, les PAC se développent dans le résidentiel et le tertiaire neuf, contribuant de manière significative à la réduction de l'effet de serre.
Le principal intérêt des pompes à chaleur géothermales est qu'elles produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment. En effet, pour 1 kWh d'énergie électrique consommée par la PAC, elles fournissent environ 3 kWh de chaleur.

Les calories contenues à faible profondeur sont exploitables sur toute la superficie du territoire de Saint- Quentin-en-Yvelines. Plusieurs procédés de récupération de cette énergie peuvent être mis en œuvre.
Les capteurs chargés de puiser les calories contenues dans le sol sont disposés soit horizontalement soit verticalement.

- Capteurs horizontaux ou géothermie de surface : La disposition horizontale des capteurs est la méthode la plus économique et la plus facile à mettre en œuvre. Le capteur est un tube de polyéthylène, formant une boucle, dans lequel circule un fluide qui absorbe par conduction les calories du sol. Cette boucle est située horizontalement à faible profondeur (environ 60 cm). L'inconvénient de ce type de capteur est l'emprise importante devant rester neutre en surface. Cette disposition se développe principalement dans le résidentiel individuel possédant un terrain adapté.

- Capteurs verticaux ou géothermie verticale : La disposition verticale des capteurs est plus coûteuse que la disposition précédente car elle nécessite un forage de plusieurs dizaines de mètres de profondeur (entre 60 et 100 m). Le capteur est un tube en polyéthylène formant un U placé dans le forage. L'avantage de cette disposition est qu'elle occupe un minimum de place, ce qui permet une utilisation en milieu urbain (après étude du sous-sol).

- Capteurs verticaux sur nappe phréatique : cette dernière solution pouvant être mise en œuvre est un dispositif utilisant la chaleur d'une nappe d'eau phréatique située à faible profondeur. Des capteurs verticaux sont directement baignés dans la nappe d'eau souterraine. Cette technique est de moins en moins proposée car elle nécessite certaines précautions avant installation. Tout d'abord, la situation physique de la nappe d'eau doit se révéler constante dans le temps (situation spatiale stationnaire et niveau constant de la nappe). De plus, dans le cas d'une exploitation d'eau potable en aval, des autorisations d'exploitation de la nappe auprès de différents organismes d'état sont à obtenir.

V.

Potentiel géothermique local

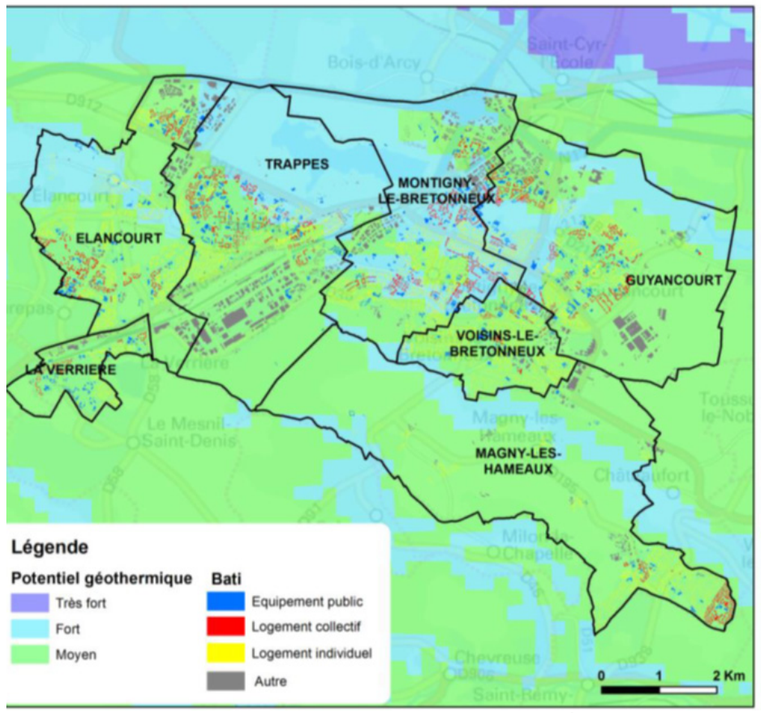
D'après les données conjointes de l'ADEME et du BRGM (outil Géothermie Perspectives), le territoire de la CASQY dispose de 2 aquifères sur son territoire, à savoir :

- la nappe de l'Oligocène, présentant un potentiel géothermique fort et située à une profondeur de 10 à 20 mètres,
- la nappe de l'Eocène moyen inférieur, présentant un potentiel moyen et située à une profondeur de 60 à 100 mètres.

Elles sont caractérisées toutes les deux par une température de l'eau située entre +12°C et +16°C.

La carte suivante présente la répartition du potentiel géothermique du meilleur aquifère présent sur le territoire. Les communes situées en bleu sont donc concernées par la nappe de l'Oligocène et les communes situées en vert par la nappe de l'Eocène moyen et inférieur.

Potentiel géothermique



Potentiel géothermique du meilleur aquifère (BRGM / Explicit, dec-2014)

A la seule condition d'utiliser une pompe à chaleur, la plupart des bâtiments présents sur le territoire, tous secteurs confondus, peuvent exploiter les calories présentes dans le sol afin de satisfaire leurs besoins de chauffage.

Cependant la mise en œuvre d'un tel système étant relativement importante, il est préférable de l'installer dans des bâtiments neufs conçus à cet effet.

Dans la base de données de l'ARENE, 12 équipements de géothermie de surface sont recensés.

Il existe une installation collective importante de géothermie très basse énergie. Il s'agit d'une pompe à chaleur sur nappe pour l'ile de loisirs de Trappes pour le chauffage d'une piscine extérieure à vagues. Sa puissance est de 500 kW pour une production estimée de 2 200 MWh par an.

	Puissance installée	Production annuelle (énergie finale)
Installations chez les particuliers (*10)	88 kW	385 MWh
Installation tertiaire – Centre informatique à Trappes	8,8 kW	40 MWh
Installation collective – Base régionale de loisirs de Trappes	500 kW	2 190 MWh

Le secteur résidentiel

Dans l'habitat pavillonnaire, les pompes géothermales connaissent actuellement un intérêt croissant. En effet, de plus en plus de particuliers font appel à ce type de système de chauffage qui présente un des coûts à l'exploitation les plus intéressants du marché. De nombreux constructeurs proposent désormais des kits de systèmes complets. Les seules exigences à satisfaire pour ce genre de système sont de posséder une surface de terrain suffisante pour la disposition horizontale des capteurs et d'installer un émetteur de chaleur type planché chauffant.

Plus facile à mettre en œuvre dans les constructions neuves, il est néanmoins possible d'en installer lors de rénovation d'habitation lorsque celle-ci possède déjà un circuit d'eau.

La disposition verticale des capteurs convient principalement dans le cas où la surface de terrain est insuffisante pour une disposition horizontale des capteurs (zone urbaine par exemple).

Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire et plus particulièrement les petits ensembles de bureaux peuvent présenter un potentiel intéressant, bien que la plupart du temps, ce secteur préfère utiliser une pompe à chaleur à air moins chère à l'installation. Cette dernière utilise les calories présentes dans l'air pour satisfaire ces besoins de chauffage et de froid (rafraîchissement des locaux). Le système par air n'est pas considéré comme un système utilisant une ressource renouvelable.

Les bâtiments publics

Les pompes à chaleur géothermales pourraient présenter un intérêt pour les bâtiments publics ayant une occupation régulière des locaux.

Par exemple, les bâtiments administratifs (hôtel de ville, annexes, police municipale), les centres de la petite enfance (crèches collectives), les groupes scolaires (écoles maternelle et primaire) sont des ensembles offrant un potentiel intéressant. Mais comme pour le résidentiel individuel, cette technologie nécessite une conception propre du bâtiment et donc a plus de chance de se développer dans le neuf. Les futurs projets d'équipements publics pourraient dans certains cas présenter un réel intérêt pour ce type de technologie.

Récupération de chaleur fatale sur le réseau d'assainissement

Les dispositifs de récupération de chaleur fatale

Les eaux usées présentent un potentiel de récupération d'énergie très intéressant. Ces eaux circulent à une température oscillant entre 13°C et 20°C, en les utilisant alternativement comme source froide ou source chaude avec un système réversible de pompe à chaleur, il est possible de fournir le chauffage ou la climatisation sur de nombreux bâtiments.

Comme pour les autres ressources impliquant une pompe à chaleur, la chaleur de réseau d'assainissement est plus facilement valorisable avec des équipements basse température, comme des planchers chauffants. C'est pourquoi, il est plus facile d'implanter ce type d'énergie dans des constructions neuves pour lesquelles le système de chauffage peut être pensé de manière adéquate dès le début.

Ces systèmes permettent une économie énergétique puisque 1 KWh électrique consommé restitue 4 KWh thermiques. Ce procédé est plus respectueux de l'environnement car il émet 3 à 4 fois moins de gaz à effet de serre en moyenne, que les chauffages conventionnels. Toutefois, cette énergie doit être couplée avec une chaufferie d'appoint comme une chaufferie gaz.

Les deux possibilités qui pourraient être étudiées sur le territoire sont :

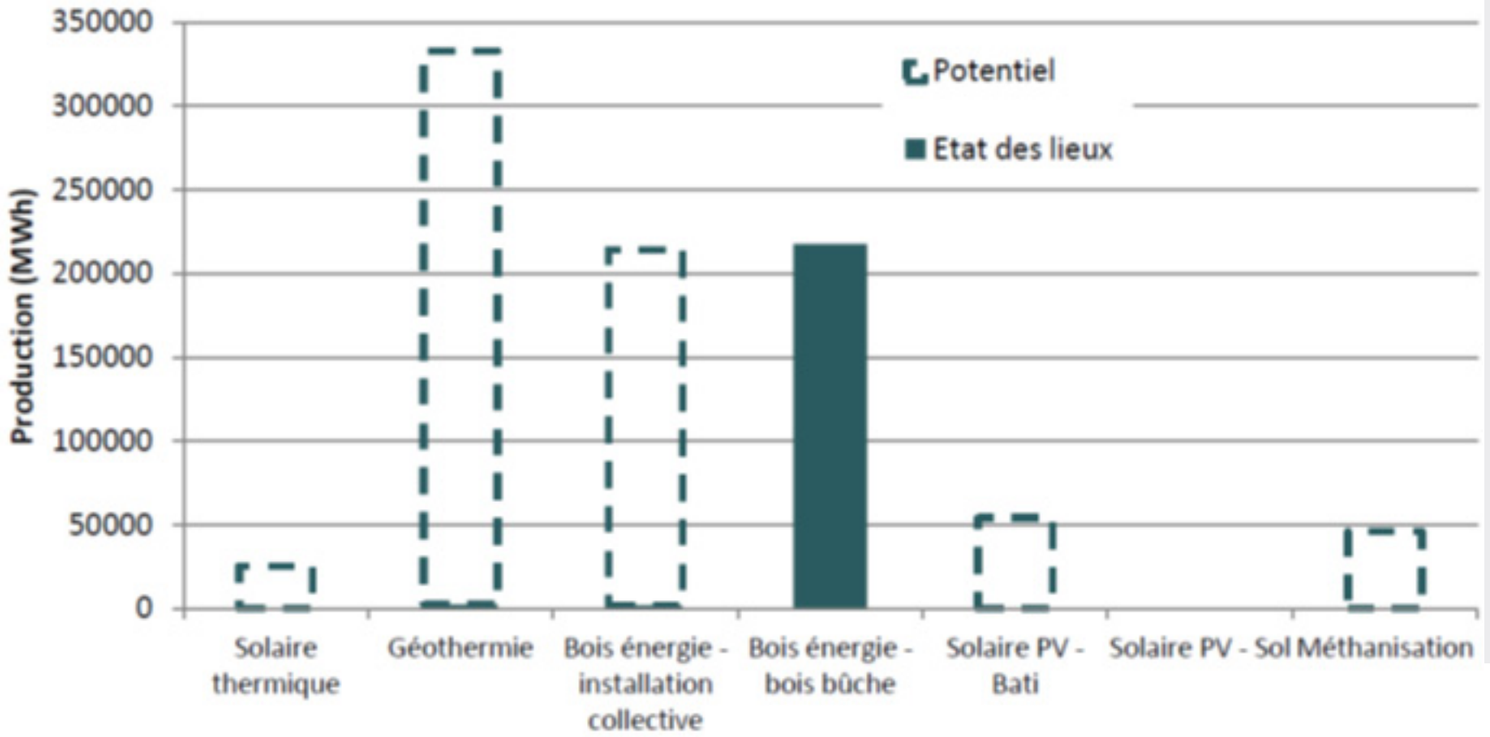
- la récupération de chaleur autour d'une station d'épuration. Il s'agit de récupérer de la chaleur contenue dans les eaux usées traitées issues des stations d'épuration en vue d'alimenter des bâtiments en chauffage et/ou eau chaude sanitaire. Ce système est potentiellement réversible pour produire du froid en été pour les besoins de climatisation.
Les eaux usées traitées présentent une température comprise entre 11 et 20° (selon le climat, la saison, l'endroit sur le réseau). Les calories sont récupérées par un échangeur de chaleur qui alimente une pompe à chaleur (PAC) qui permet de relever la température.

- la récupération de chaleur dans les collecteurs d'assainissement :
- soit au niveau des stations de pompage : il s'agit de récupérer de la chaleur au niveau de stations de pompage des eaux usées en vue d'alimenter des bâtiments en chauffage et/ou eau chaude sanitaire. Ce système est potentiellement réversible pour produire du froid en été pour les besoins de climatisation.
-soit sur les réseaux : il s'agit de la chaleur contenue dans les eaux usées des collecteurs du réseau d'assainissement en vue d'alimenter des bâtiments en chauffage et/ou eau chaude sanitaire. Ce système est potentiellement réversible pour produire du froid pour les besoins de climatisation.

Méthanisation
La méthanisation est la valorisation de l'énergie contenue dans la matière organique par le biais d'une digestion anaérobie. Elle permet de produire du biogaz qui peut être brûlé dans une centrale cogénératrice.
Les différents types de matière qui peuvent être valorisés sont des déchets ou des co-produits, les principaux gisements sont (les chiffres sont issus de l'étude EXPLICIT – étude du potentiel des énergies renouvelables et de récupération sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines - décembre 2014) :
- les déchets agricoles qui peuvent être des déchets de culture (pailles) ou des matières provenant de l'élevage (lisier ou fumier). Sur le territoire de la CASQY, l'activité agricole est essentiellement tournée vers la culture. Le gisement provient donc exclusivement de pailles et représenterait environ 3 443 T/ an soit un potentiel de 6 019 MWh/an.
- les déchets des industries agro-alimentaires et de la distribution. Ce secteur est peu représenté sur l'agglomération mais il représenterait tout de même 124 MWh/an.
- les ordures ménagères dont on peut valoriser la FFOM : fraction fermentiscibles des ordures ménagères. En utilisant les ratios de l'ADEME, la production estimée serait de 13 602 MWh/an.
- les boues des stations d'épuration représenteraient 15114 MWh/an.
- les déchets produits par les collectivités : déchets verts, déchets de cantines ou déchets produits par les Grandes et Moyennes surfaces représenteraient un potentiel énergétique de 8 984 MWh/an.
- la restauration aurait un gisement potentiel de 2 432 MWh/an.

A noter qu'une grande partie des matières méthanisables non-agricoles produites sur le territoire est déjà valorisée via le SIDOMPE (Syndicat Mixte pour la destruction des ordures ménagères) situé à Thiverval Grignon qui procède à l'incinération des déchets non triés qui sont valorisés en chaleur et en électricité.

Synthèse du potentiel de développement des énergies renouvelables par filière au regard de l'état des lieux.
Source : EXPLICIT.



V.

ENSEIGNEMENTS

Les énergies renouvelables sont souvent citées pour la production d'électricité, c'est un aspect important mais très réducteur : elles sont utilisables dans de nombreux domaines, et notamment pour la production de chaleur.

Synthèse solaire photovoltaïque
Le secteur offrant le plus grand nombre de surfaces disponibles sur Saint-Quentin-en-Yvelines est le secteur résidentiel. Les industries et les entreprises du secteur tertiaire représentent également un fort potentiel en termes de surface disponible, principalement en toiture, du fait de bâtiments occupant une superficie importante au sol. Dans une moindre mesure, les établissements publics représentent un potentiel relativement plus faible mais cependant, des installations de ce type utilisées régulièrement sur des équipements de la collectivité, auront un très fort impact auprès des administrés. La collectivité locale a donc un rôle prépondérant à jouer en terme de promotion et de communication sur la faisabilité et l'utilisation du solaire photovoltaïque.

Synthèse chaleur solaire
Peu enclin à se développer sur les bâtiments publics, exception faite pour les équipements sportifs, la collectivité ne peut jouer le caractère démonstratif et la diffusion importante de cette technologie sur ses propres bâtiments souvent peu consommateurs d'eau chaude. Le rôle de la collectivité est néanmoins de favoriser et de soutenir les installations de solaire thermique dans le résidentiel où le potentiel de développement est le plus important. À travers le plan local d'urbanisme (PLU), la collectivité peut proposer les installations solaires collectives pour les futurs projets d'habitat collectif ou appuyer la création de lotissements solaires (pavillons équipés d'un chauffe-eau solaire dès la construction).

Synthèse éolien électricité
Le gisement éolien de Saint-Quentin-en-Yvelines est intéressant au regard de celui de la région, bien qu'il ne retienne pas la priorité des investisseurs économiques.
Les zones identifiées à travers cette approche sommaire ont permis de faire ressortir trois sites potentiels. Les sites de Magny-les-hameaux et de l'Île de Loisirs semblent réunir les conditions minimales pour une prospection complémentaire.

Synthèse énergie bois
Sans une politique locale d'aménagement volontaire et un soutien sans faille des différents décideurs de la collectivité, le développement de l'énergie bois ne possède aucun avenir.
Pourtant, la mise en œuvre de chaufferies bois collectives sur Saint-Quentin-en-Yvelines peut s'appuyer sur plusieurs aspects : valorisation locale du bois, image environnementale, caractère démonstratif de l'opération, critère socio-économique et faible densité urbaine.

Synthèse production hydroélectrique :
La ressource hydraulique est une des sources renouvelables n'offrant peu, voire aucune opportunité de développement à court ou moyen terme sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Synthèse potentiel géothermique
A Saint-Quentin-en-Yvelines, le secteur offrant le développement le plus prometteur pour la géothermie de surface semble être le résidentiel pavillonnaire. La technologie existante est adaptée à ce secteur et connaît actuellement un intérêt croissant auprès des particuliers. Appliquée à des secteurs tels que le logement collectif ou le tertiaire, ce procédé souffre encore d'un manque de retour d'expérience, mais dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la filière, peut néanmoins présenter l'intérêt d'une opération innovante et de démonstration.
La géothermie profonde, quant à elle, n'offre, pour l'instant, pas un gisement important et des conditions économiquement intéressantes, pour un développement à court ou moyen terme sur le territoire.

Synthèse de l'énergie fatale
Le réseau d'assainissement étant géré par la CASQY, il est facilement aménageable pour permettre la récupération et l'utilisation de l'énergie des eaux usées collectées et produites. Ces techniques sont simples et commencent à se développer dans des procédés de mix énergétique.

Synthèse de la méthanisation
Le potentiel est important sur l'agglomération si une partie des déchets est valorisée par incinération, il reste un gisement important facilement mobilisable à condition d'organiser toute la filière de collecte des déchets et de prévoir les infrastructures.

NOUVELLES TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

VI.

Le concept d'aménagement numérique correspond au rapprochement de deux notions : l'aménagement du territoire, généralement compris comme une action des pouvoirs publics visant au développement du territoire, et le numérique, désignant généralement l'univers des TIC (Technologies de l'Information et de la Communication), ou de façon plus générale la société de l'information. Il est donc le processus par lequel la collectivité améliore et optimise pour les particuliers et les entreprises de ce territoire les conditions d'accès aux ressources de celle-ci.
La réalisation de cette démarche est fondamentale pour le développement économique (implantation de nouvelles entreprises porteuses d'emplois sur des métiers tertiaires, pérennité d'activités professionnelles en place, activités exercées au domicile…) mais également pour la création de services et d'usages attendus par la population.

Un schéma départemental
Adopté en 2012, le Schéma directeur pour l'Aménagement Numérique du Territoire (SDTAN) a fait l'objet d'une révision.
Le projet initial prévoyait un déploiement sur la période 2014-2018 d'un réseau 100 % fibre optique sur l'ensemble du territoire, le Département s'engageant à équiper les zones non couvertes par les opérateurs privés (soit 158 communes et 100 000 foyers). Chiffré à 150 M € (dont 70 M € à la charge du Département), ce projet doit être révisé pour plusieurs raisons : un risque financier important (un déficit de fonctionnement de 3 M € par an) et un contexte politique qui permet désormais d'impliquer les intercommunalités dans la gouvernance du projet.
De plus, la situation du débit numérique en certains points du territoire (moins de 4 Mégabits par seconde) nécessite une intervention plus rapide que le déploiement d'un réseau 100 % fibre optique, et sans pour autant y renoncer. L'aide à l'équipement individuel satellitaire (adopté en décembre 2014) et la montée en débit sont des solutions pour répondre à l'urgence.
Les nouvelles orientations proposent ainsi de :
- préparer l'avenir en aménageant une infrastructure 100 % fibres optiques pour toute la collecte et la desserte sur l'ensemble du Département d'ici à 2020,
- apporter une solution rapide pré-FTTH (avant mi 2017) aux 54 communes les plus en difficulté, tout en préparant pour les 22 % de foyers concernés la possibilité d'être raccordés en fibres optiques après 2020,
- apporter avant fin 2020 la fibre optique à près de 80 % des foyers du Département,
- préserver l'intérêt financier public local, c'est à dire celui du Département et des intercommunalités.
Le Département des Yvelines s'est également engagé à raccorder les 116 collèges à la fibre optique pour 2017.

Quelques définitions
Le débit : il définit la quantité de données - exprimées en bits - susceptibles d'être transférées par seconde.
Le bit : le bit est une unité de mesure d'information. Les unités de mesure comme les kilobits ou les mégabits sont donc des indications de la quantité d'information circulant dans un réseau.
Le très haut débit : La notion de « très haut débit » est relative dans la mesure où les technologies évoluent. Néanmoins, conformément à la règlementation européenne, le très haut débit est défini par le Plan France Très Haut Débit comme celui supérieur à 30 mégabits par seconde.
Les réseaux filaires : du point de vue technique, les débits sont fournis par des réseaux de communication électronique. Or, différents réseaux ont été déployés sur le territoire pour répondre à l'évolution des besoins, en termes de téléphonie, de télévision et d'internet. L'accès à internet peut donc être proposé par différents types de réseaux :
- le « DSL sur cuivre », qui désigne le réseau téléphonique historique, à partir duquel s'est développé l'ADSL,
- le « câble » désigne un réseau mis en place pour les services de télévision, dont la modernisation permet de fournir un accès à Internet par la technologie dite « DOCSIS »,
- la « fibre FttH » est un réseau spécifiquement déployé pour l'accès à internet, qui s'appuie sur le déploiement de la fibre optique jusque dans les logements (le sigle « FttH » signifiant « Fiber to the Home », c'est-à-dire « fibre jusqu'à l'abonné »). Tube en verre plus fin qu'un cheveu, une fibre optique permet de transporter des données par le biais d'un signal lumineux avec une quasi absence d'altération par la distance. Les débits fournis dans le cadre d'un réseau FttH peuvent donc être identiques sur l'ensemble du territoire.
Les technologies alternatives : Au-delà des réseaux filaires, l'accès à Internet peut être fourni par des réseaux hertziens, c'est-à-dire qui transmettent des données par des ondes radios :
- le satellite,
- le WiMAX, une technologie qui utilise des relais terrestres,
- les technologies LTE (« Long Terme Evolution »), qui permettent d'apporter un accès à internet en utilisation fixe par les réseaux mobiles. Des expérimentations sur la 4G à usage fixe sont en cours d'expérimentation dans le cadre du Plan France Très Haut Débit

VI.

Niveau de raccordement des communes de Saint Quentin en Yvelines

	ADSL	ReADSL	ADSL2+	NRA	Wimax	Câble	VDSL2	FTTH	FTTLa
Élancourt	oui	oui	oui	Clef de Saint Pierre (PIE78) Trappes (TRA78)	non	oui	oui	partiel	non
Guyancourt	oui	oui	oui	Guyancourt (GUY78) Bois d'Arcy (BOI78)	non	oui	oui	partiel	non
La Verrière	oui	oui	oui	Trappes (TRA78) Le Mesnil (MES78)	non	oui	oui	partiel	non
Magny-les-Hameaux	oui	oui	oui	Guyancourt (GUY78) Chevreuse (CHV78) Toussus le Noble (TOU78) Chevincourt (CVC78)	non	oui	oui	partiel	non
Montigny-le-Bretonneux	oui	oui	oui	Guyancourt (GUY78) Bois d'Arcy (BOI78) Trappes (TRA78)	non	oui	oui	partiel	non
Trappes	oui	oui	oui	Trappes (TRA78) Clef de Saint Pierre (PIE78)	non	oui	oui	non	non
Voisins-le-Bretonneux	oui	oui	oui		non	oui	oui	non	non

ADSL L'Asymmetric Digital Subscriber Line
Re ADSL : débit de 512 kbit/s pour ligne très affaiblie
ADSL2+ : ADSL jusqu'à 20 mbit/s
Wimax : technologie hertzienne par radio
Câble : Réseau coaxial non rénové : debit max de 30mbits/s
VDSL2 : Very Hight speed digital subscriber line 2 = ADSL jusqu'à 100 mbit/s
FTTH : fibre optique jusqu'au domicile
FTTLa : fibre optique avec terminaison coaxiale jusqu'au dernier amplificateur

Le Très Haut Débit à Saint-Quentin-en-Yvelines
La communauté d'agglomération, en qualité d'aménageur, a décidé de créer son propre réseau de fibre optique et de le mettre à disposition des opérateurs privés qui proposent leurs forfaits adapté aux différents besoins. L'objectif est de permettre à toutes les entreprises saint-quentinoises, sur tout le territoire, d'avoir accès au très haut débit.

Saint-Quentin-en-Yvelines et le haut débit, une longue histoire
Dès le début des années quatre-vingt-dix, les Saint-Quentinois ont eu accès au câble pour recevoir la télévision (notamment TVfil78, la télévision locale) et plus tard, internet à haut débit. En 2005, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a racheté le réseau à France Télécom.
En février 2009, elle a créé Quentiop pour construire et gérer le réseau de fibre optique. La lenteur et la complexité de la réglementation ont paralysé cette dynamique et freiné les collectivités. Conformément aux nouveaux dispositifs réglementaires, la régie a engagé des discussions de coïnvestissement avec les opérateurs nationaux. En raison de la réticence de ces opérateurs, le déploiement chez les particuliers est pour l'instant freiné, mais il se poursuit pour les entreprises.

Pourquoi créer un réseau public de fibre optique ?
Apporter le très haut débit dans tous les foyers, toutes les entreprises est un objectif qui ne serait pas réalisable s'il été confié aux seuls opérateurs qui agissent en fonction de logiques économiques et non en fonction de l'intérêt du service public. Pour cela, la Casqy constitue un réseau de fibre optique sur tout le territoire et installe gratuitement, chez tous les habitants qui le souhaitent, une prise de raccordement.
Pour les entreprises aussi, la fibre optique va apporter un réel plus. Développement du télétravail et des visioconférences, transmission de données etc., les possibilités sont nombreuses et les applications vont se multiplier. Actuellement, 300 entreprises sont en cours de raccordements.

Le déploiement se poursuit pour les entreprises :
En 2012, 300 sociétés étaient déjà éligibles au service au FttH L'objectif, pour 2013, est d'en atteindre au minimum mille en zones d'activité économique. Aujourd'hui, le réseau se met en place et fonctionne. Trois zones d'activités sont couvertes et leurs entreprises ont accès à toutes les gammes de services.

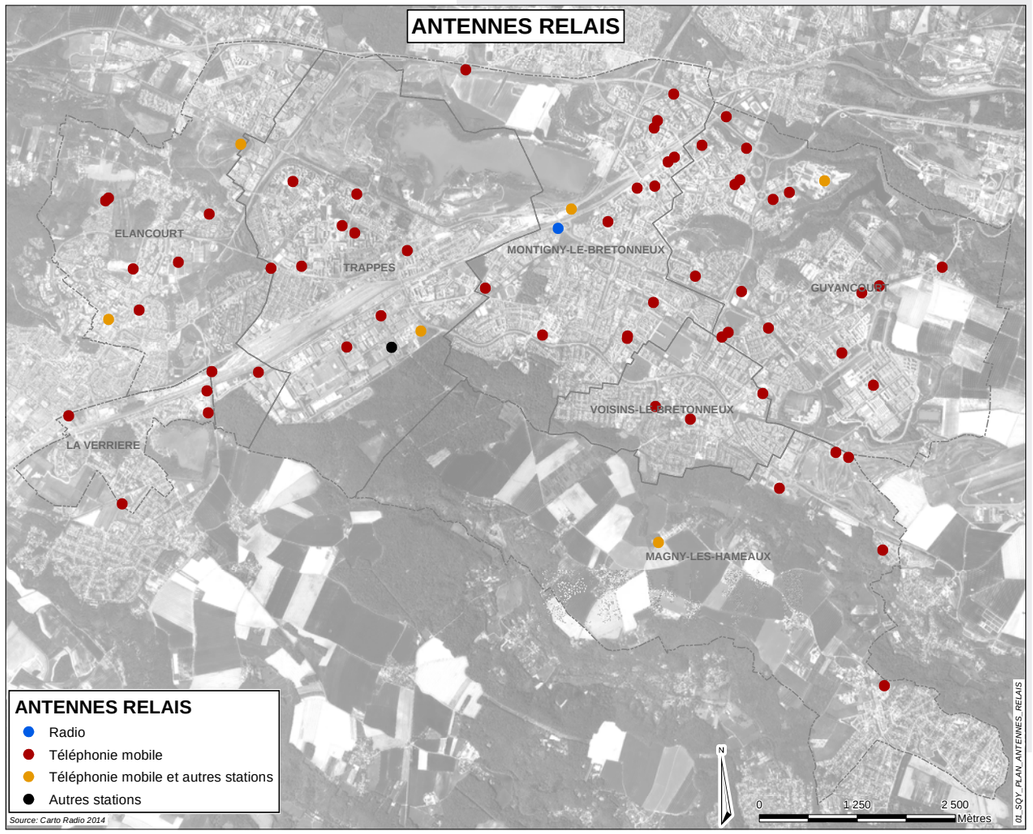
Plusieurs zones d'activités de la communauté d'agglomération vont être équipées et reliées au réseau de fibre optique.
Les travaux ont commencé fin octobre 2013, et devraient se dérouler sur une période de 3 mois. Des panneaux d'informations seront présents dans chacune des zones, et des panneaux mobiles seront installés au fil des travaux. La gêne sera mineure pour la circulation : les fourreaux contenant les fibres optiques seront installés dans les réseaux souterrains existants, sans ouverture de tranchées.
Pour ce cycle d'installation, d'un montant de 330.000 €, les travaux concerneront les zones et parcs d'activités suivants :
- Trappes : Pissaloup, Les bruyères, Buisson de la Couldre, Trappes-Elancourt
- Elancourt : Clé St-Pierre, Les côtes
- Montigny-le-Bretonneux : Pas-du-lac
- Voisins-le-Bretonneux : La grande île, Les portes de voisins
- La Verrière : Agiot
- Guyancourt : Les chênes, Les sangliers

Stations de télécommunication

Par ailleurs, 54 supports de stations radioélectriques des opérateurs d'émetteurs-radio, qu'ils soient publics ou privés, sont présents à Saint-Quentin-en-Yvelines. Ils peuvent regrouper plusieurs antennes différentes et donc être exploités par plusieurs sociétés. Pour des raisons de sécurité, les stations de l'Aviation Civile et des ministères de la Défense et de l'Intérieur ne sont pas identifiées dans la base de données de l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR). De plus, ne sont recensées que les antennes d'émission ; les antennes de réception ne nécessitent pas d'autorisation .
Les stations sont réparties comme suit :
- 61 antennes de radiotéléphonie (pour les opérateurs de téléphonie mobile Bouygues Télécom, Free Mobile, Orange et SFR) maillent le territoire. Elles sont principalement situées dans les espaces urbanisés. Des faisceaux hertziens y sont associés.
- 1 antenne de radiodiffusion, située à Montigny-le-Bretonneux, sur un château d'eau, à proximité de la RN 10. Elle est assez distante des premières habitations.
- 18 autres stations, exploitées principalement par des réseaux électriques privés, mais également par la Direction des routes, la Société de transport audiovisuel et les sociétés France Télécom, Altitude Télécom, IFW et SHD.

tableau stations de telecommunication SQY

	Téléphonie mobile	Radio	Autres stations	Supports
Élancourt	12	0	7	10
Guyancourt	15	0	4	16
La Verrière	4	0	0	2
Magny-les-Hameaux	5	0	2	6
Montigny-le-Bretonneux	15	1	3	11
Trappes	8	0	2	8
Voisins-le-Bretonneux	2	0	0	1
SQY	61	1	18	54



SQY
Terre d'innovations

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

Le Président,
Michel Laugier

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.3. Rapport de présentation : Diagnostic social et économique

ELABORATION

APPROBATION

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

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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

TABLE DES MATIÈRES

I. LOGEMENTS ET HABITANTS 6

A. Les grandes caractéristiques de la population et du parc de logements 6

1. 144 474 habitants et 57 780 logements recensés au 1er janvier 2012 6
2. Une majorité de résidences principales 6
3. Un parc de logements récent… 6
4. Des ménages occupants globalement jeunes… 7
5. … à l'image du type d'activité pratiqué 8
6. Une dominante de logements collectifs… 8
7. …et de logements de taille relativement importante… 9
8. …et de grands ménages 10
9. Une part presque égale de locataires et de propriétaires 10
10. Une sur-occupation présente mais marginale 11
11. Un parc globalement confortable 11

B. Les dynamiques des marchés du logement 12

1. Un marché de l'accession contracté et difficilement abordable 12
2. Un parc locatif social important mais peu mobile 15
3. Un marché du locatif privé restreint, donc cher 18

C. Les dynamiques démographiques 20

1. Un maintien des naissances 20
2. Une population qui vieillit 20
3. Un nombre de décès en hausse 21
4. Un solde naturel stable, jusqu'à aujourd'hui 21
5. Un solde migratoire déficitaire 22
6. Une composition familiale qui évolue 23
7. Un phénomène de décohabitation marqué 24

D. Les conséquences des évolutions récentes 26

1. Une taille des ménages qui diminue rapidement 26
2. Une croissance démographique qui ralentit 26

E. L'impact sur le point mort 28

1. Les hypothèses du point mort sur la période 2012-2027 28
2. La synthèse des scénarios du point mort 2012-2027 31

F. Les dynamiques liées à la construction neuve 33

1. Un premier PLH (2006-2012) impacté par des éléments conjoncturels 33
2. Un contexte législatif et local en évolution 33
3. Une programmation prévisionnelle de 1 300 logements par an (PLH2 2012-2017) 34
4. Un bilan du PLH2 à mi-parcours (2012-2014) supérieur au niveau du point mort 34

G. Le logement et l'hébergement destinés à des publics spécifiques 36

1. L'accueil des personnes âgées : une offre importante mais déséquilibrée 36
2. Les conditions de logement des personnes handicapées : une offre qui semble insuffisante 37
3. Le logement des jeunes : une problématique centrale 38
4. Le logement des populations les plus précaires : une offre complète 40
5. L'accueil des gens du voyage : un taux d'occupation proche de 100% 42

H. Les populations vulnérables, la solidarité, la cohésion sociale et urbaine 43

1. La Politique de la Ville sur le territoire 43
2. Les indicateurs de la situation sociale 45
3. Les cinq grandes familles de quartiers 50

I. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces 52

II. TISSU ÉCONOMIQUE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES 54

A. L'environnement économique de l'agglomération 54

B. Le deuxième pôle économique de l'Ouest parisien 55

C. Les grandes périodes d'évolution du tissu économique saint-quentinois 55

D. La répartition géographique des entreprises 56

1. Les espaces économiques dédiés : les 4 pôles économiques saint-quentinois 56
2. Les activités en diffus dans les quartiers d'habitat 57
3. La diversité des immeubles d'entreprises 57
4. Le renouvellement nécessaire du parc immobilier 58
5. La lisibilité, visibilité et accessibilité des espaces économiques parfois difficiles 58

E. Les caractéristiques des emplois et des établissements saint-quentinois 59

1. Des établissements nombreux et en croissance 59
2. Des secteurs d'activités variés 59
3. Des activités innovantes présentes dans les filières stratégiques et pôles de compétitivité 60
4. Des activités appartenant à la sphère productive soumises aux aléas conjoncturels 62
5. Des emplois concentrés dans les grands établissements 63
6. Des emplois nombreux et en hausse 64
7. Des qualifications parfois en décalage avec celles des actifs résidents 65
8. Des déplacements domicile-travail nombreux mais concentrés 66
9. Des actions en faveur du rapprochement habitat-emploi 68

F. Les commerces 70

1. L'offre commerciale et artisanale du territoire 70
2. La consommation et les comportements d'achats des ménages 74
3. Les tendances d'évolution des modes de consommation et de comportement d'achats 78

G.Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces 82

III. ÉQUIPEMENTS ET PRATIQUES DES USAGERS 84

A.Des équipements nombreux 84

1. Une multitude de pôles de services sur l'agglomération 84
2. Une complémentarité des services permettant une offre quasi-complète 86
3. Une implantation homogène et rationnelle 86
4. Une densité en services plus faible que son environnement 87

B. Des pratiques et des usages variés 88

1. L'enseignement 88
2. La culture 93
3. Le sport 100
4. La santé 102
5. Le tourisme 112

C. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces 118

IV. DÉPLACEMENTS DES SAINT-QUENTINOIS 120

A.Le taux de motorisation des ménages 122

1. Le taux de motorisation des ménages 122
2. Les pôles générateurs de flux 123
3. Les volumes des déplacements 123

B. Les modes de déplacements utilisés 124

1. L'usage du réseau de bus 125
2. L'usage du train 126
3. L'usage de la voiture particulière 127
4. Les deux-roues motorisés 127
5. L'usage du vélo 127
6. L'usage de la marche 128

C. Les motifs des déplacements 130

1. Les déplacements liés au travail 130
2. Les déplacements liés à l'Université 131
3. Les déplacements des scolaires 133

D. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces 134

LOGEMENTS ET HABITANTS

A. Les grandes caractéristiques de la population et du parc de logements

1. 144 474 habitants et 57 780 logements recensés au 1er janvier 2012

Au 1er janvier 2012, l'Insee recensait 144 474 habitants à Saint-Quentin-en-Yvelines, soit 10% de la population des Yvelines. Avec plus de 25 000 habitants, et représentant de 19% à 23% de la population de l'agglomération chacune, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, Élancourt et Guyancourt sont les communes les plus peuplées. Voisins-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux et La Verrière ont moins d'habitants mais ne sont pas pour autant de petites communes : elles comptent entre 6 000 et 11 700 habitants. La répartition des 57 780 logements du territoire est semblable à celle de la population : entre les communes, la part de logements et la part de population est globalement la même.

2. Une majorité de résidences principales

La majorité des logements de l'agglomération est occupée quotidiennement par des ménages : **les résidences principales représentent l'essentiel du parc de logements.** Les résidences secondaires ou occasionnelles, déjà rares sur le département, le sont encore plus sur l'agglomération (moins de 1% du parc). **Les logements vacants sont eux aussi peu nombreux sur la Casqy (4,4% du parc)**. Sur les 2 515 logements vacants recensés par l'Insee en 2012, une grande partie se trouve à Trappes (775 logements, dont une part essentielle provient de la préparation ANRU et ne participent donc pas à la vacance permettant d'assurer la fluidité du parc, mais est liée à un processus exceptionnel) et à Montigny-le-Bretonneux (471). Le faible niveau de vacance caractérise les marchés tendus de l'habitat. En effet, il est admis qu'un taux de vacance minimum de 5% est nécessaire pour assurer la fluidité du marché.

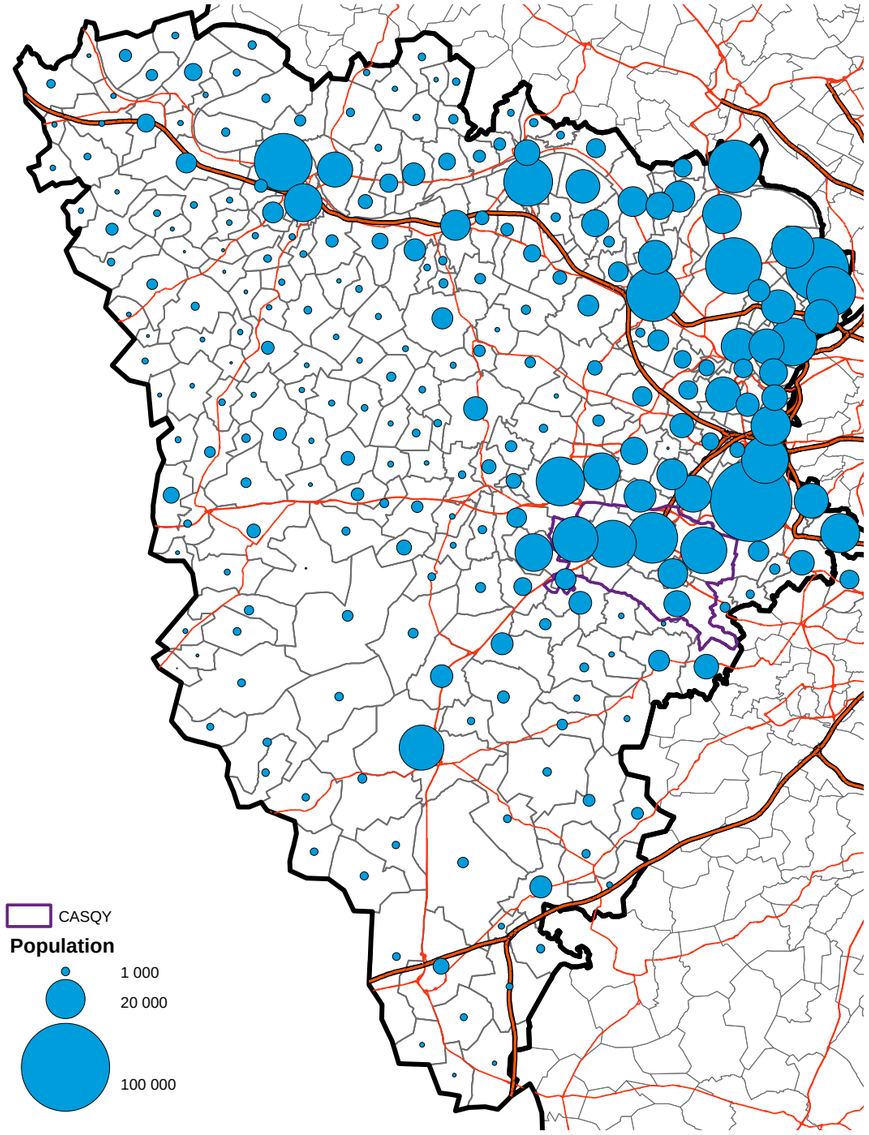
Saint-Quentin-en-Yvelines compte donc quelques 54 838 résidences principales, soit autant de ménages, pour une population totale des ménages s'élevant à 142 563 personnes. Aussi, **la taille moyenne des ménages saint-quentinois est de 2,60 au 1er janvier 2012, ce qui reste élevé comparé au département et à la moyenne française.**

3. Un parc de logements récent…

Le recensement de l'Insee donne des indications sur l'époque d'achèvement des logements. Il concerne les données relatives à l'année 2008.

Il révèle que **le parc de logements de Saint-Quentin-en-Yvelines est récent par rapport à son environnement.** Seuls 2% du parc de logements de l'agglomération datent d'avant les années 1950, contre 19% pour les Yvelines et 33% pour l'ensemble de la France métropolitaine. La moitié des résidences principales actuelles s'est construite dans les années 70 et 80, à l'occasion du développement de la ville nouvelle. Plus globalement, plus de 7 logements sur 10 ont été construits après les années 1975.

RÉPARTITION DE LA POPULATION DES YVELINES EN 2012



Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Source : Insee, RP 2012

Seules les communes de La Verrière et de Trappes ont une part importante de leur patrimoine construit avant cette période (respectivement 82% et 56%) : le développement urbain de ces communes a, en effet, diminué dans les années 60. Plus précisément, il s'est concentré sur les démolitions - reconstructions des grands ensembles des années 50 et 60.

A partir des années 1990, **le développement urbain a marqué le pas sur l'agglomération comparé aux débuts de la ville nouvelle** : un quart des résidences principales est postérieur à 1990. Néanmoins, **la part des logements construits sur l'agglomération après cette période reste nettement supérieure à celle des Yvelines (15%) ou de France métropolitaine (16%).** En effet, certaines communes comme Guyancourt et Élancourt sont marquées par un **développement récent et des nouveaux quartiers ont vu le jour**, ou se sont nettement développés durant cette époque. Parmi eux, citons les quartiers de Villaroy et de l'Europe (Guyancourt), la Clef-de-Saint-Pierre (Élancourt), Le Plan du Troux (Montigny-le-Bretonneux) ou encore le Hameaux – Croix aux Buis – Chapelle (Magny-les-Hameaux).

4. Des ménages occupants globalement jeunes…

*L'**indice de jeunesse** est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus.*

La jeunesse de la population saint-quentinoise renvoie aujourd'hui, pour l'essentiel, à la jeunesse de son parc de logements. **Saint-Quentin-en-Yvelines se distingue ainsi de son environnement par une moyenne d'âge basse et un indice de jeunesse élevé.**

En 2012, l'âge moyen y était de 34,9 ans sur l'agglomération, contre 38,4 ans dans les Yvelines et plus de 40,7 ans en France métropolitaine. Cette moyenne est particulièrement basse à Trappes (32,8 ans) et à Guyancourt (33,9 ans).

La part des jeunes (0-19 ans) est plus importante à Saint-Quentin-en-Yvelines que sur le reste du département : 29% contre 27% dans les Yvelines. Ce constat est encore plus marqué pour les 0-25 ans qui représentent 36% de la population de l'agglomération alors qu'ils sont 33% sur les Yvelines. Saint-Quentin-en-Yvelines a donc une population plus jeune que dans le reste du département. L'indice de jeunesse est plus élevé dans la Casqy que dans les Yvelines (2,18 contre 1,37).

Population et logements à Saint-Quentin-en-Yvelines au 1er janvier 2012

	Population		Logements	
	Nombre	%	Nombre	%
Elancourt	26 488	18%	10 963	19%
Guyancourt	28 039	19%	11 400	20%
Magny-les-Hameaux	9 061	6%	3 437	6%
Montigny-le-Bretonneux	33 680	23%	14 161	25%
Trappes	29 774	21%	11 124	19%
La Verrière	5 962	4%	2 245	4%
Voisins-le-Bretonneux	11 470	8%	4 450	8%
Saint-Quentin-en-Yvelines	**144 474**	**100%**	**57 780**	**100%**

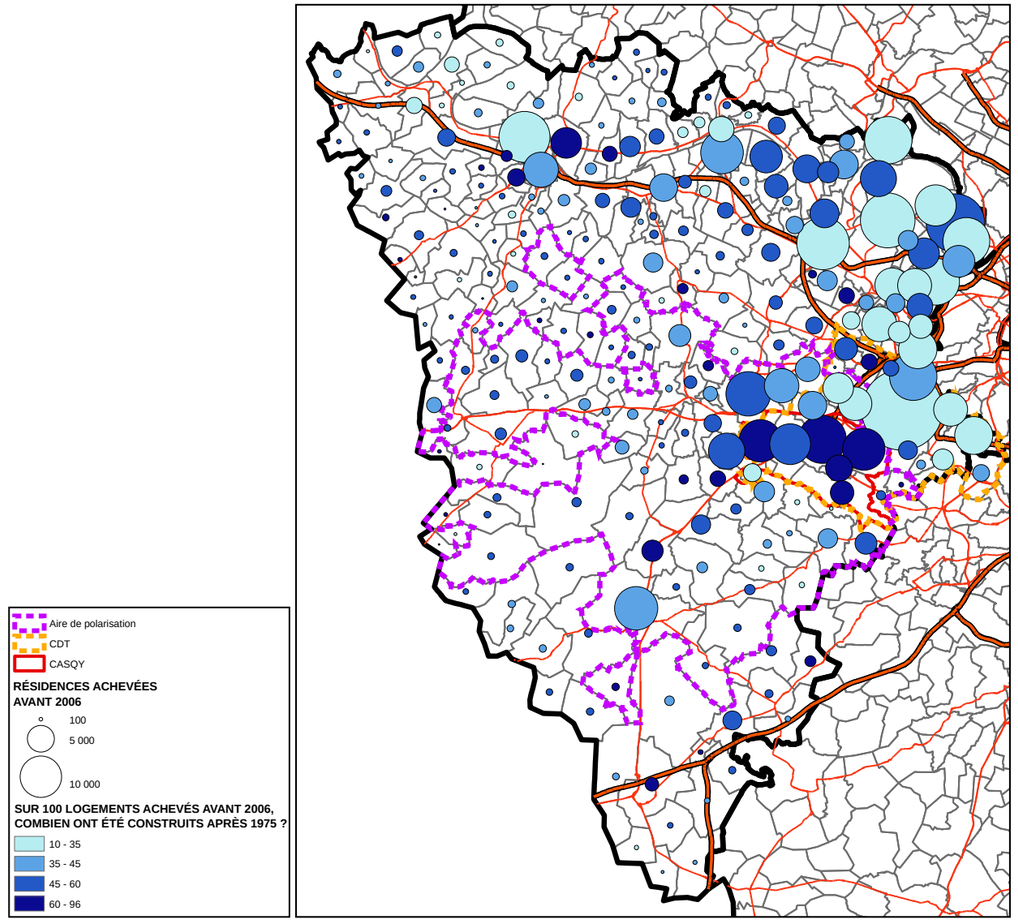
Source : Insee, RP 2012

Types de logements en 2012

	Nombre	Rés. principales	Rés. secondaire, occas.	Logements vacants	En-semble
Elancourt	10 963	94,6%	0,3%	5,1%	100,0%
Guyancourt	11 400	96,0%	0,5%	3,5%	100,0%
Magny-les-Hameaux	3 437	94,9%	1,0%	4,2%	100,0%
Montigny-le-Bretonneux	14 161	95,3%	1,4%	3,3%	100,0%
Trappes	11 124	92,5%	0,5%	7,0%	100,0%
La Verrière	2 245	97,1%	0,0%	2,9%	100,0%
Voisins-le-Bretonneux	4 450	96,5%	1,1%	2,4%	100,0%
Saint-Quentin-en-Yvelines	**57 780**	**94,9%**	**0,7%**	**4,4%**	**100,0%**
Yvelines	603 858	92,3%	2,2%	5,5%	100,0%
France métropolitaine	33 212 136	83,0%	9,5%	7,5%	100,0%

Source : Insee, RP 2012

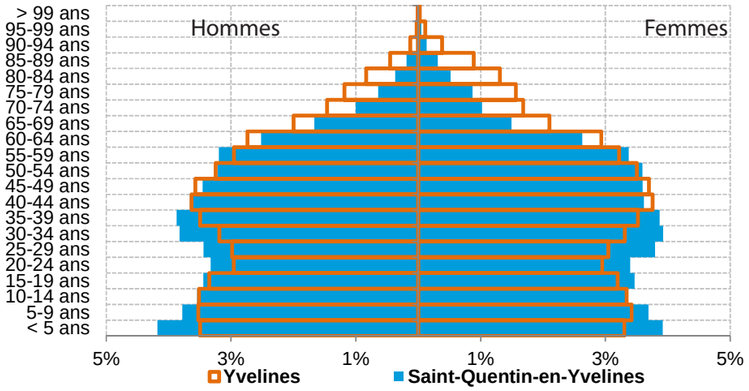
PART DES LOGEMENTS ACHEVÉS APRÈS 1975



Source: INSEE RP, 2008

Lgt_après_1975_78

Pyramide des âges en 2012



Source : Insee, RP 2012

Types d'activités de la population en 2012

	Ensemble	Pop. < 15 ans	Actifs	Retraités, préretraités	Elèves, étudiants, stagiaires	Autres*	%
Elancourt	26 488	22%	54%	13%	7%	4%	100%
Guyancourt	28 039	23%	57%	9%	7%	4%	100%
Magny-les-Hameaux	9 061	23%	52%	14%	7%	4%	100%
Montigny-le-Bx	33 680	20%	57%	11%	7%	4%	100%
Trappes	29 775	26%	49%	10%	6%	8%	100%
La Verrière	5 963	22%	48%	14%	7%	9%	100%
Voisins-le-Bretonneux	11 471	19%	52%	15%	10%	4%	100%
SQY	**144 477**	**22%**	**54%**	**11%**	**7%**	**5%**	**100%**
Yvelines	1 412 355	21%	50%	17%	7%	5%	100%
France métropolitaine	63 375 971	18%	47%	22%	6%	6%	100%

Source : Insee, RP 2012
** Femmes et hommes au foyer, autres inactifs*

La structure de la population varie quelque peu selon les communes :

- Guyancourt a l'indice de jeunesse le plus élevé (2,86), qui s'explique notamment par la faible part des plus de 60 ans (10%) ;
- Trappes, qui compte 33% de sa population de moins de 20 ans, a également un indice de jeunesse élevé (2,69) ;
- La Verrière affiche l'indice de jeunesse le plus faible (1,70) avec une part des plus de 60 ans qui représente 17% de la population totale. La présence du foyer Adoma, qui accueille des personnes de plus en plus âgées, explique pour partie ce résultat, mais c'est surtout l'absence de construction et la fidélité des habitants qui font que la population globale vieillit sur place.

5. … à l'image du type d'activité pratiqué

La jeunesse de la population saint-quentinoise se perçoit à travers les activités de ses habitants.

La part des élèves, étudiants, stagiaires, celle des femmes, hommes au foyer ou autres inactifs représentent les parts les plus faibles de saint-quentinois (respectivement 7%, 3% et 3%). Leur poids est, en outre, identique à celle du département. A noter que cette répartition ne tient pas compte de la population de moins de 15 ans qui est, pour la majorité d'entre elle, scolarisée. D'ailleurs, **le territoire se distingue par la surreprésentation de cette *population de moins de 15 ans*** (22% à Saint-Quentin-en-Yvelines, contre 21% dans les Yvelines), tout comme celle des actifs (54% des saint-quentinois, contre 50% des yvelinois). A l'inverse, **la part des *retraités ou préretraités* est nettement moins importante** : 11% sur l'agglomération, soit 6 points de moins par rapport au département.

Ces spécificités liées à l'histoire de la ville nouvelle sont davantage marquées par rapport aux moyennes nationales où les retraités représentent 22% de la population, et les actifs 47%. La part des moins de 15 ans est, quant à elle, inférieure de 4 points par rapport à celle de la Casqy.

6. Une dominante de logements collectifs…

A l'échelle de l'agglomération, les types de logements sont identiques depuis plus de trente ans : **le parc est composé de deux tiers d'appartements et d'un tiers de maisons individuelles.**

Cette répartition est à rapprocher de la localisation de Saint-Quentin-en-Yvelines par rapport à la capitale. Si les logements collectifs sont peu nombreux dans les espaces périurbains situés à l'Ouest de la capitale, leur part augmente logiquement à mesure que l'on se rapproche de Paris, des pôles d'emplois, d'habitats ou universitaires.

Ainsi, **les appartements sont majoritaires à La Verrière, Élancourt, Trappes, Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt**, et représentent entre 65% et 77% de leur parc.

Toutefois, **certaines communes présentent une tendance inverse, avec une dominante de maisons individuelles**. C'est notamment le cas de Magny-les-Hameaux et Voisins-le-Bretonneux, où près de 70% des logements sont des maisons, soit une part supérieure aux moyennes départementales et françaises. C'est également le cas pour quelques communes situées à l'Est de l'agglomération (Châteaufort, Toussus-le-Noble, les Loges-en-Josas) et au Sud, en direction de la Vallée de la Bièvre.

Compte tenu du niveau des prix immobiliers, de la rareté de l'offre et de la nécessité d'optimiser le foncier, la part du collectif devrait augmenter à l'avenir.

7…et de logements de taille relativement importante…

La typologie des résidences principales est globalement similaire à celle des Yvelines. Les grands logements sont majoritaires, avec près de 6 résidences sur 10 qui comportent 4 pièces ou plus. La constitution de la ville nouvelle reposait, en effet, clairement sur l'accueil des familles. La typologie de l'offre actuelle est donc marquée par cet objectif. **Cependant, les très grands logements de 6 pièces et plus sont sous-représentés à Saint-Quentin-en-Yvelines par rapport au département** (12%, contre 18%). Mais, à quelques exceptions près (Châteaufort, Toussus-le-Noble, Les Loges-en-Josas notamment), cette typologie de logements est surtout présente dans les communes plus éloignées de la capitale et de l'agglomération, où les maisons individuelles sont plus nombreuses.

Les petits logements T1 ou T2 sont donc faiblement représentés (respectivement 7% et 16%). Or, les besoins de desserrement des ménages aujourd'hui augmentent les demandes sur ces types de logements.

La part de T1 et T2 est plus importante sur les quartiers du centre ville de Guyancourt et de Montigny-le-Bretonneux, ainsi que sur les quartiers de la Clef-de-Saint-Pierre et de Villaroy, construits surtout après 1990. Tous les quartiers de Trappes (excepté celui de La Boissière) présentent une part importante de petits logements. Sur l'ensemble de la commune, ils représentent 21% du parc. Voisins-le-Bretonneux et Magny-les-Hameaux présentent une part de grands logements particulièrement élevée, avec près de 75% de T4 ou plus. Ceci s'explique par le fait que plus de 70% des résidences sont des maisons individuelles.

Typologies des logements en 2012

	Nb. de logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	%
Elancourt	10 963	7%	14%	27%	23%	18%	12%	100%
Guyancourt	11 400	8%	17%	25%	25%	15%	9%	100%
Magny-les-Hameaux	3 437	3%	8%	14%	29%	22%	25%	100%
Montigny-le-Bx	14 162	8%	15%	24%	24%	16%	13%	100%
Trappes	11 124	8%	13%	32%	30%	12%	5%	100%
La Verrière	2 245	16%	10%	24%	27%	15%	8%	100%
Voisins-le-Bretonneux	4 450	8%	10%	9%	19%	22%	32%	100%
SQY	**57 781**	**8%**	**14%**	**25%**	**25%**	**16%**	**12%**	**100%**
Yvelines	603 858	7%	13%	23%	23%	16%	18%	100%
France métropolitaine	33 212 137	7%	14%	22%	24%	18%	15%	100%

Source : Insee, RP 2012

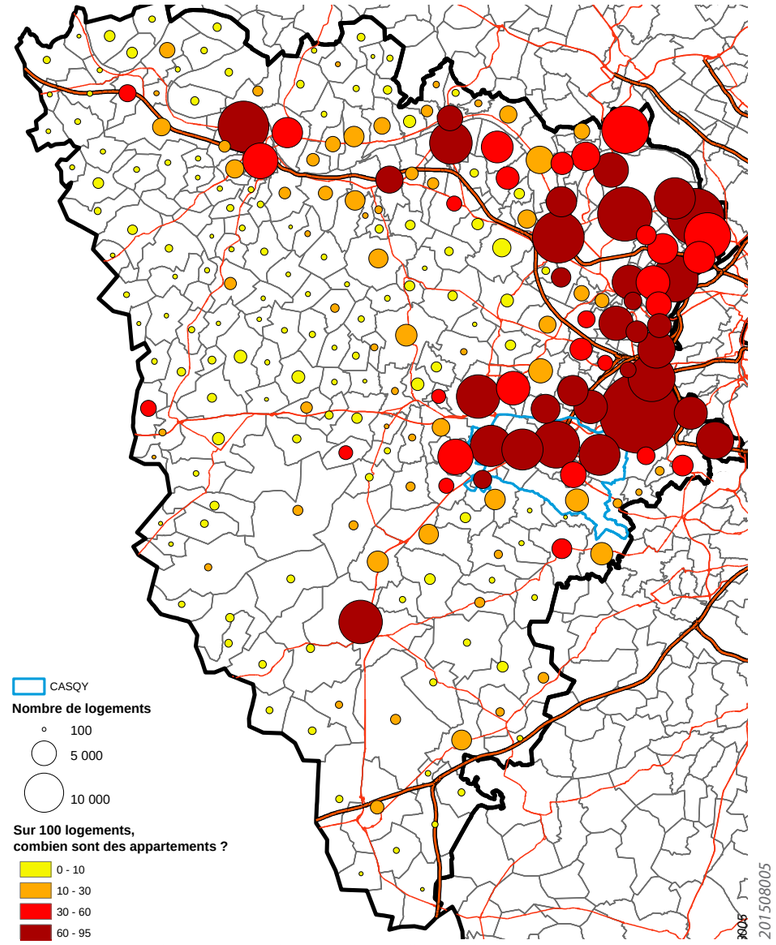
Types de logements en 2012

	Nombre de logements	Maisons	Appartements	Autres*	%
Elancourt	10 963	34%	65%	1%	100%
Guyancourt	11 400	27%	72%	1%	100%
Magny-les-Hameaux	3 437	70%	30%	0%	100%
Montigny-le-Bx	14 162	31%	68%	0%	100%
Trappes	11 124	21%	77%	1%	100%
La Verrière	2 245	25%	74%	1%	100%
Voisins-le-Bretonneux	4 450	68%	31%	1%	100%
SQY	**57 781**	**34%**	**65%**	**1%**	**100%**
Yvelines	603 858	43%	56%	1%	100%
France métropolitaine	33 212 137	56%	43%	1%	100%

Source : Insee, RP 2012

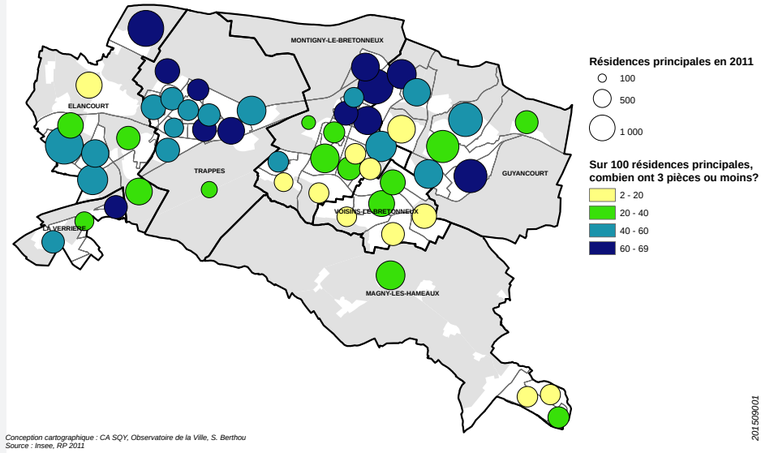
** Logement-foyer, chambre d'hôtel, hébergement de fortune, pièce indépendante*

RÉPARTITION DES LOGEMENTS COLLECTIFS DANS LES YVELINES EN 2012



Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Source : Insee, RP 2012

PART DES PETITS LOGEMENTS EN 2011



Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Source : Insee, RP 2011

2015/090/01

Composition des ménages en 2012

	Nb. de ménages	%	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et plus
Elancourt	10 370	100%	28%	29%	17%	17%	6%	2%
Guyancourt	10 944	100%	30%	27%	17%	17%	6%	3%
Magny-les-Hameaux	3 260	100%	19%	30%	18%	21%	9%	2%
Montigny-le-Bx	13 495	100%	27%	30%	19%	17%	5%	2%
Trappes	10 292	100%	25%	24%	18%	16%	10%	6%
La Verrière	2 178	100%	34%	23%	16%	14%	8%	5%
Voisins-le-Bretonneux	4 295	100%	21%	34%	17%	18%	7%	3%
SQY	**54 834**	100%	**27%**	**28%**	**18%**	**17%**	**7%**	**3%**
Yvelines	557 593	100%	29%	31%	16%	15%	6%	3%
France métropolitaine	27 567 914	100%	35%	33%	14%	12%	4%	2%

Source : Insee, RP 2012

*Statuts d'occupation des logements en 2012**

	Propriétaires	Locataires privés	Locataires HLM loué vide	Logés à titre gratuit	Ensemble
Elancourt	63%	15%	21%	2%	100%
Guyancourt	40%	15%	43%	1%	100%
Magny-les-Hameaux	61%	7%	31%	2%	100%
Montigny-le-Bx	63%	18%	17%	2%	100%
Trappes	27%	13%	58%	1%	100%
La Verrière	22%	18%	57%	2%	100%
Voisins-le-Bretonneux	73%	17%	9%	1%	100%
SQY	**51%**	**15%**	**32%**	**2%**	**100%**
Yvelines	60%	19%	19%	2%	100%
France métropolitaine	58%	25%	15%	2%	100%

Source : Insee, RP 2012

** Il s'agit des statuts d'occupation issus du recensement de l'Insee dont la répartition peut différer de la réalité. En particulier, la part des locataires sociaux est sous-estimée par rapport à celle du SRU (cf. partie sur les logements sociaux)*

I.

8…et de grands ménages

Malgré une moindre présence des très grands logements, l**es ménages saint-quentinois sont, en moyenne, plus grands que ceux des Yvelines**. Les ménages saint-quentinois de une ou deux personnes sont les plus fréquents, mais leur part reste inférieure celle des Yvelines (55%, contre 60%). A l'inverse, les grands et les très grands ménages y sont surreprésentés (4 points de plus pour les ménages de 3 et 4 personnes, et 2 points de plus pour les ménages de 5 personnes et plus).

Cette spécificité se retrouve en comparant la taille moyenne des ménages rapportée au nombre de pièces des résidences principales : à l'exception des logements de 1 ou 2 pièces, la taille moyenne des ménages saint-quentinois est supérieure à celle des Yvelines.

9. Une part presque égale de locataires et de propriétaires

Les données de l'Insee indiquent qu'il y a, en 2012, près de **47% de locataires et 51% de propriétaires.** Cet équilibre diffère de la moyenne du reste des Yvelines, où il y a 60% de propriétaires et 38% de locataires.

Le parc social représente une majorité des logements en location. Les 17 753 ménages locataires dans le parc social représentent 68% des locataires du territoire.

Toutefois, ces données globales masquent là encore de profondes disparités selon les communes. A Trappes et à La Verrière, il y a seulement entre 22% et 27% de propriétaires et près de 60% de locataires du parc social. Guyancourt présente aussi un taux de propriétaires relativement faible (40%), près d'un ménage sur deux y est locataire du parc social. A l'inverse, Voisins-le-Bretonneux compte moins de 10% de locataires HLM, mais 73% de propriétaires. La part des locataires du secteur public est beaucoup plus importante sur la Casqy (32%) que sur le département (19%).

Par différence, **les propriétaires occupants et locataires du parc privé sont moins représentés sur l'agglomération** : seuls 15% des résidents sont locataires du secteur privé. Il n'est pas rare, en effet, de constater dans les territoires où le parc social a été bien développé que la part du parc privé reste limitée. On verra toutefois que ce segment de l'offre fait défaut sur la Casqy.

10. Une sur-occupation présente mais marginale

*La **sur-occupation lourde** est définie comme une superficie habitable de moins de 9m² par personne.*

*La **sur-occupation légère** est définie comme une superficie habitable de moins de 16 m² pour la première personne, et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes.*

La problématique de la sur-occupation des logements est particulièrement importante en région francilienne. L'urbanisation plus forte, les tensions du marché, la composition du parc avec peu de maisons et beaucoup de petits logements accroît la sur-occupation. La part de logements en sur-occupation diminue avec le nombre de pièces. Malgré une baisse de la sur-occupation lourde et légère de depuis 1999, ce phénomène concerne près de 28 000 logements sur le département.

Cette problématique est présente sur le territoire, mais elle reste marginale à l'échelle de l'agglomération. Cependant, elle concerne plus particulièrement certaines communes : à La Verrière, elle touche près de 7% des logements, 5% à Trappes et 2% à Elancourt, notamment dans le parc social.

Les logements en suroccupation en 2013

	Suroccupation légère	Suroccupation lourde
Elancourt	489	229
Guyancourt	203	64
Magny-les-Hameaux	51	13
Montigny-le-Bretonneux	221	67
Trappes	975	496
La Verrière	295	136
Voisins-le-Bretonneux	29	5
Saint-Quentin-en-Yvelines	2 263	1 015
Yvelines	21 019	7 290

Source : Filocom, 2013 ; Traitements observatoire de la ville, Casqy 2015

11. Un parc globalement confortable

Une classification des logements a été établie par le Direction Générale des Impôts (DGI) à partir d'une nomenclature type comportant huit catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux concernant le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Des locaux ont été choisis, par natures de construction pour chaque commune, pour illustrer chacune des catégories de la classification et servir de comparaison pour le classement de chaque logement. Le choix s'est porté, pour chaque catégorie, sur un ou plusieurs locaux particulièrement représentatifs de la catégorie.

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement. **Globalement, le parc de logements de l'agglomération est confortable** : plus de huit logements sur dix sont considérés comme assez bons, bons ou très bons (catégories 1 à 5), soit une part supérieure à celle du département. **Les logements appartenant aux catégories 7 et 8, considérés commes médiocres ou très médiocres, sont peu nombreux sur l'agglomération** (0,6% du parc) et ne représentent pas un sujet de préoccupation majeure. En effet, les communes concernées par ce problème, notamment Trappes, ont pris des mesures pour améliorer le confort du parc, notamment dans le cadre des opérations ANRU. Ainsi, les logements dont le confort est moindre ont régressé en dix ans.

La qualité des logements à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2013

	Nombre de logements	Très bon, *(1 à 3)*	Bon, assez bon *(4 et 5)*	Ordinaire *(6)*	Médiocre, très médiocre *(7 et 8)*	Ensemble
Elancourt	11 310	0,0%	97,6%	2,2%	0,1%	100,0%
Guyancourt	11 100	0,1%	84,1%	15,6%	0,2%	100,0%
Magny-les-Hameaux	3 529	0,5%	95,5%	3,0%	1,0%	100,0%
Montigny-le-Bx	14 386	0,0%	93,0%	7,0%	0,0%	100,0%
Trappes	11 809	0,0%	30,9%	67,1%	2,0%	100,0%
La Verrière	2 191	0,0%	96,0%	3,2%	0,8%	100,0%
Voisins-le-Bretonneux	4 499	0,0%	98,4%	1,3%	0,3%	100,0%
SQY	**58 824**	**0,1%**	**80,4%**	**18,9%**	**0,6%**	**100,0%**
Yvelines	621 237	1,6%	77,0%	20,1%	1,3%	100,0%

Source : Filocom, 2013

ENSEIGNEMENTS

- Un territoire qui conserve ses grandes caractéristiques de ville nouvelle avec un parc de logements globalement récent, diversifié, confortable et occupé par des ménages jeunes, actifs et de taille relativement grande.

B. Les dynamiques des marchés du logement

1. Un marché de l'accession contracté et difficilement abordable

Même s'il reste un peu plus dynamique que celui du département, le marché immobilier saint-quentinois se contracte. Comme dans de nombreux endroits en France, le territoire est confronté à une hausse générale des prix de l'immobilier et à une baisse du nombre des transactions.

Entre 2009 et 2013, Saint-Quentin-en-Yvelines représente plus de 7% des transactions immobilières des Yvelines, soit une moyenne de plus de 1 500 transactions par an. **Le marché saint-quentinois est centré sur les biens anciens et sur les appartements neufs.** Comme sur le reste du département, les terrains à bâtir et les ventes de maisons neuves sont minoritaires.

Géographiquement, les volumes des transactions dépendent de la taille du parc des communes et de la présence de résidences privées. Ainsi, la moitié des transactions se concentrent sur Élancourt et Montigny-le-Bretonneux. Les communes de Trappes, Guyancourt et de Voisins-le-Bretonneux totalisent chacune entre 11% et 16% des ventes. Enfin, le marché immobilier est plus restreint sur les communes restantes : Magny-les-Hameaux enregistre une centaine de transactions par an et La Verrière en regroupe une vingtaine.

Globalement, **les prix moyens pratiqués sur le territoire ces dernières années sont inférieurs à ceux enregistrés par la chambre des notaires sur l'ensemble du département.** Cette situation résulte des prix avantageux des appartements anciens ou neufs qui attirent les acquéreurs.

Sur le territoire, la répartition des transactions et des résidences principales privées sont proches. Toutefois, il existe quelques différences qui s'expliquent notamment par les niveaux de prix : le marché immobilier est moins dynamique sur Voisins-le-Bretonneux, où les prix au m² sont élevés et supérieurs à la moyenne départementale et de l'agglomération, que sur Trappes où les prix sont inférieurs sur l'ensemble des produits (anciens, neufs, appartements, maisons).

Une accession en neuf centrée sur les appartements

Sur l'agglomération, les transactions de terrains à bâtir et de maisons neuves sont peu nombreuses (3% du marché), et principalement concentrées sur Magny-les-Hameaux. A l'image des autres segments de marché, ces types de transactions se rétractent sur la dernière période quinquennale (2009/2013). D'une manière générale, cette offre est désormais restreinte, à des prix élevés, mais pourrait toutefois correspondre à une demande de cadres travaillant sur le territoire.

Les appartements neufs représentent eux 22% du marché immobilier saint-quentinois, soit 343 transactions par an, en moyenne entre 2009 et 2013.

Répartition du marché de l'accession à la propriété à la Casqy (2009-2013)

Moyennes annuelles (2009-2013)		Marché du neuf				Marché de l'ancien			En-semble
		Appart.	Maisons	Terrains	**Total**	Appart.	Maisons	**Total**	
SQY	Nombre	343	12	43	**398**	742	405	**1 148**	**1 546**
	%	22%	1%	3%	**26%**	48%	26%	**74%**	**100%**
78	%	11%	1%	8%	**20%**	44%	36%	**80%**	**100%**

Source : Bien, 2009-2013 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Nombre de transactions* et prix au m²

Moyennes annuelles	2004-2008		2009-2013		Evolution moyenne annuelle	
	Transactions	Prix moyen	Transactions	Prix moyen	Transactions	Prix moyen
SQY	1 982	2 782€/m²	1 503	3 110€/m²	-4,8%	+2,4%
Yvelines	23 424	3 098€/m²	20 141	3 476€/m²	-2,8%	+2,4%

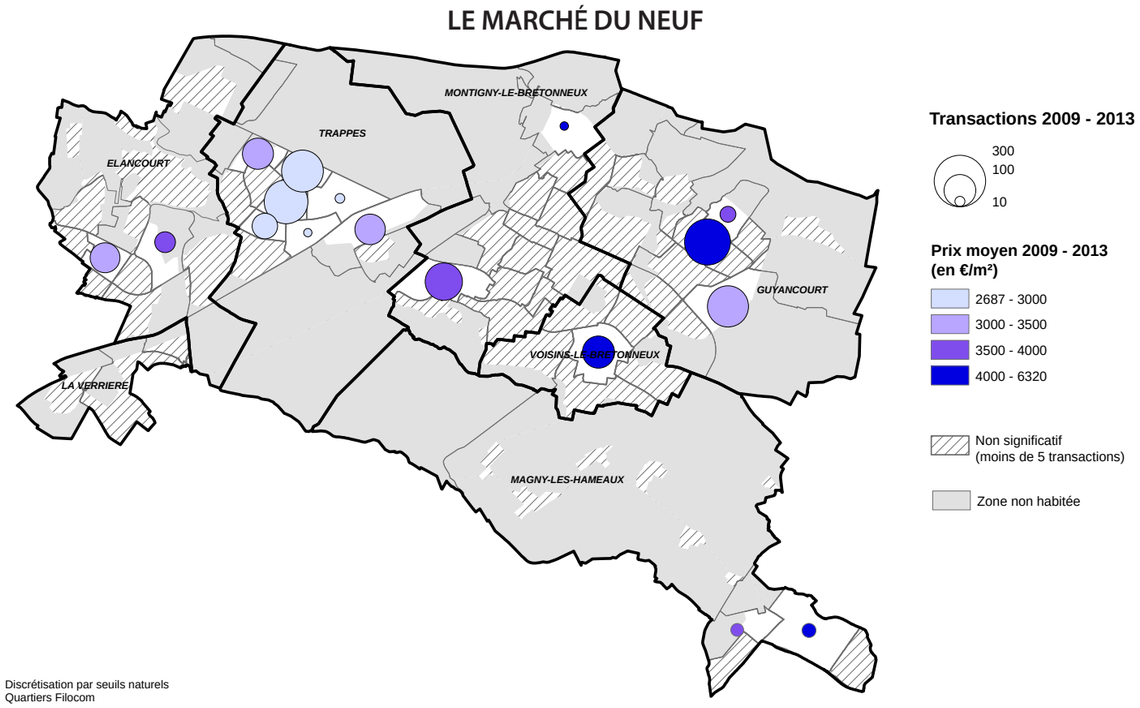
Source : Bien, 2004-2013 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015
** Hors terrains à bâtir*

Un marché de la revente dynamique

Avec une moyenne de 1 148 transactions par an entre 2009 et 2013, le marché saint-quentinois de la revente est trois fois plus important que celui de la construction neuve. C'est le signe d'une certaine maturité dans le fonctionnement des villes qui voient ainsi des évolutions de population progressives et difficiles à anticiper. Le territoire étant attractif, la tendance à une valorisation de ces produits à la revente dont les prix ont fortement progressés, décalant progressivement l'offre de la réalité de la demande des ménages.

A elles seules, les ventes d'appartements anciens représentent près de la moitié du marché saint-quentinois et se concentrent sur Élancourt et Montigny-le-Bretonneux. Le prix moyen du m² est en hausse depuis dix ans mais reste en dessous de la moyenne départementale sur la majorité des communes de l'agglomération, à l'exception de Voisins-le-Bretonneux où les prix avoisinent les 4 000€/m².

La revente de maisons correspond à plus d'un quart du marché immobilier de Saint-Quentin-en-Yvelines (26%). Cela représente 405 transactions par an en moyenne, dont près de 30% sur la seule commune d'Élancourt. Les prix moyens pratiqués ont presque doublés en l'espace de dix ans et s'établissent autour de 3 200€/m² sur la période 2009-2013. Les prix sur les communes de Guyancourt et de Voisins-le-Bretonneux y sont toutefois supérieurs (3 750€/m²).



Discrétisation par seuils naturels
Quartiers Filocom

Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Sources : Bien 2009-2013 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Des acquéreurs généralement locaux, jeunes et aisés

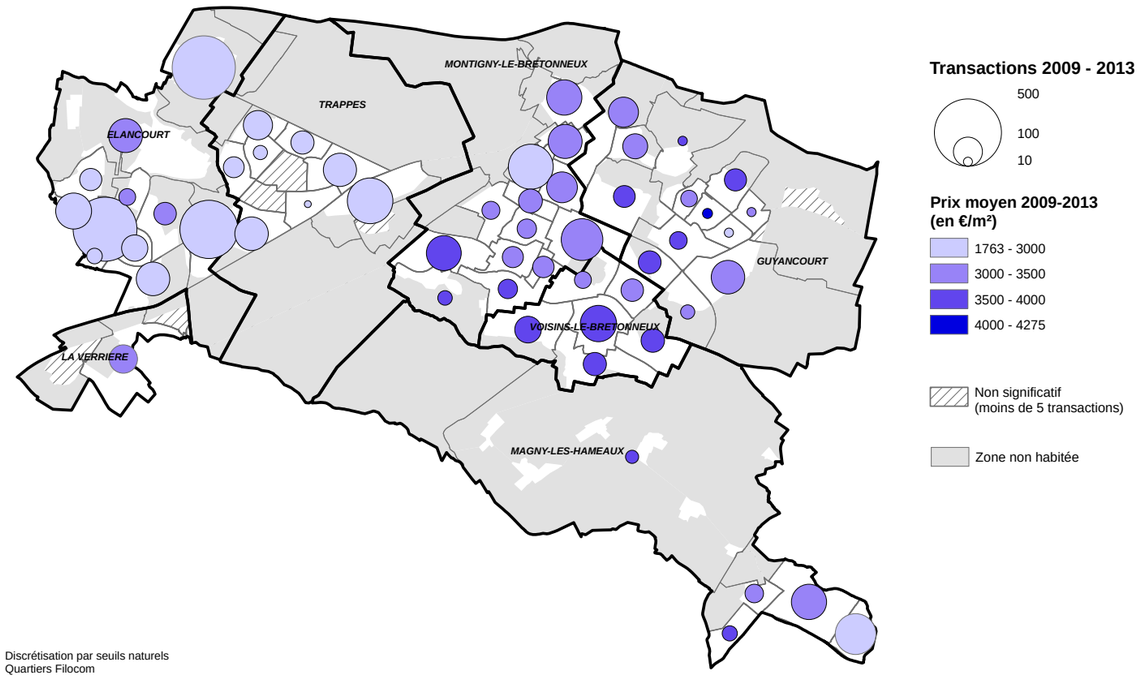
L'analyse du profil des acquéreurs révèle un certain nombre de caractéristiques communes :

- **une appartenance aux catégories socioprofessionnelles supérieures**, avec 60% de cadres et de professions intellectuelles supérieures parmi les acquéreurs ;

- **une proximité géographique et un marché particulièrement attractif pour les personnes du département**, avec plus de la moitié des acheteurs originaires de l'agglomération et près d'un quart, des Yvelines. Inversement, ce marché apparait donc peu ouvert dans l'espace francilien : les avantages connus de la ville nouvelle (cadre de vie attrayant, bon niveau d'équipement, tissu associatif dynamique, etc.), connus des résidents, sont peu partagés par l'extérieur ;

- une clientèle qui achète sur le territoire, relativement jeune, notamment par rapport aux vendeurs. Il est donc probable que les logements soient à nouveau occupés par des familles.

Les profils des acquéreurs reflètent également ces écarts de prix entre communes et entre quartiers : dans les secteurs où les prix sont élevés, les acheteurs sont généralement plus âgés et appartiennent aux catégories socioprofessionnelles des cadres et des professions intellectuelles supérieures. A l'inverse, les ouvriers et les employés peuvent difficilement accéder sur le territoire comme sur les Yvelines, et sont moins représentés parmi les acquéreurs.



Discrétisation par seuils naturels
Quartiers Filocom

Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Sources : Bien 2009-2013 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

I.

2. Un parc locatif social important mais peu mobile

Les logements comptabilisés au titre de la loi SRU : logements issus du patrimoine des organismes HLM qu'ils soient conventionnés ou non APL avant 1977 et ceux uniquement conventionnés APL après 1977. Les logements intermédiaires type PLI sont donc exclus de la comptabilité. Les autres logements conventionnés APL, notamment des SEM, des résidences sociales, universitaires, des logements foyers pour personnes handicapées, personnes âgées, travailleurs migrants et jeunes travailleurs et enfin des CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) : mais avec comme ratio 3 places d'urgence pour un équivalent logement (décret 2001-316 du 12 avril 2001). Lorsqu'un logement conventionné est vendu ou n'est plus conventionné, il est comptabilisé pendant cinq ans.

La comptabilisation des logements sociaux diffère en fonction de la source utilisée.

Les données issues du recensement de l'Insee permettent de situer les statuts d'occupation les uns par rapport aux autres à partir d'une base similaire. **Le dénombrement des logements sociaux au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) est plus précis.**

Le *Répertoire sur le Parc Locatif Social* (RPLS), alimenté notamment par les informations transmises par différents acteurs (bailleurs sociaux, SEM, foncière, etc.), dresse l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Selon cette source, **l'agglomération totalise 20 408 logements sociaux en 2012, soit 17,9% du parc social des Yvelines**, alors qu'elle représente, par ailleurs, 10,2% de sa population.

Un parc social inégalement réparti

Le taux de logements sociaux est ainsi de 39% à l'échelle de l'agglomération, mais avec de fortes variations en fonction des communes, allant de 72,2% pour La Verrière à 13,8% à Voisins-le-Bretonneux (calcul SRU).

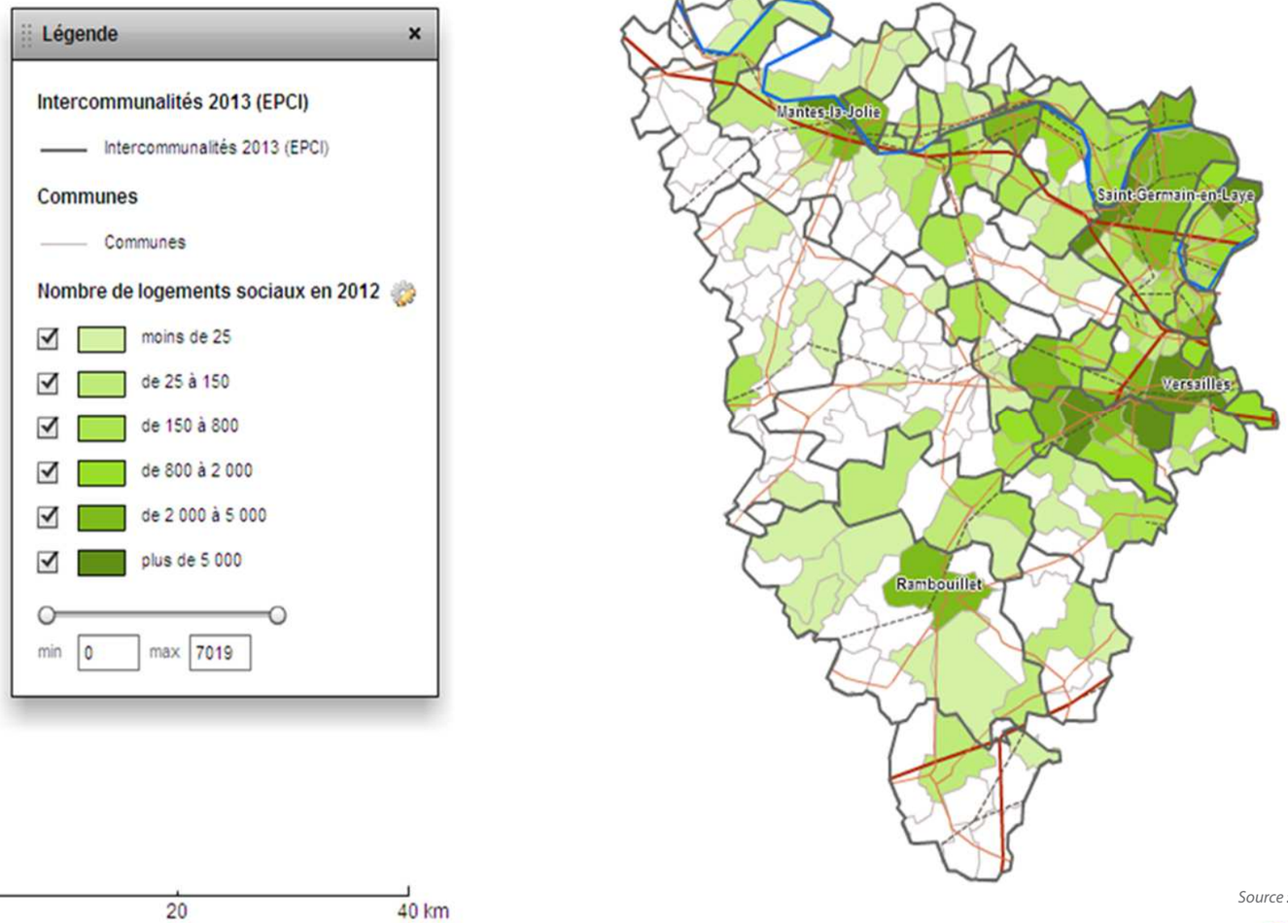
La loi n° 2013.61 du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier et le logement social, dite « loi Duflot », impose désormais un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. Les communes carencées doivent réaliser 30% de logements sociaux (hors financement PLS) dans le cadre de tout permis de construire portant sur un immeuble collectif supérieur à 12 logements.

Inventaire article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2012*

	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux	SRU (soumise à rattra-page)
Elancourt	2 679	25,2%	Non
Guyancourt	5 440	50,8%	Non
Magny-les-Hameaux	1 077	32,7%	Non
Montigny-le-Bretonneux	3 032	22,5%	Non
Trappes	7 373	69,4%	Non
La Verrière	1 490	72,2%	Non
Voisins-le-Bretonneux	582	13,8%	Oui

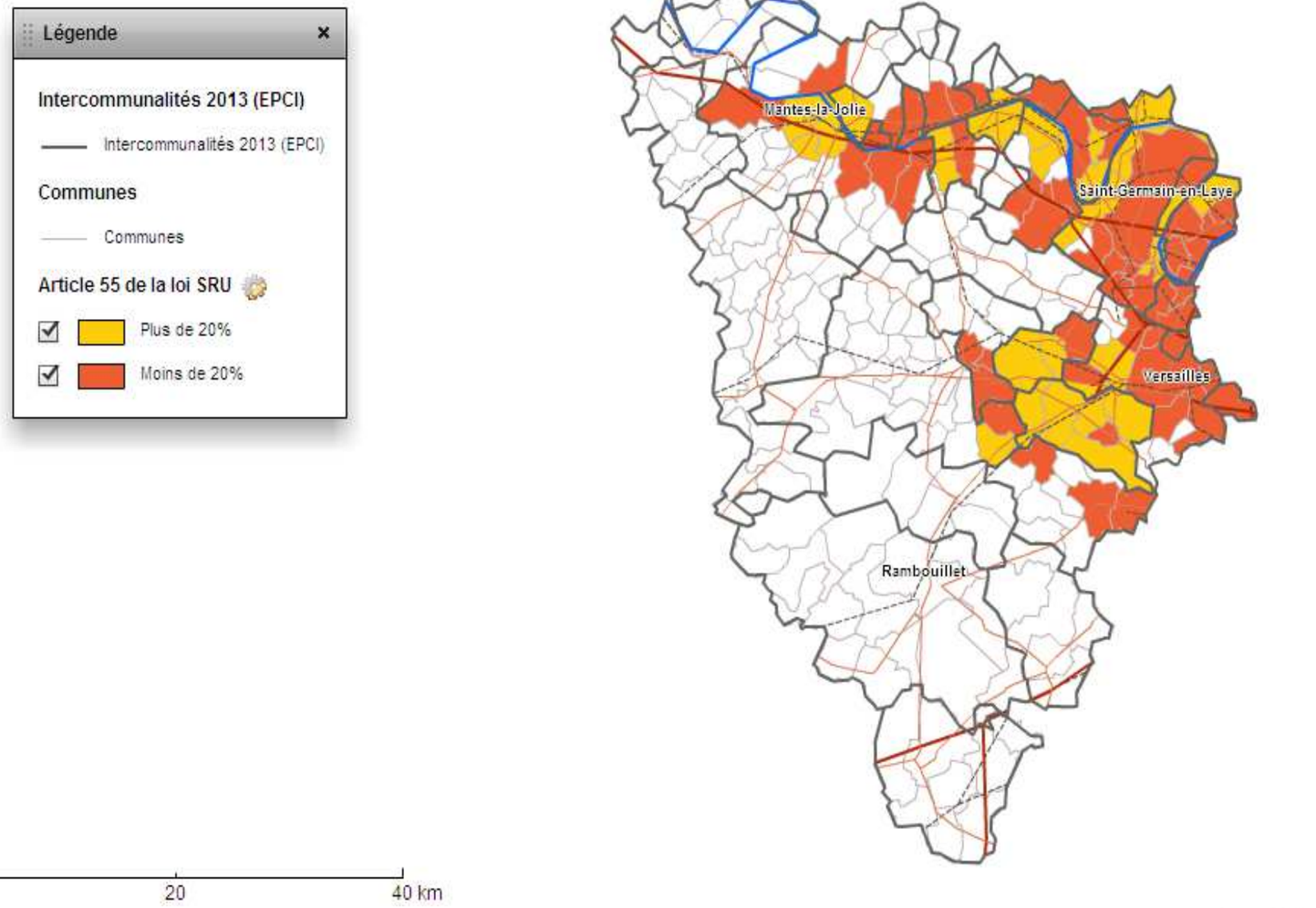
Source : Inventaire SRU, DRIHL
** Logements spécifiques inclus*

Parc de logements locatifs sociaux en 2012



Source : DREA - RPLS 2012

Application de l'article 55 de la loi SRU en 2012



Source : DRHIL

Outre Voisins-le-Bretonneux, cette actualité impacte également Élancourt et Montigny-le-Bretonneux dont les taux de logements sociaux sont proches du nouveau seuil fixé.

Un parc social vieillissant, géré par une diversité de bailleurs

Saint-Quentin-en-Yvelines est une ville nouvelle. Toutefois, **les deux tiers de son parc locatif social actuel ont été construits depuis plus de trente ans.** Parmi les logements les plus anciens, datant d'avant 1950, 75% sont situés sur Trappes.

La question de la réhabilitation est un enjeu fort. Les procédés productifs ne sont pas optimums en termes de qualité du bâti et d'isolation. Aujourd'hui, la réhabilitation a un coût trop élevé et les bailleurs doivent utiliser leurs fonds propres, ce qui limite les investissements de production de nouveaux logements. Les retours sur investissement dans une réhabilitation sont quasi-nuls. Ainsi, il n'y a pas nécessairement une volonté forte de réhabiliter l'ensemble du patrimoine. En parallèle, les nouvelles normes de construction et la volonté du territoire de « construire durable et de qualité » (certification CERQUAL habitat et environnement option performance) et notamment de produire *BBC passif* participent à un parc de logement de qualité à deux vitesses. Cette problématique est d'autant plus importante qu'avec **29 bailleurs, le parc social saint quentinois est diversifié. Cette multitude, et le fait que 17 d'entre eux comptent moins de 500 logements sur le territoire, limitent le partenariat.** En effet, les bailleurs ayant un patrimoine faible sur le territoire n'y investissent pas nécessairement. Le suivi de la gestion et de la qualité de ces programmes peuvent être sujet à une vigilance moins forte. A contrario, les trois plus gros bailleurs du territoire (Efidis, Valophis Sarepa, OPIEVOY) représentent 38% du parc social saint-quentinois.

Un parc social de moins en moins mobile

La rotation au sein du parc social est en baisse sur l'ensemble du territoire (hors livraisons). Le taux moyen oscille autour de 7% par an. Ce constat n'est pas spécifique à l'agglomération : entre 2003 et 2008, il est passé de 9,7% à 8,2% dans les Yvelines, et de 8,2% à 6,5% en Île-de-France. **La part des nouveaux entrants diminue fortement depuis les années 2000**, d'autant plus que les logements libérés sont généralement de petites tailles : le taux de rotation se situe entre 10% et 12% pour les T1 et T2.

Dans ce contexte, **le renouvellement des ménages occupant le parc social est plus lent** et renforce l'ancienneté d'occupation des ménages, en particulier dans les grands logements. En 2011, la durée moyenne d'occupation d'un logement HLM est de 8 ans, contre moins de 4 ans dans le locatif privé. Certains ménages effectueront leur parcours résidentiel uniquement dans le parc social. Avec une mobilité moindre, la question du vieillissement des occupants est inévitable.

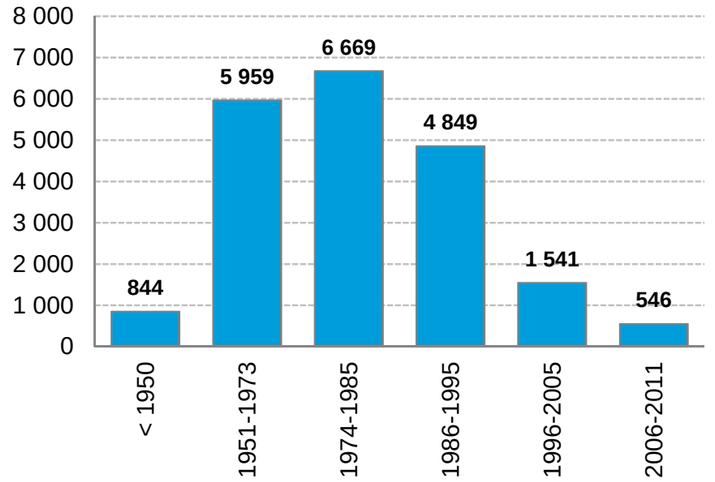
Dans le parc social, plus d'un tiers des ménages occupe le même logement depuis plus de dix ans. Chez certains bailleurs, cette part est supérieure à 50%. Il s'agit notamment de ceux dont le parc a une proportion élevée de grands logements datant des années 1980 : cette offre, dont le prix au m² est largement inférieur à celui du secteur locatif privé, renforce cet ancrage. **L'écart de prix entre le locatif privé et le social, ainsi que le manque de produit similaire dans le privé, ne permettent pas de proposer une offre alternative et accessible.**

Les bailleurs présents à Saint-Quentin-en-Yvelines

	Nombre de logements
Efidis	3 065
Valophis Sarepa	2 452
OPIEVOY	2 227
Domaxis	1 873
Immobilière 3F	1 595
Antin Résidences	1 124
Versailles Habitat	1 074
Logement francilien	1 028
France Habitation	1 016
OSICA	968
La Sablière	664
LOGIREP	505
SNI Société Nationale Immobilière	386
Toit et Joie	371
Sofilogis	301
IRP Interprofessionnelle de la région parisienne	275
Batigère Île-de-France	258
Pierres et Lumières	204
La Chaumière	192
Espace Habitat Construction	170
Val-de-Seine	148
Batigère Sarel	115
Aedificat	97
Aximo	82
Résidence le logement des fonctionnaires	75
SA HLM Gestion maintenance aménagement Construction	56
PSR SAVO	55
Foncière	19
Emmaüs Habitat	13
Ensemble	**20 408**

Source : Casqy 2013

Epoque de construction des logements sociaux



Source : RPLS, 2012

3. Un marché du locatif privé restreint, donc cher

A Saint-Quentin-en-Yvelines, le segment locatif privé est peu présent. En 2010, il représente 15% des résidences principales du territoire, contre 19% dans les Yvelines et 25% en France métropolitaine. **A l'origine de la ville nouvelle, ce patrimoine a été peu développé. Même s'il se développe avec les opportunités de défiscalisation, il ne réussit pas à répondre à la demande importante.**

Montigny-le-Bretonneux présente le taux de locataires privés le plus important, notamment dans les secteurs situés à proximité de la gare (Pas du Lac, Saint-Quentin, Plan de Troux). Il y a particulièrement peu de ménages locataires du privé à Magny-les-Hameaux (6,5%) car les propriétaires occupants sont très nombreux (61,0%). Le nombre de locataires du privé est aussi faible à Trappes et à La Verrière, la part locatif social y étant très importante.

Les locataires privés à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2010

	Résidences principales	Nb. RP* occupées par des locataires privés	% RP* occupées par des locataires privés	Evol. nb de locataires privés 2010/1999 (en %)	Evol. part de locataires privés 2010/1999 (en points)
Elancourt	10 505	1 626	15,5%	+17,8%	+0,8%
Guyancourt	10 670	1 501	14,1%	+57,5%	+2,7%
Magny-les-Hameaux	3 239	211	6,5%	-11,7%	-1,9%
Montigny-le-Bretonneux	13 237	2 404	18,2%	+0,8%	-1,1%
Trappes	10 006	1 244	12,4%	+38,4%	+2,8%
La Verrière	2 131	380	17,8%	+406,7%	+13,7%
Voisins-le-Bretonneux	4 277	734	17,2%	13,6%	+0,3%
Saint-Quentin-en-Yvelines	**54 066**	**8 099**	**15,0%**	**+23,1%**	**+1,3%**
Yvelines	551 872	103 847	18,8%	+3,6%	-1,1%

Source : Insee, RP 1999 et 2010 (RP : Résidences Principales)

Prix moyens dans le locatif privé en 2008 (en €/m²)

	Studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Elancourt	20,5	15,7	13,2	13	11,8	15,1
Guyancourt	21,2	15,3	14	12,9	16,4	15,7
Magny-les-Hameaux	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Montigny-le-Bretonneux	19,7	16,9	13,2	12,6	12,4	16,1
Trappes	15,8	14,1	10,5	8,3	10	12,5
La Verrière	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Voisins-le-Bretonneux	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Saint-Quentin-en-Yvelines	**19**	**16**	**12,8**	**11,2**	**12,9**	**15,1**
Yvelines	NR	NR	NR	NR	NR	14,6

Source : Clameur
NR : Non Renseigné

Prix moyens rapportés à la surface moyenne estimée (en €)

Surface moyenne estimée	Studio et 1 pièce *(25m²)*	2 pièces *(45m²)*	3 pièces *(65m²)*	4 pièces *(85m²)*	5 pièces et plus *(100m²)*
Elancourt	512,5	706,5	858	1 105	1 180
Guyancourt	530	688,5	910	1 096,5	1 640
Magny-les-Hameaux	NR	NR	NR	NR	NR
Montigny-le-Bretonneux	492,5	760,5	858	1 071	1 240
Trappes	395	634,5	682,5	705,5	1 000
La Verrière	NR	NR	NR	NR	NR
Voisins-le-Bretonneux	NR	NR	NR	NR	NR
Saint-Quentin-en-Yvelines	**475**	**720**	**832**	**952**	**1 290**

Source : Clameur, estimation des loyers à partir des surfaces moyennes des appartements selon FNAIM
NR : Non Renseigné

Une offre rare

L'offre en maison semble extrêmement rare sur l'agglomération. Ces offres concernent uniquement de très grandes maisons d'une surface moyenne de 123m² et d'un loyer moyen de 1 693€.

L'offre en appartements est plus importante, mais reste restreinte. 44 offres sont proposées sur le site de la FNAIM. La moitié de ces offres est située à Montigny-le-Bretonneux.

L'offre est surtout importante pour les appartements de taille moyenne, avec près de la moitié des offres qui concerne les T3. Sur les 44 appartements observés, on recense 16 appartements de petite taille, comportant 1 pièce ou 2. Les T1 sont surtout présents à Guyancourt, ils se louent en moyenne à 644€. Les T2, à Guyancourt et Montigny-le-Bretonneux notamment, se louent en moyenne

Un coût élevé

Un regard sur les petites annonces confirme la rareté de ce segment et son coût relativement important et disparate en fonction des communes.

En 2008, le détail par commune indiquait d'importantes disparités de prix. En moyenne, il fallait compter 16,1€/m² à Guyancourt, alors qu'à Trappes, le prix moyen était de 12,5€/m². Cette distorsion valait pour toutes les typologies.

La base *Clameur* permet de connaître les loyers des marchés du locatif privé et d'en observer les évolutions. **Elle montre qu'au niveau de l'agglomération, les loyers sont légèrement supérieurs à ceux du département**, avec une moyenne de 15,1€/m², contre 14,6€/m² sur le département. **La rareté fait monter les prix.**

L'évolution entre 2007 et 2008 montre que les loyers ont augmenté dans leur ensemble. Toutefois, cette évolution diffère selon les typologies de logements. La rareté de l'offre en petits logements a conduit à une augmentation particulièrement importante des loyers des T1 (+3,2%) et des T2 (+6,9%).

Un taux d'effort important pour les ménages

Si l'on ramène le prix en €/m² à la surface moyenne estimée via la FNAIM, un appartement 1 pièce coûte en moyenne 475€ sur l'agglomération. Avec un taux d'effort de 33%, il faut présenter un salaire d'au moins 1500€ pour pouvoir y prétendre.

Maisons mises en location (mai 2010)

	Nombre d'annonces	Surfaces moyennes	Loyers moyens (en€/mois)
Elancourt	1	100	1 350
Guyancourt	2	136	1 600
Magny-les-Hameaux	1	150	2 400
Montigny-le-Bretonneux	2	115	1 577
Trappes	0	-	-
La Verrière	0	-	-
Voisins-le-Bretonneux	4	121	1 708
SQY	**10**	**123**	**1 693**

Source : FNAIM, Site Internet consulté le 9 mars 2010

Appartements mis en location (mai 2010)

	Nombre d'annonces	Nombre de pièces			Loyers moyens (en €/mois)		
		T1-T2	T3	T4 et +	T1-T2	T3	T4 et +
Elancourt	8	1	4	3	798	955	1 095
Guyancourt	8	8	0	0	713	-	-
Magny-les-Hameaux	1	0	1	0	-	980	-
Montigny-le-Bretonneux	17	5	10	2	783	1 023	1 075
Trappes	4	0	2	2	-	870	935
La Verrière	0	-	-	-	-	-	-
Voisins-le-Bretonneux	3	2	1	0	782	948	-
SQY	**41**	**16**	**18**	**7**	**749**	**984**	**1 044**

Source : FNAIM, Site Internet consulté le 9 mars 2010

ENSEIGNEMENTS

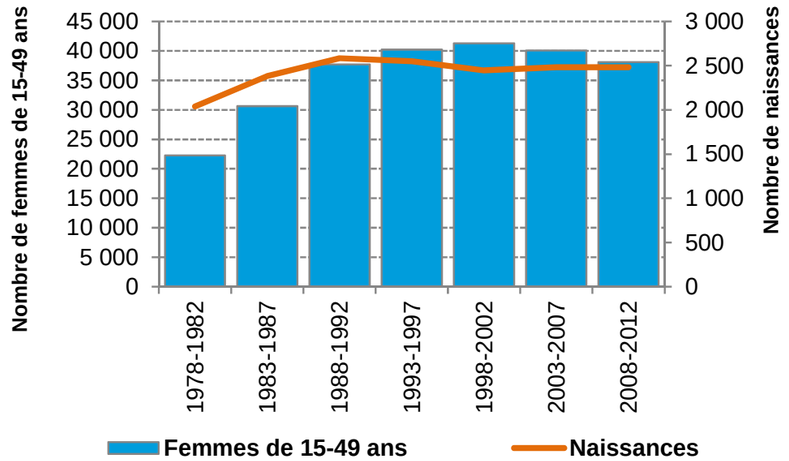
- Le marché immobiler saint-quentinois centré sur les biens anciens et les appartements neufs est confronté comme ailleurs à une hausse générale des prix et à une baisse du nombre de transactions.

- Le parc locatif social est important mais peu mobile et présente des écarts de prix élevés par rapport au segment locatif privé qui lui n'est que peu présent sur le territoire.

I.

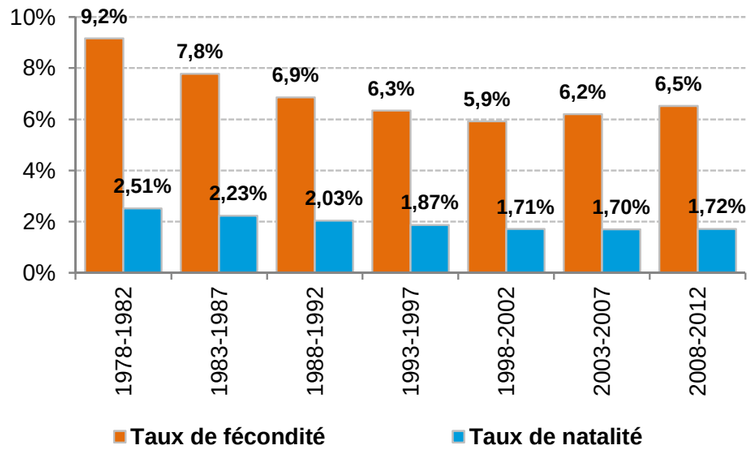
C. Les dynamiques démographiques

Évolution des naissances, du taux de fécondité et de natalité à Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Insee, RP 1975 à 2012 ; Insee, Etat-civil 1978-2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Évolution du taux de fécondité et de natalité à Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Insee, RP 1975 à 2012 ; Insee, Etat-civil 1978-2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Indice conjoncturel de fécondité et âge moyen à la maternité à Saint-Quentin-en-Yvelines

	1999	2012
Indice synthétique de fécondité	2,06	2,18
Âge moyen à la maternité	29,7 ans	30,6 ans

Sources : Insee, RP 1999 et 2012 ; Insee, Etat-Civil 1999 et 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

1. Un maintien des naissances

*Le **taux de natalité** est le rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population moyenne de l'année.*

*Le **taux de fécondité** est le rapport du nombre de naissances vivantes au cours de l'année à l'ensemble de la population féminine en âge de procréer (nombre moyen de femmes de 15 à 50 ans sur l'année). A la différence de l'indicateur conjoncturel de fécondité, son évolution dépend en partie de l'évolution de la structure par âge des femmes âgées de 15 à 50 ans.*

*L'**indice conjoncturel (ou synthétique) de fécondité** évalue le nombre d'enfants qu'aurait une femme au cours de sa vie féconde, si elle se comportait conformément à la fécondité par âge observée au cours d'une année donnée. Il est obtenu par l'addition du nombre moyen de naissances par femme dans toutes les années définies comme fécondes (de 15 à 50 ans). Ainsi, l'effet de la composition de la population par âge est corrigé. L'indice de fécondité doit être au moins égal à 2,1 pour que le maintien de l'effectif d'une population soit assuré. Il est de l'ordre de 2,5 pour l'ensemble des pays du monde entre 2005 et 2010, mais de 1,5 en Europe pour la même période, où le remplacement des générations n'est plus réalisé.*

Dans les années 1970, l**e développement de la ville nouvelle et l'arrivée massive de jeunes ménages a conduit à une augmentation exceptionnelle des naissances.** Le nombre de femmes en âge de procréer, communément considérées comme celles de 15 à 50 ans, a été multiplié par 2,4 entre 1975 et 1985. Jusqu'à la fin des années 1990, le nombre de femmes en âge de procréer a augmenté plus rapidement que celui des naissances, conduisant à une baisse du taux de fécondité. Les naissances ont même diminué aux débuts des années 1990. Depuis les années 2000, les femmes de 15 à 50 ans sont moins nombreuses sur l'agglomération. Cependant, le territoire continue, d'une part, d'accueillir de jeunes ménages *(cf. partie migrations)*, ce qui permet de limiter cette baisse. D'autre part, le nombre d'enfants moyen par femme augmente. Cette situation permet, aujourd'hui, de **maintenir le nombre de naissances à un niveau élevé.**

2. Une population qui vieillit

Le vieillissement de la population française s'est amorcé depuis plusieurs décennies et résulte, comme peuvent nous l'expliquer les démographes, de la baisse conjuguée de la fécondité et de l'allongement moyen de la durée de la vie. D'ici à 2050, au niveau national, les plus de 60 ans seront deux fois plus nombreux, et les plus de 75 ans seront trois fois plus nombreux par rapport à aujourd'hui.

En 2012, la population saint-quentinoise est globalement jeune, mais elle vieillit également depuis plus de vingt ans. De plus, en raison de la composition particulière de sa population liée à l'histoire de la ville nouvelle, cette évolution est plus rapide que dans son l'environnement. Les nombreux ménages arrivés sur l'agglomération lors de son développement se rapprochent désormais massivement de l'âge de la retraite.

Les plus de 60 ans représentent désormais 13% de la population en 2012, contre 7% en 1999 et 4% en 1982. Leur part reste toutefois inférieure à la moyenne départementale (20%) et nationale (24%). Cette augmentation est accentuée du fait de la stabilisation, voire de la décroissance, de la population de moins de 40 ans depuis les années 1990.

3. Un nombre de décès en hausse

Entre 2008 et 2012, **497 décès ont été dénombrés en moyenne chaque année à Saint-Quentin-en-Yvelines**, soit un taux brut de mortalité de 3,6 pour 1000 habitants. Ce taux est nettement inférieur à celui des Yvelines et de la région francilienne (6,0‰) du fait de la relative jeunesse de la population et d'un taux de mortalité plus élevé chez les séniors.

Toutefois, le nombre de décès enregistrés sur l'agglomération est en constante augmentation depuis les années 1970. Initialement, cette tendance était principalement liée à l'augmentation de la population. Un accroissement du nombre d'habitants entrainant mécaniquement un accroissement du nombre de décès. Comme les nouveaux ménages s'installant sur le territoire étaient généralement jeunes, donc avec une mortalité moins élevée, le taux de mortalité s'est réduit jusqu'aux années 1990.

Désormais, le nombre d'habitant évolue moins rapidement et la population saint-quentinoise vieillit. Aussi, **le nombre de décès et le taux de mortalité augmentent.** En effet, ces derniers sont plus élevés chez les personnes de 65 ans et plus, qui sont désormais de plus en plus nombreuses sur le territoire.

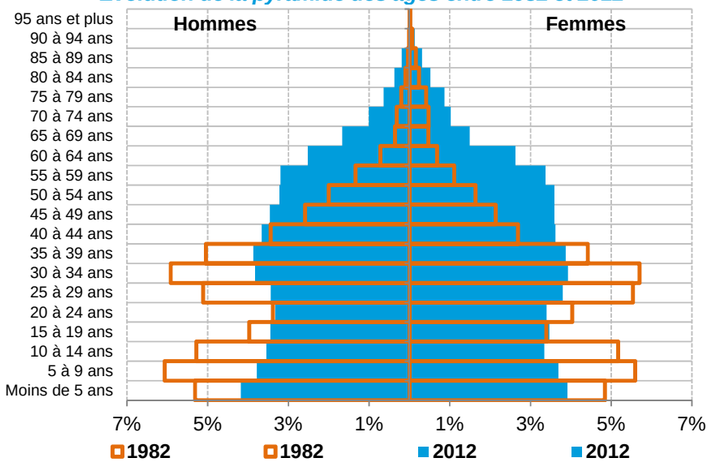
4. Un solde naturel stable, jusqu'à aujourd'hui

*Le **solde naturel** (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots «excédent» ou «accroissement» sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif .(Insee)*

Les naissances, comme les décès, connaissent des évolutions erratiques d'une année à l'autre. Pour dégager des tendances, il est nécessaire de réaliser des moyennes sur plusieurs périodes.

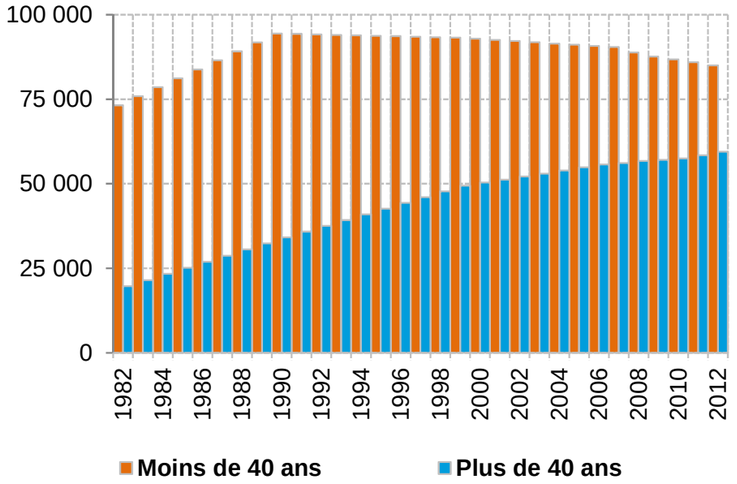
A Saint-Quentin-en-Yvelines, **la différence importante entre le nombre de naissances et de décès reflète la structure particulière de sa population et sa jeunesse**. Entre 2008 et 2012, les données de l'état-civil enregistrent une moyenne de 5 naissances pour 1 décès sur le territoire. Ce rapport est de 2,4 dans les Yvelines, et de 1,5 en France.

Évolution de la pyramide des âges entre 1982 et 2012



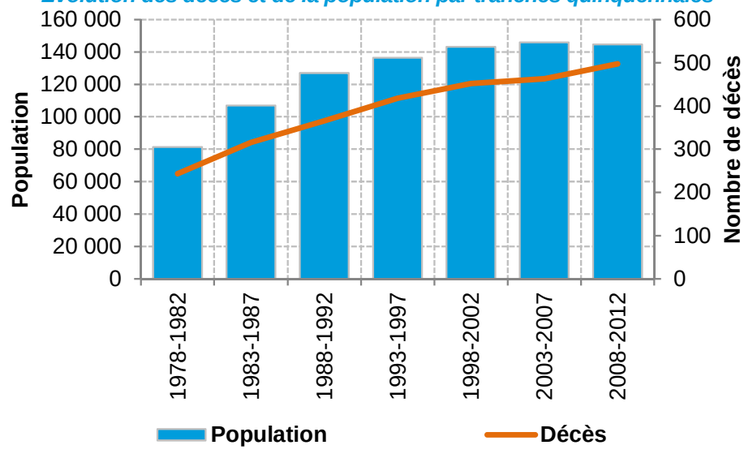
Source : Insee, RP 1975 à 2012

Évolution de la population à Saint-Quentin-en-Yvelines



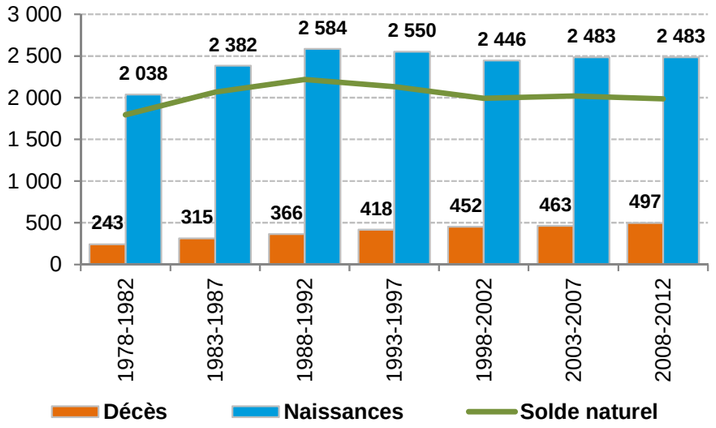
Source : Insee, RP 1975 à 2012

Evolution des décès et de la population par tranches quinquennales



Source : Insee, RP 1975 à 2012 ; Insee, Etat-civil 1978-2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Evolution du solde naturel par tranches quinquennales



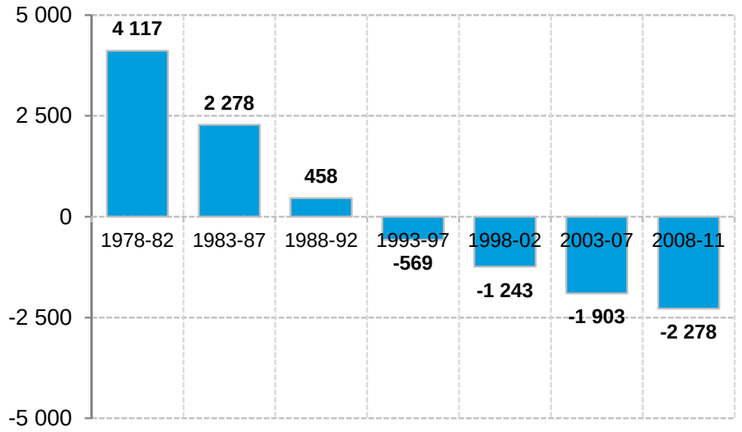
Source : Insee, Etat-civil 1978-2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Taux de mortalité à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2012

	Nombre de décès	Population	Taux de mortalité
Moins de 65 ans	185	132 450	1,4‰
65 ans ou plus	333	12 025	27,7‰
Ensemble	**518**	**144 475**	**3,6‰**

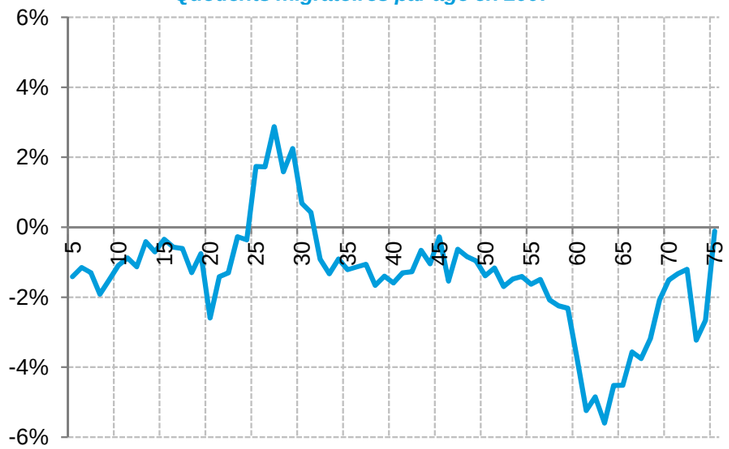
Sources : Insee, RP 2012 ; Insee, Etat-Civil 2012 ;Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Evolution du solde migratoire apparent à Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Insee, RP 1975 à 2012 ; Insee, Etat Civil 1978 à 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Quotients migratoires par âge en 2007



Source : Insee, Omphale 2010 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2013

C'est au début des années 1980 que ce ratio était le plus élevé : on comptait alors 8 naissances pour 1 décès sur l'agglomération.

Depuis la création de la ville nouvelle, le nombre de décès s'accroît régulièrement, en raison de l'augmentation et du vieillissement de la population locale. Les naissances, elles, ont fortement progressé en raison de la présence croissante de jeunes ménages et de femmes en âge de procréer. Le solde naturel, qui représente la différence entre les naissances et les décès, est le résultat de ces évolutions. **Il a fortement augmenté jusqu'à la fin des années 1980, pour se réduire et, désormais, stagner depuis une quinzaine d'années : il est excédentaire de près de 2 000 personnes par an.**

5. Un solde migratoire déficitaire

*Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité. (Insee)*

Le développement de la ville nouvelle s'est logiquement accompagné d'une arrivée massive d'habitants. Entre 1978 et 1982, le solde migratoire était largement positif et le territoire accueillait en moyenne chaque année plus de 4 000 personnes supplémentaires.

Ce solde exceptionnel s'est progressivement réduit jusqu'au début des années 1990. A partir de cette période, les sorties du territoire sont désormais supérieures aux entrées : le solde migratoire devient négatif. Au cours de cette décennie, l'agglomération perd plus de 670 habitants chaque année du fait des migrations.

Cette situation s'accentue pendant les années 2000, avec un solde migratoire désormais largement déficitaire. Il faut noter que le déficit migratoire et son évolution négative ne sont pas spécifiques à Saint-Quentin-en-Yvelines, mais concerne plus généralement l'ensemble du département.

Enfin, même s'il reste élevé, les tendances récentes montrent une certaine résorption du déficit migratoire : le territoire perd moins d'habitants.

Un territoire attractif pour les jeunes ménages, mais qui partent à l'âge de la retraite

L'examen du recensement et du modèle Omphale de l'Insee permettent de mieux comprendre quelles sont les tranches d'âges concernées par ces mouvements. **Ces données révèlent que l'agglomération accueille des familles, mais ne garde ni ses jeunes, ni ses séniors.**

En effet, les quotients migratoires sont positifs chez les jeunes adultes, âgés de 20 à 35 ans. Cette population est généralement très mobile (entrée dans la vie active, évolution du statut familial, primo-accession, décohabitation, etc.). **Cependant, bien que nombreuses, ces arrivées de jeunes ménages ne suffisent pas à compenser les départs constatés sur les autres tranches d'âges.**

6. Une composition familiale qui évolue

*Une **famille monoparentale** comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant) (Insee)*

Depuis quelques décennies, la société française est marquée par de profondes mutations des structures familiales. Le « modèle familial traditionnel », fondé sur un couple composé d'une femme et d'un homme ayant des enfants communs, ne constitue plus, dans les faits, le seul mode d'organisation de la vie familiale. Moins stables qu'autrefois, les couples mariés ou non, sont affectés par des séparations de plus en plus fréquentes : environ une union sur trois, voire une sur deux en région parisienne, s'achève aujourd'hui par une rupture. **Il en résulte un accroissement considérable de familles monoparentales**, alors que, pendant longtemps, celles-ci n'avaient représenté qu'une faible proportion de l'ensemble des familles, la monoparentalité étant autrefois pour l'essentiel issue du veuvage.

Source : Familles monoparentales, familles recomposées : un défi pour la société française. Rapport d'information sur l'activité de la délégation aux droits des femmes et à l'égalité des chances entre les hommes et les femmes pour l'année 2005-2006.

En 2012, on dénombre 6 625 familles monoparentales à Saint-Quentin-en-Yvelines, soit 31% de plus qu'en 1999. Près de 12% des familles saint-quentinoises sont des familles monoparentales et ces dernières regroupent plus de 20% des enfants de moins de 25 ans.

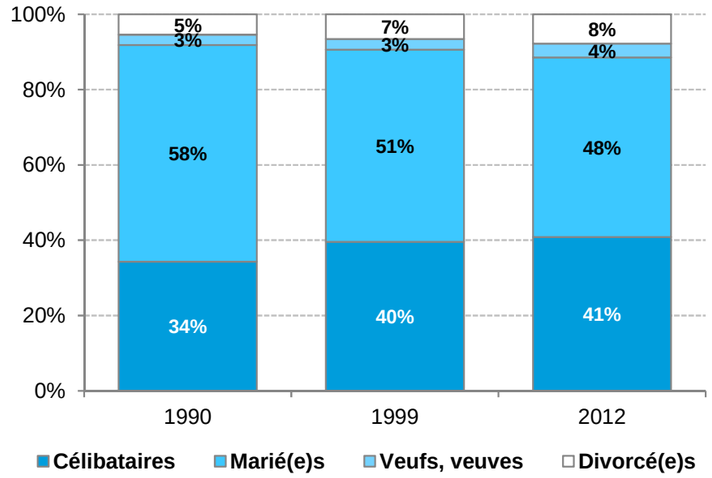
Cette multiplication de la monoparentalité va de paire avec la multiplication des recompositions familiales. En effet, la monoparentalité n'est, le plus souvent, qu'une situation transitoire et les parents qui se sont séparés assez jeunes reprennent généralement au bout d'un certain temps une vie de couple avec un nouveau conjoint.

Outre l'augmentation de la monoparentalité, **la composition familiale du territoire connaît, plus généralement, des évolutions qui contribuent à réduire la taille moyenne des ménages saint-quentinois :**

- une diminution des couples avec enfant(s), même si cette structure reste majoritaire sur l'agglomération ;
- une augmentation des ménages d'une personne et des couples sans enfant.

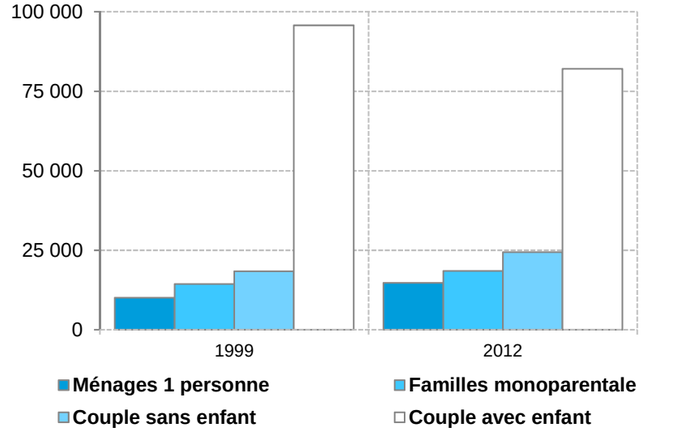
Dans le même temps, **les statuts matrimoniaux changent et participent également à la baisse de la taille moyenne des ménages :** augmentation de la part des divorcés, des célibataires et des veufs et veuves, au détriment de celle des couples avec ou sans enfant(s).

Évolution du statut familial des saint-quentinois



Source : Insee, RP 1990 à 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Évolution de la composition familiale saint-quentinoise



Source : Insee, RP 1999 à 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

7. Un phénomène de décohabitation marqué

*La **décohabitation** désigne le moment où des personnes formant un même foyer cessent d'habiter le même logement. Elle peut intervenir pour différentes raisons :*

- la sortie des jeunes adultes hors du foyer parental, au cours des études ou lors de l'entrée dans la vie active;

- la séparation des couples, suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle.

*Un **ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parentés. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.*

A l'échelle de la France métropolitaine, **le phénomène de décohabitation tend à s'accentuer depuis les années 1970,** en raison notamment de l'augmentation des séparations des couples, d'une plus grande mobilité des personnes. **En conséquence, pour maintenir un niveau de population égale sur un territoire, une collectivité doit construire de nouveaux logements afin de loger la population décohabitante.** En effet, le phénomène de rotation dans les logements ne permet pas nécessairement une adéquation entre l'offre et la demande en logements : lorsque les enfants quittent le domicile familial, les parents ne déménagent pas nécessairement pour un logement plus petit. La diversité des profils d'habitants, l'évolution des modes de vie, et le niveau des prix des logements, nécessitent des ajustements permanents entre l'offre et la demande par le biais de nouvelles constructions.

Au 1er Janvier 2010, Saint-Quentin-en-Yvelines comprend une population des ménages de 142 325 habitants, pour 54 061 ménages. **Sur la période 1999-2010, le nombre de ménages saint-quentinois augmente plus vite que la population, principalement en raison de la décohabitation** (12,8 % de hausse contre 1,7 %). Ce phénomène est plus marqué sur le territoire de l'agglomération qu'à l'échelle des Yvelines ou de l'Île-de-France en raison de la structure plus jeune de sa population. Cette tendance est moins marquée sur la période 2006 – 2010, où une légère baisse de la population et une hausse plus modérée du nombre de ménages sont observées. **L'agglomération atteint probablement une certaine « maturité démographique » avec des évolutions qui s'inscrivent de plus en plus dans la moyenne de son environnement.**

La baisse de la population des ménages vient d'une baisse du rythme des naissances et d'un solde migratoire négatif. La hausse du nombre de ménages est essentiellement due à un effet de la décohabitation qui crée 220 ménages supplémentaires par an sur la période considérée.

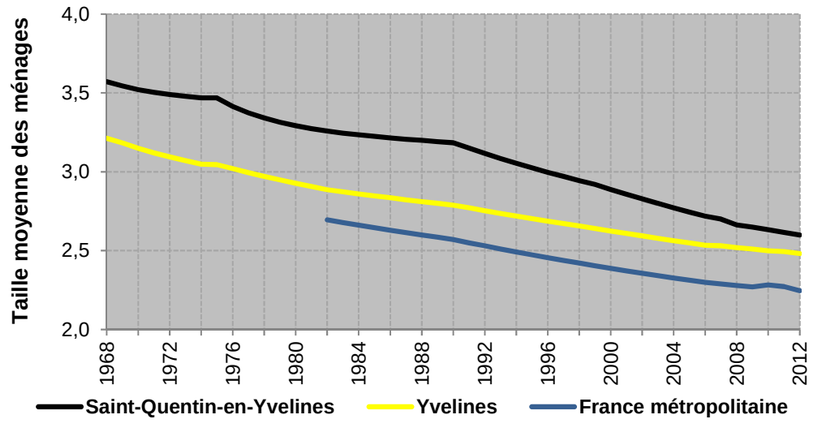
La structure de la population de Saint-Quentin-en-Yvelines demeure plus jeune que celle des Yvelines ou que celle d'Île-de-France, en raison de sa particularité de Ville nouvelle, mais le territoire connaît néanmoins un vieillissement de sa population. En effet, l'agglomération peine à retenir ses jeunes décohabitants qui partent poursuivre leurs études ou à l'occasion de leur parcours professionnel : le solde migratoire pour les 18-24 ans est négatif.

Ce départ des jeunes décohabitants hors du territoire est compensé par un solde positif pour les 25-39 ans, concentré sur les communes d'Elancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux et Montigny-le-Bretonneux, qui sont celles qui accueillent le plus les jeunes familles. Le solde migratoire est négatif ou nul pour les tranches d'âge 40-54 ans et 55-64 ans, qui correspondent aux familles constituées. Ainsi, alors que le solde migratoire de l'agglomération est globalement négatif, le nombre de ménages augmente de 0,46% par an, essentiellement par le biais de la décohabitation.

ENSEIGNEMENTS

- Un nombre de naissances encore élevé qui permet encore un maintient de la population mais qui connaît des évolutions rapides porteuses d'un risque de faire baisser la population : un solde migratoire négatif, un vieillissement massif, un départ des enfants du domicile familial, une évolution de la composition des ménages qui tend à faire baisser leur taille (monoparentalité, etc.)

Evolution de la taille moyenne des ménages



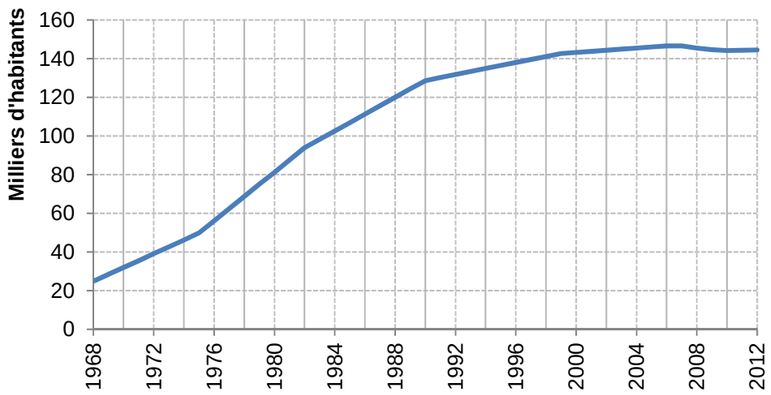
Source : Insee, RP 1969 à 2012

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999

	Taille moyenne des ménages		
	1999	2007	2012
Elancourt	2,80	2,61	2,52
Guyancourt	2,89	2,65	2,51
Magny-les-Hameaux	3,05	2,81	2,77
Montigny-le-Bretonneux	2,83	2,56	2,48
Trappes	3,03	2,91	2,86
La Verrière	2,98	2,83	2,59
Voisins-le-Bretonneux	3,18	2,82	2,65
Saint-Quentin-en-Yvelines	**2,92**	**2,70**	**2,60**
Yvelines	2,64	2,53	2,48
France métropolitaine	2,40	2,29	2,25

Source : Insee, RP 1999, 2007 et 2012

Evolution de la population saint-quentinoise depuis 1968



Source : Insee, RP 1968 à 2012

D. Les conséquences des évolutions récentes

1. Une taille des ménages qui diminue rapidement

Les évolutions démographiques et sociétales décrites précédemment (jeunes en décohabitation, séparation de couples, vieillissement, etc.) conduisent à un desserrement des ménages. Autrement dit, à une réduction de leur taille moyenne. Les ménages saint-quentinois composés de 3 personnes et moins augmentent de manière continue, tandis que le nombre des grands ménages s'est stabilisé dans les années 1990, et décroît depuis 1999.

La conjugaison de ces évolutions entraine une forte baisse de la taille des ménages du territoire depuis les années 1990. A cette période, l'Insee comptait 3,25 personnes par ménage. En 2012, cette moyenne est de 2,60. Ce niveau reste toutefois élevé, comparé au département (2,48) et à la moyenne nationale (2,25).

Le desserrement des ménages n'est pas spécifique à l'agglomération. Il s'agit d'un phénomène national. **Cependant, cette tendance est plus marquée localement en raison de la composition particulière de la population saint-quentinoise, liée à son histoire de ville nouvelle.** Les jeunes ménages arrivés lors de son développement se rapprochent aujourd'hui massivement de l'âge de la retraite. Aussi, **entre 1999 et 2009, la taille des ménages saint-quentinois s'est réduite deux fois plus rapidement que sur le reste des Yvelines. Cela signifie que les besoins en logements provoqués par le desserrement sont élevés,** notamment ceux liés à la décohabitation des nombreux jeunes du territoire. **Ils le seront encore à l'avenir car les marges d'évolution sont encore grandes.**

2. Une croissance démographique qui ralentit

Avant d'atteindre 144 474 habitants au 1er janvier 2012, la population de Saint-Quentin-en-Yvelines a évolué en plusieurs phases successives depuis les années 1970 et le développement de la ville nouvelle :

- **une croissance importante dans les années 1970**, dans un contexte de création de la ville nouvelle et de constructions de logements : l'agglomération est passée de 32 000 à 81 000 habitants. A cette époque, la croissance de la population est due principalement à une solde migratoire excédentaire et aux entrées massives d'habitants. Cette population étant composée principalement de jeunes ménages, les naissances ont augmenté. Le solde naturel, largement positif, a également participé à l'augmentation de la population ;

- **dans les années 1980, la population continue de croître, mais à un rythme moins important.** L'accroissement de la population est due pour moitié au solde naturel positif et aux migrations, ces dernières étant toutefois moins importantes que sur la période précédente ;

- **depuis les années 1990, le solde migratoire continue de décroître pour devenir négatif.** Les sorties sont désormais plus nombreuses que les entrées. **Le solde naturel connaît également un fléchissement, mais reste positif,** soutenu par des naissances toujours importantes, ce qui permet de compenser le déficit migratoire. **Cette situation permet à la population de poursuivre sa croissance, mais à un rythme de plus en plus lent.**

A Saint-Quentin-en-Yvelines, la croissance démographique moyenne était ainsi de +0,9% par an sur la période 1992-2002, en forte baisse par rapport à la période 1982-1992 où elle était de +3,8% par an. Elle est sans commune mesure avec celle des années 1970, où le taux moyen s'élevait à +9,2% par an, ce qui constitue une des spécificités des villes nouvelles. **Le ralentissement démographique s'est poursuivi depuis les années 2000**, avec une population qui est désormais stable entre 2002 et 2012. Sur la dernière période, le taux d'évolution de la population saint-quentinoise est inférieur à celui de l'environnement (département, France métropolitaine).

Evolution de la population sur les dernières décennies

	Population municipale*					Taux d'évolution annuel moyen			
	1972	1982	1992	2002	2012	1972/82	1982/92	1992/02	2002/12
ELA	6 443	20 129	23 489	27 050	26 488	+13,6%	+2,1%	+1,5%	-0,1%
GUY	2 611	10 983	19 812	26 425	28 039	+15,3%	+6,5%	+3,0%	+0,7%
MAG	2 185	7 035	8 015	8 807	9 061	+12,4%	+2,0%	+1,0%	+0,3%
MON	1 287	14 093	32 471	34 681	33 680	+28,1%	+9,3%	+0,7%	-0,3%
TRA	20 282	29 763	30 419	29 119	29 774	+4,0%	+0,5%	-0,5%	+0,2%
VER	4 783	6 674	6 157	6 055	5 962	+4,2%	-0,6%	-0,2%	-0,1%
VOI	1 510	5 229	11 427	12 244	11 470	+13,5%	+8,3%	+0,7%	-0,6%
SQY	**39 101**	**93 906**	**131 791**	**144 381**	**144 474**	**+9,2%**	**+3,8%**	**+0,9%**	**+0,0%**
78	983 518	1 196 828	1 317 744	1 371 893	1 412 356	+2,1%	+1,0%	+0,4%	+0,3%
FM**	51 367	54 335	57 003	57 741	63 376	+0,6%	+0,5%	+0,5%	+0,6%

Source : Insee, RP 1968 à 2012 ; Traitements Observtoire de la Ville, Casqy 2015
** Populations intercensitaires estimées à partir des données des recensements de l'Insee*
*** en milliers*

Evolution de la population sur les dernières décennies

	1972-1982	1982-1992	1992-2002	2002-2012
Tx d'évolution annuel moyen de la pop.	+9,2%	+3,8%	+0,9%	+0,0%
du au solde naturel	*+2,1%*	*+1,9%*	*+1,5%*	*+1,3%*
du au solde migratoire	*+7,1%*	*+1,9%*	*-0,6%*	*-1,3%*

Source : Insee, RP 1968 à 2012 ; Insee, Etat-civil 1968 à 2012
Traitements Observtoire de la Ville, Casqy 2015

Les communes présentent des disparités en matière d'évolution de leur population. Sur ce point, Montigny-le-Bretonneux, commune la plus peuplée de l'agglomération, après des évolutions importantes perd aujourd'hui des habitants (-0,3% par an en moyenne sur la dernière décennie, soit près de 1000 habitants en moins entre 2002 et 2012). La population d'Élancourt, de La Verrière et de Voisins-le-Bretonneux diminuent légèrement. Le nombre d'habitants de Magny-les-Hameaux augmente progressivement depuis une quarantaine d'années. Trappes, qui perdait des habitants entre 1990 et 2000, en a gagné sur la dernière période. Enfin, Guyancourt est la seule ville de l'agglomération à connaître un taux d'évolution annuel supérieur (+0,7% par an), mais l'augmentation de la population s'est quand même ralentie en comparaison avec la période précédente.

ENSEIGNEMENTS

- Des évolutions démographiques et sociétales conduisant à une diminution rapide de la taille des ménages et à un ralentissement de sa croissance démographique.

I.

E. L'impact sur le point mort

1. Les hypothèses du point mort sur la période 2012-2027

Point mort : *nombre de logements à construire, sur une période donnée, sans effet démographique.*

Le simple maintien de la population d'un territoire sur une période donnée peut engendrer un besoin en construction neuve significatif. Ces derniers sont approchés par le calcul du point mort

Le renouvellement du parc de logements, la réduction de la taille des ménages (desserrement) ou encore la variation des logements vacants et des résidences secondaires induisent, à population constante, la nécessité de construire de nouveaux logements. **Le niveau du point mort repose sur différentes hypothèses d'évolution de ces facteurs** . Plusieurs scénarios sont envisagés dans ce chapitre. **Le point mort dépend également de l'année de référence retenue** car les besoins en construction neuves ne seront pas les mêmes selon que l'on maintienne la population saint-quentinoise à son niveau de 1990 (environ 125 000 personnes), de 1999 (environ 140 000 personnes) ou de 2012 (environ 142 500 personnes).

Ici, le point mort est calculé sur une période de 15 ans et concerne la période 2012-2027. Il revient à calculer le nombre de logements qui devraient être construits d'ici à 2027 pour garantir le maintien de la population saint-quentinoise recensée en 2012, soit environ 142 500 habitants.

Données de référence du calcul du point mort

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

Source : Insee, RP 2012

1.1. Les hypothèses de desserrement des ménages

Le niveau du point mort est particulièrement sensible à l'évolution de la taille des ménages. Une infime variation de la taille des ménages peut entrainer des besoins très importants pour maintenir la population d'un territoire.

La difficulté pour estimer le desserrement vient du fait que l'évolution de la taille des ménages n'est pas toujours linéaire. Poursuivre les tendances observées de la sorte jusqu'en 2027 peut conduire à des hypothèses peu réalistes avec, pour certaines communes ayant connu un desserrement marqué, une taille moyenne des ménages se situant en-deçà d'un niveau plancher.

En règle générale, lorsque la taille moyenne des ménages est élevée, un fort desserrement est attendu. Quand celle-ci est plus faible et tend vers un niveau plancher, le desserrement est plus faible. C'est notamment le cas pour Saint-Quentin-en-Yvelines qui se trouve une situation transitoire avec :

- des **ménages qui restent globalement plus grands** qu'ailleurs ;
- une **taille moyenne des ménages qui s'est fortement réduite** en raison des modifications structurelles qui touchent la population (vieillissement, augmentation de la monoparentalité, etc.) ;
- une **tendance à la baisse de la taille des ménages saint-quentinois qui connaît un fléchissement** à mesure qu'elle se rapproche des moyennes départementale, régionale et nationale.

La première hypothèse retenue est celle d'un desserrement tendanciel des ménages jusqu'en 2027. En réalisant des projections exponentielles qui prennent en compte les changements de tendances à partir des données recensées par l'Insee depuis 1999, **la taille moyenne des ménages saint-quentinois s'éléverait à 2,30 personnes par ménage à l'horizon 2027.**

Les deux hypothèses alternatives sont les suivantes :

- une **baisse plus lente de la taille des ménages** : cette dernière s'établirait à **2,40 personnes par ménage en 2027** ;

- a l'inverse, **un desserrement plus rapide** qui conduirait à une moyenne de **2,25 personnes par ménage à l'horizon 2027.**

1.2. Les hypothèses d'évolution de la vacance

Contrairement à la taille des ménages, le niveau de vacance a généralement un impact plus faible sur le niveau point mort.

Étant donné le contexte tendu sur les besoins en logements en Île-de-France, **une hypothèse d'augmentation majeure de la vacance semble à écarter.**

Deux hypothèses sont donc retenues :

- la première d'entre elles consiste à **maintenir le stock de logements vacants de l'agglomération** au même niveau entre 2012 et 2027, soit 2 942 logements. Dans ce premier cas, **l'influence de la vacance sur le point mort est donc nulle** ;

- la seconde hypothèse est un **objectif théorique qui correspond au taux de vacance minimum nécessaire pour assurer la fluidité du marché immobilier, soit 5,0% du parc de logements.** Le taux de vacance converge pour atteindre cette valeur à l"horizon 2027. Pour être pertinent, ce taux doit être appliqué à un parc de logements qui augmente entre 2012 et 2027. Pour ce faire, on retiendra les trois hypothèses d'évolutions de la taille des ménages définies précédement.

Desserrement des ménages - hypothèses

	Situation de départ			Taille des ménages 2027		
	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2007	Taille des ménages 2012	Tendanciel plus lent	Tandanciel	Tendanciel plus rapide
Saint-Quentin-en-Yvelines	**2,92 pers.**	**2,70 pers.**	**2,60 pers.**	**2,40 pers.**	**2,30 pers.**	**2,25 pers.**

Source : Insee, RP 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Besoins annuels de constructions neuves liés au desserrement des ménages

	Taille des ménages 2027		
	Tendanciel plus lent	Tandanciel	Tendanciel plus rapide
Besoins annuels 2012-2027	**300 logements**	**480 logements**	**570 logements**

Source : Insee, RP 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Besoins annuels liés au desserrement (*n ; n+15*) = ((Population *n* / Taille des ménages *n+15* - Résidences principales *n*) / 15

NB : les résultats ont été arrondis

Niveau de vacance - hypothèses

	Situation de départ		Vacance 2027	
	Logements vacants 2012		Maintien du nombre de logements vacants	Taux de vacance de 5,0%
Saint-Quentin-en-Yvelines	**2 942 logements**	**5,1%**	**2 942 logements**	**5,0%**

Source : Insee, RP 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Besoins annuels de constructions neuves liés à la vacance

	Vacance 2027					
	Maintien du nombre de logements vacants à 2 942 logts			Taux de vacance de 5,0%		
	Taille des ménages 2027			Taille des ménages 2027		
	Tendanciel plus lent (2,40 pers.)	Tandanciel (2,30 pers.)	Tendanciel plus rapide (2,25 pers.)	Tendanciel plus lent (2,40 pers.)	Tandanciel (2,30 pers.)	Tendanciel plus rapide (2,25 pers.)
Besoins annuels 2012-2027	**0 logement**	**0 logement**	**0 logement**	**10 logements**	**20 logements**	**25 logements**

Source : Insee, RP 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Besoins annuels liés à la vacance (*n ; n+15*) = (Nombre de logements vacants *n+15* - Nombre de logements vacants *n*) / 15

= ((Parc de logements *n+15* - Résidences principales *n+15*) - Nombre de logements vacants *n*) / 15

= (((Résidences principales *n+15* / Taux de résidences principales *n+15*) - Résidences principales *n+15*) - Nombre de logements vacants *n*) / 15

= (((Population *n+15* / Taille des ménages *n+15*) / (1 - Taux de vacance *n+15*)) - (Population *n+15* / Taille des ménages *n+15*) - Nombre de logements vacants *n*) / 15

NB : les résultats ont été arrondis

Renouvellement du parc - hypothèses

	Situation de départ		Renouvellement annuel 2012-2027		
	Parc de logements 2012	Renouvellement annuel observé 2010-2014	0,3% du parc / an	Maintien du niveau observé	Augmentation du niveau observé
Saint-Quentin-en-Yvelines	**57 780 logements**	**15 logements**	**170 logements**	**15 logements**	**25 logements**

Source : DDC, 2010-2014, Casqy 2015 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Besoins annuels de constructions neuves liés au desserrement des ménages

	Renouvellement annuel 2012-2027		
	0,3% du parc / an	Maintien du niveau observé	Augmentation du niveau observé
Besoins annuels 2012-2027	**170 logements**	**15 logements**	**25 logements**

Source : DDC, 2010-2014, Casqy 2015 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

NB : les résultats ont été arrondis

1.3. Les hypothèses d'évolution du renouvellement du parc

La construction neuve ne constitue pas l'unique facteur d'évolution du parc de logements. Il faut également tenir compte des démolitions qui interviennent dans le parc de logements et des changements d'usages, comme la transformation de logements situés en rez-de-chaussée en locaux d'activité, la fusion de plusieurs logements en un seul, ou la division d'un seul en plusieurs, ou encore l'utilisation d'anciennes maisons ou appartements par des professions libérales. Sachant que le mouvement inverse, de transformation de locaux d'activité ou de bureaux en logements, existe aussi, même s'il semble plus rare. Les besoins de renouvellement liés à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le renouvellement « naturel » du parc.

Le premier scénario consiste à appliquer un taux de renouvellement de 0,3% du parc de logements par an. Ce taux est habituellement retenu dans le calcul du point mort pour de nombreux territoires et revient à renouveller 35% du parc en 100 ans.

Toutefois, cette hypothèse ne tient pas compte de l'histoire de la ville nouvelle et de l'ancienneté de son parc de logements. En effet, l'analyse des déclarations et des permis de construire accordés à Saint-Quentin-en-Yvelines sur la dernière période quinquennale (2010-2014) a permis d'approcher et de quantifier le niveau réel de renouvellement sur le territoire, commune par commune.

Dans le détail, **les changements d'usages entrainant la création ou la suppression de logements sont peu fréquents.** Ils concernent une dizaine de logements par an en moyenne et se concentrent principalement sur Magny-les-Hameaux et Montigny-le-Bretonneux. Des logements sont ainsi transformés pour permettre l'exercice d'une profession spécifique (cabinet d'avocat, médical, dentaire, de psychologie, maison d'assistantes maternelles, etc.). Inversement, d'anciens bureaux ou locaux commerciaux changent de destination pour (re)devenir des logements. Sur la période quinquennale observée (2010-2014), il faut noter que les changements d'usages ont créés plus de logements qu'il n'en ont détruits. **Outre les changements d'usages, moins d'une dizaine de logements sont démolis chaque année à Saint-Quentin-en-Yvelines pour des opérations de renouvellement**. Ces opérations permettent de remplacer des constructions vétustes par des maisons neuves ou de petits ensembles collectifs. Ces démolitions sont quasi-exclusivement localisées dans les secteurs anciens de l'agglomération : La Verrière (village), Trappes (la Boissière, centre ville), Guyancourt (centre ville, La Minière) et Magny-les-Hameaux (Cressely). Ces statistiques ne tiennent pas compte des démolitions-reconstructions liées à l'ANRU du fait de leur caractère exceptionnel.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, le renouvellement reste encore faible. Si son impact réel sur le point mort est marginal comparé à celui du desserrement, il convient toutefois d'être prix en compte. Deux scénarios alternatifs sont ainsi retenus :

- celui d'un **renouvellement annuel d'une quinzaine de logements qui équivaut au rythme observé ces dernières années** (hors ANRU). A noter que ce niveau correspond à un renouvellement du parc individuel ancien de 0,3%/an ;
- celui d'une **augmentation modérée du renouvellement annuel récemment observé** sur le territoire.

2. La synthèse des scénarios du point mort 2012-2027

Le point mort résulte de l'addition des trois composantes suivantes : desserrement des ménages, fluidité des marchés et renouvellement du parc.

Compte tenu des hypothèses d'évolutions de ces composantes développées dans les paragraphes précédents, le point mort saint-quentinois est estimé entre 315 logements et 765 logements par an pour la période 2012-2027.

2.1. Le scénario haut (défavorable)

Le scénario haut correspond à un point mort de 765 logements par an entre 2012 et 2027 pour maintenir la population saint-quentinoise à 142 500 habitants. Il résulte de l'addition de plusieurs hypothèses :

- un **desserrement des ménages qui se poursuit à un rythme plus soutenu que celui relevé sur les dernières périodes** pour atteindre 2,25 personnes par ménages en 2027 ;
- une **augmentation des besoins de construction neuve pour pouvoir maintenir la vacance à un taux de 5,0% en 2027** afin de favoriser la fluidité du marché immobilier ;
- un **renouvellement « théorique » de 0,3% par an du parc de logements de l'agglomération, soit l'équivalent de 170 logements chaque année.** Dans ce scénario, le facteur renouvellement représente près d'un quart du point mort .

Hypothèses retenues pour le calcul du point mort 2012-2027 (scénario haut)

	Taille des ménages		Vacance		Renouvellement		Point mort annuel 2012-2027
	Hypothèse	Besoins annuels	Hypothèse	Besoins annuels	Hypothèse	Besoins annuels	
Scénario haut	Tendanciel plus rapide (2,25 pers.)	570 logements	5,0%	25 logements	0,3%/an	170 logements	**765 logements**

Source : Observatoire de la Ville, Casqy 2015

2.2. Le scénario bas (favorable)

Le scénario bas correspond à un rythme de construction de 315 logements par an sur la période 2012-2027. Ce scénario favorable repose sur l'hypothèse d'un **desserrement des ménages moins rapide que celui de la période précédente (1999-2012).** Ainsi, la taille moyenne des ménages s'établirait à 2,40 à l'horizon 2027.

En parallèle, **le parc de logement continue de se renouveller au même rythme** que sur les périodes précédentes observées. Pour palier à ces disparitions liées aux démolitions ou aux changements d'usages, une dizaines de logements neufs supplémentaires sont nécessaires. **Si ce chiffre parait faible au regard du renouvellement qui peut être enregistré sur d'autres territoires, il reflète la réalité d'une ville nouvelle d'une quarantine d'années dont le parc ancien est minoritaire**.

Enfin, **en considèrant que le nombre de logements vacants reste identique** entre 2012 et 2027 et s'élève toujours à un peu moins de 3 000 logements, **les besoins liés à la vacance n'ont pas d'impact sur le point mort dans ce scénario.**

Hypothèses retenues pour le calcul du point mort 2012-2027 (scénario bas)

	Taille des ménages		Vacance		Renouvellement		Point mort annuel 2012-2027
	Hypothèse	Besoins annuels	Hypothèse	Besoins annuels	Hypothèse	Besoins annuels	
Scénario haut	Tendanciel plus lent (2,40 pers.)	300 logements	2 942 logements vacants	0 logement	Maintien du niveau observé	15 logements	**315 logements**

Source : Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Hypothèses retenues pour le calcul du point mort 2012-2027 (scénario central)

	Taille des ménages		Vacance		Renouvellement		Point mort annuel 2012-2027
	Hypothèse	**Besoins annuels**	**Hypothèse**	**Besoins annuels**	**Hypothèse**	**Besoins annuels**	
Scénario haut	Tendanciel (2,30 pers.)	480 logements	5,0%	25 logements	Maintien du niveau observé	25 logements	**530 logements**

Source : Observatoire de la Ville, Casqy 2015

2.3. Le scénario central

Le scénario central correspond à un point mort annuel de 530 logements.

Dans ce scénario, **le desserrement des ménages suit une évolution tendancielle,** passe de 2,60 personnes par ménage en 2012, à 2,30 en 2027 et continue de se rapprocher des moyennes du département et de la région. La baisse de la taille des ménages représente plus de 90% des besoins liés au point mort, soit près de 480 logements. Ce résultat est cohérent avec celui du Programme Local de l'Habitat (PLH2) de Saint-Quentin-en-Yvelines 2012-2017.

Les besoins liés au renouvellement du parc représentent une vingtaine de logements chaque année. Ce niveau se situe légèrement au-dessus de ce qui est observé sur le territoire ces dernières années car ce mouvement pourrait être favorisé par la volonté croissante de limiter l'étalement urbain pour pouvoir développer des projets de logements neufs. Cette hausse modérée est également liée à la poursuite du vieillissement naturel du parc saint-quentinois.

Enfin, **les besoins de constructions neuves liés à l'évolution de la vacance sont modérés et représentent eux-aussi une vingtaine de logements par an**. Ils correspondent à l'effort de construction qu'il serait nécessaire de faire pour favoriser la fluidité du parc de logements en maintenant un taux de vacance à 5,0% en 2027.

Pour en savoir plus :

« Le parc de logements à Paris », *Préfecture de Paris / DULE / Bureau de l'Habitat,* juillet 2007

Jacquot A. : « Projections de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 », *Insee Résultats société,* n°60, février 2007

De Biasi K., Louchart P. : « Horizon 2030 : vieillissement important de la population en grande couronne », *Insee IDF, IAU IDF, Insee Ile-de-France à la page,* n° 388, mars 2012

Decondé C. : « Baisse modérée de la taille des ménages en Ile-de-France », I*nsee Ile-de-France à la page,* n° 291, juin 2012

« Analyse des besoins en logements à l'horizon 2017 en Bretagne - Note de synthèse », *CETE de l'Ouest, DREAL Bretagne,* avril 2012

ENSEIGNEMENTS

- Un point mort important : une baisse de la taille moyenne des ménages, un taux de vacance faible et un renouvellement du parc de logements encore limité : maintenir la population saint-quentinoise nécessite une production en logements neufs conséquente.

F. Les dynamiques liées à la construction neuve

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un instrument de planification et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat qui *« définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »* (Code de la Construction et de l'Habitation art. L302-1)

Le PLH est à la fois **un outil de connaissance** qui dresse un état des équilibres et déséquilibres sur le marché immobilier, **un outil de prospective** qui évalue les besoins en logements et les grandes orientations et **un outil pour l'action** qui définit des objectifs et des moyens pour leur mise en œuvre.

C'est une obligation légale instaurée par la loi du 7 janvier 1983, renforcée par la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991, puis par celle du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales et enfin par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement.

1. Un premier PLH (2006-2012) impacté par des éléments conjoncturels

Le 16 novembre 2006, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvait son premier Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier couvrait la période 2006-2012 et s'orientait autour de trois enjeux prioritaires en étroite interaction, dont :

- **un objectif démographique**, afin de maintenir une **croissance modérée de la population** ;
- **des objectifs urbains et de qualité de vie**, éviter l'accroissement des déplacements automobiles, développer des programmes économes en foncier et en énergie ;
- **un objectif de mixité sociale**, afin de permettre la réalisation de tous les parcours résidentiels (mixité des produits et diversité des types de logements).

Pour répondre à ces enjeux, le PLH1 prévoyait notamment un certain nombre d'actions à mettre en œuvre, permettant d'agir :

- **en faveur des publics spécifiques** (séniors, étudiants et jeunes handicapés, personnes en situation précaire, gens du voyage) ;
- **sur les différents aspects du parc de logements** : parc social, copropriétés ;
- **sur les formes urbaines et sur le foncier.**

Pour répondre à ces enjeux, le PLH prévoyait la construction de 5 363 logements, soit plus de 890 par an, entre 2006 et 2012. Ces objectifs étant déclinés par commune.

Dès l'été 2008, la mise en œuvre du PLH1 a été entravée par les conséquences de la crise immobilière.

Ainsi, **dans un contexte global marqué par la crise financière et la politique d'austérité, le secteur du logement est touché dans toutes ses composantes.**

Plusieurs projets ont du faire face aux conséquences de cette crise : ruptures de commercialisation, retards de livraison, etc. La remise en cause des aides fiscales à l'investissement (fin du dispositif Scellier en 2013, par exemple), la diminution des aides à la pierre, les nouveaux prélèvements sur les collectifs d'Action Logement et les organismes HLM, participent également au ralentissement de la production neuve. Par ailleurs, en matière de production de logement social, la Communauté d'agglomération a rencontré des difficultés pour valider et équilibrer des opérations liées à la reconstitution ANRU. Enfin, la complexité des opérations, qui mixent les destinations des logements (accession sociale, locatif social, libre), et l'allongement des validations de la programmation souvent complexe freinent la production de logements.

Ce contexte global et local qui n'était pas en faveur de la production de logements explique un bilan du PLH1 en demi-teinte. A la fin de l'exercice du PLH1, le taux de réalisation de la programmation atteint 47% des objectifs fixés.

La production locative sociale est faible par rapport à celle de l'accession libre qui a presque atteint l'objectif fixé. C'est notamment le cas à Trappes où le renforcement de la production libre a participé au rééquilibrage de l'offre de logements sur la commune, conformément aux objectifs du projet ANRU.

2. Un contexte législatif et local en évolution

Le contexte législatif a beaucoup évolué depuis l'adoption du premier Programme Local de l'Habitat :

-**la loi de 2009 de MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)** dont les mesures concernent les acteurs du logement (1% logement, bailleurs sociaux, l'Agence nationale de l'habitat - ANAH), l'accession sociale à la propriété avec l'extension du Pass foncier au collectif et sa simplification, l'investissement locatif et le conventionnement ANAH, la mobilité au sein du parc social ;

-**le Grenelle de l'environnement**, dont les chantiers prioritaires concernent la rénovation thermique des bâtiments, la lutte contre la précarité énergétique, le développement des énergies renouvelables et positives;

-**la loi du « Grand Paris »** et sa déclinaison (Territorialisation des Objectifs Logements - TOL) qui fixe comme objectif la construction de 1965 logements par an sur un périmètre regroupant l'ensemble des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que Maurepas et Coignières.

Localement, le contexte a également fortement évolué avec la création de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, l'approbation du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et l'apparition de nouveaux outils du département (Etablissement public foncier des Yvelines - EPFY, Contrat de développement de l'offre résidentielle -CDOR, Association départementale d'information sur le logement - ADIL).

3. Une programmation prévisionnelle de 1 300 logements par an (PLH2 2012-2017)

Lors du conseil communautaire du 25 avril 2013, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est dotée d'un nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2012-2017 (PLH2). Son élaboration s'est articulée autour de plusieurs ambitions :

- **définir des objectifs partagés**, intégrant les besoins en logements liés à l'Opération d'Intérêt National (OIN) et permettant un développement habitat-activité reprenant ainsi le projet de convention avec l'État ; (cf. encadré sur la convention habitat-activité ci contre)

- **établir un programme opérationnel**, en définissant la localisation et le potentiel de logements des opérations avec l'étroite collaboration des communes ;

- **intégrer davantage la notion de développement durable** dans les politiques de développement de l'agglomération, en accentuant la réflexion sur les modes de fabrication de la ville pour lui permettre d'évoluer en fonction des modes de vie et des opportunités.

Le premier PLH a permis de structurer une politique de l'habitat entre les sept communes de Saint-Quentin-en-Yvelines en définissant des actions et un niveau de production de logements. Des orientations et des objectifs ont été repris dans le PLH2 afin d'assurer une continuité dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat.
Afin de rééquilibrer l'offre de logements par rapport aux profils et aux besoins des ménages, pour renforcer le parcours résidentiel des habitants (notamment des ménages en difficulté et aux ressources intermédiaires), et pour répondre aux besoins des habitants, des usagers et des salariés, le programme prévoit une production de qualité et diversifiée basée sur l'équilibre suivant : 35% de locatif social, 32% d'accession aidée, 33% de programmes libres.

Le PLH2 s'articule autour de la poursuite de l'offre de logements en fixant un objectif de produire 1 300 logements par an entre 2012 et 2017, soit un total de près de 7 800 logements. Les objectifs de construction de l'agglomération fixés dans ce cadre restent ainsi supérieurs au point mort du territoire. Cette situation conforte ainsi l'effort des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines, et constitue un objectif ambitieux par rapport à la capacité des communes à accueillir ce développement dynamique.

4. Un bilan du PLH2 à mi-parcours (2012-2014) supérieur au niveau du point mort

Si les objectifs du PLH2 sont atteints, à l'image des mises en chantiers enregistrées sur les premières années de ce programme, l'hypothèse d'un renouveau démographique et d'un renforcement du pôle francilien serait réaliste.

En effet, entre 2012 et 2014, 140 permis de construire ont été autorisés pour un total de 3 575 logements. Ainsi, 93% des objectifs à mi-parcours ont été réalisés et 46% des objectifs fixés. Ce résultat est donc proche des objectifs fixés et s'inscrit au sein d'une tendance à la hausse de la production de logements sur le

territoire depuis quelques temps. L'année 2012 étant exceptionnelle en termes de logements autorisés, en chantiers ou livrés.

En outre, l'accroissement du nombre de logements autorisés depuis le début du PLH2 ne s'est pas encore totalement répercuté sur celui des mises en chantier, des livraisons et, in fine, sur le niveau de la population intercommunale. Référence en matière de statistiques, les données du recensement étant publiées avec trois ans de recul (les données relatives à l'année 2012 sont, par exemple, publiées au cours de l'année 2015), les premiers effets du PLH2 sur l'évolution de la population saint-quentinoise pourront être mesurés à partir de l'année 2016.

Néanmoins, **les volumes des logements ordinaires autorisés sur les trois premières années du PLH2 (2012, 2013 et 2014) se situent actuellement au-dessus du niveau du point-mort 2012-2027 (670 logements ordinaires autorisés par an, en moyenne, contre 530 logements par an nécessaires au maintien de la population), et devraient entrainer une augmentation de la population de Saint-Quentin-en-Yvelines.** A noter que ces statistiques ne tiennent pas compte des logements spécifiques autorisés (résidences étudiantes, résidences chercheurs, résidences jeunes actifs, résidences personnes âgées, etc.) dont les volumes sont également importants et contribuent à l'augmentation des usagers du territoire mais n'ont pas d'impact sur la population des ménages au sens strict. (cf. partie sur le point mort)

La Convention Habitat - Activité (2011-2015)

L'équilibre habitat-emploi constitue un enjeu fort de Saint-Quentin-en-Yvelines*, second pôle économique de l'Ouest parisien et territoire intégré à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay.*

L'agglomération est porteuse d'une grande diversité de logements, mais l'offre proposée n'est pas à la hauteur des besoins des ménages issus du territoire et des actifs y travaillant sans y résider. Dans ce contexte, **la convention d'équilibre habitat-activité a pour objectif d'assurer à Saint-Quentin-en-Yvelines, pour la période 2011-2015, un développement économique équilibré et proportionnel aux capacités d'accueil des populations, en rapprochant les bassins de vie et d'emploi et en minimisant les déplacements pendulaires domicile-travail.** *Il s'agit de positionner l'agglomération au cœur du développement de la région Île-de-France en proposant une offre adaptée aux actifs et en assurant un niveau de réponse quantitatif et qualitatif qui accompagne et anticipe le développement économique.*

Cette convention a été signée le 26 août 2011 par le Préfet des Yvelines et s'articule autour de l'objectif suivant : respecter le ratio d'équilibre logements-activités économiques fixé à 2 sur la base des permis de construire autorisés pour le logement, et des déclarations d'ouverture de chantier pour l'activité (en m² SHON). *A titre de comparaison, le ratio était de 1,2 m² de logement pour 1 m² d'immobilier d'entreprise entre 2002 et 2010. La convention intègre également des objectifs en matière de diversité d'habitat, avec notamment la production nouvelle de logements sociaux à hauteur de 33% (reconstitution ANRU et logements spécifiques compris).*

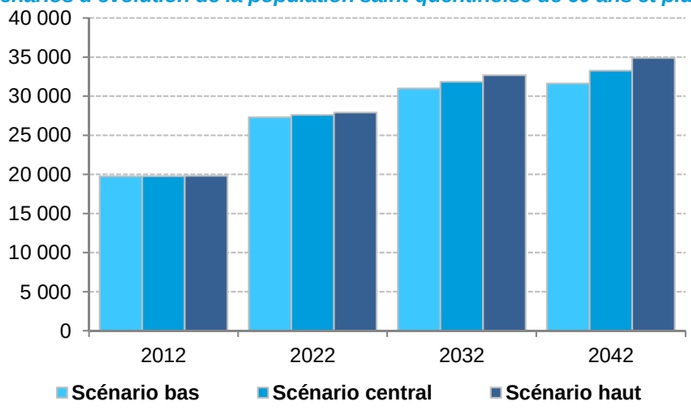
La convention d'équilibre prévoit la construction de près de 4 100 logements entre 2011 et 2015, soit une production de l'ordre de 818 logements par an.

Ce travail a permis d'alimenter la production de logement territorialisé pour le PLH2 (2012-2017). Comme pour le PLH2, le bilan de l'année 2012 est positif, avec une production de logements qui dépasse les objectifs fixés et permet notamment un rattrapage du retard pris en 2011. Les perspectives des années 2013 et 2014 montrent que la production de logements sera également à la hauteur des projets de développement économique : les objectifs de la convention devraient être atteints.

ENSEIGNEMENTS

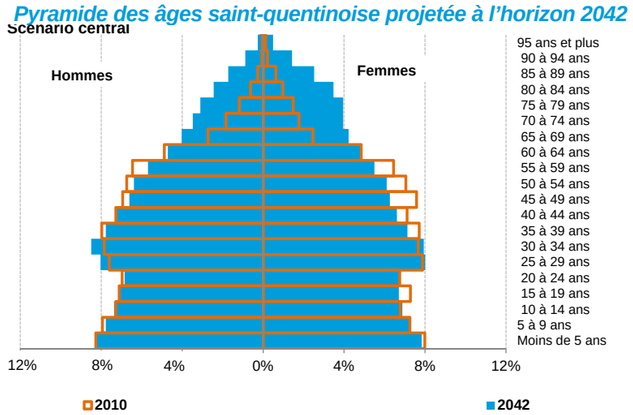
- Un besoin en logements neufs pris en compte dans le Programme Local de l'Habitat (PLH 2012/2017) qui fixe comme objectif de construire 1300 logements par an sur l'agglomération et de rééquilibrer l'offre de logements par rapport aux profils et aux besoins des ménages en proposant des typologies et des financements variés.

Scénarios d'évolution de la population saint-quentinoise de 60 ans et plus



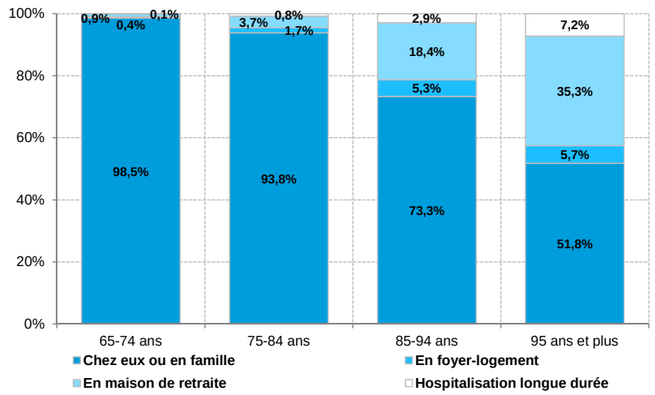
Source : Insee, Omphale 2010 ; Traitements Observatoire de la ville, Casqy 2013.

Pyramide des âges saint-quentinoise projetée à l'horizon 2042



Source : Insee, Omphale 2010 ; Traitements Observatoire de la ville, Casqy 2013

Où habitent les personnes âgées en France ?



Source : Insee, enquête EHPA, DRESS 2007

G. Le logement et l'hébergement destinés à des publics spécifiques

1. L'accueil des personnes âgées : une offre importante mais déséquilibrée

Depuis sa création, **Saint-Quentin-en-Yvelines se caractérise par la jeunesse de ses habitants.** Aujourd'hui, la population saint-quentinoise est toujours plus jeune que celle de l'environnement : le territoire continue d'attirer de jeunes ménages, les naissances se maintiennent à un niveau élevé.

Cependant, **la plupart des familles arrivées aux débuts de la ville nouvelle se sont ancrées sur le territoire** et atteignent désormais (ou se rapprochent) massivement l'âge de la retraite. En 2010, les plus de 60 ans représentent 12% de la population saint-quentinoise, une part trois fois plus importante qu'en 1982.

Les projections de l'Insee montrent que la part des séniors pourrait atteindre 20% de la population du territoire à l'horizon 2040 : leur nombre va, au minimum, doubler par rapport à aujourd'hui pour dépasser 30 000 personnes.

L'évolution sociologique montre, d'une part, que les personnes vieillissantes restent plus longtemps à domicile (aidées, pour les plus favorisées, par la domotique et les services à la personne) et, d'autre part, **que les moyens financiers des retraités sont de plus en plus restreints.**

En 2011, d'après les données du Conseil Général, 280 personnes bénéficiant de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA) vivent en établissement et 722 à domicile.

La création, en 2009 à Magny-les-Hameaux, de la plateforme de service autour du maintien à domicile « Gérondicap » (pôle formation, accompagnement des professionnels, etc.) anticipe cette évolution pour ce qui concerne les services. Cependant, **la question du parc de logements existants demeure même si des dispositifs existent** comme la convention d'amélioration de l'habitat passée entre certaines villes et la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines avec l'opérateur Pact Yvelines. De plus, certains bailleurs sociaux se mobilisent sur le sujet.

Le développement de l'offre en établissements médicaux-sociaux est porté par le Conseil Général, dans le cadre du Schéma d'Organisation Sociale et Médico-sociale des Yvelines.

Le premier constat est le suivant : **le territoire présente un bon taux d'équipement pour personnes âgées** (135 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus en 2009, contre 120 pour le département en 2007). **Cependant, l'offre proposée sur le territoire est atypique par rapport au reste du département.**

Saint-Quentin-en-Yvelines compte plus de 500 places en établissement, dont 28% en foyer-logement et 72% en maisons de retraite pour personnes dépendantes. Cette offre est bien répartie sur l'agglomération mais est qualitativement déséquilibrée : elle est axée sur la dépendance et elle est majoritairement privée, pour moitié à but lucratif et donc peu adaptée aux personnes peu aisées. Ce constat va se confirmer

avec l'ouverture prévue fin 2016 d'un EHPAD privé sur Montigny-le-Bretonneux, composé de 84 chambres, et d'une résidence service séniors de 66 logements. Par ailleurs, cette n'offre n'est aujourd'hui constituée que d'établissements spécifiques.

Face au vieillissement de la population, l'enjeu en termes de logement et d'hébergement consiste à diversifier l'offre existante afin de proposer des passerelles entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement. Le développement d'opérations d'habitats groupés et sécurisés (types foyers-logements, résidences services séniors, béguinage, etc.) adaptés aux profils socioéconomiques de la population vieillissante de Saint-Quentin-en-Yvelines semble intégrer leur processus résidentiel.

2. Les conditions de logement des personnes handicapées : une offre qui semble insuffisante

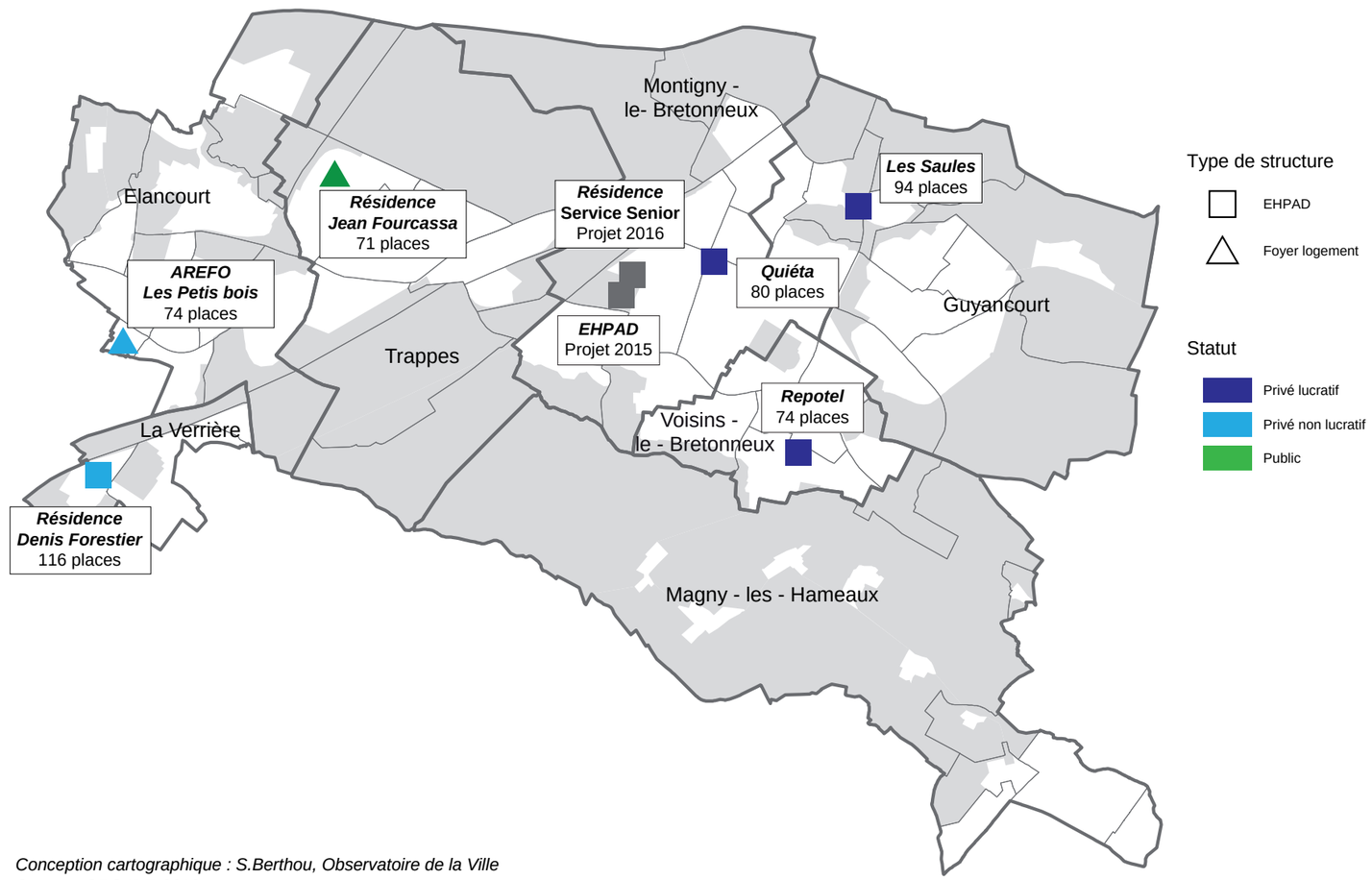
Les statistiques ne permettent pas d'obtenir une information exhaustive sur le champ du handicap en France. Toutefois, certaines sources permettent d'en estimer le nombre.

En France, en 2007, d'après une enquête complémentaire à l'enquête emploi (source : Dares, enquête complémentaire de l'enquête emploi, 2007), **1,8 million de personnes de 15 à 64 ans, vivant à domicile, ont une reconnaissance administrative du handicap** qui leur permet de bénéficier de la loi sur l'obligation d'emploi de travailleur handicapé. En ajoutant les personnes qui déclarent avoir un problème de santé depuis au moins six mois et rencontrer des difficultés importantes dans leur activité quotidienne ou avoir eu un accident du travail dans l'année (définition au sens large de la population handicapée), ce nombre s'élève à 9,6 millions de personnes.

En rapportant ces résultats nationaux au territoire (répartition par sexe et par âge), **près de 4 500 saint-quentinois âgés de 15 à 64 ans bénéficieraient d'une reconnaissance administrative de leur handicap**, soit 4,4% de cette tranche d'âge. **En prenant la population handicapée définie au sens large, ce nombre serait supérieur à 24 000 personnes.**

La part de la population handicapée s'élevant avec l'âge, **le nombre**

LOCALISATION DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES



Conception cartographique : S.Berthou, Observatoire de la Ville
Source : ORS IDF, 2013

Estimation de la population handicapée de 15-64 ans à Saint-Quentin-en-Yvelines

	Population bénéficiant d'une reconnaissance administrative (1)			Population handicapée définie au sens large (2)			Ensemble de la population		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
15 - 24 ans	81	94	174	1072	1339	2411	9983	10295	20278
25 - 39 ans	589	383	932	3524	3863	7386	16612	17054	3666
40 - 49 ans	634	601	1235	2598	3312	5909	10081	10776	20857
50 - 64 ans	1173	930	2103	3839	4585	8424	12813	13456	26269
Total	**2437**	**2008**	**4445**	**11033**	**13098**	**24131**	**49489**	**51581**	**101070**

Source : Observatoire de la Ville, Casqy 2014 d'après Dares, enquête complémentaire de l'enquête emploi 2007 et Insee, RP 2010

(1) Personne ayant une reconnaissance administrative du handicap (estimation)

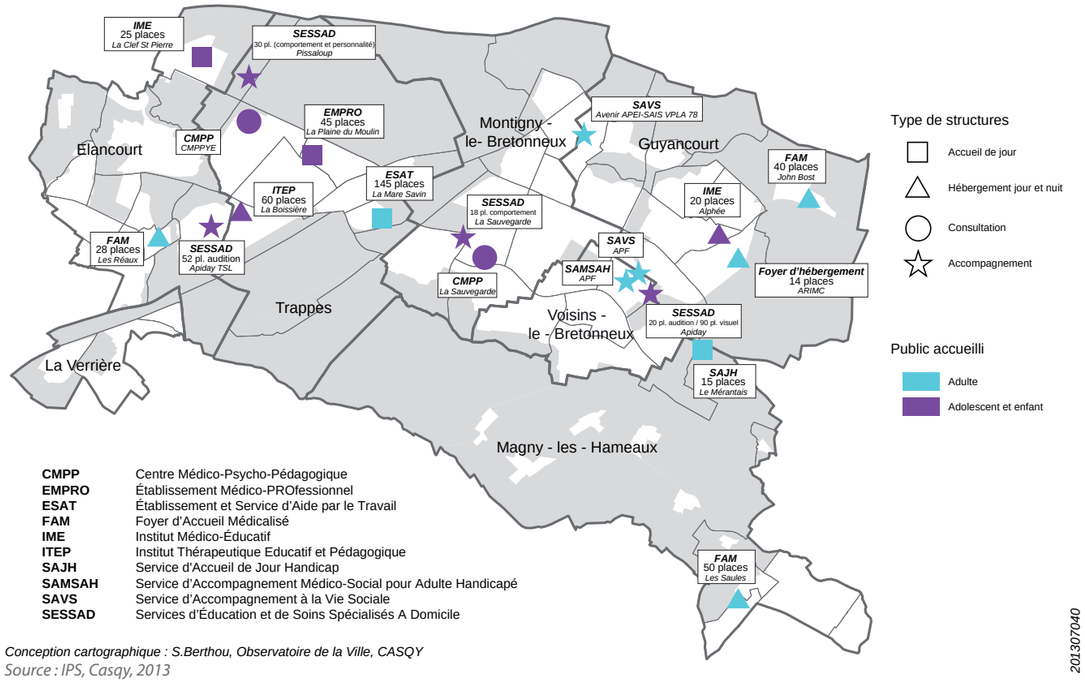
(2) Personne ayant une reconnaissance administrative ou déclarant un problème de santé de plus de 6 mois et connaître des difficultés importantes dans le déplacement, dans les activités quotidiennes, vis-à-vis du travail ou ayant un ou plusieurs accidents du travail au cours de l'année dernière (estimation)

Les foyers pour personnes handicapées (accueil de jour et de nuit)

	Commune	Nombre de places
APAJH Les Réaux	Elancourt	33
APAJH Les Saules	Magny-les-Hameaux	40 (+10 en accueil de jour)
Fondation John Bost	Guyancourt	40 (+ 5 en accueil de jour
ARIMC	Guyancourt	12

Source : Service Habitat, Casqy 2014

OFFRE MÉDICO-SOCIALE POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



CMPP	Centre Médico-Psycho-Pédagogique
EMPRO	Établissement Médico-PROfessionnel
ESAT	Établissement et Service d'Aide par le Travail
FAM	Foyer d'Accueil Médicalisé
IME	Institut Médico-Éducatif
ITEP	Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
SAJH	Service d'Accueil de Jour Handicap
SAMSAH	Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adulte Handicapé
SAVS	Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
SESSAD	Services d'Éducation et de Soins Spécialisés A Domicile

Conception cartographique : S.Berthou, Observatoire de la Ville, CASQY
Source : IPS, Casqy, 2013

201307040

de personnes handicapées sur le territoire va s'accroître à l'avenir, compte tenu du vieillissement important de la population.

Les données relatives aux Allocations Adultes Handicapées (AAH) et de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH) issues de la CAF des Yvelines permettent également de quantifier une partie de la population handicapée et de donner des indications sur le nombre de ménages qui bénéficient d'aide sociale du fait de leurs revenus modestes. En 2012, **1 037 adultes bénéficient de l'AAH à Saint-Quentin-en-Yvelines**, contre 998 en 2008, soit un taux passant de 11,3‰ habitants à 15,5‰ sur cette période. **En 2012, 793 foyers bénéficient de l'AEEH à Saint-Quentin-en-Yvelines**, contre 564 en 2008. Cette augmentation correspond au constat national. Elle est, en partie, due à la revalorisation du montant de l'allocation et de son plafond pour pouvoir en bénéficier, ainsi qu'à une meilleure connaissance du handicap : scolarisation des enfants en situation de handicap, meilleure détection des pathologies, etc.

L'agglomération compte quatre foyers d'accueil médicalisés adultes handicapés pour un total de 140 places, dont 125 en hébergement de nuit.

Cependant, d'après le Schéma d'organisation sociale et médico-sociale du département, présenté en 2009, Saint-Quentin-en-Yvelines n'apparait pas comme un territoire bien doté pour les personnes handicapées. Il compte, en effet, 4,90 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans alors que le taux moyen départemental est de 7,32 places.

Outre les foyers, **Saint-Quentin-en-Yvelines accueille également l'une des neufs Coordinations Handicap Locales (CHL) du département**. Située à Montigny-le-Bretonneux, elle couvre l'intégralité de l'agglomération et accueille, oriente et accompagne les personnes souffrant de handicap ainsi que leur famille. Par ailleurs, la question de la prise en compte des logements adaptés, adaptables et du handicap a été relancée en 2013. Elle s'est traduite par la mise en place d'un espace collaboratif lorsque le réservataire ne trouve pas de candidat sur le logement avec un aménagement spécifique (douche sans seuil, baignoire adaptée, etc.), ce qui représente environ 2% de la demande globale de logements sociaux sur le territoire.

3. Le logement des jeunes : une problématique centrale

Le public jeune, considéré comme la population de 18 à 30 ans, est hétérogène. Il comprend des personnes isolées ou en couple, celles avec ou sans enfant, celles en situation de précarité, des personnes en formation ou insérées dans un parcours professionnel. Cependant, il s'agit globalement d'une tranche d'âge dont les revenus sont encore assez faibles, parfois incertains et d'une population souvent caractérisée par une grande mobilité, tant physique (elle déménage plus que leurs ainés) que sociale (elle change de statut et de mode de vie). Aussi, **ces différences de profils induisent la nécessité de s'adapter et de développer des produits spécifiques.**

Si le parc de droit commun est mal adapté à l'accueil des jeunes, le parc d'hébergement spécifique est, en revanche, développé. Cependant, l'offre reste insuffisante par rapport à la demande. Une étude menée en 2009 à l'échelle départementale fait apparaître l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines comme bassin de vie prioritaire de rang 1 au titre de la problématique de l'accueil et de l'hébergement des jeunes.

Ce classement a été élaboré en prenant en compte les besoins à venir liés à :

- **la décohabitation** : avec une population composée à 31% de jeunes de moins de 20 ans, les besoins sont plutôt importants, même si le ralentissement démographique lié au manque de création de logement va enrayer cette montée des besoins. Les projections démographiques de la population saint-quentinoise réalisées par l'Insee confirment que, en l'absence de facteurs exogènes, le nombre de jeunes stagnera dans les décennies à venir ;

- **le développement économique** : avec un pôle de plus de 100 000 emplois en 2006, l'agglomération est le bassin le plus concerné par la mobilité liée à l'emploi, et les prévisions liées à l'OIN (Opération d'Intérêt National) vont plutôt vers une augmentation ;

- **l'offre de formation** : les effectifs totaux de l'enseignement supérieur à Saint-Quentin-en-Yvelines atteignent plus de 45% des effectifs départementaux, et ce pôle se renforce ;

- **les besoins liés à des situations socioéconomiques fragiles et les ruptures familiales.**

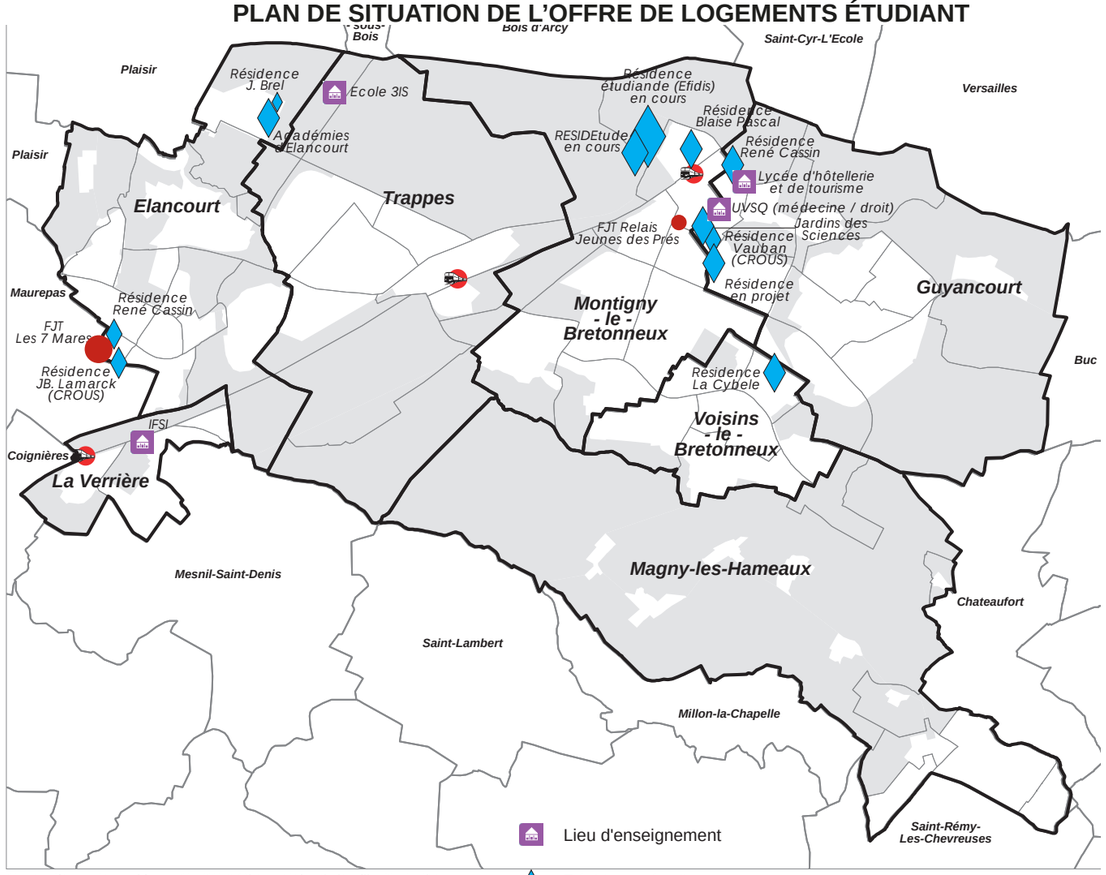
Depuis l'état des lieux de 2009, l'offre saint-quentinoise à destination des jeunes s'est étoffée.

Le logement des étudiants

L'offre actuelle du territoire représente plus de 1 100 logements étudiants, pour environ 15 000 étudiants. De plus, à l'image du développement du pôle de formations du territoire, **cette offre d'hébergement sera complétée par l'implantation de quatre nouvelles résidences**, dont trois à caractère social. **A terme, l'offre de logements pour étudiants devrait s'élever à 2 070 logements.**

En dehors des résidences, les petits logements sont rares sur l'agglomération, le parc privé est cher pour les étudiants et les délais d'attente sont longs pour pouvoir accéder au parc public. Pour compléter cette offre, la communauté d'agglomération a mis en place depuis 2005 un service d'accueil et de mise en relation gratuit, entre étudiants ou stagiaires à la recherche d'un logement, d'une part, et de propriétaires-bailleurs, d'autre part. Ce dispositif *chambre chez l'habitant* a aujourd'hui sa place dans l'offre locale. En décembre 2013, plus de 250 chambres étaient proposées, dont près des deux tiers situées sur les communes de Saint-Quentin-en-Yvelines. A cette date, 77% des chambres étaient louées.

PLAN DE SITUATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANT



Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Source : Service habitat, Casqy, 2014

L'offre en logements des jeunes actifs sur Saint-Quentin-en-Yvelines

	Nb. Structures	Nb. places	FJT	Résidence
Offre actuelle	3	247	195	52
Offre à venir	1	183	-	183
Total	4	430	195	235

Source : Service Habitat, Casqy 2014 :

L'hébergement d'urgence

	Commune(s)	Nombre de places	Public majeur
FJT des 7 Mares	Elancourt	2 places	18-25 ans isolés ou en couple
CHRS Médianes	Trappes	4 places	Femmes seules avec ou sans enfant(s)
Hôtel Social St Yves	Trappes	21 places	Femmes seules
CHRS L'Equinoxe	Montigny-le-Bx	15 places	Femmes seules sans enfant
Relai Jeunes des Prés La Traverse	Montigny-le-Bx	4 places	Célibataires, couples, familles monoparentales 18-30 ans
Accueillir	Casqy	16 places	Femmes seules avec 1 enfant, isolé, couple avec max. 2 enfants
	Casqy	10 places	Femmes victimes de violences. Max. 1 enfant

Source : Service Habitat, Casqy 2014

L'hébergement d'insertion

	Commune(s)	Public	Places
CHRS Médianes	Trappes La Verrière	Femmes avec ou sans enfants	20 places (stabilisation)
			16 places (insertion
Accueillir	Casqy Guyancourt	Isolés, familles monoparentales, couples (max. 2 enfants), salariés, stagiaires	88 places (réseau d'héberge-ment)
			23 places (résidences)
CHRS L'Equinoxe	Montigny-le-Bx Guyancourt Trappes	Femmes ou hommes avec ou sans enfant(s)	95 places
Relai Jeunes des Prés La Traverse	Voisins-le-Bx Trappes Guyancourt Elancourt	Célibataires, couples, familles monoparentales 18-30 ans	16 places

Source : Service Habitat, Casqy 2014

L'hébergement des jeunes non étudiant

Les Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) répondent aux besoins d'hébergements spécifiques de jeunes publics en voie d'insertion, d'apprentissage ou de salariés disposant d'un niveau de ressources minimum leur permettant d'assurer le paiement mensuel d'une redevance. Le fait d'être « logé », en non plus « hébergé » assure le statut de résident et donne accès à l'Aide Personnalité au Logement (APL).

Deux foyers de jeunes travailleurs proposent 195 places et couvrent cinq communes de l'agglomération (studios, appartements collectifs, résidence).

L'hébergement des jeunes en rupture

Le territoire dispose d'une offre complète à destination des jeunes en rupture, qui va de l'urgence à l'accompagnement dans un logement autonome, en passant par les logement passerelle. Par ailleurs, cette offre fait l'objet d'une **coordination forte de la part des acteurs impliqués.**

Ces dispositifs sont intégrés au sein du chapitre suivant traitant du logement des populations les plus précaires dans son ensemble.

4. Le logement des populations les plus précaires : une offre complète

Le territoire est marqué par des situations importantes de précarité, en particulier dans certaines communes (Trappes, La Verrière notamment). Cependant, les éléments fournis par les services de l'État confirment que **la totalité des communes de l'agglomération accueille des ménages dont les revenus sont inférieurs à ceux de l'ensemble du département.**

Les questions du logement et de l'hébergement des personnes les plus précaires sont encadrées par deux dispositifs :

- le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI), piloté par l'Etat. Il organise la planification territoriale de l'offre d'hébergement dans la perspective d'accès au logement. Ce plan est désormais intégré dans le PDALPD ;

- **le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)** élaboré conjointement par le Conseil Général et l'Etat.

La loi MOLLE fixe un minimum à atteindre d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants dans les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants. **Pour la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, cette obligation serait donc de 144 places d'hébergement pour les populations les plus précaires.**

Les éléments portés à la connaissance de l'Etat montrent que l'agglomération remplit ses obligations en la matière depuis de nombreuses années et continue de les renforcer, à l'image de la livraison du dernier CHRS l'Equinoxe de 110 places supplémentaires en 2008.

De manière plus qualitative, le travail mené avec les associations et les structures du territoire accueillant un public précaire montre que, malgré la présence d'une offre non négligeable, **les structures sont confrontées à la difficulté de réorienter leurs publics après le passage en structure collective ou d'insertion.** La faible représentation d'un parc privé bon marché, associée au manque de logements publics accessibles, fixent les ménages dans ces structures, alors que bien souvent, ils ne connaissent qu'une précarité financière mais ne nécessitent pas l'accompagnement renforcé prévu dans ces dispositifs.

L'offre d'hébergement

Certains lieux sont spécialisés dans l'accueil de populations rencontrant des difficultés pour accéder à un logement ordinaire, soit en raison de problématiques personnelles (addictions, violences), soit en raison de leurs conditions d'existence (précarité d'emploi, formation professionnelle).

L'accès à l'offre d'hébergement n'impose aucune condition de ressources. Elle peut reposer sur une éventuelle participation financière sans pour autant donner de droit au maintien dans les lieux. Les financements de cette offre reposent essentiellement sur l'Etat et les contributions des collectivités locales.

Elle se décline en deux types d'offres : l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion.

L'hébergement d'urgence

Dans l'agglomération, **l'offre d'urgence de 72 places est principalement destinée aux femmes et aux jeunes.** Cependant, sa gestion se fait à l'échelle départementale, ce qui ne permet pas de maitriser le peuplement dans les structures d'accueil.

Les hébergements d'urgence (d'une durée transitoire) peuvent être regroupés au sein d'une même structure ou se répartir dans des logements situés dans le diffus qui ouvrent droit à ce titre à l'aide au logement temporaire (ALT), financée par le ministère chargé du logement (non cumulable avec l'aide personnelle au logement-APL).

Elle est attribuée à des organismes gestionnaires qui s'engagent, dans le cadre d'une convention passée avec l'Etat, à offrir des places ou des logements disponibles en permanence, pour l'accueil des personnes en difficulté.

L'hébergement d'insertion

Les places en hébergement d'insertion sont conditionnées par un projet d'insertion, bénéficiant ainsi d'une durée plus longue au sein de l'établissement.

Les structures classiquement identifiées pour ce type d'offre sont les centres de réinsertion sociale - CHRS- , mais également les associations qui gèrent des logements en résidences ou dans le diffus (conventionnement ALT).

La Communauté d'agglomération compte ainsi 258 places en hébergement d'insertion.

L'offre en logement temporaire

Contrairement à l'hébergement, l**e logement temporaire permet de bénéficier d'un véritable statut d'occupation** : la personne est titulaire d'un bail ou d'un titre d'occupation, et bénéficie d'une garantie de maintien dans les lieux.

Ce statut ouvre le droit aux aides personnelles au logement. En contrepartie, le locataire est tenu de respecter certaines obligations : payer son loyer et ses charges, assurer son logement contre les risques (incendie, dégâts des eaux,…). Cette solution permet d'attendre l'obtention d'un logement autonome de droit commun.

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement collectif de type logement-foyer: chambres ou logements individuels, avec des espaces et services collectifs facultatifs (restauration, blanchisserie, salle de réunion).

Les logements gérés par des associations locales et les résidences ADOMA constituent l'offre de logements temporaires sur le territoire à destination du public le plus fragilisé (tenant compte de la définition donnée à ce type d'offre). **Leur nombre s'élève à 1 010 sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.**

Les réhabilitations ou transformations du statut des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales visent à offrir temporairement une solution de logement autonome et meublé. Elles sont destinées principalement aux ménages rencontrant des difficultés d'accès au parc immobilier classique (diversification de la clientèle ces dernières années : jeunes, familles monoparentales, retraités..).

Les foyers jeunes travailleurs et les résidences sociales

	Commune(s)	Places	Projets
Résidence sociale	Montigny-le-Bretonneux	115 places	
	La Verrière	200 places	
Foyer de Travailleurs migrants	Trappes	290 places	Réhabilitation à venir
	Elancourt	288 places	Projet en cours
	Guyancourt	302 places	Réhabilitation en cours

Source : Service Habitat, Casqy 2014

Le logement temporaire en association

	Nombre de places (statut APL)
Accueillir Résidence Compostelle	3 places
Résidence Saint-Paul	12 places

Source : Service Habitat, Casqy 2014

5. L'accueil des gens du voyage : un taux d'occupation proche de 100%

Conformément à la loi Besson du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et au schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage dans le département des Yvelines, adopté le 27 mars 2006, **la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines doit disposer de 100 places de caravanes**, soit 50 emplacements, sur son territoire. Par ailleurs, une réflexion est en cours afin de répondre aux obligations du schéma concernant les modalités d'accueil saisonnier de grands passages (100 places).

En janvier 2009, la première aire d'accueil a ouvert à Trappes, suivie en juin 2010 de celle de Guyancourt et en février 2011 de celle d'Elancourt. **Ce sont ainsi 74 places qui sont aujourd'hui au service des gens du voyage. Un dernier projet est en cours de réalisation dans la commune de Montigny-le-Bretonneux pour dépasser la centaine de places.**

Les aires d'accueil des gens du voyage

	Nombre de places	Mise en service de l'aire
Trappes	24	Janvier 2009
Guyancourt	26	Mai 2010
Elancourt	24	Fin 2010
Montigny-le-Bretonneux	28	Etude en cours
Saint-Quentin-en-Yvelines	102	-

Source : Service Habitat, Casqy 2014

Avec un taux de remplissage avoisinant les 100% tout au long de l'année, les aires mises en service remplissent pleinement leurs fonctions. A l'échelle départementale, la réalisation de ces aires a permis de diminuer le nombre de caravanes itinérantes, stationnant de manière souvent illicite sur le département. Localement, ces aires ont surtout permis d'offrir des conditions de vie décentes aux gens du voyage de passage sur le territoire. Cependant, les gestionnaires notent la faible rotation des familles sur les aires : en effet, une majorité d'entre elles ont un ancrage local fort. Même si elles restent attachées au mode de vie des voyageurs (habitat en caravane, déplacements saisonniers), elles souhaitent revenir régulièrement dans le secteur où elles ont des attaches familiales, un emploi et où leurs enfants sont scolarisés.

Pour certaines familles, une offre de type terrain familial ou habitat adapté sera plus adéquate que les aires d'accueil. En effet, une étude menée par les services de l'Etat en 2010 a identifié le bassin de Saint-Quentin-en-Yvelines comme étant une zone d'ancrage importante dans le département. Ce type d'offre permettrait à ces familles de ne plus avoir la contrainte de la limitation de durée de stationnement (5 mois sur les aires d'accueil du territoire), de disposer d'un espace de vie qu'ils pourront s'approprier, et de bénéficier, pour ceux qui rencontrent des difficultés financières, des aides afférentes au logement (APL, Fond Solidarité Logement, etc.), non accessibles dans les aires d'accueil, mais possibles en habitat adapté.

ENSEIGNEMENTS

- Un territoire qui présente une grande diversité en matière de logements spécifiques mais dont l'offre est parfois à compléter ou à rééquilibrer dans certains domaines.

I.

H. Les populations vulnérables, la solidarité, la cohésion sociale et urbaine

1. La Politique de la Ville sur le territoire

A la fin de l'année 2014, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2014 arrive à son terme. Le CUCS était jusqu'àlors le cadre contractuel de la politique de la ville qui est venu se greffer aux Zones Urbaines Sensibles (ZUS), à la Zone Franche Urbaine de Trappes (ZFU) et aux quartiers ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) qui préexistaient sur le territoire.

La réforme de la Politique de la ville engagée par l'État courant 2013 a prévu une « *simplification et une concentration des moyens* ». La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 présente ainsi **le Contrat de ville 2015-2020 comme le nouveau cadre contractuel de la Politique de la ville qui remplace tous les anciens zonages** (ZUS, CUCS, ZRU…) et ne concernent plus que 1 300 quartiers (dont 16 dans les Yvelines et 5 sur Saint-Quentin-en-Yvelines) contre 2 500 anciennement.

Les nouveaux périmètres d'intervention ont été déterminés selon un critère unique : la concentration des ménages à bas revenus. Quatre territoires sont donc désormais concernés sur Saint-Quentin-en-Yvelines : les Petits Prés à Élancourt, le Pont du Routoir à Guyancourt, le Bois de l'étang à La Verrière et les deux quartiers des Merisiers/Plaine de Neauphle et Jean Macé à Trappes. (NB : lors de la publication de ce diagnostic, la délimitation exacte de ces périmètres n'était pas connue).

Le Contrat de ville s'articule autour de trois piliers :

- cohésion sociale ;
- cadre de vie et renouvellement urbain ;
- développement économique et l'emploi.

Dans le cadre fixé par les futurs Contrats de ville, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) concourt à la réalisation des objectifs de la politique de la ville par des interventions en faveur de la requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Au-delà des partenaires qui peuvent être librement sollicités dans cette démarche contractuelle, la loi prévoit des signataires obligatoires au Contrat de ville : l'État, le Conseil régional, le Conseil général, la Communauté d'agglomération, les cinq communes concernées, l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le Contrat de ville s'appuie sur un principe de co-construction avec tous les partenaires de la politique de la ville. La loi accorde notamment une importance particulière à l'association des habitants (création dans chaque quartier prioritaire d'un « conseil citoyen » composé à parité d'habitants et de représentants des associations et d'acteurs locaux).

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)

En 2007, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) a succédé au Contrat de ville comme cadre du projet de territoire développé en faveur des quartiers en difficulté. Initialement, le contrat a été signé par les partenaires pour une durée de trois ans (2007- 2009). Il a fait l'objet de différents avenants le prolongeant jusqu'en décembre 2014.

Le CUCS de Saint-Quentin-en-Yvelines engage l'Etat, la Communauté d'agglomération et les communes d'Elancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, La Verrière et Trappes. Trois d'entre elles sont historiquement ancrées dans la Politique de la ville depuis sa mise en œuvre : Magny-les-Hameaux, La Verrière et Trappes étaient déjà en Contrat de ville. Pour la première fois, Elancourt et Guyancourt sont également inscrites dans ce dispositif. Montigny-le-Bretonneux présente une situation atypique : elle fait partie des dix communes françaises dotées d'une Zone Urbaine Sensible (ZUS) sans pour autant être signataire d'un CUCS.

La compétence Politique de la ville est partagée par les communes, l'Etat et la Communauté d'agglomération pour laquelle elle est obligatoire. Elle est, de par sa nature et sa finalité, transversale. La compétence ou le partage de compétence dépend de la thématique.

Des caractéristiques communes aux quartiers CUCS

La lecture des données sociales (sur l'emploi, le chômage, le niveau de revenu, le parc de logements, la structure démographique de la population, les indicateurs d'accès aux soins, etc.) **revèle un certain nombre de caractéristiques communes à tous les quartiers CUCS** :

- **les grandes familles y sont nombreuses** : les ménages de 6 personnes et plus sont surreprésentés (jusqu'à 15%) comparés à l'ensemble du territoire (4%) ;

- **les catégories socioprofessionnelles d'employés et d'ouvriers sont majoritaires** : plus de 57% contre une moyenne de 42% sur l'agglomération ;

- **le parc de logements y est ancien** (datant majoritairement des années 70) avec les problématiques qui peuvent en découler ;

- **les quartiers sont souvent repliés sur eux-mêmes** (Elancourt, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, etc.) ;

- les 4 résidences ADOMA situées sur les communes concernées sont inclues dans les périmètres.

Un cumul des problématiques sur certains secteurs

L'analyse de l'ensemble des critères statistiques converge vers un constat de précarité prédominant sur certains secteurs (Bois de l'Etang à La Verrière, Merisiers et Jean Macé à Trappes). Ces quartiers cumulent les problématiques: ménages à très faibles revenus, impayés dans le parc social, etc.

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)

Le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine **prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers en difficulté. Deux communes saint-quentinoises sont concernées par la rénovation urbaine : Trappes (3 quartiers) et La Verrière (2 quartiers).**

Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) de Rénovation Urbaine Trappes - La Verrière assure la *« coordination de la rénovation urbaine et des actions d'accompagnement en matière d'habitat et de cadre de vie sur le territoire de Trappes »*. À La Verrière, au-delà des conventions d'opérations isolées, le GIP soutient depuis 2011 le Projet de Ville et s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage de plusieurs études de faisabilité.

A Trappes, les objectifs de rééquilibrage social du parc de logements fixés par le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) ont été atteints. Fin 2014, le poids des logements sociaux sera ramené à 54%. Il demeure toutefois important de soutenir l'attractivité du parc social, fragilisé de par son ancienneté (31% des logements sociaux de l'agglomération ont été construits après 1986 contre seulement 7% à Trappes).

Un Programme de Rénovation Urbaine qui prend fin en 2013

Le dernier avenant de la convention a pris fin en décembre 2013, liste l'ensemble des opérations qui ont eu lieu et celles qui verront le jour avant la fin de l'année 2014, fin du PRU. En voici les principaux éléments :

- une nouvelle démolition, hors financement contractualisé ANRU, a été programmée square de la Commune de Paris (119 logements concernés) ;
- la finalisation et la reconstitution de l'offre hors Trappes ;
- la régularisation de certaines lignes financières pour finir le projet ;
- une étude urbaine sur le quartier Camus en vue de réhabilitations lourdes et de démolitions partielles. Les résultats de cette mission constitueront une partie du futur Plan Stratégique Local ;
- l'opération *Plan Stratégique Local* (PSL) dont l'élaboration est confiée au GIP RU en accord avec la Communauté d'agglomération et la ville de Trappes.

Ce document, comportant à la fois des éléments de bilans et de perspectives, doit permettre de définir les conditions stratégiques nécessaires à :

- une place plus équilibrée de Trappes dans l'agglomération en terme de productions de logements diversifiés, de développement économique et de services non marchands au sein des quartiers en cours de rénovation ou rénovés ;
- la poursuite de la construction d'un véritable marché du logement, diversifié et présentant de multiples formes d'habitat et de produits ;
- la poursuite de la politique d'intervention en faveur de la gestion urbaine de proximité et de la qualité des services, des logiques d'insertion des publics les plus en difficulté dans l'accès à l'emploi ;
- la poursuite des politiques de peuplement ;
- la desserte en transports entre les deux pôles de centralité ;
- l'amélioration de la couture urbaine entre les quartiers Est et Sud Est ainsi que les quartiers Barbusse et Cité Nouvelle.

La reconstitution ANRU devra se faire à l'échelle de l'agglomération et notamment dans les communes déficitiaires en logement locatif social. En quartiers politiques de la ville, les projets d'accession sociale seront soutenus pour favoriser une certaine mixité sociale.

Les Zones Urbaines Sensibles (ZUS)

Dans le cadre de la politique de la ville, l'intervention de l'État se concentre, depuis 1996, sur les Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Ces zones sont définies dans la loi *Pacte de Relance pour la Ville* (PRV) comme étant *« caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi »*. La sélection des ZUS s'est opérée sur des critères qualitatifs (présence de grands ensembles, déséquilibre entre emploi et habitat) et sur une analyse conjointe des élus et de l'Etat.

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines comporte cinq zones classées en ZUS.

La Zone Franche Urbaine (ZFU)

La Zone Franche Urbaine (ZFU) de Trappes repose sur la convention d'application territoriale signée en 2004. En 2005, la Communauté d'agglomération a mis en place un dispositif de pilotage en partenariat avec la commune. **La ZFU de Trappes offre des possibilités d'implantation à court et moyen terme pour les entreprises et les associations au cœur du bassin d'emplois et d'entreprises de Saint-Quentin-en-Yvelines**. Ces structures peuvent s'appuyer sur le réseau des partenaires de la *Maison de l'entreprise* de Saint-Quentin-en-Yvelines et bénéficier d'avantages fiscaux et sociaux en contrepartie d'une clause d'embauche au bénéfice des habitants.

Le diagnostic préalable posait les constats suivants :

- **la faible présence d'entreprises**, mais un potentiel foncier pour les accueillir ;
- **une faible durée de vie des entreprises existantes** ;
- **un taux de chômage élevé** et des demandeurs d'emploi peu qualifiés ;
- **une faible attractivité et une image dégradée du territoire.**

La convention ZFU 2004/2008 précisait ainsi les enjeux suivants :

- attirer de l'activité économique dans le contexte du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) ;
- permettre l'accès ou le retour à l'emploi des habitants de la ZFU ;
- intensifier et accélérer le Programme de Renouvellement Urbain.

En 2009, la ZFU de Trappes regroupait 531 entreprises et 2 161 emplois.

2. Les indicateurs de la situation sociale

*Une **Unité de Consommation** (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation. (Insee)*
*Une **moyenne** est l'indicateur le plus simple pour résumer l'information fournie par un ensemble de données statistiques : elle est égale à la somme de ces données divisée par leur nombre. Elle peut donc être calculée en ne connaissant que ces deux éléments, sans connaître toute la distribution. La moyenne d'une distribution n'est pas toujours le meilleur indicateur : la médiane est souvent plus pertinente. Mais son calcul exige de connaître toute la distribution, ou en tout cas sa partie centrale. (Insee)*
*Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffre d'affaires..., la **médiane** est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales. Ainsi, pour une distribution de salaires, la médiane est le salaire au-dessous duquel se situent 50% des salaires. C'est, de manière équivalente, le salaire au-dessus duquel se situent 50% des salariés. (Insee)*

Un revenu médian proche de celui de l'environnement mais qui masque des disparités

A l'échelle saint-quentinoise, le revenu moyen des ménages est inférieur à celui du département et de la région. Ce constat s'explique, à la fois par l'existence de très gros revenus en Île-de-France et sur les Yvelines qui tirent vers le haut le revenu moyen, et par les disparités des revenus à l'échelle des communes saint-quentinoises.

Dans les Yvelines, le revenu par *Unité de Consommation* (UC) des 10% les plus aisés dépasse 51 700 € annuel, contre 48 600 € dans l'Île-de-France et 43 000 € sur l'agglomération.

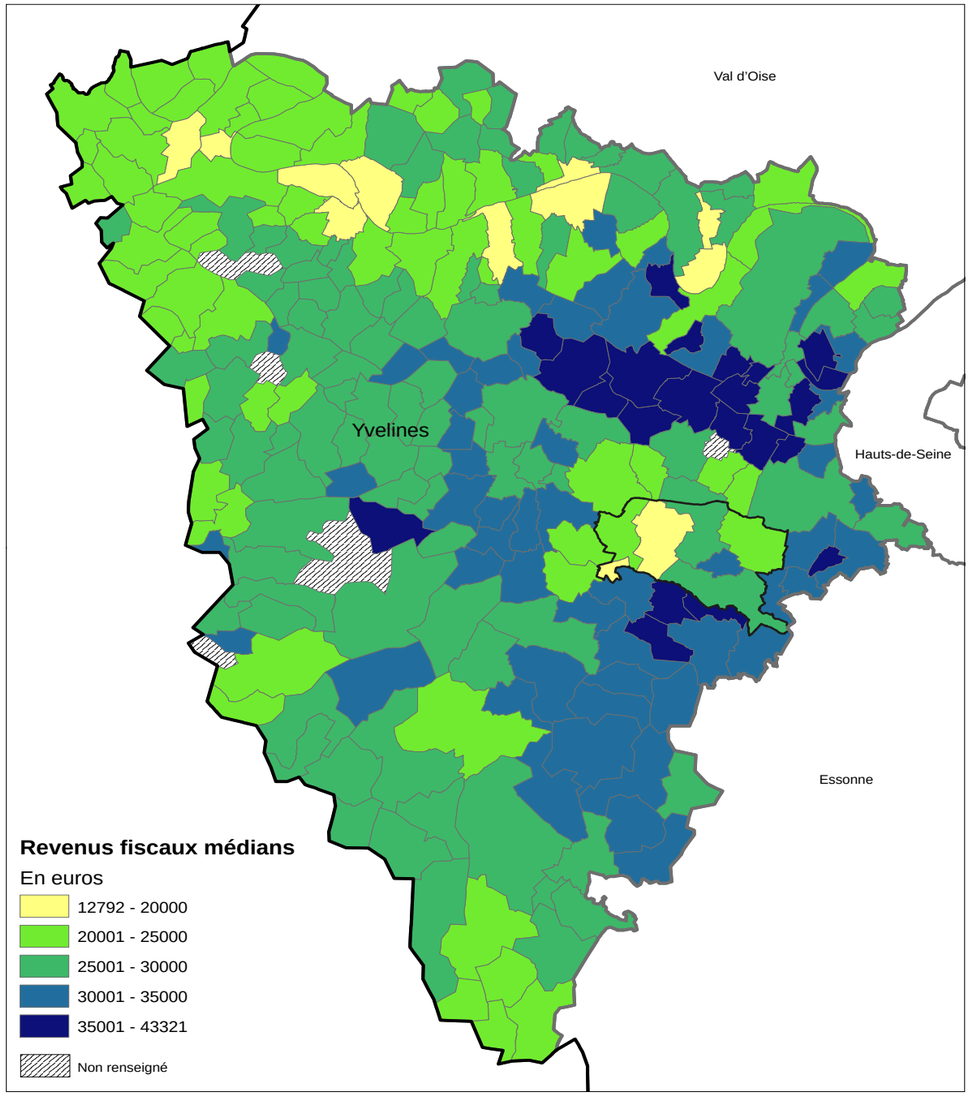
La lecture du revenu médian apporte donc une analyse plus fine. **Avec 22 400 €, le revenu fiscal annuel médian par unité de consommation sur Saint-Quentin-en-Yvelines est inférieur à celui des yvelinois, mais légèrement supérieur à celui des franciliens. Néanmoins, l'étude de ces revenus laisse apparaître des disparités communales et infra-communales :**

- le montant est très élevé sur Voisins-le-Bretonneux (33 000 €), plaçant ainsi la commune en 20ème position pour le revenu moyen des foyers fiscaux des Yvelines ;
- les revenus sont également élevés à Montigny-le-Bretonneux (27 600 €) et Magny-les-Hameaux (25 400 €),
- Elancourt et Guyancourt se situent dans la moyenne saint-quentinoise (22 900 €), malgré des variations infra-communales importantes ;
- les revenus sont faibles à Trappes et à La Verrière, avec 8 000 € de moins que la médiane saint-quentinoise (soit 14 000 €) plaçant ainsi Trappes en avant dernière position (devant Les Mureaux) des revenus moyens des foyers fiscaux du département.

Une hausse des revenus sur certains secteurs

Au cours des dix dernières années, la commune de La Verrière a enregistré l'augmentation des revenus de ses

REVENUS FISCAUX MEDIANS DES MENAGES
PAR UNITE DE CONSOMMATION EN 2010

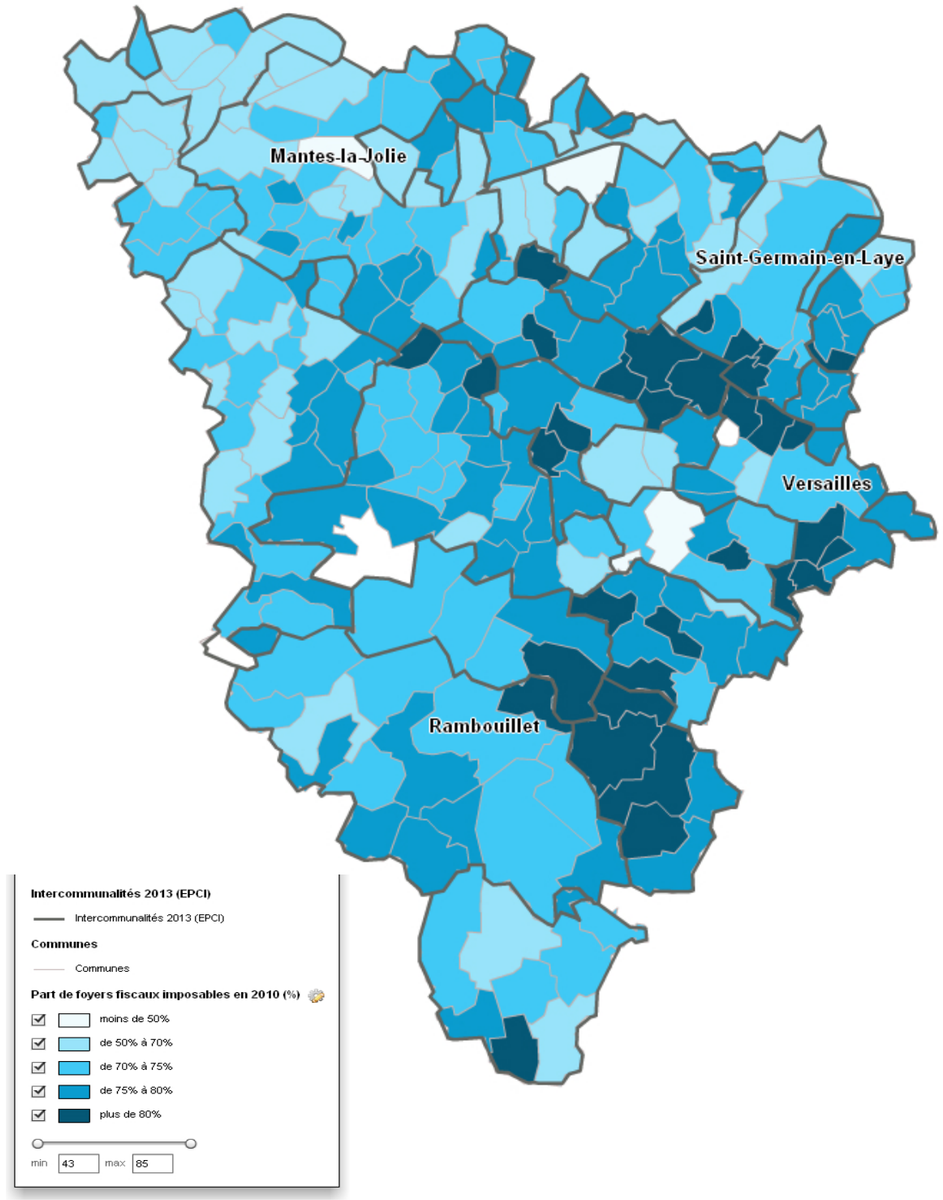


Discrétisation par seuils naturels

Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Sources : INSEE, RP 2010

201307001

PART DES FOYERS FISCAUX IMPOSABLES EN 2010



ménages la plus importante : + 26% entre 2001 et 2011 contre une moyenne de + 18% sur l'agglomération. Cette évolution concerne principalement les habitants du Village de La Verrière (+27%). La seconde hausse la plus importante concerne les ménages trappistes, dont les revenus se sont élevés de 22%, contre 19% dans les Yvelines, et 21% en Île-de-France. Cette évolution a été très forte dans les quartiers Wallon (+ 33%) et des Merisiers (+ 32%), qui ont fait l'objet d'une rénovation urbaine importante ces dernières années. Cette évolution favorable dans ces deux villes, aux revenus les plus faibles, contribue à réduire les écarts entre les communes de l'agglomération.

Par ailleurs, trois autres quartiers ont connu une forte hausse de revenus au cours de la dernière décennie : le Pas du Lac à Montigny-le-Bretonneux (+ 38%) suivi des deux quartiers parmi les plus aisés de l'agglomération : le Manet sud à Montigny-le-Bretonneux (+ 32%) et Chamfleury à Voisins-le-Bretonneux (+ 33%).

Un accroissement des foyers exemptés d'impôt

En 2011, un ménage saint-quentinois sur trois est non imposable, ce qui est supérieur au taux départemental (29%), mais inférieur à celui de la région (35%). Tout comme dans l'environnement, la part des foyers exemptés du paiement de l'impôt pour l'insuffisance de leurs revenus a connu une hausse de 5 points entre 2001 et 2011. Parmi les données disponibles sur les Yvelines, seules quatre communes ont une part de foyers fiscaux imposables inférieurs à 50% : Les Mureaux (43%), Mantes la Jolie (44%), Trappes (46%), La Verrière (49%).

Ce taux dépasse un sur deux dans le parc social, où il a augmenté de 10 points en dix ans, contre 7 points dans les Yvelines et 6 points dans la région.

Un saint-quentinois sur deux bénéficie d'une aide de la Caisse d'Allocations Familiales

Le nombre d'allocataires de l'action sociale de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) sur Saint-Quentin-en-Yvelines s'élève à 24 250 personnes en 2012. **Ce qui correspond en terme de population couverte à un saint-quentinois sur deux qui bénéficie des aides de la CAF** (tous types d'aides confondus). Ce taux est stable depuis dix ans. A Trappes, cette proportion dépasse deux habitants sur trois et, à l'échelle infracommunale, ce taux s'échelonne de 33% (Sourderie Nord Ouest à Montigny-le-Bretonneux) à 84% (quartier Jean Macé à Trappes).

Un profil des bénéficiaires variable

Cependant, **le profil des bénéficiaires est variable.** Sur les communes de Magny-les-Hameaux et Voisins-le-Bretonneux, les allocataires ont un profil très familial : respectivement, seuls 16% et 18% d'entre eux n'ont pas d'enfant, contre 23% à l'échelle départementale. Pour deux allocataires sur trois, l'allocation familiale est la principale prestation perçue. A l'inverse, sur Trappes et La Verrière, les familles sont sous-représentées chez les allocataires, tandis que les personnes isolées sont surreprésentées. En revanche, les familles concernées sont des familles nombreuses. Parmi les allocataires, 10% dépendent entièrement financièrement des prestations qui leur sont versées. Cette dépendance financière atteint 16% à Trappes,

et jusqu'à 20% sur certains quartiers (le Centre Ouest, par exemple).

Une hausse constante des bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA)

***RSA socle seul**= lorsqu'il n'y a pas de revenu d'activité.*

***RSA activité seul** = il constitue un complément de revenus pour les travailleurs pauvres*

***RSA socle + activité** = en cas de faibles revenus d'activité, si l'ensemble des ressources du foyer est inférieur au montant forfaitaire (celui-ci varie en fonction de la composition du foyer et du nombre d'enfant(s) à charge)*

Depuis la mise en place du Revenu de Solidarité Active (RSA) en 2009, le nombre d'allocataires à la charge du département augmente de manière constante. Sur l'agglomération, 2,2% de la population en bénéficie (soit 3 232 personnes), soit un niveau supérieur au taux départemental (1,8%). Ce taux s'échelonne de 0,7% à Voisins-le-Bretonneux à 5% sur la commune de Trappes. La répartition entre RSA socle et/ou RSA activité est similaire sur l'ensemble des territoires : un peu plus d'un bénéficiaire de RSA sur trois touche le RSA activité, part largement sous estimée puisque le non recours au RSA activité est estimé à 68% à l'échelle nationale.

Un nombre croissant de situations d'exclusion

Saint-Quentin-en-Yvelines doit faire face à un nombre de situations d'exclusion croissant : le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté a ainsi augmenté de 23% entre 1999 et 2011, contre 12% pour l'ensemble des ménages. Ce constat n'est pas propre au territoire, mais demeure néanmoins préoccupant.

En 2011, 12% des ménages saint-quentinois vivent sous le seuil de pauvreté, c'est-à-dire avec moins de la moitié du revenu médian français, ce qui équivaut en 2011 à 8 009 € par an. Cette situation concerne 6 300 ménages, dont plus d'un tiers habitent la commune de Trappes.

Les habitants du parc social sont les plus concernés puisque trois ménages vivant sous le seuil de pauvreté sur quatre habitent un logement social. Les communes qui ont le taux de pauvreté le plus élevé dans le parc social sont Trappes, Elancourt et La Verrière. Les habitants du parc locatif privé sont aussi fortement concernés, notamment sur les communes de Trappes et de La Verrière.

Un accès aux études supérieures variable et inégalitaire

Son statut de ville nouvelle explique que l'agglomération dispose d'une structure de population globalement jeune : un habitant sur trois a moins de 20 ans et près de 33 000 jeunes ont moins de 15 ans.

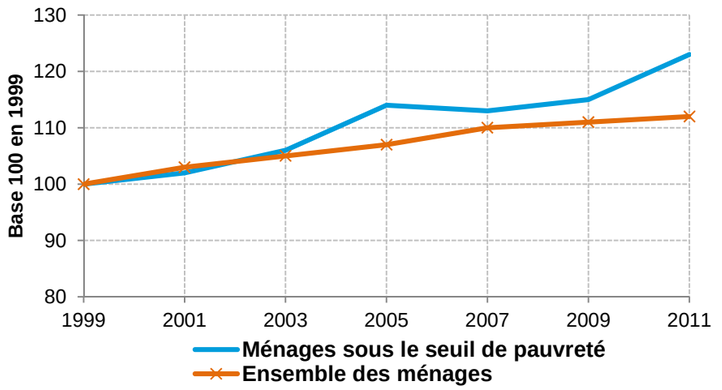
Pour accueillir les plus jeunes, l'agglomération s'est dotée d'équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance satisfaisants. A l'exception des lycées, les taux d'équipements scolaires sont supérieurs à ceux de l'académie de Paris(cf. partie équipements). Elle s'est également enrichie d'un pôle universitaire et de recherche qui compte plus de 15 000 étudiants. **En août 2010, l'université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines (UVSQ) est entrée au classement de Shanghai qui rassemble les meilleurs établissements mondiaux d'enseignement supérieur et de recherche.** En 2012, elle a également été classée première université de France en terme de valeur ajoutée pour le taux de réussite en Licence.

Bénéficaires de la CAF

	Part de la population couverte par la CAF	Part des allocataires dépendant financièrement à 100% de la CAF	Part des allocataires isolés
Elancourt	49%	8%	24%
Guyancourt	52%	8%	25%
Magny-les-Hameaux	51%	6%	15%
Montigny-le-Bretonneux	45%	6%	20%
Trappes	68%	16%	27%
La Verrière	53%	12%	35%
Voisins-le-Bretonneux	43%	5%	18%
Saint-Quentin-en-Yvelines	**52%**	**10%**	**24%**
Yvelines	48%	9%	23%

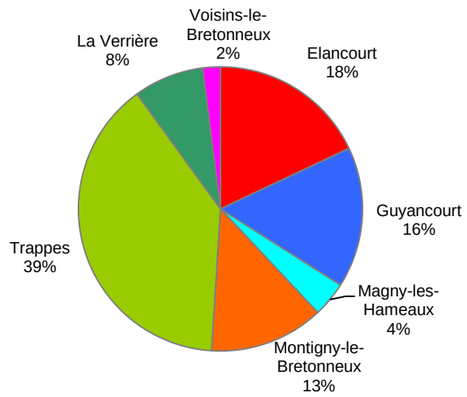
Source : CAF, 2012

Evolution du nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté à Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Direction Générale des Impôts (DGI), 2011

Localisation des ménages vivant sous le seuil de pauvreté



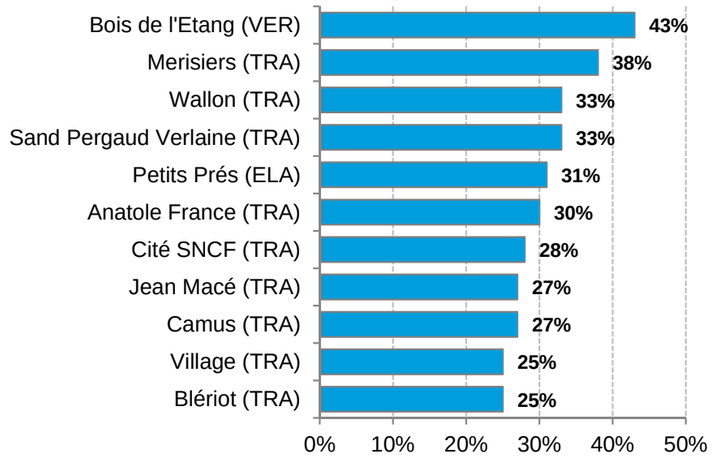
Source : Direction Générale des Impôts (DGI), 2011

Population vivant sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation en 2011

	Locataires du parc social	Locataires du parc privé	Propriétaires	Ensemble
Elancourt	30%	17%	3%	11%
Guyancourt	16%	10%	2%	10%
Magny-les-Hameaux	14%	12%	3%	7%
Montigny-le-Bretonneux	16%	8%	2%	6%
Trappes	33%	24%	7%	25%
La Verrière	30%	31%	3%	24%
Voisins-le-Bretonneux	13%	6%	2%	4%
Saint-Quentin-en-Yvelines	**24%**	**14%**	**3%**	**12%**
Yvelines	23%	14%	4%	9%
Île-de-France	27%	19%	6%	14%

Source : Direction Générale des Impôts (DGI), 2011

Quartiers où plus d'un quart des ménages vivent sous le seuil de pauvreté



Source : Direction Générale des Impôts (DGI), 2011

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

	Cadres, professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires	Retraités
Saint-Quentin-en-Yvelines	**47%**	**18%**
Yvelines	42%	27%
Île-de-France	39%	25%

Source : Insee, RP 2009

Les saint-quentinois ont ainsi un niveau de diplôme élevé : 38% ont suivi des études supérieures, soit un taux proche de celui du département et de la région (36% et 38%), mais nettement supérieur à la moyenne nationale (24%).

Toutefois, le niveau de diplôme et l'accès à la formation sont inégalement répartis sur le territoire saint-quentinois et constituent même un des critères les plus discriminants : à Trappes et à La Verrière, un jeune sur trois n'a aucun diplôme. A l'inverse, Voisins-le-Bretonneux se distingue avec un taux élevé de sa population ayant suivi des études supérieures (57%, soit plus de 20 points d'écart avec l'environnement).

Comparé à l'environnement, le taux de scolarisation des saint-quentinois de 2 à 5 ans est élevé. Mais, la situation s'inverse avec l'âge et le taux de scolarisation des saint-quentinois devient inférieur au-delà de 18 ans, du fait des fortes variations selon les quartiers. Ainsi, la part des 18-24 ans scolarisés s'échelonne de 34% dans le quartier Cité Nouvelle - Barbusse à Trappes, à 84% au Plan de l'Eglise à Voisins-le-Bretonneux.

Certains publics demeurent toujours éloignés de l'enseignement et les inégalités d'accès à l'enseignement supérieur persistent. En 2009, plus de 2 700 jeunes saint-quentinois de moins de 15 ans se trouvaient en dehors du dispositif scolaire. De même, tandis que le taux de chômage est deux fois plus élevé dans la population étrangère de Saint-Quentin-en-Yvelines, la population étudiante y est, quant à elle, deux fois moins représentée.

Voisins-le-Bretonneux et Montigny-le-Bretonneux se distinguent par une population diplômée et une part importante des jeunes ayant accès aux études supérieures : plus de la moitié de leurs habitants sont titulaires d'un Bac + 2, au minimum, ce qui est nettement supérieur aux moyennes de l'environnement. A Trappes et La Verrière, seuls respectivement 15% et 21% des habitants de plus de 15 ans ont suivi des études supérieures. Dans le quartier Lagrange à Trappes, seul 6% de la population a eu l'opportunité de faire des études supérieures (soit 65 points d'écart avec le quartier du Plan de l'église à Voisins-le-Bretonneux).

A l'instar du niveau de diplôme, les établissements scolaires témoignent de taux de réussite fluctuants : la réussite scolaire étant corrélée à l'origine sociale des élèves, comme le démontre le croisement entre la catégorie sociale d'appartenance des parents et les taux de réussite par collège. Le phénomène de reproduction sociale apparaît ainsi largement : dans les quartiers les plus en difficulté, où la population est la moins diplômée, les taux de réussite aux examens sont en-deçà des moyennes saint-quentinoises.

Une faible mixité de l'occupation sociale

Près de la moitié des chefs de ménage saint-quentinois appartient aux catégories socioprofessionnelles des cadres, des professions intellectuelles supérieures ou des professions intermédiaires. Par ailleurs, on constate également une sous-représentation des retraités sur l'agglomération.

La géographie sociale de la Communauté d'agglomération lue à travers la répartition et l'évolution des catégories socioprofessionnelles laisse apparaitre des dynamiques de ségrégations territoriales :

- il existe une surreprésentation des catégories socioprofessionnelles supérieures dans les communes de Voisins-le-Bretonneux et Montigny-le-Bretonneux : 40% des chefs de ménage appartiennent aux catégories des cadres et des professions intellectuelles supérieures, contre moins d'un quart sur le département et la région ;

- les catégories des employés et des ouvriers sont surreprésentées dans les communes de Trappes et de La Verrière. Elles y représentent

plus de 40% des chefs de ménages, près d'un quart sur l'environnement.
Enfin, le rapport entre cadres et ouvriers illustre ce constat : **Saint-Quentin-en-Yvelines compte deux cadres pour un ouvrier en 2009.** Sur Voisins-le-Bretonneux, ce ratio est de 10,6 cadres pour un ouvrier. Pour Trappes et La Verrière, il est respectivement de 0,2 et 0,5.

Par ailleurs, les lieux d'habitation des cadres et de professions intellectuelles supérieures d'un côté, et des ouvriers de l'autre diffèrent. Globalement, **il y a une surreprésentation ouvrière dans les quartiers situés à l'Ouest, et des cadres dans ceux de l'Est de l'agglomération.** Plus précisément, les cadres se trouvent principalement dans les quartiers où les logements en accession et en locatif privé sont les plus nombreux, et dans les quartiers centraux. Quant aux ouvriers, ils sont souvent surreprésentés dans les secteurs où l'habitat social domine. Ce constat est surtout valable aux extrémités de l'échelle sociale (ouvriers et cadres) : pour les catégories plus intermédiaires (employés, professions intermédiaires), la distinction demeure moins nette.

Un taux de chômage dans les moyennes de l'environnement, mais une situation préoccupante sur certains secteurs

Dans un climat économique national défavorable, le taux de chômage sur Saint-Quentin-en-Yvelines est en hausse. Fin 2012, il était de 8,3%, ce qui représente près de 6 500 chômeurs. Ce taux se situe entre ceux du département (7,2%) et de la région (8,8%). Il masque cependant **des contrastes importants au sein de l'agglomération.** Le taux de chômage est notamment plus élevé sur la commune de Trappes, où il avoisine 16% et place la commune parmi les plus touchées des Yvelines.

Les chômeurs sont majoritairement représentés sur l'ouest du territoire : les trois communes d'Elancourt, Trappes et La Verrière qui comptabilisent 43% de la population saint-quentinoise dénombrent 55% des chômeurs en 2012. **A l'échelle infra-communale, les quartiers classés comme prioritaires se distinguent : leur taux de chômage dépasse fortement celui de l'agglomération.** Le centre des Merisiers à Trappes (secteurs Lagrange, Langevin-Thorez) et le quartier du Bois de l'Etang à La Verrière sont les secteurs les plus touchés. Il demeure de fortes disparités face au chômage. Dans son intensité, comme le révèle la carte ci-après, comme dans ses origines et sa structure :

- les chômeurs sous-qualifiés sont surreprésentés sur les communes de Trappes et de La Verrière. Près d'un chômeur sur trois a un diplôme inférieur au baccalauréat. Ce taux avoisine les 50% sur Orly Parc (La Verrière), mais également sur le quartier du Buisson (Magny-les-Hameaux) ;

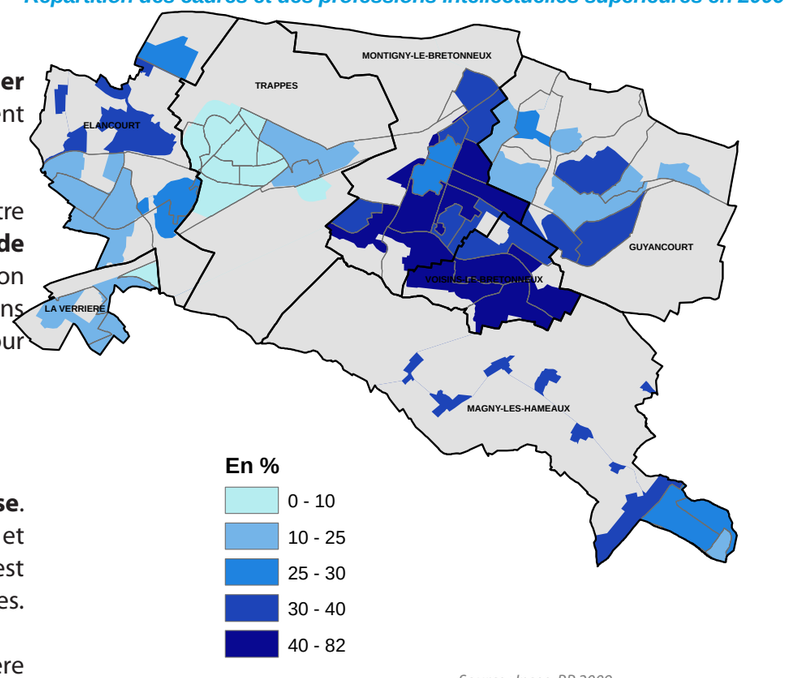
- en lien avec le constat précédent, les chômeurs appartenant à la catégorie Manoeuvre - Ouvriers spécialisés sont surreprésentés à Trappes et La Verrière (6% et 8%) pour un taux qui n'excède pas 4% sur les autres communes, tandis que les AMT représentent plus d'un tiers de chômeurs sur Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux, contre une moyenne de 18% sur l'ensemble de l'agglomération ;

- les étrangers sont surreprésentés parmi les chômeurs. Dans certains quartiers, ils représentent parfois plus d'un tiers des demandeurs d'emploi. Pourtant, ils ne représentent que 9,4% de la population saint-quentinoise.

- les chômeurs habitant Voisins-le-Bretonneux sont plus nombreux à être inscrits sur la liste des demandeurs d'emploi suite à un licenciement : 31% contre 25% sur Saint-Quentin-en-Yvelines et sur le département ;

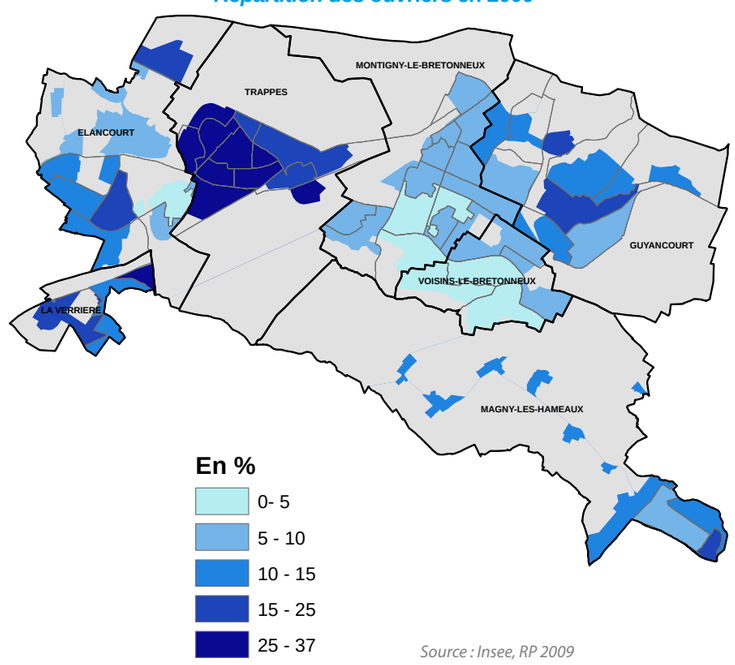
- les actifs de plus de 50 ans sont surreprésentés, comparativement à l'ensemble de l'agglomération, sur les communes de Magny-les-Hameaux et Voisins-le-Bretonneux. Ce constat est en adéquation avec le profil démographique de ces communes.

Répartition des cadres et des professions intellectuelles supérieures en 2009



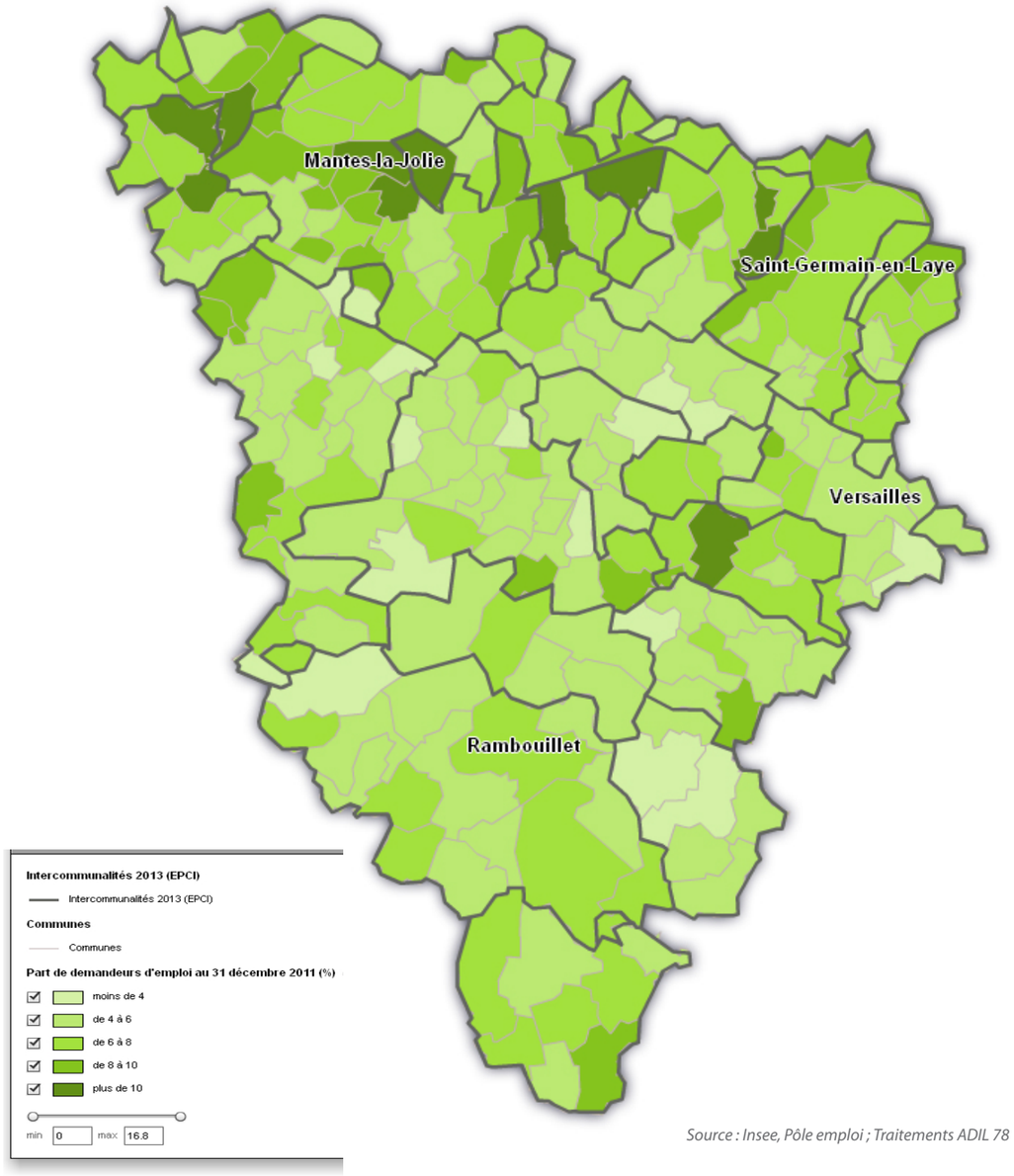
Source : Insee, RP 2009

Répartition des ouvriers en 2009



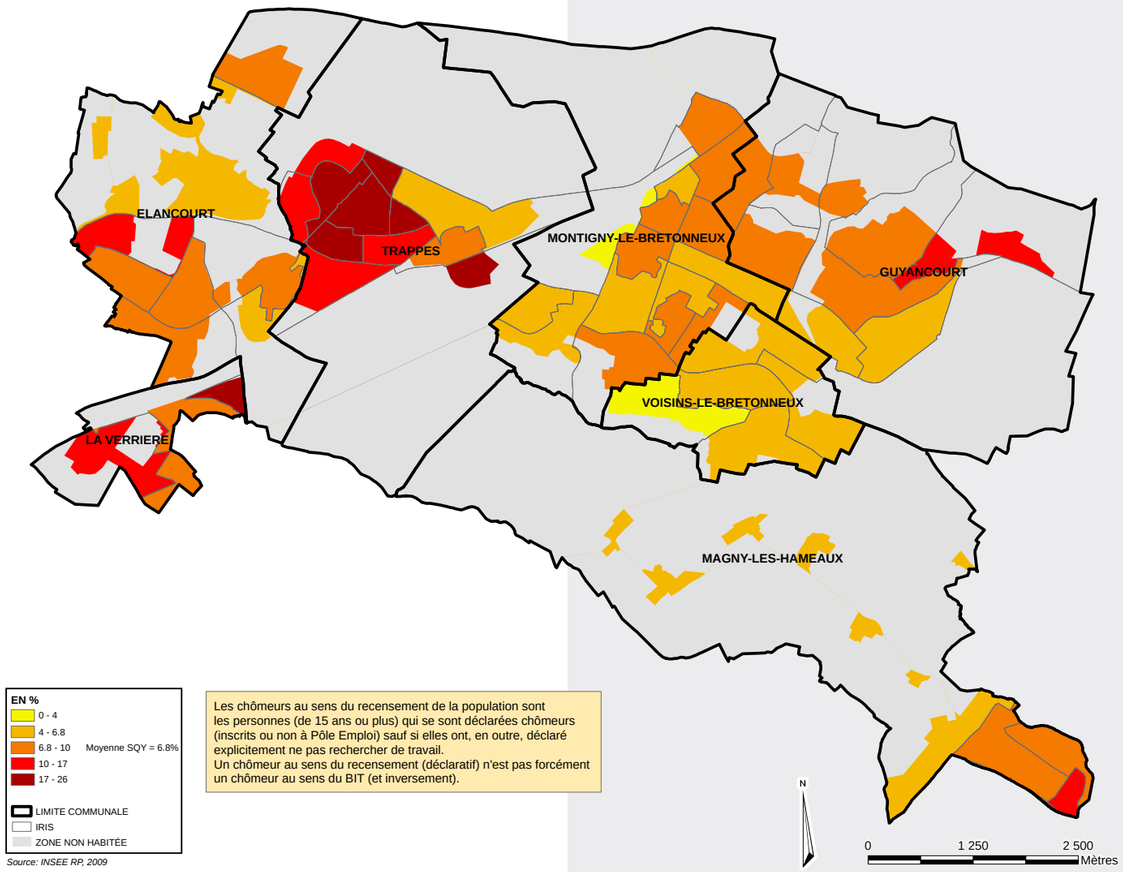
Source : Insee, RP 2009

PART DES DEMANDEURS D'EMPLOIS AU 31 DECEMBRE 2011



Source : Insee, Pôle emploi ; Traitements ADIL 78

TAUX DE CHÔMAGE DES 15-64 ANS



Source: INSEE RP, 2009

Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail.
Un chômeur au sens du recensement (déclaratif) n'est pas forcément un chômeur au sens du BIT (et inversement).

3. Les cinq grandes familles de quartiers

En se basant sur la similitude du peuplement et de l'habitat, la typologie des quartiers permet d'identifier :

- des communes sociologiquement homogènes. Il s'agit de Voisins-le-Bretonneux, dont la population est aisée, et de Trappes où la précarité sociale est importante. Cependant, cette dernière connaît une mutation urbaine et sociale importante ;

- des communes dont la situation socioéconomique est confortable, plutôt homogène, malgré quelques contrastes à l'échelle infracommunale (certains quartiers sont d'ailleurs classés en ZUS). Il

s'agit de Magny-les-Hameaux et de Montigny-le-Bretonneux ;
- des communes aux caractéristiques hétérogènes : La Verrière et Elancourt avec des variations importantes d'un quartier à l'autre. Enfin, Guyancourt qui est composée de quartiers très souvent mixtes en terme d'habitat et de population (Les Garennes, Les Saules, L'Europe, etc.).

Grâce à une lecture des indicateurs infra-communaux, cinq grandes familles de quartiers se distinguent.

1-Les quartiers en grande difficulté sociale

Les populations les plus fragiles sur le plan économique et social sont principalement concentrées sur les trois communes de l'Ouest de l'agglomération. Ils concentrent d'ailleurs 11 des 13 quartiers prioritaires :

- Trappes : les Merisiers (Wallon), la plaine de Neauphle (Anatole France, Camus, Debussy), Jean Macé (Cité SNCF, La Boissière, Jean Macé) ;
- Elancourt : les Petits Prés et les Sept Mares ;
- La Verrière : le Bois de l'Etang.

De manière plus isolée, et à l'Est de l'agglomération, le quartier du Pont du Routoir à Guyancourt est, lui aussi, marqué par la majeure partie des indices de fragilité sociale : une proportion élevée de logements sociaux ; un habitat collectif dominant qui génère une densité de population élevée ; une part importante de grandes familles ; des ménages aux revenus faibles, bien inférieurs à ceux de l'agglomération ; un pourcentage fort de foyers non-imposables (au moins un ménage sur deux) et en dessous du seuil de pauvreté (20% au minimum par quartier).

Il en découle logiquement des phénomènes de surpeuplement des logements, des taux de vacance et des taux de rotation élevés en raison d'un manque d'attractivité, ainsi qu'un risque important d'exclusion (un taux de chômage élevé, une part importante de personnes non diplômées, etc.).

2-Les quartiers précaires

D'autres quartiers, appartenant aux même communes que la première famille, **présentent des caractères de pauvreté moins marqués en raison de situations plus composites. Ils témoignent toutefois d'une fragilité qui s'illustre notamment par un décalage socio-économique par rapport à l'environnement.**

Le Centre Jaurès (Trappes) comme Les Nouveaux Horizons (Elancourt) et Orly Parc (La Verrière) abritent une population aux revenus modestes mais avec une part un peu plus faible de ménages sans revenu imposable et sous le seuil de pauvreté, dans un habitat plus diversifié où le logement social n'est pas exclusif (importance relative du locatif privé à Trappes et des propriétaires occupants à Elancourt). Ces quartiers ne présentent pas de surpeuplement. Il est également possible d'assimiler le quartier du Buisson (Magny-les-Hameau) à ce groupe. Il accueille des ménages de même profil dans un univers généralement dense, plus diversifié en types d'habitats (49% de collectifs), mais qui demeure marqué par le poids des logements sociaux.

3-Les quartiers situés dans la moyenne de l'agglomération

Les autres quartiers des communes de l'Ouest tels que La Clef-de-Saint-Pierre (Elancourt), les Réaux (Elancourt) et le Village (La Verrière) appartiennent à un groupe intermédiaire, sociologiquement proche des moyennes de l'agglomération. C'est également le cas des secteurs qui bordent les voies SNCF, et proches du centre (le centre de Montigny-le-Bretonneux, les Prés, le Pas du Lac, Le Parc, Les Saules et Les Garennes à Guyancourt).

Leurs habitants bénéficient d'un niveau de vie meilleur avec un revenu modeste ou moyen, les logements sont de petites tailles car le parc de logements est plutôt de type collectif (et parfois majoritairement social), mais il ne s'y manifeste pas de phénomène de surpeuplement. La durée d'occupation peut néanmoins y être courte surtout dans ces quartiers où les logements en locatif privé sont un peu plus présents qu'ailleurs.

4-Les quartiers favorisés

Parmi les quartiers les plus favorisés, un premier groupe se compose des quartiers comme La Haie à Sorel (Parc des Coudrays), Le Gandouget à Elancourt, Cressely à Magny-les-Hameaux, ainsi que d'une vaste zone centrale allant du Sud de Guyancourt (Europe, Villaroy), au Centre-Est de Montigny-le-Bretonneux (L'est de la Sourderie, Le Plan de Troux) et au Nord de Voisins-le-Bretonneux (Le Lac, La Grande Ile).
Ils ont en commun **une population aux revenus dans la moyenne haute de l'agglomération, un habitat équilibré entre individuel et collectif et des logements de taille moyenne avec une représentation variée des statuts dominants** (locataires sociaux à Guyancourt, propriétaires à Elancourt, Magny-les-Hameaux ou Voisins-le-Bretonneux).

5-Les quartiers les plus aisés

Le dernier groupe de quartiers accueille les populations les plus favorisées. Il s'agit pour l'essentiel des « villages » anciens des communes constituant la ville nouvelle. On y trouve notamment ceux de Magny-les-Hameaux, de Voisins-le-Bretonneux et d'Elancourt, mais aussi de quartiers récents de Montigny-le-Bretonneux (Le Manet, la Sourderie, le Plan de l'Eglise), de Voisins-le-Bretonneux (le Plan de l'Eglise, Chamfleury, La Bretonnière). Enfin, on y trouve, de manière plus isolée, les quartiers de Bouviers (Guyancourt), de la Commanderie, de la Villedieu (Elancourt), de la Croix aux Buis et les Hameaux (Magny-les-Hameaux).
Tous ces quartiers présentent une population plutôt aisée et homogène, souvent composée d'un chef de ménage d'âge mûr avec de grands enfants qui ont parfois quitté le domicile familial. L'habitat individuel y est largement dominant ainsi que les ménages propriétaires de leur bien. **Les logements, souvent de grandes tailles, sont relativement sous-peuplés et leur taux de rotation très faible.**

ENSEIGNEMENTS

- Une mixité sociale à une échelle géographique assez fine, avec des financements de logements qui favorisent la diversité des ménages, mais où certains secteurs concentrent des difficultés socioéconomiques et sont concernés par le nouveau Contrat de Ville, désormais cadre unique de mise en oeuvre la politique de la ville.

- Un contexte de tension du marché immobilier qui favorise les inégalités territoriales.

I.

I. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces

ATOUTS

- Un territoire (et une population) jeune, dynamique, actif et diversifié
- Un territoire qui attire et continue d'accueillir de jeunes ménages et d'enregistrer de nombreuses naissances
- Un parc de logement récent, confortable, assez grand et qui présente peu de problèmes de sous ou sur-occupation
- Un territoire producteur de logements
- Une présence de logements spécifiques importante et diversifiée

DIFFICULTES

- Un territoire qui perd des habitants, car :
  - diminution rapide de la taille moyenne des ménages
  - vieillissement massif de la population
  - évolution de la composition des ménages
  - solde migratoire négatif
- Un parcours résidentiel difficile, car :
  - marché du logement très tendu
  - prix de l'immobilir élevés
  - faible taux de vacance
  - faible rotation du parc
  - faible renouvellement du parc de logements
  - manque de locatif privé
  - parc datant des années 70-80 énergivore et générateur de charges
- Un point mort (logements à construire pour maintenir la population à un niveau constant) dont le niveau s'élève

OPPORTUNITES

- Un potentiel de renouvellement du parc de logements important
- Une dynamique économique qui peut contribuer à réduire les inégalités
- Un potentiel d'énergies renouvelables (ENR) identifié sur le territoire
- Un observatoire des copropriétés en projet
- Une offre de services et d'équipements riche et cohérente
- Une prise en compte des nouveaux besoins (logements, équipements, services, etc.) liés au vieillissement de la population ou aux évolutions sociétales
- Un Programme Local de l'Habitat (PLH2, 2012-2017) dont l'objectif est de :
  - produire 1 300 logements par an (production supérieure au point mort)
  - rééquilibrer les parcs à l'échelle de l'agglomération
  - favoriser les parcours résidentiels

MENACES

- Une aggravation de la crise économique, sociétale et sociale
- Un risque de ne pas être en capacité de produire du logement, car :
  - manque de foncier disponible
  - difficulté technique à réaliser des opérations de renouvellement
  - complexité des jeux d'acteurs
  - conditionnés à la réalisation d'équipements, d'infrastructures ou à la résorption de nuisances
- Une inadéquation entre l'offre et la demande de logements
- Un parcours résidentiel bloqué, un éloignement des lieux d'habitats et d'emplois
- Une augmentation des charges, un développement des copropriétés dégradées, une hausse des inégalités territoriales
- Une perte d'attractivité du territoire
- Un contexte favorable à l'étalement urbain

TISSU ECONOMIQUE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES II.

A. L'environnement économique de l'agglomération

Le développement économique saint-quentinois s'inscrit dans une perspective plus large que les sept communes qui composent le territoire. Les échelles nationale, régionale, départementale et échelle interterritoires se superposent.

En effet, l'agglomération doit tenir compte du cadre et des orientations de la Région définies à travers la Stratégie Régionale de Développement Economique et d'Innovation (SRDEI) faisant lui-même suite au Schéma Régional de Développement Economique (SRDE 2006-2010). Compte tenu des grandes évolutions observées (aggravation du déclin industriel, fragilité croissante des PME, etc.), cette stratégie consiste à mettre en place une politique de développement économique sur la période 2010-2014, basée sur les actions prioritaires suivantes :

- **favoriser la croissance des PME-PMI** (Petites et Moyennes Entreprises ou Industries), notamment à travers des prêts participatifs et un soutien aux filières prioritaires ;

- **développer le potentiel d'innovation francilien** à travers la politique de filières et inter-filières, la mise en place d'expérimentations et le développement d'une meilleure interaction entre la recherche et l'entrepreneuriat ;

- **diffuser le progrès économique dans tous les territoires d'Île-de-France** par l'approfondissement des pactes pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, mais également par le développement de l'excellence numérique, l'innovation immobilière et l'accroissement de l'attractivité de la région.

D'autres cadres définissent les objectifs et les enjeux du territoire en matière de développement économique et devraient permettre de renforcer l'attractivité de Saint-Quentin-en-Yvelines :

- **la gare prévue dans le cadre du Grand Paris sur le territoire** en facilitant l'accès aux entreprises pour les salariés du territoire et en améliorant la visibilité de Saint-Quentin-en-Yvelines afin d'attirer de nouveaux investisseurs ;

- **l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay** en mettant en synergie des acteurs de la recherche publique, des entreprises et le monde de l'enseignement, et en renforçant une dynamique d'innovation ;

- **le Contrat de Développement Territorial (CDT) et le Schéma de Développement Territorial (SDT)** en mettant l'accent sur l'intensification de l'innovation, le maillage entre les acteurs et les équilibres urbains. Passée la phase d'état des lieux et d'enjeux, le CDT Paris-Saclay approuvé le 14 décembre 2015 permettra de valoriser la démarche collective entre les territoires pour aboutir à un véritable *cluster*.

Les **clusters** sont des réseaux d'entreprises constitués majoritairement de PME et TPE, fortement ancrés localement, souvent sur un même créneau de production et souvent à une même filière. (Source : France Clusters,)

II.

B. Le deuxième pôle économique de l'Ouest parisien

L'attractivité économique d'un territoire réside dans sa capacité à attirer des ressources spécifiques provenant de l'extérieur. Ses contours englobent les aspects productifs et résidentiels, tous deux complémentaires. D'une part, **l'attractivité économique productive,** mesurée par l'arrivée d'emplois sur le territoire, est la capacité d'un territoire à attirer les activités nouvelles et les facteurs de production. D'autre part, **l'attractivité économique résidentielle**, autre enjeu fort du territoire, consiste à attirer des revenus disponibles localement et issus de la présence, temporaire ou permanente, de certaines personnes (habitants, salariés, touristes, etc.).

Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire économiquement attractif, ce en fait le deuxième pôle économique de l'Ouest parisien. Cette attractivité est liée :

- au cadre de vie proposé aux salariés et à leurs dirigeants, de par son dynamisme économique, sa desserte en transports en commun, son foisonnement en espaces verts, la proximité de ses commerces et de ses équipements, son dynamisme sportif, culturel et associatif, etc.

- à son accessibilité par les axes de transports routiers et ferrés. Cet aspect sera d'autant plus renforcé lors de la réalisation de la future gare du Grand Paris Express ;

- à son intégration à Paris-Saclay ce qui permet à l'agglomération de tirer parti de « l'effet cluster » grâce à la présence de l'Université-Versailles-Saint-Quentin (18 725 étudiants, 35 laboratoires de recherche), de nombreuses entreprises innovantes, de la mise en réseau d'acteurs (plus de 70 réseaux d'entreprises et d'institutionnels), des pôles de compétitivité ;

Ainsi, Saint-Quentin-en-Yvelines constitue un bassin d'emplois et d'activités important, diversifié et aux profils qualifiés.

C. Les grandes périodes d'évolution du tissu économique saint-quentinois

L'histoire du territoire permet de mieux comprendre comment Saint-Quentin-en-Yvelines est devenu le second pôle économique de l'Ouest francilien.

A l'origine, l'agglomération saint-quentinoise, alors composée de 11 communes, était un bassin industriel ancien structuré autour de Trappes et le long de l'actuelle RN10. Face à l'urbanisation désordonnée de l'Ouest parisien et à la volonté de certaines entreprises de s'implanter à l'Ouest de la capitale, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) se fixe pour objectif la maîtrise de la conquête de cet espace et d'y établir près de 100 000 emplois, 350 000 habitants. **Afin d'assurer l'équilibre entre les zones d'habitations et d'emplois, il fallait attirer une diversité d'entreprises et articuler leur implantation dans l'espace de manière cohérente.**

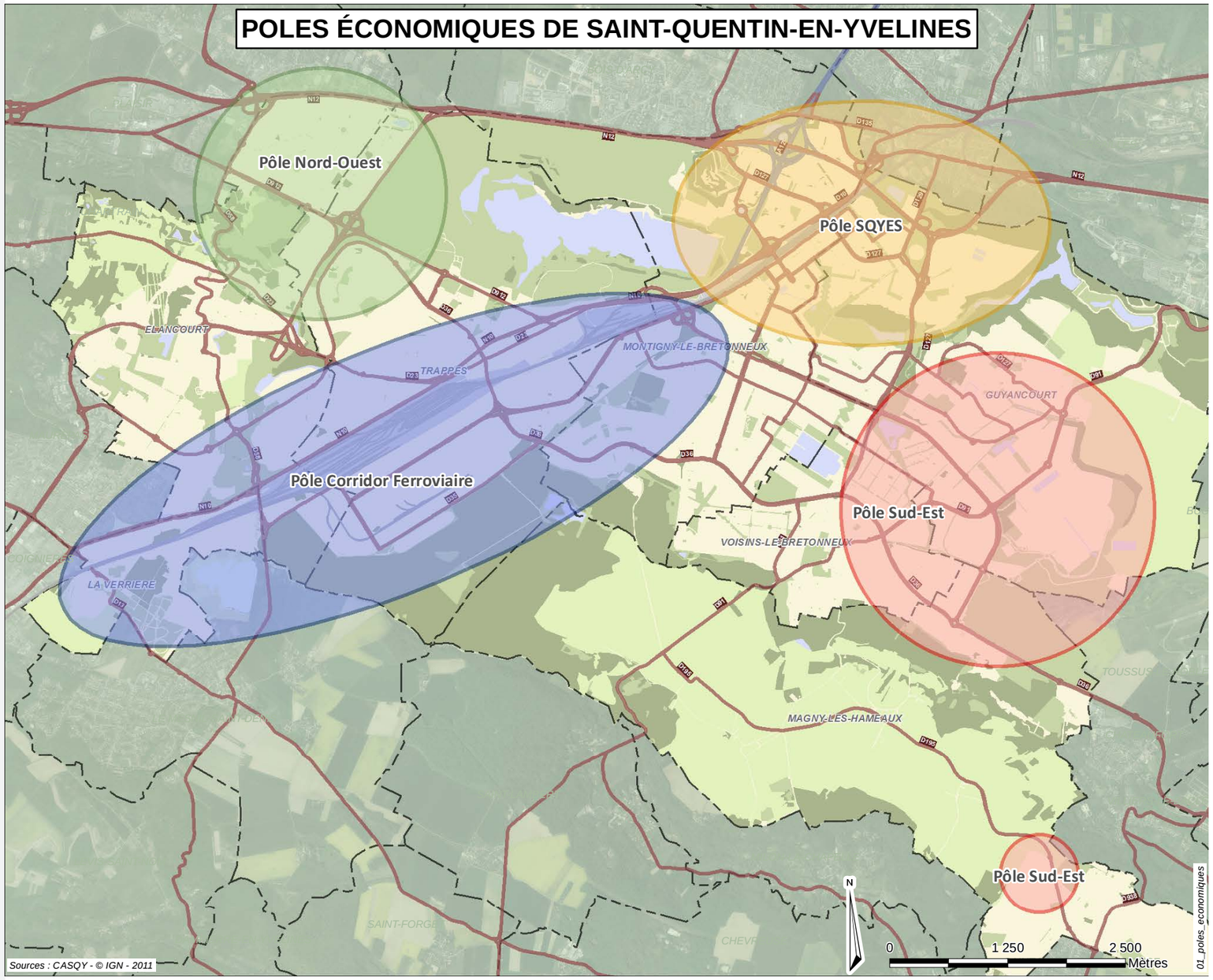
L'évolution économique peut être résumée en plusieurs périodes :

- les origines (1964-1974) : la commune de Trappes confie à un aménageur privé, la SEZAC, la réalisation d'un pôle économique combinant la production industrielle et les laboratoires de recherche, mais très vite dominé par l'activité automobile. En 1970, l'EPA est opérationnel et crée la zone artisanale des Quatre Arbres à Elancourt. Il encourage l'implantation d'industries diverses et d'entrepôts dans la zone d'activité des Bruyères et favorise l'implantation du centre de tri postal sur la commune de Montigny-le-Bretonneux. En 1974, la ville nouvelle concentre alors plus de 40 000 emplois. A cette époque, les efforts financiers de l'Etat et de la Région (réduction des redevances, par exemple) permirent d'encourager l'implantation de bureaux sur le territoire ;

- le développement (1975-1985) : cette période est caractérisée par une forte croissance du nombre d'emplois impulsée par l'Etat qui encourage à la création d'immeubles de bureaux et à l'installation d'administrations sur la ville nouvelle. La construction de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines à Montigny-le-Bretonneux en 1975 entraine une série de constructions de bureaux à proximité et permet de diversifier le tissu économique local, jusqu'alors majoritairement industriel. Par ailleurs, cette époque voit l'émergence des Parcs d'Activités (PA) dont l'objectif est de concentrer des activités de haute technologie sur un périmètre définit. Cette initiative permettra l'arrivée, parfois spontanée, de grandes sociétés sur le territoire : Renault, Sodexo, Banque Populaire, Crédit Agricole, etc. En jouant la carte de son environnement naturel, de son histoire et des avantages procurés aux entreprises (mode de gestion des parcs et des zones d'activités, présence de clubs d'entreprises, etc.), le territoire devient un pôle d'activités industrielles et tertiaires. Afin de maintenir son objectif entre les différentes tailles d'entreprises, l'EPA accorde des avantages particuliers aux petites et moyennes entreprises. A la fin de cette période (1983-1985), Saint-Quentin-en-Yvelines connaît un ralentissement du rythme d'implantation d'entreprises. Cette situation tient notamment au fait de la décision de l'Etat de libéraliser l'implantation des activités économiques en région parisienne en accordant davantage d'agréments ;

- l'arrivée de locomotives (1986 à nos jours) : les efforts de l'EPA, de la ville nouvelle et, par la suite, de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines contribuèrent à attirer de plus en plus de grandes entreprises : Bouygues Construction, Thomson, la Snecma, Valeo, etc. Conscient de l'arrivée massive de grands établissements et soucieux de l'équilibre entre petites, moyennes et grandes entreprises, l'EPA décide de fonder la pépinière d'entreprises Promopole.

Cette histoire montre que l'impulsion de l'EPA a été centrale dans la structuration du tissu économique saint-quentinois et dans son évolution, malgré la libéralisation des activités à partir de 1983. A partir de cette date, **les emplois sont de plus en plus nombreux mais sont fortement concentrés au sein de quelques grands établissements.**



II.

D. La répartition géographique des entreprises

1. Les espaces économiques dédiés : les 4 pôles économiques saint-quentinois

A Saint-Quentin-en-Yvelines, les activités économiques se concentrent au sein de quatre grands pôles économiques. Ces pôles constituent des aires d'influence économique qui regroupent la quasi-totalité des 27 zones et parcs d'activités du territoire et couvrent près de 1 150 hectares, soit 13% de la surface de l'agglomération :

- le pôle SQYES (1 089 établissements, 36 538 emplois) se déploie sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Guyancourt, autour du pôle gare de Saint-Quentin. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité et peut être **considéré comme le quartier d'affaires du territoire**. Il offre majoritairement des emplois tertiaires, privés et publics, répartis dans un parc important de bureaux. Le pôle SQYES accueille de grands employeurs de renommée nationale et internationale au sein des parcs d'activité des Chênes, de la Redoute de Bouviers, du Pas du Lac et des Sangliers : le Crédit Agricole, Egis, Orange, l'Insee, la CAF, Mac Donald's France, Bouygues, Mercedes, Saipem, Areva, etc. Ce pôle comprend également le centre commercial régional avec de nombreuses activités de commerces et de services. C'est également au sein de ce pôle que se déploie le campus universitaire dont l'offre est complétée par l'arrivée de nouvelles écoles, comme l'ESTACA. **Les deux gares envisagées dans le cadre du métro du Grand Paris renforceraient à terme l'accessibilité de ce pôle ;**

- le pôle Nord-Ouest (224 établissements, 10 565 emplois) regroupe les zones d'activités des Côtes et des Bruyères, composées de bâtiments mixtes (bureaux avec ateliers ou stockage), de petits bâtiments de logistique-stockage et des activités variées accueillant des TPE et des PME. Les zones de Pissaloup et de la Clé de Saint-Pierre regroupent à la fois des bâtiments mixtes, logistiques, des sites immobiliers d'envergure pour des grandes entreprises et des parcs de bureaux pour des PME et TPE. Ce pôle, aux **typologies d'activités variées** accueille de grandes entreprises (Thalès, EADS/Cassidian, Nissan, Segula, Covidien), des écoles (3IS, ISS), des centres de formation d'entreprises et des TPE/PME innovantes, notamment au sein de parcs d'affaires dédiés (parc Oméga et parc de l'Envol). Le pôle présente encore un potentiel de déploiement et s'inscrit territorialement dans la continuité du pôle économique de Plaisir/Les Clayes-sous-Bois

II.

- le pôle Corridor Ferroviaire (641 établissements, 11 496 emplois) est desservi par les deux gares de Trappes et de La Verrière et se déploie le long de la RN10 et des voies ferrées. Dans son prolongement, se situent, d'une part, le pôle SQYES et, d'autre part, les zones d'activités à forte dimension commerciale de Coignières et de Maurepas. La zone d'activités de Trappes-Elancourt est la plus importante de ce pôle en superficie comme en nombre d'emplois. **Ce pôle regroupe des activités variées**, avec la présence d'entrepôts-logistique (Auchan, Nature et Découverte, Legendre), de bureaux, de recherche et développement, des centres de formation, des activités mixtes et industrielles et des équipements et structures publiques (hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines). **Ce pôle présente un enjeu important de mutation et d'évolution à l'échelle de l'agglomération**, identifié dans le périmètre de l'OIN Paris-Saclay ;

- le pôle Sud-Est (453 établissements, 14 641 emplois) est **plus éloigné des axes de communication structurants mais se situe cependant dans un environnement privilégié** composé du golf national, des espaces naturels de la Minière, du plateau de Saclay et du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Le poids de ce pôle en nombre d'emplois est directement lié à la présence du Technocentre Renault, mais aussi à d'autres grandes entreprises (Hilti, Snecma). Certains bâtiments restent vacants après le départ ou la relocalisation de certaines entreprises (Thalès, Nortel). Le pôle comprend également des zones d'activités mixtes (Grande Île, Gomberville) et un parc d'affaires récent et de qualité pour l'accueil des PME (le Val Saint-Quentin). Dans l'environnement de projet lié au cluster Paris-Saclay, **ce pôle représente un enjeu d'articulation entre Saint-Quentin-en-Yvelines et les plateaux de Saclay et de Satory.**

2. Les activités en diffus dans les quartiers d'habitat

A Saint-Quentin-en-Yvelines, les activités économiques sont également présentes en dehors des espaces qui leurs sont totalement dévolus constitués par les quatre pôles économiques : il s'agit principalement d'activités relevant de l'économie résidentielle du territoire. Elles sont présentes de manière diffuse, essentiellement au sein de pôles commerciaux et/ou des immeubles d'habitation et sont majoritairement constituées des activités et statuts suivants : commerce, artisanat, services, micro-entreprises, auto-entrepreneurs, activités libérales et indépendantes. Les équipements administratifs, et les établissements scolaires en particulier, participent également fortement à la présence d'emplois au sein même des quartiers.

Ces activités situées en dehors des pôles concentrent les deux tiers des établissements saint-quentinois. Majoritairement constituées de Très Petits Etablissements (TPE), elles représentent cependant moins de 20% des salariés de l'agglomération.

3. La diversité des immeubles d'entreprises

Pour accueillir ses entreprises, l'agglomération saint-quentinoise compte 3,5 millions de m² d'immobilier d'activités, soit près de 1 500 immeubles, principalement implantés au sein des pôles économiques décrits précédemment.

Les typologies d'immobilier offertes sont variées et répondent aux besoins d'entreprises aux activités diverses : bureaux, recherche et développement, mixte (bureaux avec ateliers ou entreprises), entrepôts/logistique, locaux industriels. Par ailleurs, **l'agglomération offre plus de 8 000m² destinés aux jeunes entreprises au sein de quatre sites de pépinières et de villages d'entreprises**, rattachés à Promopole. Mis à part le pôle SQYES, presque exclusivement composé de bureaux, les trois autres pôles économiques de l'agglomération reflètent cette diversité. De plus, il reste des possibilités d'implantation pour chacune des typologies d'immobilier d'entreprises, pour des besoins de surfaces plus ou moins importants :

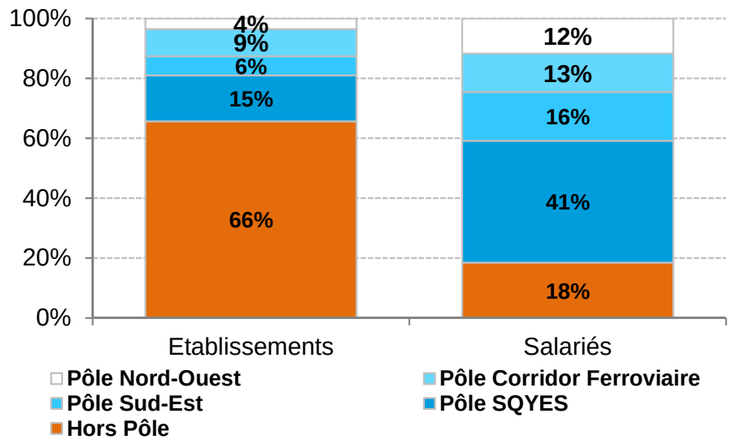
- des immeubles de plus de 10 000 m² pour les grandes entreprises ;

- des immeubles divisibles ou de petits immeubles pour les TPE/PME, avec des possibilités d'accueil au sein de parcs immobiliers et d'affaires : Parc Ariane, Val Saint-Quentin, le Campus, etc. ;

- des bureaux pour les plus petites entreprises, avec la possibilité d'hébergement au sein d'hôtels d'entreprises (SEDAF, parc Lumière).

L'offre en immobilier d'entreprises est variée mais il faut toutefois noter, d'une part, **un déficit de petites surfaces à l'acquisition pour les TPE/PME** et, d'autre part, **le territoire peut être considéré comme un pôle tertiaire d'envergure. Cependant, avec 1,5 million de m² de parc de bureaux, ce dernier semble atteindre une taille critique.**

Répartition des salariés et des établissements



Source : Veille économique, Casqy 2012

4. Le renouvellement nécessaire du parc immobilier

Une grande partie du parc immobilier d'entreprises, construite dans les années 1970 et 1990, a aujourd'hui entre 20 et 30 ans. **Les immeubles de seconde main**, qui représentent 90% de l'offre immédiatement disponible (immeubles vacants en partie ou en totalité), **ont du mal à trouver preneur car ils ne répondent plus aux normes actuelles** et ne sont pas beaucoup moins chers que le neuf.

De même, certaines pépinières, dont la première s'est implantée en 1987 à Montigny-le-Bretonneux, doivent faire face au vieillissement ou à l'inadéquation de leur immobilier par rapport aux besoins des entrepreneurs.

Le parc immobilier d'entreprises de l'agglomération, et donc le tissu urbain et économique de l'agglomération, **doit évoluer qualitativement en assurant le renouvellement des immeubles vieillissants et en poursuivant le développement de produits neufs intégrant les critères énergétiques et environnementaux :**

- favoriser les opérations rénovation ou de requalification des immeubles vieillissants, à l'instar des projets d'envergure réalisés récemment sur l'agglomération : requalification de l'ancien siège de Malakoff Médéric pour accueillir le siège social d'Egis, de l'immeuble Hill et Associés pour accueillir Rodenstock, etc. ;

- favoriser la poursuite des opérations de démolition – reconstruction - reconversion d'immeubles ou de friches. Il convient de souligner que la nature des activités présentes et des emplois générés est liée à celle de l'immobilier d'entreprise au sein duquel ils sont hébergés. Il convient donc d'appréhender la reconversion de certains sites d'entreprises en fonction des effets de leviers souhaités sur les emplois ;

- poursuivre le développement de produits neufs et spécifiques pour répondre à la demande d'implantation ou de relocalisation d'entreprises à haute valeur ajoutée, à l'image des 270 000m² d'offre neuve développée depuis fin 2002 et du développement des parcs du Val Saint-Quentin et Oméga ;

- adapter l'offre actuelle pour répondre aux besoins des créateurs et des jeunes entrepreneurs en terme d'hébergements et de services en mettant en place une offre spécifique pour les jeunes entreprises innovantes articulée avec les nœuds de centralité du territoire : gare, commerces, services, entreprises, université, écoles, laboratoires, etc. Cette offre nouvelle permettrait de compléter le parcours résidentiel de l'entreprise innovante sur le territoire, sur lequel existent ou se développent déjà des possibilités d'implantations pour les PME innovantes, dans les parcs d'affaires de qualité : Val Saint-Quentin, parc Oméga, parc de l'Envol.

5. La lisibilité, visibilité et accessibilité des espaces économiques parfois difficiles

Aujourd'hui, 81% des emplois et 34% des établissements du territoire sont concentrés dans les parcs et zones d'activités de l'agglomération, réparties au sein des quatre grands pôles économiques décrits précédemment. Ces espaces ont été réservés et progressivement aménagés pour accueillir les activités et les entreprises du territoire lors du développement de la ville nouvelle. **Le parti pris a été de dissocier les espaces dévolus à l'activité économique du reste des fonctions urbaines (habitats, équipements, commerces, services).**

Les zones et les parcs d'activités de Saint-Quentin-en-Yvelines ont été conçus et aménagés en franges des communes, le long des axes routiers ou ferrés. Si elles sont souvent facilement accessibles par ce biais, **certaines d'entre elles sont éloignées des gares et leur accessibilité par la route peut néanmoins s'avérer peu intuitive** (problème de signalétique, accès non directs, etc.). A l'exemple du pôle du Corridor Ferroviaire, ces espaces ne sont pas « donnés à voir » depuis les quartiers d'habitats et d'animations urbaines. **Les transitions d'une zone à l'autre au sein d'un même pôle économique ne sont pas toujours aisées** (zones en impasse, impossibilité de passer de l'une à l'autre, etc.). Les usagers font part d'une difficulté des clients pour trouver leur établissement, ce qui fait écho à la problématique de la signalétique des parcs d'activités et des entreprises elles-mêmes.

Par ailleurs, ces espaces économiques ont, dès le départ, intégré des services spécifiques destinés aux entreprises et à leurs salariés, la plupart du temps au sein même des sites des grandes entreprises. Ces services continuent à se développer mais proposent une offre plus ouverte et mutualisée à l'image des crèches et des restaurants inter-entreprises. Des démarches participatives telles que les Plans de Déplacements Inter-Entreprises (PDIE) renforcent, depuis 2010, les liens entre les entreprises et le territoire pour une meilleure réponse à leurs besoins. Aujourd'hui, la plupart des zones et parcs d'activités accueillent également quelques équipements (collèges, lycées, centres de secours et d'incendie, pôle emploi, Hôtel d'agglomération, etc.) et, ponctuellement, des activités commerciales ou des services aux usagers du territoire (garages, stations essence, restaurants, hôtels, etc.).

Néanmoins, les interactions entre ces espaces et les quartiers résidentiels sont réduites. En dehors des déplacements domicile-travail réalisés à l'échelle de l'agglomération, ces espaces ne font pas partie du « territoire de vie » des habitants. Ainsi, les échanges avec le reste du territoire relèvent surtout du déplacement des salariés vers, et depuis les points de centralité (gares, pôles commerciaux). **La plupart du temps, il existe des coupures urbaines prononcées entre ces espaces économiques et les autres composantes, ce qui nuit à leur visibilité et à la lisibilité.**

Le maillage, l'articulation du territoire pourraient être améliorés tout comme le positionnement et le niveau des services proposés. **Là où cela semble pertinent, la mixité fonctionnelle des espaces économiques pourrait être renforcée.** Cette mixité pourrait favoriser le développement de l'économie résidentielle, qui est sous-représentée à Saint-Quentin-en-Yvelines. (cf. partie sur les actions en faveur du rapprochement habitat-emploi).

ENSEIGNEMENTS

- Un territoire considéré comme le second pôle économique de l'Ouest parisien, avec près de 77 000 actifs résidents, 108 000 emplois, 10 370 établissements économiques et 1 500 immeubles d'entreprises.

- Une présence d'entreprises de renom et une organisation géographique des activités au sein de 4 grands pôles qui contribuent à l'attractivité et à la visibilité économique du territoire.

- Un vieillissement du parc immobilier d'entreprise qui peut constituer un frein et accentuer la concurrence.

II.

E. Les caractéristiques des emplois et des établissements saint-quentinois

1. Des établissements nombreux et en croissance

*L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtement (…). L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie (Insee).*

En 2012, la source CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) de l'Insee comptabilise 10 370 établissements à Saint-Quentin-en-Yvelines, soit 9% des établissements des Yvelines. La moitié d'entre eux est concentrés sur Trappes et Montigny-le-Bretonneux. Par construction, cette source n'est pas conçue pour des analyses pluriannuelles, en particulier sur des champs d'activités ou géographiques restreints, d'autant que, à partir de 2012, le champ de CLAP s'est élargi avec la prise en compte de près d'un million d'entreprises non employeuses supplémentaires à l'échelle nationale (sociétés civiles immobilières, personnes physiques dans les arts et spectacles, etc.).

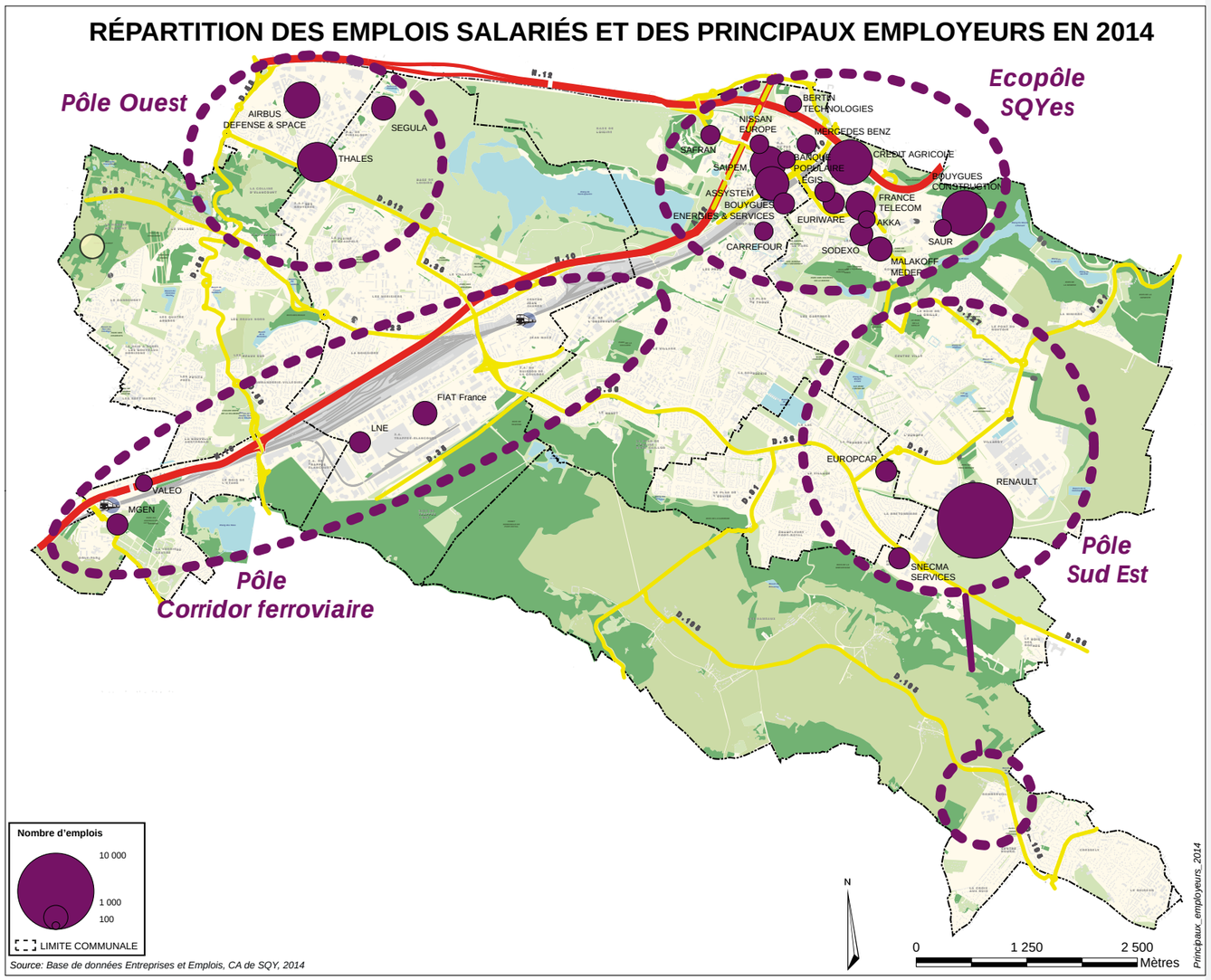
Aujourd'hui, le rythme de création d'établissements est modéré (+2,3% par an entre 2000 et 2007). Cette évolution prend en compte à la fois l'effet négatif de la crise économique et l'effet positif dû à la prise en compte du statut d'auto-entrepreneur, dans les statistiques des créations. Le rythme de création d'établissements est supérieur à celui des créations d'emplois, ce qui signifie que, malgré la poursuite de l'implantation de grandes entreprises (Mercedes, Baxter), les créations d'emplois sont le fait des petites entreprises.

2. Des secteurs d'activités variés

Sur le territoire, **le secteur « *commerce, transports et services* » concentre plus de 52% des salariés et 72% des établissements** selon la nomenclature Insee. Le poids de ce secteur est important à Saint-Quentin-en-Yvelines car il comprend notamment :

- **les activités liées au transport, à la logistique et au commerce de gros.** A l'image de la zone d'activité de Trappes-Elancourt, le territoire est l'un des pôles centraux de l'Ouest parisien en la matière. **Ce secteur se compose essentiellement d'établissements de petites ou de moyennes tailles en nombre d'emplois, mais consommateurs d'espaces.** Ce secteur se caractérise également par la prédominance d'emplois peu qualifiés, ce qui correspond au profil d'une partie des actifs résidents sur le territoire ;

RÉPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS ET DES PRINCIPAUX EMPLOYEURS EN 2014



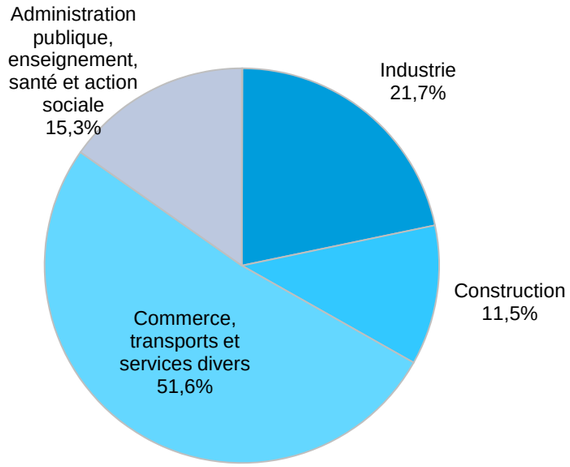
Source: Base de données Entreprises et Emplois, CA de SQY, 2014

Nombre d'établissements, d'emplois et d'actifs résidents en 2012

	Saint-Quentin-en-Yvelines	Yvelines
Etablissements	10 370	120 437
Emplois estimés	108 356	560 883
Actifs résidents	77 232	697 625

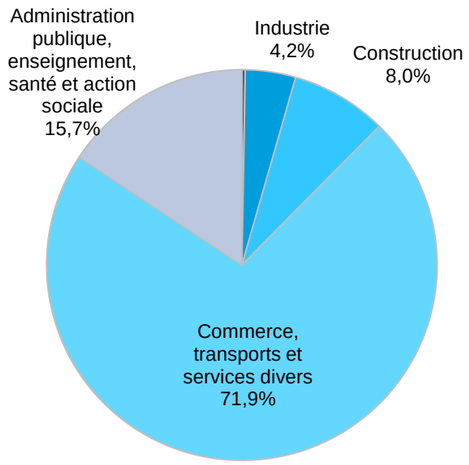
Sources : Insee, RP 2012 ; Insee, CLAP 2012 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Répartition des salariés par secteur d'activités en 2012



Source : Insee, CLAP 2012

Répartition des établissements par secteur d'activités en 2012



Source : Insee, CLAP 2012

- les activités d'ingénierie et d'études techniques (activités spécialisées, scientifiques, techniques, services administratifs, etc.) **composées d'emplois tertiaires et fortement qualifiés**. Ces emplois sont répartis dans de grands établissements, mais également dans des structures de plus petites tailles présentant un **fort potentiel d'innovation et appartenant aux filières considérées comme porteuses ;**

- les activités appartenant au sous-secteur « *commerce de détail, hébergement et restauration* ». Néanmoins, ces domaines ne représentent que 16% des emplois saint-quentinois, ce qui reste faible par rapport à d'autres agglomérations comparables. **Ce secteur qui dépend de l'économie résidentielle présente ainsi un potentiel de développement sur Saint-Quentin-en-Yvelines.**

Le secteur industriel représente pour sa part 22% des emplois et 4% des établissements, du fait de sa concentration au sein de grands établissements (Technocentre Renault, Cassidian, Thales, Valeo, Safran, etc.). **Les emplois de ce secteur sont à dominante tertiaire et présentent un haut niveau de qualification** avec une surreprésentation des cadres et des professions intellectuelles supérieures. En effet, **ces établissements consacrent une part importante de leurs activités à la recherche et développement** (R&D), ce qui explique la nécessité de recourir à un personnel particulièrement qualifié.

Enfin, **le secteur de la construction rassemble plus de 22% des emplois dans 8% des établissements de l'agglomération. Il s'agit d'une forte concentration pour un secteur où l'emploi est habituellement dominé par les petites structures.** Cette spécificité est liée à la présence historique de l'entreprise Bouygues Construction et de ses filiales qui représentent la moitié des emplois du secteur. **Là encore, il s'agit pour l'essentiel d'emplois tertiaires requérant un niveau de qualification élevé.**

3. Des activités innovantes présentes dans les filières stratégiques et pôles de compétitivité

*Pour pouvoir être considérée comme une **innovation** d'un point de vue économique, la nouveauté doit être porteuse d'une valeur économique reconnue et exploitée de manière viable. La dernière version du manuel d'Oslo définit quatre catégories d'innovation :*

- de produit ou de prestation (quand il s'agit d'une entreprise du commerce ou des services) : création d'un nouveau produit ou offre d'une nouvelle prestation commerciale ou de service ;
- de procédé : mise en œuvre de nouvelles techniques pour la production de biens ou la réalisation de prestations de services ;
- d'organisation : les cercles de qualité en sont un exemple ;
- de marketing : par exemple la mise en franchise ou la promotion sur Internet. (Insee)

*Les **pôles de compétitivité** sont, sur un territoire donné, l'association d'entreprises, de centres de recherche et d'organismes de formation, engagés dans une démarche partenariale (stratégie commune de développement), destinée à dégager des synergies autour de projets innovants conduits en commun en direction d'un (ou de) marché(s) donné(s). (www.compétitivité.gouv.fr)*

*La **filière** désigne couramment l'ensemble des activités complémentaires qui concourent, d'amont en aval, à la réalisation d'un produit fini. On parle ainsi de filière automobile (de l'acier au véhicule, en passant par les équipements). La filière intègre généralement plusieurs branches (Insee).*

Le tissu économique de Saint-Quentin-en-Yvelines est marqué par la présence d'activités diversifiées où les emplois tertiaires sont largement présents. Les grands établissements sont au cœur de cette dynamique et emploient, pour la plupart, une part importante de salariés qualifiés dont la présence est indispensable pour mener à bien leurs activités innovantes, de recherche et de développement.

II.

L'innovation est un puissant vecteur d'équilibre pour de nombreux acteurs qui permet de faire face aux enjeux de la mondialisation. Elle est fondamentale car elle permet la vie du territoire pour l'ensemble des acteurs qui le compose en permettant :

- **aux grandes entreprises de pérenniser leur existence** afin de capter de nouveaux marchés et accroître leur productivité ;

- **aux TPE / PME de se différencier** afin d'asseoir leur développement;

- **aux établissements de l'économie résidentielle de continuer à vivre** grâce au maintien ou au développement du nombre de salariés travaillant sur l'agglomération ;

- **aux acteurs publics d'assurer le bien-être des résidents** du territoire par les ressources captées grâce à l'activité économique.

Saint-Quentin-en-Yvelines est d'ailleurs un terrain propice pour stimuler la recherche et l'innovation car c'est un territoire sur lequel interagissent :

- **douze filières identifiées comme appartenant aux marchés stratégiques** au sein desquelles interviennent notamment les entreprises emblématiques et participent à leur développement. Ce soutien aux filières à travers l'innovation est conforme à la logique de la Stratégie Régionale de Développement Economique et d'Innovation (SRDEI) qui prévoit le soutien de l'innovation à travers une politique de filières et inter-filières ;

- **huit pôles de compétitivité majeurs** à travers lesquels les petites et les grandes entreprises, les laboratoires et les établissements d'enseignement supérieur de Saint-Quentin-en-Yvelines peuvent stimuler leur dynamique d'innovation. **Ces pôles de compétitivité rayonnent au niveau national ou mondial et présentent des domaines d'application variés : santé, électronique, numérique, automobile, etc.**

- **une université (18 725 étudiants) (l'Université Versailles Saint-Quentin - Université Paris Saclay), des laboratoires de recherche (35) et des établissements d'enseignement supérieur en développement constant,** à l'image de l'ouverture de l'UFR de médecine en 2013 ou de l'implantation de l'école d'ingénieur Estaca en 2015.

- **la puissance publique (État, région, département, agglomération, établissements publics, etc.) qui stimule cette dynamique de recherche et d'innovation au travers des grands projets du territoire** en mettant en place des actions spécifiques visant à favoriser l'accompagnement, les échanges et le maillage d'acteurs, la mise en place de projets collaboratifs, la création d'outils, de services destinés ou encore la conception d'un pôle de l'innovation dans un site dédié et emblématique pour répondre aux besoins d'hébergement et de services des jeunes entreprises innovantes ou de leurs partenaires. Saint-Quentin-en-Yvelines est partie prenante dans l'OIN Paris Saclay ce qui permet également de faire émerger des liens avec les entreprises à l'échelle du grand territoire.

Pôles de compétitivité et filières stratégiques de SQY en 2013

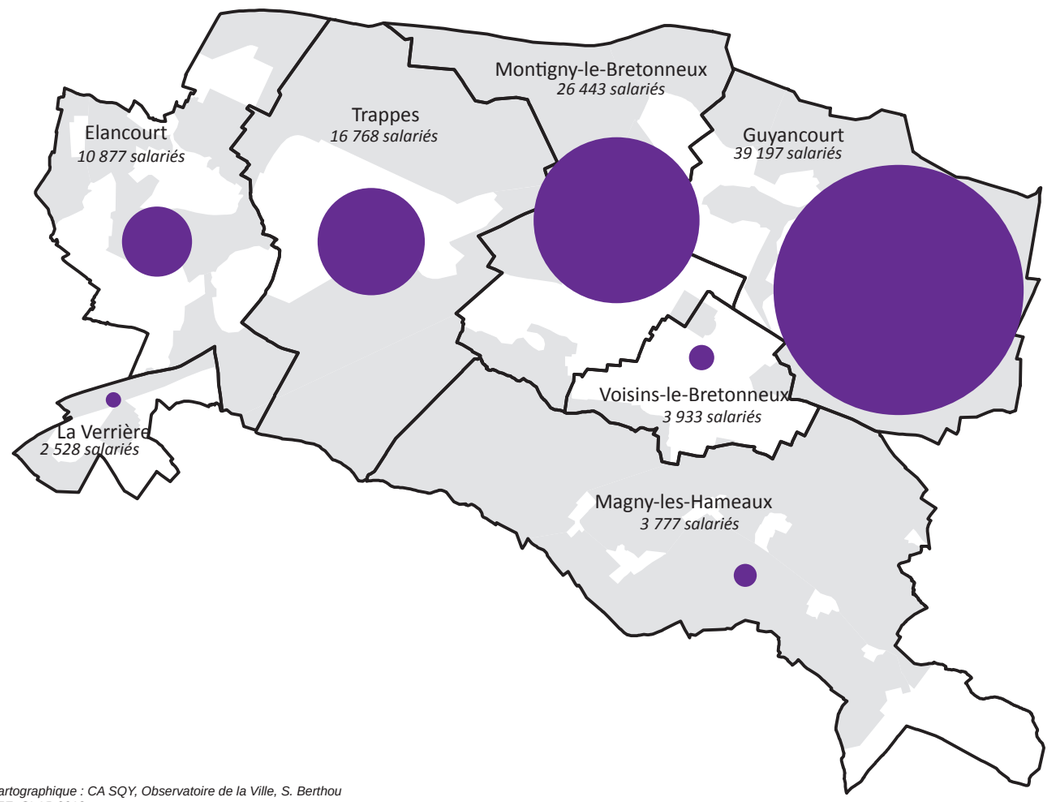
	Pôles de compétitivité de la filière
Aéronautique	AsTech / Cap Digital / Mov'eo / System@tic
Automobile	Mov'eo / System@tic
Banque, finance	Cap Digital / Finance Innovation
BTP	Mov'eo / Advancity
Chimie, Pharmacie	Cosmetic Valley / Medicen
Electronique	Cap Digital / Mov'eo / System@tic
Energie, environnement	Mov'eo / Advancity / System@tic
Industrie médicale	Cap Digital / Medicen
Informatique	Cap Digital / System@tic
Métallurgie, mécanique	AsTech / Mov'eo / Astech
TIC, multimédia	Cap Digital / Cosmetic Valley / System@tic / Medicen / Advancity
Transport, logistique	Mov'eo / System@tic / Advancity

Sources : Veille économique et stratégique, Casqy, 2013 ; KPMG, 2008

LA FILIÈRE AUTOMOBILE ET SES PRINCIPALES ENTREPRISES

Source: Base de données Entreprises et Emplois, CA de SQY, 2012

RÉPARTITION DES SALARIÉS EN 2012



Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Source : INSEE, CLAP 2012

4. Des activités appartenant à la sphère productive soumises aux aléas conjoncturels

*La **sphère productive** regroupe essentiellement l'agriculture, l'industrie, le secteur de l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandises, le commerce de gros. Les activités sont orientées vers les marchés extérieurs au territoire sur lequel elles sont implantées (marché national et international). La localisation de l'emploi dépend des choix des entreprises et de l'attractivité des territoires (ressources naturelles, main-d'œuvre disponible, etc.). La sphère productive capte les revenus extérieurs au territoire. (Insee).*

En d'autres termes, l'économie productive englobe toutes les activités qui ne servent pas directement le consommateur final présent sur le territoire. L'économie productive répond à la logique de déconnexion totale ou partielle entre ce qui est produit localement et ce qui est consommé localement. Il s'agit d'activités qui sont le fait d'entreprises ayant une stratégie de conquête des marchés à l'échelle régionale, nationale ou internationale.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, l'économie productive représente plus de la moitié des établissements et plus de 70% des emplois. Ces emplois sont particulièrement concentrés dans des établissements de très grande taille : 1% des établissements saint-quentinois représentent 54% des emplois salariés de l'agglomération. Cette économie est structurée par filières autour d'établissements emblématiques : l'automobile (Renault, Valeo, Mercedes), l'aéronautique-spatial-défense-sécurité (Cassidian, Thales, Safran), le BTP (Bouygues Construction), la santé (Malakoff Médéric, MGEN), etc.

Dans une moindre mesure, l'économie productive est le fait de petites et moyennes structures (TPE, PME) qui exercent leurs activités localement, mais également sur des marchés régionaux, nationaux voire internationaux. Cependant, certaines d'entre elles sont des filiales de grands groupes, dont ceux implantés sur le territoire.

L'économie productive saint-quentinoise est dynamique. Le pouvoir d'attraction et le rayonnement du territoire à l'échelle régionale sont forts et **cette dynamique est soutenue par le poids des grands établissements** : les 25 premiers employeurs représentent 41 000 emplois salariés, soit 40% des emplois de l'agglomération. **Cependant, le marché de ces établissements est mondial et donc soumis aux aléas conjoncturels.** La taille et la capacité d'innovation de ces établissements leur permettent d'amortir les chocs en cas de ralentissement conjoncturel. **Cependant, la stratégie d'optimisation financière peut engendrer plusieurs phénomènes ayant pour conséquence une réduction des emplois à une échelle locale :**

- des restructurations affectant les grands établissements à l'échelle locale ;

- des délocalisations de ces établissements à l'échelle régionale, nationale ou internationale. Au niveau régional ou national, l'objectif peut être d'obtenir des avantages fonciers, des réductions de charges immobilières par regroupement de sites, ou encore de meilleures subventions. Au niveau international, l'objectif peut être de réduire les coûts de main-d'œuvre, qu'elle soit qualifiée ou non ;

- des liquidations ou fermetures de site dans le cas où les établissements sont jugés non rentables. Elles permettent aux actionnaires de retrouver des liquidités afin de pouvoir réinvestir dans des établissements

plus rentables.

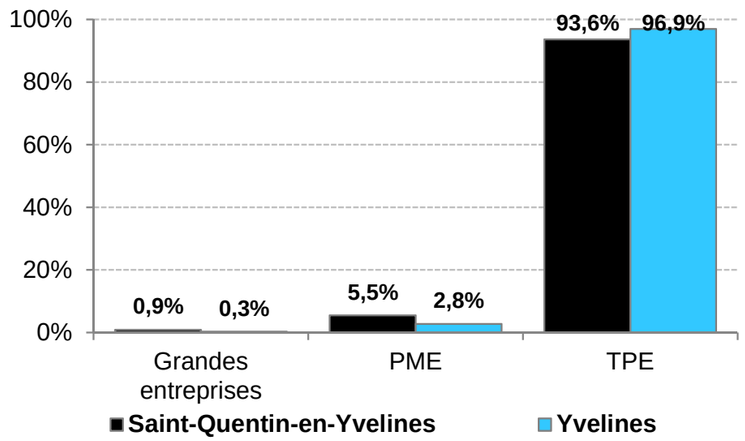
Saint-Quentin-en-Yvelines a déjà été confronté à des situations similaires (restructuration chez Valeo, Cassidian, Tyco Fired & Integrated Solution, délocalisation de Thyssenkrupp France, du Centre de Tri de La Poste, d'Altavia Paris, liquidation de Scomedica, etc.) : **la dynamique du territoire et les emplois locaux issus de la sphère productive, qui constituent des atouts aujourd'hui, peuvent être affectés par ces phénomènes,** d'autant que les grands établissements peuvent entrainer dans leur chute d'autres grands établissements de par les phénomènes d'interdépendance (relations clients-fournisseurs, projets communs, etc.), d'autres acteurs de l'économie productive de taille moindre (petits établissements liés) et d'autres acteurs de l'économie résidentielle dont l'activité est fortement tournée vers la satisfaction des besoins des salariés de ces établissements.

Pour assurer l'ancrage des établissements de l'économie productive, il est nécessaire de créer des interdépendances entre acteurs (entreprises, collectivités locales, laboratoires de recherche, établissements d'enseignement supérieur) autour de projets collaboratifs innovants en aménagement et en mobilité durable. C'est tout l'enjeu de mieux positionner Saint-Quentin-en-Yvelines au sein du cluster Paris-Saclay.

5. Des emplois concentrés dans les grands établissements

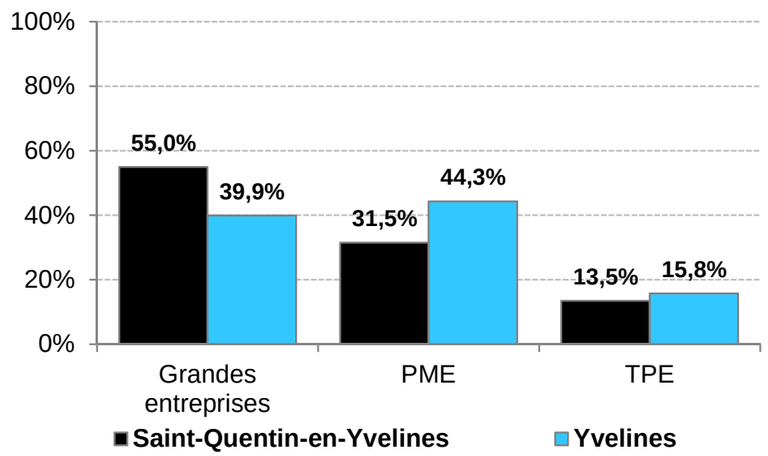
L'ancrage des établissements au niveau local est d'autant plus nécessaire que les emplois sont concentrés. Le graphique sur la répartition des emplois par taille d'établissement met en évidence une concentration des emplois dans les grands établissements de 200 salariés et plus. En effet, 0,9% des établissements concentrent près de 55% des emplois. A l'inverse, le territoire concentre moins d'emplois que la moyenne départementale dans les Très Petits Etablissements (TPE) comptant moins de 20 salariés. **Cette concentration d'emplois sur un petit nombre de grands établissements est une des spécificités de Saint-Quentin-en-Yvelines qui est liée à son histoire particulière.**

Répartition des établissements par taille d'établissement en 2012



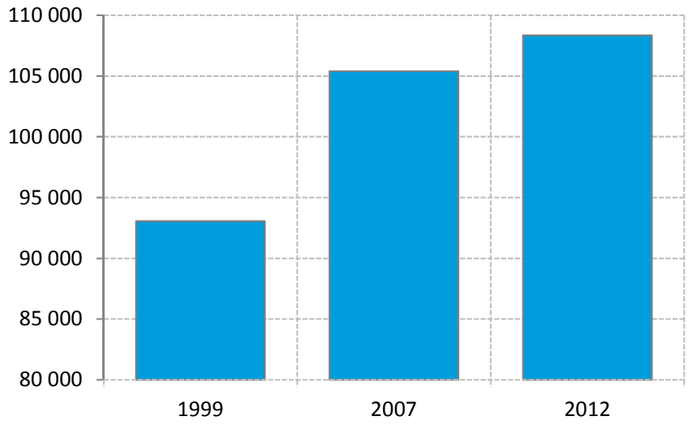
Source : Insee, CLAP 2012

Répartition des salariés par taille d'établissements en 2012



Source : Insee, CLAP 2012

Évolution de l'emploi estimé à Saint-Quentin-en-Yvelines



Sources : Insee, RP 1999 à 2012 ; Insee, ERE 1999 ; Insee, CLAP 2007 à 2012 ;
Traitements : Observatoire de la Ville, Casqy 2015

Répartition de l'emploi, des actifs résidents par communes

	Population	Actifs résidents	Emplois estimés	Taux d'emploi	Taux d'activité 15-64 ans
Elancourt	26 488	14 186	11 465	0,81	78,5%
Guyancourt	28 039	15 839	40 345	2,55	79,7%
Magny-les-Hameaux	9 061	4 701	4 029	0,86	77,0%
Montigny-le-Bretonneux	33 680	19 244	27 973	1,45	78,8%
Trappes	29 774	14 558	17 554	1,21	74,5%
La Verrière	5 962	2 803	2 840	1,01	70,7%
Voisins-le-Bretonneux	11 470	5 900	4 381	0,74	73,3%
Saint-Quentin-en-Yvelines	**144 474**	**77 232**	**108 356**	**1,40**	**77,2%**

Sources : Insee, RP 2012 et 2012 ; Insee,CLAP 2012
Traitements : Observatoire de la Ville, Casqy 2015

II.

6. Des emplois nombreux et en hausse

*Les **actifs résidents** regroupent l'ensemble des d'actifs qui habitent sur un secteur géographique (commune, agglomération,..), sans nécessairement y travailler.*

*Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. (Insee)*

*Le **taux d'emploi** d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler (généralement définie, en comparaison internationale, comme les personnes âgées de 15 à 64 ans). (Insee)*

Au total, l'Observatoire de la Ville estime à près de 108 000 le nombre d'emplois présents à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2012, dont près de 103 500 salariés. Ces chiffres traduisent l'idée d'un territoire attractif sur le plan économique, où 20% des emplois du département sont localisés sur une agglomération qui représente 10% de sa population par ailleurs. Saint-Quentin-en-Yvelines est donc un bassin d'emploi de premier ordre, avec 1,4 emploi pour un actif résident, alors que ce rapport est de 0,8 sur les Yvelines. A l'instar des autres villes nouvelles ayant connu un développement comparable et dont le taux d'emploi y est un à deux fois inférieur, **Saint-Quentin-en-Yvelines a réussi à promouvoir une dynamique économique génératrice d'emplois. De plus, le territoire présente un taux d'activité élevé** (77,2% pour la population de 15-64 ans) **révélateur de la population relativement jeune de ses actifs et de la forte activité des femmes.**

Des différences apparaissent entre les communes : Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux et Trappes présentent des taux d'emplois supérieurs à 1. Ces communes concentrent près de 80% des emplois de l'agglomération. Ce constat résulte de spécificités sectorielles propres aux zones d'activités de Saint-Quentin-en-Yvelines et à la présence de grands établissements. Ces spécificités sont elles-mêmes le résultat d'un processus d'évolution économique et historique du territoire sur 40 ans.

En moyenne depuis 1999, l'emploi a progressé de près de 1% par an. Cette période est marquée par la crise économique qui a débuté en 2007. Le territoire saint-quentinois n'a pas été épargné et a également connu un ralentissement de sa croissance. Cependant, **le territoire a su préserver ses emplois et son attractivité malgré ce contexte de crise.**

II.

7. Des qualifications parfois en décalage avec celles des actifs résidents

A Saint-Quentin-en-Yvelines, les qualifications des salariés qui travaillent sur le territoire ne correspondent pas toujours à celles des actifs qui y résident. En effet, les salariés qui travaillent sur l'agglomération présentent des profils très qualifiés (cadres, professions intellectuelles supérieures) alors que les actifs résidents ont davantage un profil correspondant aux professions intermédiaires et aux employés.

Ce décalage, plus ou moins important selon les communes de l'agglomération, peut s'expliquer par la combinaison :

- **d'un parc de logements adapté pour les populations peu qualifiées** avec la présence d'un parc locatif important. Par ailleurs, l'**offre n'est pas suffisamment adaptée et visible pour les classes supérieures** avec un parc locatif privé sous-représenté et cher et un coût du foncier important ;

- **d'une offre d'emplois orientée vers des profils qualifiés de cadres** du fait de l'installation de nombreuses activités de pointe et de sièges sociaux.

Catégories socioprofessionnelles des salariés travaillant sur l'agglomération

	Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Ensemble
ELA	3%	46%	25%	17%	9%	100%
GUY	2%	49%	30%	14%	5%	100%
MAG	4%	14%	38%	24%	20%	100%
MON	3%	40%	30%	21%	6%	100%
TRA	3%	26%	32%	20%	20%	100%
VER	2%	28%	29%	30%	12%	100%
VOI	5%	34%	30%	22%	8%	100%
SQY	**3%**	**40%**	**30%**	**18%**	**10%**	**100%**

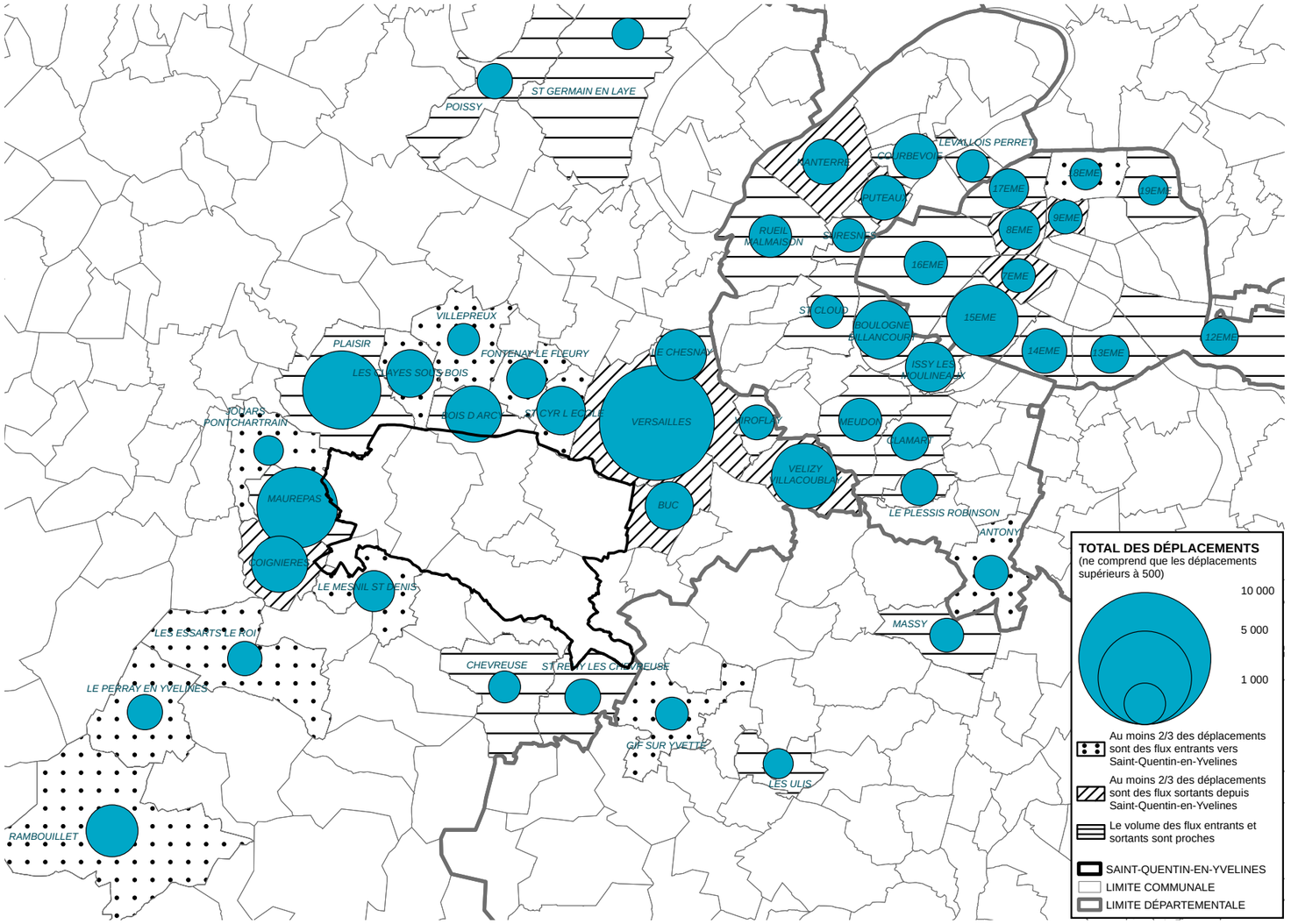
Sources : Insee, RP 2012

Catégories socioprofessionnelles des actifs habitant sur l'agglomération

	Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Ensemble
ELA	3%	25%	30%	29%	13%	100%
GUY	2%	29%	31%	27%	11%	100%
MAG	3%	27%	30%	27%	13%	100%
MON	2%	39%	30%	22%	7%	100%
TRA	2%	8%	22%	37%	30%	100%
VER	3%	13%	22%	34%	27%	100%
VOI	3%	48%	28%	17%	5%	100%
SQY	**2%**	**28%**	**28%**	**27%**	**14%**	**100%**

Sources : Insee, RP 2012

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL LES PLUS IMPORTANTS ENTRE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES ET LES COMMUNES D'ÎLE-DE-FRANCE



Source: INSEE, DADS 2010, traitement Observatoire de la Ville

deplacements_domicile_travail

II.

8. Des déplacements domicile-travail nombreux mais concentrés

*La notion de **bassin d'emploi** ne fait pas l'objet d'une définition partagée (Insee). Dans ce chapitre, cette notion fait référence aux communes pour lesquelles les déplacements domicile-travail depuis et vers Saint-Quentin-en-Yvelines concernent au moins 1 000 salariés.*

*L'**aire de polarisation** de Saint-Quentin-en-Yvelines regroupe l'ensemble des communes qui présentent une forte dépendance aux emplois de l'agglomération. Cette dernière est déterminée à partir de deux seuils retenus conjointement : au moins 25 salariés de la commune de résidence doivent travailler à Saint-Quentin-en-Yvelines et la part des salariés qui travaille à Saint-Quentin-en-Yvelines doit représenter au moins 10% de l'ensemble des salariés de la commune.*

L'écart entre les qualifications des habitants et celles des emplois proposés à Saint-Quentin-en-Yvelines peut encourager les entreprises du territoire à recruter leurs salariés hors du périmètre de l'agglomération. Ainsi, une part importante de salariés fortement qualifiés vient de l'extérieur. A l'inverse, les salariés saint-quentinois peu qualifiés sont nombreux à travailler en dehors de l'agglomération.

Selon les statistiques de l'Insee, les déplacements entre Saint-Quentin-en-Yvelines et l'extérieur liés au travail concernent plus de 125 000 personnes quotidiennement. Au total, 65% des actifs saint-quentinois quittent l'agglomération pour aller travailler et 77% des salariés qui travaillent à Saint-Quentin-en-Yvelines n'y habitent pas.

L'analyse des déplacements domicile-travail liés à Saint-Quentin-en-Yvelines permet de dégager deux entités géographiques :

- **un bassin d'emploi saint-quentinois, globalement structuré autour de l'axe Rambouillet-Paris** et regroupant 11 arrondissements parisiens et 38 communes situées en majorité sur les Yvelines (22) et les Hauts-de-Seine (13). Ce bassin compte également quelques pôles plus isolés de cet axe :

  - o au Nord : Poissy et Saint-Germain-en-Laye ;
  - o au Sud : Chevreuse, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Gif-sur-Yvette et Les Ulis ;
  - o à l'Est : Massy et Antony.

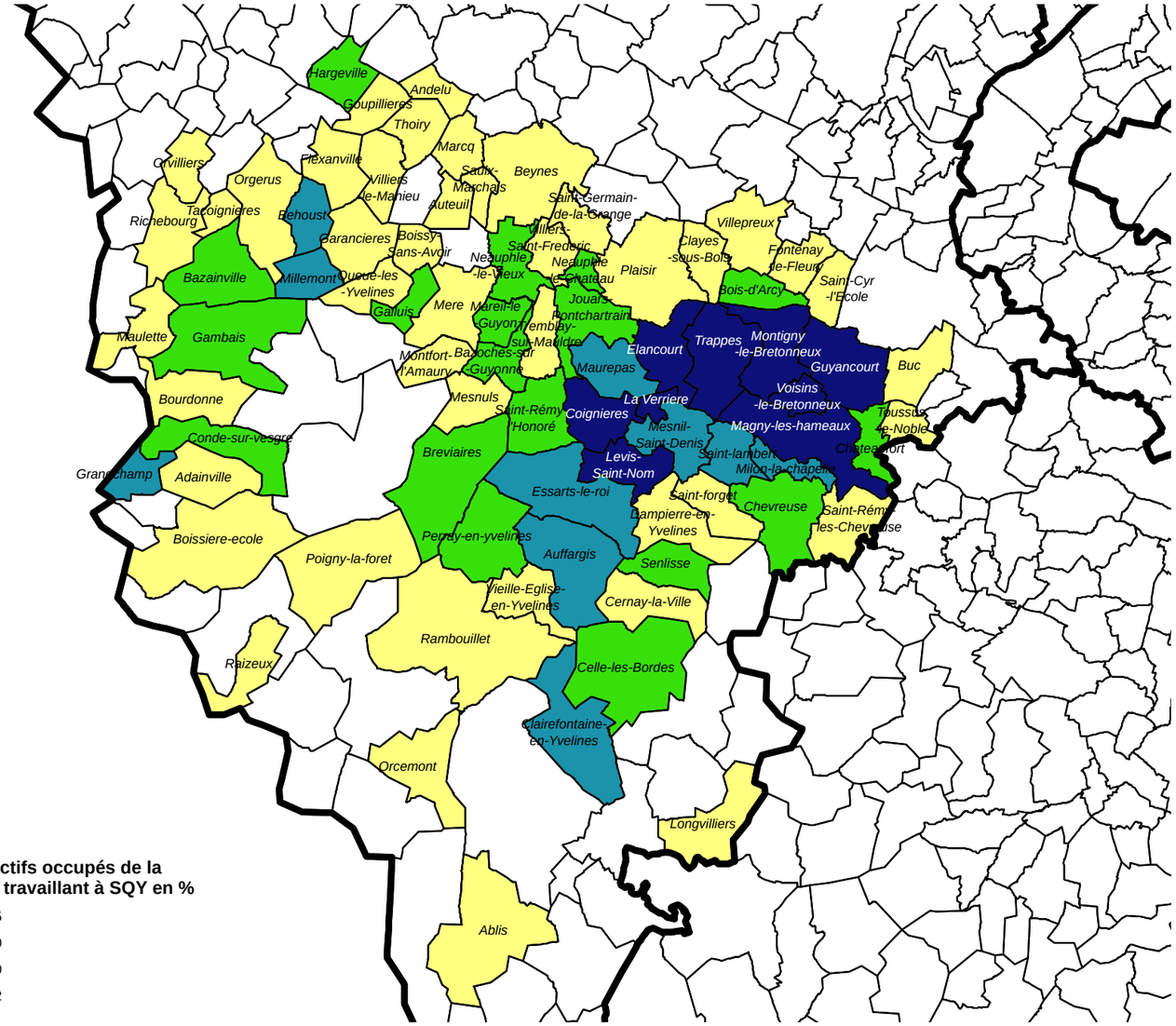
II.

- une aire de polarisation de Saint-Quentin-en-Yvelines qui reste exclusivement cantonnée aux Yvelines. Elle forme une aire étendue et globalement continue et se propage depuis plus de trente ans vers l'Ouest, le Sud-Ouest et le Nord-Ouest en suivant les corridors de transports routiers et ferrés : RN10, RN12, ligne SNCF Montparnasse-Versailles-Chartres, ligne SNCF Paris-Dreux notamment. La majorité des communes du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute vallée de Chevreuse ainsi qu'un nombre important de communes du massif de Rambouillet y sont incluses. Parmi les communes touchant l'agglomération, seules Buc et Versailles ne font pas partie de l'aire de polarisation.

Malgré les nuisances générées par de tels volumes de déplacements liés au travail, il convient toutefois de noter que les taux de salariés qui travaillent ou habitent en dehors de Saint-Quentin-en-Yvelines ne sont pas exceptionnels au sein d'une région où les bassins de vie et d'emplois sont particulièrement étendus. L'agglomération saint-quentinoise se situe même à la deuxième place des pôles d'emplois du département en terme de stabilité de sa population active salariée.

Enfin, les déplacements restent globalement concentrés autour de l'agglomération et au sein des pôles d'emplois proches (Coignières, Versailles, Vélizy, La Défense, Paris…) et sont fortement structurés par les axes de transports ferrés et routiers. (cf. partie sur les déplacements)

AIRE DE POLARISATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES EN 2011



201501011

Critères de représentation :
- Nombre de salariés de la commune d'origine travaillant à Saint-Quentin-en-Yvelines (DADS) > 24 personnes ;
- Part des salariés de la commune d'origine travaillant à Saint-Quentin-en-Yvelines > 10% des salariés de la commune

Sources : Insee, DADS 2011 ; Insee, RP 2011 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2015
Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou

*Répartition des emplois de l'économie résidentielle en 2009**

	Emplois de l'économie résidentielle (1)	Ensemble des emplois (2)	Poids de l'économie résidentielle (1) / (2)
Industrie manufacturière	245	22 282	1,1%
Construction	249	7 633	3,3%
Commerce, réparation automobile et de motocycles	3 481	14 349	24,3%
Transports et entreposage	3 042	5 548	54,8%
Hébergement et restauration	3 059	3 235	94,6%
Activités financières et d'assurance	944	8 129	11,6%
Activités immobilières	591	591	100,0%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	351	10 819	3,2%
Activités de services administratifs et de soutien	439	5 516	8,0%
Enseignement	3 928	4 058	96,8%
Santé humaine et action sociale	2 810	2 962	94,9%
Arts, spectacles et activités récréatives	416	416	100,0%
Autres activités de services	1 005	1 247	80,6%
Administration publique	6 950	6 950	100,0%
Ensemble	**27 507**	**101 495**	**27,1%**

Source : Base de données Entreprises et Emplois, Casqy, 2009
** Estimations*

Principaux secteurs de l'économie résidentielle

	Principaux secteurs	Principales caractéristiques
Elancourt	Santé / Construction / Arts, spectacles et autres activités récréatives / Services personnels / Commerce de détail	50% des établissements 25% des emplois
Guyancourt	Hébergement, restauration / Activités immobilières / Enseignement	40% des établissements 12% des emplois Taux d'emploi > 2
Magny-les-Hameaux	Santé humaine et action sociale / Construction / Commerce de détail / Hébergement, restauration	45% des établissements 20% des emplois
Montigny-le-Bretonneux	Commerce de détail / Santé humaine et action sociale / Hébergement, restauration / Enseignement / Activités immobilières / Autres activités de services	47% des établissements 20% des emplois
Trappes	Santé humaine et action sociale / Construction / Commerce de détail / Hébergement, restauration	44% des établissements 40% des emplois
La Verrière		50% des établissements 50% des emplois
Voisins-le-Bretonneux	Santé humaine et action sociale / Commerce de détail / Hébergement et restauration	42% des établissements 44% des emplois

Source : Base de données Entreprises et Emplois, Casqy, 2009
** Estimations*

II.

9. Des actions en faveur du rapprochement habitat-emploi

*On peut définir l'**économie résidentielle** (ou présentielle) comme l'ensemble des structures qui exercent tout ou partie de leurs activités en direction des personnes présentes sur un territoire :*

- les activités exercées concernent la production, ou l'achat/vente de biens ou services. L'analyse ne se limite pas au commerce mais prend également en compte les services (services domestiques, services à la personne comme la santé), ainsi que la fourniture de biens (ameublement, par exemple) ;

- les personnes présentes sur un territoire regroupent les résidents ainsi que les salariés qui y travaillent et sont susceptibles d'y acheter des biens ou des services, notamment pendant la pause méridienne.

L'essor d'un territoire s'articule autour d'un équilibre entre la sphère productive et la sphère résidentielle.

Saint-Quentin-en-Yvelines s'est métamorphosée en 40 ans pour devenir un pôle d'emploi attractif, dynamique et innovant. Cette richesse tient largement au développement de la sphère productive où les établissements sont tournés vers l'innovation. **Cependant, la logique historique fondée sur l'accueil des entreprises au sein de zones d'activités a des limites :** développement périurbain déstructuré, artificialisation des sols (dégradation de la qualité du milieu naturel), problèmes de remplissage de certaines zones d'activités. De même, **les déplacements liés au travail sont concentrés géographiquement mais sont importants en volumes et génèrent des nuisances.**

Poursuivre des actions pour aider le rapprochement habitat-emploi peut permettre de favoriser l'équilibre entre l'offre et la demande d'emplois sur l'agglomération saint-quentinoise et contribuer à limiter ces nuisances. **L'économie résidentielle constitue un des leviers qui permettrait de surmonter ces limites car :**

- elle présente des potentiels de développement sur l'agglomération. A Saint-Quentin-en-Yvelines, l'économie résidentielle concentre près de la moitié des établissements du territoire mais elle représente un faible volume d'emplois. En 2009, le nombre de salariés de cette économie est estimé à 27 500 personnes, soit 27% du total ;

- elle propose beaucoup d'emplois peu qualifiés qui correspondent aux profils de nombreux actifs du territoire elle pourrait contribuer à réduire le niveau de chômage ;

- elle permet de profiter des revenus locaux. Dans le monde actuel où les lieux de production peuvent être séparés des lieux de consommation, l'accroche sur le revenu disponible local est essentielle. Le revenu local est une ressource stable dans un monde instable et permet d'amortir les chocs conjoncturels en favorisant l'emploi des travailleurs de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

- elle renforce l'attractivité du territoire et accroît son dynamisme économique. En effet, les deux sphères sont liées : l'économie productive génère des emplois et les salariés ont besoin de consommer localement (sur le temps du midi et celui du soir). Une économie productive sera d'autant plus dynamique, une entreprise sera d'autant plus incitée à venir s'installer sur un territoire s'il offre à ses salariés des

services, des commerces ou des équipements adaptés et proches pour assurer leur bien-être ;
- enfin, elle permet d'amortir les chocs conjoncturels pouvant affecter les entreprises de l'économique productive (les habitants auront toujours besoin de consommer localement, malgré la crise), même si elles ne sont pas toujours épargnées (lorsque leur activité est essentiellement destinée aux salariés, par exemple).

Les projets de développement économique ont un impact sur l'économie résidentielle et participent à sa croissance. Par exemple, le réaménagement du quartier de la gare de Montigny-le-Bretonneux entraine la création de commerces qui participent à l'attractivité croissante de ce secteur. Les nouvelles constructions et l'arrivée de nouveaux résidents génèrent une nouvelle demande en matière d'offre présentielle. **Les grands projets doivent être pensés avec une offre résidentielle appropriée en termes de commerces, de services de proximité, de professionnels de santé ou encore associative.**

L'économie résidentielle constitue un levier qui permet de favoriser l'équilibre entre l'offre et la demande d'emplois. **Cependant, il existe d'autres leviers qui s'inscrivent dans un cadre plus large pour participer au rapprochement habitat-emploi :**

- favoriser l'installation de salariés appartenant aux classes supérieures travaillant dans les établissements du territoire, en prenant en compte leurs besoins ;

- encourager la formation des actifs résidents aux types d'emplois offerts localement ;

- favoriser l'adaptation du réseau de transport.

ENSEIGNEMENTS

- Une présence de nombreux sièges sociaux, d'entreprises innovantes, d'emplois qualifiés, d'un fort potentiel universitaire, d'activités de recherche et de développement qui contribuent à faire de Saint-Quentin-en-Yvelines un pôle économique de premier plan.

- Un tissu économique diversifié avec des entreprises de tailles plus ou moins importantes positionnées dans de nombreux domaines (services, commerces, transports, industries, contruction ou administration).

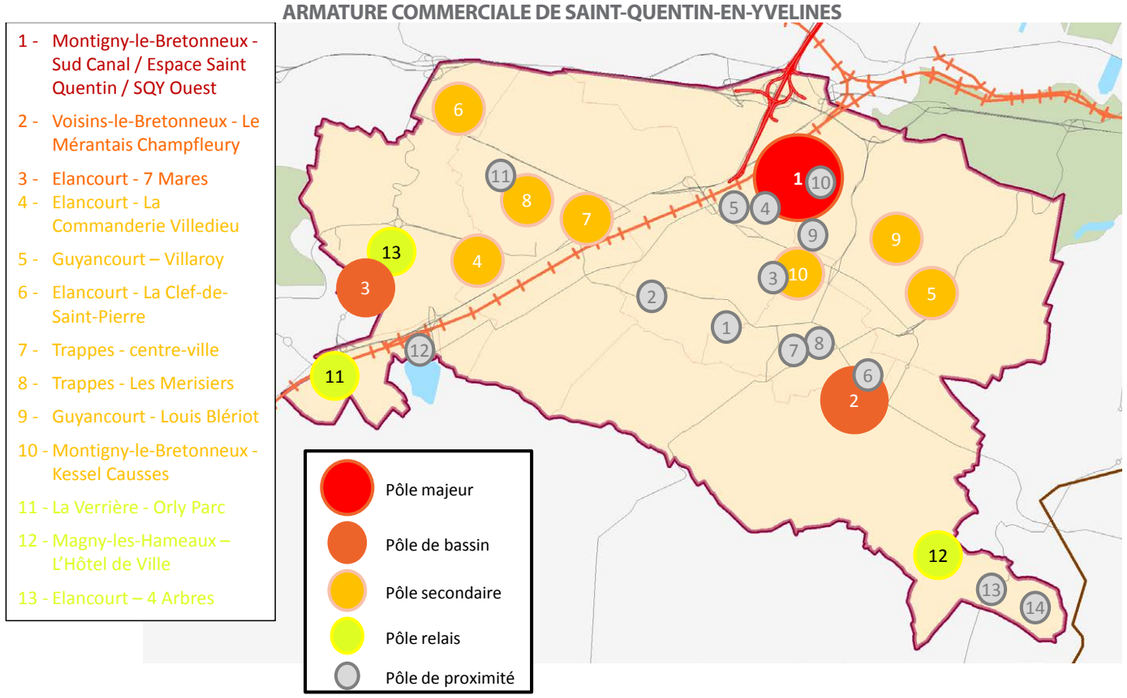
- Des grands établissements qui concentrent les emplois, participent largement à la dynamique économique du territoire mais sont soumises aux aléas conjoncturels qui peuvent générer des pertes d'emplois plus ou moins importantes.

- Un territoire dont le nombre d'emplois et d'établissements économiques est globalement en hausse.

- Un taux d'emploi favorable, supérieur à 1, mais des qualifications des actifs résidents et des emplois proposés sur place parfois en décalage, ce qui génère des déplacements liés au travail importants en volumes malgré une concentration géographique des échanges.

- Une volonté de rapprocher l'offre et la demande d'emplois à partir de 3 axes : répondre aux besoins des salariés en matière de logements, accroître les qualifications des actifs résidents, s'appuyer sur les potentiels de développement de l'économie résidentielle.

ARMATURE COMMERCIALE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES



Sources : Étude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

• Pôle majeur : permettant de répondre à l'ensemble des besoins quotidiens, hebdomadaires (supermarchés, hypermarchés), occasionnels (équipement de la personne, biens culturels, bricolage, jardinage…) et exceptionnels (mobilier, automobile, électroménager…) : Rayonnement supra agglomération.

• Pole de bassin : davantage ciblé sur une desserte alimentaire mais disposant aussi d'une réponse (parfois incomplète) en termes d'achats occasionnels et de services : Plus de 30 activités, rayonnement supra communal.

• Pôle secondaire : davantage ciblé sur une desserte alimentaire mais disposant aussi d'une réponse (parfois incomplète) en termes d'achats occasionnels et de services : Entre 20 et 30 activités, rayonnement communal.

• Pôle relais : structuré par une moyenne surface alimentaire de moins de 900 m² et une offre commerciale annexe restreinte (moins de 10 activités).

• Pôle de proximité : polarité sans locomotive alimentaire de plus de 300m² (pouvant disposer d'une supérette alimentaire) et constitué de moins de 20 activités commerciales ou de moins de 30 activités commerciales dans le cadre d'une offre linéaire peu dense et discontinue.

F. Les commerces

1. L'offre commerciale et artisanale du territoire

La hiérarchie spécifique de l'offre commerciale de Saint-Quentin-en-Yvelines revêt les caractéristiques d'une « ancienne » ville nouvelle :

- **un territoire fortement maillé** : l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines comporte autant de pôles de proximité que de pôles structurants. Cet élément résulte d'une offre commerciale établie par quartiers d'habitation ;
- **des pôles commerciaux très proches géographiquement**, que ce soit entre deux communes du territoire, comme au sein de la même commune ;
- **la présence de centres commerciaux à plus fort rayonnement**, enclavés de par leur situation géographique et/ou leur architecture

L'offre commerciale du territoire est ainsi peu lisible. De plus, le fonctionnement autonome de chaque pôle de proximité vis-à-vis des résidents des quartiers d'implantation engendre des problématique en terme de complémentarité de l'offre. Le risque est, à terme, de voir disparaitre l'offre actuelle au profit d'activités de service ou d'observer le développement de locaux vacants supplémentaires dans les polarités commerciales de quartier, voire des polarités totalement vacantes.

1.1. La typologie des activités commerciales, artisanales et de service du territoire

*Le **taux de commercialité** représente la part constituée par les activités commerciales (équipement de la personne, équipement de la maison, culture-loisirs et alimentaire) parmi l'ensemble des activités du territoire.*

En août 2014, **l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines compte 1 654 établissements**, dont 546 activités appartenant aux secteurs du commerce (hors services, automobile, restauration).

Au regard du volume de population résidente, cela confère au territoire une densité de 4 établissements pour 1 000 habitants, ce qui reste faible. En effet, la moyenne nationale est de 7 commerces pour 1 000 habitants et de 5 à 6 commerces pour 1 000 habitants dans les territoires péri-urbains. Toutefois, **ce faible ratio s'explique principalement par le fait que les communes du territoire regroupent une population dense et non par une offre commerciale sous-représentée.**

La répartition par secteur d'activité (hors automobile) fait apparaître un taux de commercialité de 39%. Ce chiffre confère au territoire une typologie d'offre peu représentative d'une offre de proximité, mais notamment portée par l'offre d'équipement de la personne présente dans le centre commercial *Espace Saint-Quentin*.

Une augmentation des services (non commerciaux notamment) **est également observée sur le territoire** ces dernières années. Cet élément constitue un réel point de vigilance, une telle au augmentation au sein de

l'offre pouvant entrainer à terme :

- une baisse de l'attractivité commerciale des quartiers ;
- une perte d'animation du quartier (rôle social des commerces), voire des problèmes de sécurité.

Enfin, l'analyse de l'offre réalisée sur le terrain met en évidence une représentativité limitée des enseignes nationales au profit d'enseignes locales, hors centres commerciaux.

1.2. La répartition géographique des activités commerciales, artisanales et de services

L'analyse spatiale de l'activité commerciale de l'agglomération fait apparaître un maillage convenable du territoire : aucune commune sans activité et une commune seulement avec moins de 50 activités. Le territoire de Saint Quentin en Yvelines regroupe **un total de 35 polarités commerciales, dont 8 peuvent être considérés comme des pôles d'hyperproximité proposant une offre diffuse.**

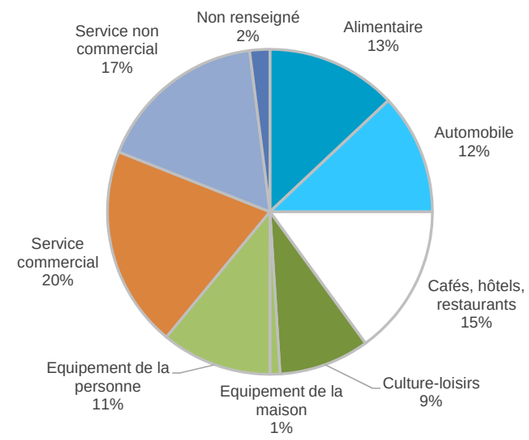
L'armature commerciale de Saint-Quentin-en-Yvelines, c'est-à-dire la répartition marchandes sur le territoire, s'avère particulière. Elle résulte d'un développement commercial construit dans une logique de quartiers et non dans une logique de centre-ville, caractéristique d'une « ancienne ville nouvelle ». On comptabilise au sein des 7 communes de l'agglomération 13 pôles « d'envergure », dont une grande polarité commerciale en équipement de la personne de « centre-ville » : l'Espace Saint Quentin. La typologie de ce pôle (centre commercial en partie à ciel ouvert) s'avère unique sur le territoire et sur un bassin de 300 000 habitants. Cette offre d'envergure est complétée par 14 pôles de proximité, répondant en priorité à des besoins réguliers de première nécessité. La multiplicité des pôles de proximité induit une pérennité peu évidente (moins de 10 activités sur certains pôles de proximité). **De par le nombre de pôles commerciaux et leur localisation géographique, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines souffre d'une lisibilité complexe**.

1.3. Le taux de vacance

En dehors de *SQY Ouest*, 58 locaux commerciaux de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines sont aujourd'hui vacants, ce qui confère au territoire un **taux de vacance commerciale de 8%**. Ce taux reste correct car il est habituellement considéré qu'un taux de vacance situé entre 5% et 10% permet une rotation des activités et des locaux commerciaux disponibles pour d'éventuels nouveaux investisseurs. Cependant, il est en hausse depuis 2003 où il atteignait 5 %. **Le taux de vacance observé est également variable en fonction des communes** :

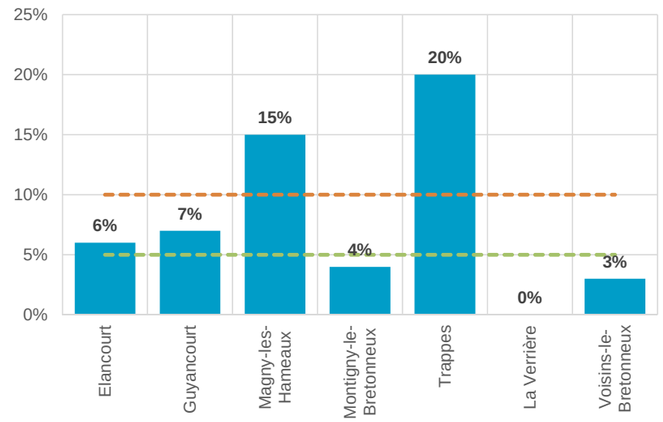
- **un taux de vacance très inquiétant sur la commune de Trappes** (+10 points depuis 2005);
- un taux de vacance convenable dans les communes de Voisins-le-Bretonneux, Montigny-le-Bretonneux (hors *SQY Ouest*) ;
- (stable à légère hausse) et La Verrière (baisse du nombre de locaux vacants).

Répartition des activités commerciales, artisanales et de services par secteur d'activité



Sources : Liste des commerces BDD «Entreprises et Emplois», AGDE 08/2014 /
La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, CCI Versailles Val d'Oise / Yvelines 2003 /
Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Répartition du taux de vacance par commune



Sources : AID Observatoire - Enquête réalisée auprès des Maires de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, mars 2015, repérage terrain AID Observatoire, avril 2015, études de réactualisation des données pluripôles Elancourt, Trappes, La Verrière
Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Répartition des bancs sur les marchés saint-quentinois

	Trappes*	Montigny-le-Bretonneux	Guyancourt	Total
Alimentaire	20	10	5	35
Non alimentaire	140	24	4	168
Total	**160**	**34**	**9**	**203**

Source : Étude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015
* Centre ville et Merisiers

Densité du territoire en grandes surfaces

	Saint-Quentin-en-Yvelines*	Yvelines	France métropolitaine
Densité alimentaire	281 m²/1 000 hab	336 m²/1 000 hab	292 m²/1 000 hab
Densité en non alimentaire	176 m²/1 000 hab	492 m²/1 000 hab	393 m²/1 000 hab
Densité totale	**457 m²/1 000 hab**	**828 m²/1 000 hab**	**685 m²/1 000 hab**

Source : Étude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015
** 46 grandes surfaces - 66 000 m² (+ 4 drives alimentaires)*

Enfin, **le centre commercial SQY Ouest est presque entièrement vacant** : il est composé de 4 étages dont deux totalement vacants, 1 dédié à des activités cinématographiques et 1 vacant pour moitié (10 activités seulement présentes au sein du centre commercial). Hormis ce centre commercial aux problématiques spécifiques, la commune de Montigny-le-Bretonneux comptabilise peu de locaux commerciaux vacants, mais il est important de noter que certains d'entre eux disposent de surfaces considérables.

1.4. Le commerce non sédentaire

Trois des sept communes de Saint-Quentin-en-Yvelines proposent un ou plusieurs marchés de plein air. Au total, ils regroupent plus de 200 activités dont une majorité de non alimentaire (80%).

La tenue des marchés comporte une fréquence importante : ils se tiennent deux à quatre fois par semaine, selon les communes. De plus, la répartition des jours de marché est relativement bonne, compte tenue de la difficulté de maintenir une offre non sédentaire performante sur l'ensemble des jours de la semaine. Cependant, il existe plusieurs marchés sur des créneaux similaires. Cet élément peut s'avérer problématique en cas d'offre de même nature dans un périmètre restreint. Or, aujourd'hui, seuls quelques marchés sont thématisés.

1.5. Le commerce de plus de 300 m²

En 2015, **les commerces de plus de 300 m² représentent à Saint-Quentin-en-Yvelines un plancher commercial de 66 000 m², soit une densité commerciale estimée à 457 m² pour 1 000 habitants.** Cette densité est inférieur de plus de 30% à la densité nationale et d'Ile-de-France (707 m²/1 000 habitants) et à 45% de celles des Yvelines. Toutefois, en faisant la distinction entre l'alimentaire et le non alimentaire, on remarque que :

- **la densité alimentaire est relativement bonne en prenant en considération le caractère « périurbain » du territoire.** En effet, les chiffres observés se rapprochent des moyennes nationales englobant l'offre de pôles métropolitains ;

- **la densité commerciale concernant le non alimentaire est en décalage vis-à-vis des territoires similaires**. Cet élément est en partie lié à l'environnement concurrentiel direct de l'agglomération, mais également avec les fermetures récentes de commerces de plus de 300 m² sur le territoire (*Loisirs et Création* à Magny-les-Hameaux, *Darty* et *Bricorama* à Montigny-le-Bretonneux, par exemple).

A Saint-Quentin-en-Yvelines, la répartition par secteurs d'activités est particulière. En effet, elle fait apparaître **une prépondérance des activités commerciales alimentaires** qui représentent près de deux-tiers de l'offre de grandes surfaces, alors que la moyenne observée sur des territoires similaires se situe aux alentours d'un-tiers, à la moitié au maximum. De plus, avec une augmentation de 8 points par rapport à 2003, l'évolution de la répartition des grandes surfaces par catégorie de produits bénéficie principalement à ces activités alimentaires.

Il est également à noter **le faible poids des grandes surfaces dans le secteur de l'équipement de la personne** comparativement à des territoires de taille similaire. Cet élément s'explique principalement par le fait que l'agglomération regroupe trois centres commerciaux, constitués pour majeure partie de boutiques et non de commerces de grandes surfaces.

En matière spatiale, les activités se concentrent sur Montigny-le-Bretonneux qui regroupe plus de la moitié des surfaces commerciales de plus de 300 m². Une forte concentration géographique apparait également sur la commune de Trappes, qui regroupe 17% de cette même offre. Enfin, les communes de Voisins-le-Bretonneux, Guyancourt et Elancourt reflètent une représentativité relativement similaire autour de 10%, et ont la particularité de proposer une offre majoritairement, voire exclusivement alimentaire. **Cette concentration géographique, ajoutée au manque de logique de positionnement, posent la problématique de complémentarité et de concurrence.**

Entre 2009 et 2015, près de 10 000 m² de surfaces commerciales de plus de 300 m² ont été autorisés en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sur le périmètre saint-quentinois. Ces surfaces représentent environ 10 m²/an de surfaces commerciales supplémentaires depuis 2009 pour 1 000 habitants, soit un rythme de création de surfaces très faible sur la période. Le rythme de ces autorisations est peu régulier, les années 2009 et 2010 n'enregistrant aucune autorisation de création de surface supplémentaire (et donc aucune modification structurelle) quand les années 2011 à 2015 enregistrent entre 1 000 et 3 000 m² par an. En termes de secteurs d'activités, le développement de l'offre alimentaire se poursuit, avec 1 m² sur 2 d'autorisations dans ce secteur, ce qui démontre une ambition commerciale limitée, avec des projets plutôt à l'échelle locale. Le reste des autorisations accordées concerne des ensembles commerciaux :

- sur la commune de Montigny-le-Bretonneux en 2011, pour un total de 3 070 m² de surface commerciale ;
- sur la commune de Guyancourt en 2013, pour un total de 1 262 m² de surface commerciale.

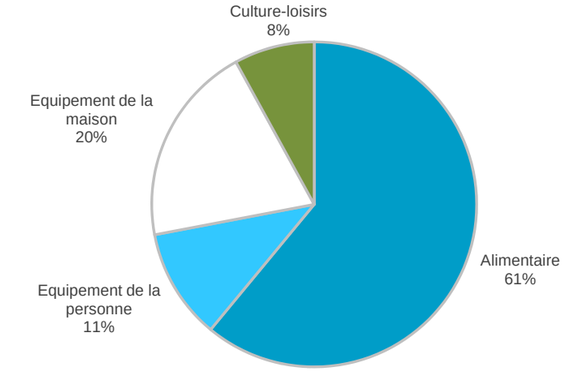
Sur le plan spatial, on observe un effet plutôt massifié des autorisations accordées sur la commune de Trappes, représentant la moitié des surfaces totales accordées par les CDAC sur la période, et dans un second temps de Montigny-le-Bretonneux, représentant un tiers de ces mêmes surfaces. Cependant, toutes les autorisations accordées n'ont actuellement pas été suivies de réalisations effectives et sont toujours en projets :

- deux supermarchés sur la commune de Trappes (*Casino*, *Simply Market*) ;
- un ensemble commercial d'entrée de ville à Guyancourt ;
- l'extension du supermarché existant (*Carrefour Market*) sur la commune de Voisins-le-Bretonneux.

1.6. Les principaux pôles concurrentiels

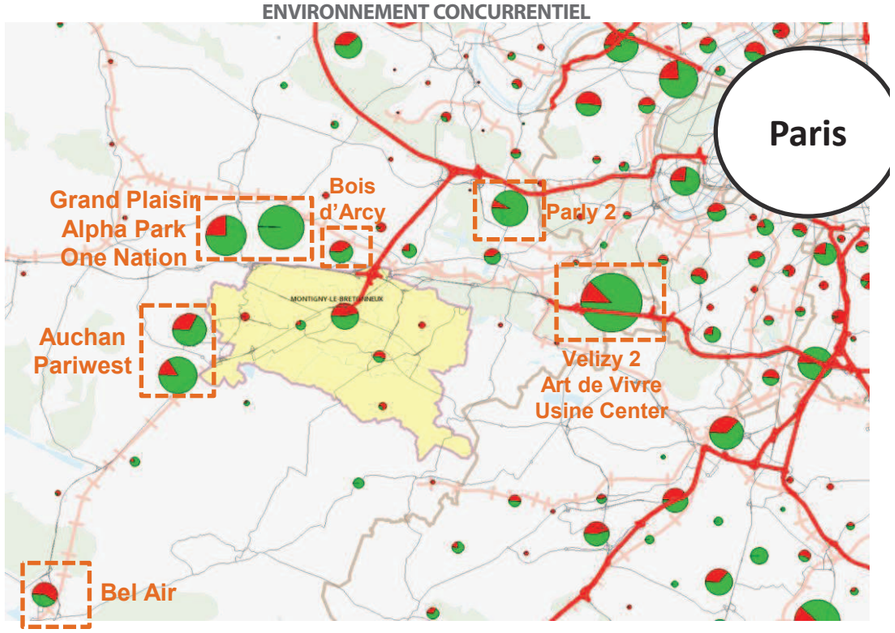
On dénombre 25 centres commerciaux dans le département des Yvelines qui ont la particularité d'être de natures hétérogènes : des centres commerciaux très anciens parmi les premiers de France dont la notoriété est aujourd'hui installée (Parly 2) et des centres commerciaux ouverts très récemment (One Nation, Alpha Park 2…).

Répartition des grandes surfaces par secteurs d'activité en 2014*



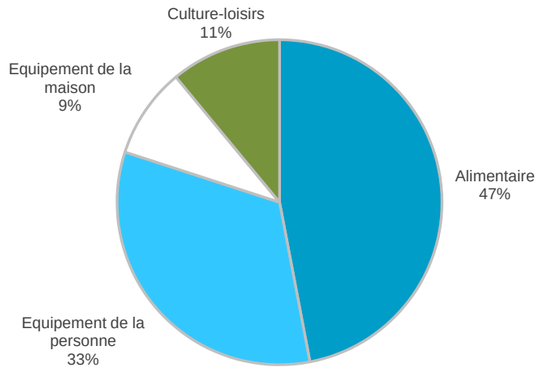
Sources : Fichier IFLS 2014, complété par les autorisations CDAC 2008-205 e PANORAMA 2015
Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015
*Hors automobile

ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL



Sources : Étude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015
*Plancher commercial, surface de vente des grandes surfaces (plus de 300 m²)

Répartition du chiffre d'affaires des activités commerciales en 2011



Source : Enquête d'habitudes de consommation d'achats des consommateurs, CCI Paris Ile-de-France, 2011
Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Estimation des chiffres d'affaires par commune en 2011

	<10 M€	10 - 50 M€	50 - 100 M€	100 - 400 M€	> 400 M€
Communes	• Magny-les-Hameaux • La Verrière	• Elancourt • Guyancourt • Trappes	• Voisins-le-Bretonneux	-	• Montigny-le-Bretonneux

Source : Enquête d'habitudes de consommation d'achats des consommateurs, CCI Paris Ile-de-France, 2011
Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

1.7. Le chiffre d'affaires du commerce

En 2011, **le chiffre d'affaires annuel réalisé par les commerces situés sur le périmètre de Saint-Quentin-en-Yvelines est estimé à 613 millions d'euros**. La répartition du chiffre d'affaires entre les différentes familles de produits met en évidence :

- un chiffre d'affaires réalisé majoritairement en alimentaire. Ce chiffre, s'il constitue près de la moitié du chiffre d'affaire, reste relativement faible en comparaison de territoires de nature similaire ;

- un poids très important du secteur de l'équipement de la personne dans le chiffre d'affaires du territoire (un tiers du chiffre), porté en très grande majorité par les commerces présents au sein de l'espace Saint-Quentin ;

- un faible poids du chiffre d'affaires dans la catégorie de produits équipement de la maison, représentatif d'une attractivité limitée pour ce type de produits, matérialisant une sous représentation de l'offre et donc un phénomène d'évasion important.

La hiérarchisation des polarités commerciales de l'agglomération met en évidence :

- la présence d'une polarité majeure (Montigny-le-Bretonneux) représentant plus de 70 % du chiffre d'affaires total de l'agglomération ;

- la représentation relativement similaire des communes de Guyancourt, Elancourt et Trappes. Cela confère une hiérarchie plutôt satisfaisante, dans laquelle aucun pôle ne vient « dominer » l'autre ;

- la singularité de la commune de Voisins-le-Bretonneux, qui comptabilise moins d'activités que les trois communes précitées (pôle relais et non structurant vis-à-vis du nombre de commerces), mais qui génère un chiffre d'affaires supérieur (deux fois supérieur aux communes de Guyancourt et Trappes) ;

- deux pôles générant un chiffre d'affaires inférieur à 10 M€, symbolisant une typologie de commerce dédiée à une offre de proximité.

2. La consommation et les comportements d'achats des ménages

2.1. La consommation de la clientèle résidente par catégorie de produit

L'analyse du marché annuel de consommation a pour objectif de **mesurer le potentiel de consommation des ménages de Saint-Quentin-en-Yvelines pour les achats de produits courants** et ce, quelle que soit leur destination. Tous les produits relevant du commerce de détail sont concernés, à l'exception des services, de l'automobile et de la restauration.

En 2011, sur le périmètre de l'agglomération, le**s dépenses annuelles de consommation des ménages résidant de façon permanente représentent un potentiel de chiffre d'affaires pour le commerce de 943 millions d'euros**.

La répartition du potentiel de consommation des ménages est un peu différente de ce que l'on peut observer sur des territoires similaires.

On observe ici en effet un poids légèrement supérieur aux moyennes observées concernant les achats non alimentaires, qui correspondent aux achats occasionnels et exceptionnels. Cela s'explique par la structure sociologique des ménages qui compose Communauté d'agglomération (ménages jeunes notamment), reflétant des besoins de primo accédants type équipement de la maison et démontrant un profil de consommation plutôt active.

Cependant, les évolutions de la consommation des ménages français démontrent depuis ces dernières années plusieurs tendances :

- un fort ralentissement des dépenses en équipement de la maison ;
- un ralentissement modéré mais constant des dépenses en équipement de la personne ;
- un maintien à légère évolution à la hausse des dépenses des ménages pour des produits alimentaires.

L'enquête de consommation ayant été réalisée en 2011, il est probable que le marché annuel de consommation des ménages du territoire soit aujourd'hui légèrement plus élevé concernant les dépenses en achats alimentaires.

2.2. La répartition du marché annuel de consommation de la clientèle résidente par forme de vente

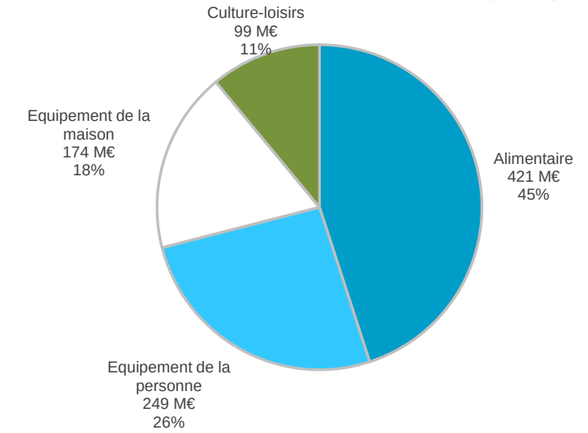
On note depuis 2003 une très faible consommation des ménages de l'agglomération dans les petits magasins indépendants, et en constante diminution.

A l'inverse, les hypermarchés sont de plus en plus plébiscités pour les achats alimentaires, au détriment des supermarchés, et ce contrairement aux tendances nationales.

Cet élément s'explique principalement par la restructuration de l'Hypermarché « Carrefour » situé à Montigny-le-Bretonneux, au sein de l'Espace Saint-Quentin, en fin d'année 2003 : l'hypermarché a d'une part agrandi sa surface de vente en aménageant un étage supplémentaire, mais a également gagné en visibilité (avant les travaux, l'hypermarché n'était pas visible depuis la rue).

Les galeries marchandes prennent quant à elles une place de plus en plus importante dans la consommation des ménages, en lien avec l'ouverture de plusieurs concepts novateurs en très grande proximité, mais également en lien avec le repositionnement au fil des années de l'Espace Saint-Quentin vers un niveau de gamme « mass market ». Enfin, le e-commerce connait une hausse de représentativité dans les dépenses des ménages, principalement pour les dépenses non alimentaires.

Répartition du marché annuel de consommation par typologie de produits



Source : Enquête d'habitudes de consommation d'achats des consommateurs, CCI Versailles - Yvelines, 2011 ; Données Insee 2002-2012

Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Dépense des ménages de l'agglomération par formes de ventes

	Alimentaire			Non alimentaire		
	2003	*moyenne nationale 2011*	**2011**	**2003**	*moyenne nationale 2011*	**2011**
Petit magasin indépendant	14%	14%	6%	15%	28%	7%
Hypermarché	41%	45%	54%	21%	27%	13%
Supermarché	36%	24%	23%	1%	4%	2%
Grand magasin	0%	8%	0%	3%	34%	2%
Grande surface spécialisée	0%		2%	45%		41%
Galerie marchande	1%	0%	5%	6%	0%	21%
Vente à distance - marchés	7%	7%	4%	9%	7%	14%
Divers	1%	2%	0%	0%	1%	2%
Total	**100%**			**100%**		

Source : Enquête d'habitudes de consommation d'achats des consommateurs, CCI Versailles - Yvelines, 2011 ; données AID Observatoire, Insee, La Ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, CCI Versailles Val d'Oise / Yvelines, Mai 2003

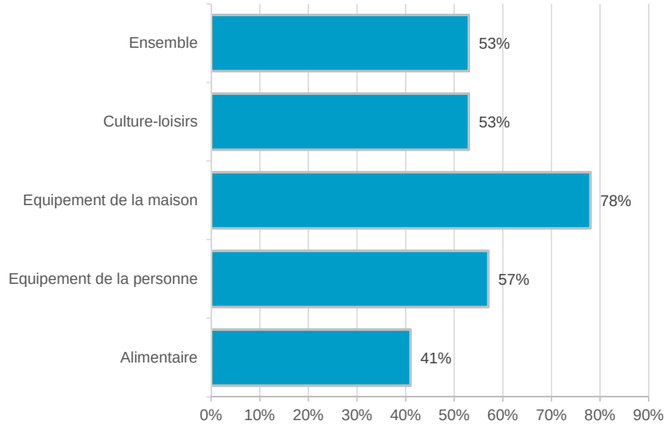
Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Répartition de la zone de chalandise du commerce de Saint-Quentin-en-Yvelines

	Zone de chalandise		
	Alimentaire	**Non alimentaire**	**Totale**
Ménages de SQY	87%	61%	74%
Ménages hors SQY	13%	39%	26%
Total	**100%**	**100%**	**100%**

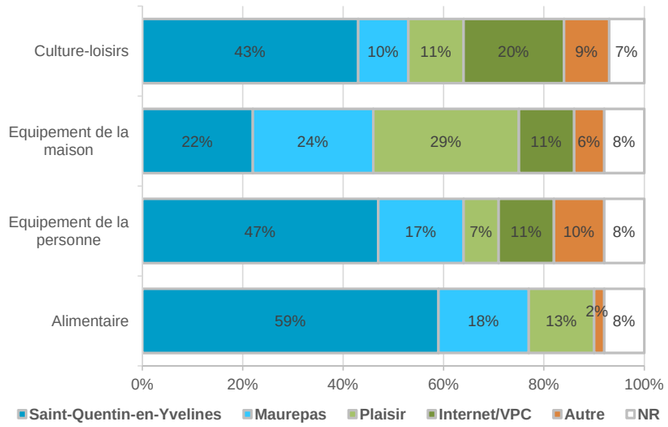
Source : Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Taux d'évasion par secteur d'activité des ménages de Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Répartition des flux de consommation des saint-quentinois par type d'achat en 2011



Source : Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

2.3. La zone de chalandise du territoire

La zone de chalandise primaire du commerce de Saint-Quentin-en-Yvelines est constituée pour totalité par les résidents des communes appartenant au territoire. La zone de chalandise secondaire, quant à elle, est limitée :

- par les zones commerciales environnantes ;
- par les barrières naturelles : forêts, réserves naturelles, étang de Saint-Quentin,… Si l'on dissocie les zones de chalandises alimentaire et non alimentaire, on observe une zone de chalandise non alimentaire plus large, notamment due à la présence du centre commercial « Espace Saint-Quentin ». Ce centre régional rayonne en effet au-delà des frontières administratives de l'agglomération, notamment de par son offre attractive en équipement de la personne et son concept de centre commercial de type « village » unique dans la région.

2.4. Les flux de consommation

L'étude des flux de consommation des ménages saint-quentinois démontre une forte évasion, avec plus d'un euros sur deux dépensé hors de l'agglomération. Cette évasion est particulièrement forte en ce qui concerne les achats non alimentaires (62% d'évasion). Cette situation s'explique en grande partie par la proximité de pôles concurrentiels importants. En 2011, les principales destinations d'évasion, tous achats confondus, se font vers Maurepas (18%) et vers Plaisir (14%).

Les évolutions relevées depuis 2005 démontrent une hausse globale du taux d'évasion. Il connait notamment une hausse notable pour les produits alimentaires (+10 points) et d'équipements de la maison (+35 points). Le taux d'évasion est resté stable sur la période pour les produits d'équipement de la personne (54 % en 2005), et a faiblement augmenté pour les produits de culture / loisirs (54 % en 2005).

Les achats alimentaires

En 2011, **seules 56 % des dépenses alimentaires des ménages de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines sont réalisées sur le territoire.** Cette analyse symbolise un maillage commercial sur les achats réguliers ne satisfaisant pas en l'état l'ensemble de la population résidente, qui préfère pour partie se rendre sur des pôles commerciaux concurrentiels pour répondre à leurs besoins. Hors consommation au sein du territoire, cette clientèle se rendra en majorité sur les polarités commerciales de Maurepas, et dans un second temps de Plaisir.

Les achats en équipement de la personne

En 2011, 53 % des achats des ménages de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en équipement de la personne sont réalisés hors du territoire. **Cette typologie de produits revêt un taux d'évasion élevé compte tenu de l'offre importante présente sur le territoir**e : en 2011, malgré le fort taux d'enseignes nationales présentes dans cette catégorie d'offre, plus de la moitié de la population résidente n'effectue pas ses achats sur le territoire.

Si l'impact de la vente à distance est relativement significatif, avec plus de 10 % des dépenses pour cette catégorie de produits, il se situe dans les taux moyens observés au niveau national, et ne constitue de ce fait pas une spécialité pour le territoire (12 % des parts de marchés en 2013 pour les achats d'équipement de la personne en France). Cette évasion est avant tout fortement induite par la présence de centres commerciaux régionaux très proches. Le taux d'évasion particulièrement important sur cette catégorie de produits soulève également un questionnement quant au rôle joué par les centres-villes des communes. En effet, les centres-villes sont des polarités clés dans la commercialisation de biens en équipements de la personne

Les achats en équipement de la maison

En 2011, **seuls 22 % des achats des ménages de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en équipement de la maison sont réalisés sur le territoire**. Cette évasion très importante sur cette catégorie de produits est cependant peu compressible (difficultés à amoindrir le taux actuel) compte tenu :

- de l'offre concurrentielle de fort rayonnement présente à proximité ;
- d'une vente à distance faible comparativement aux moyennes observées au niveau national sur cette catégorie de produits (moyenne France : 18 % en 2013). Elle est également liée à la fermeture de plusieurs enseignes de cette typologie, notamment sur la commune de Montigny-le- Bretonneux.

Les achats en culture/loisirs

En 2011, 43 % des dépenses des ménages de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines regroupant les achats culturels et de loisirs sont réalisées sur le territoire. Cette analyse démontre une **bonne emprise sur cette typologie de produits**, synonyme d'une offre relativement bien adaptée aux besoins de la population résidente. Cependant, il est à noter que les chiffres présentés ne prennent pas en compte l'impact de la fermeture de l'enseigne *Virgin Mega Store*, opérée après la réalisation de l'enquête auprès des ménages. **Le taux d'évasion est en ce sens à relativiser et doit être marqué par une hausse sensible depuis 2011**.

2.5. La dynamique collective

La dynamique collective à l'échelle de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines **6 communes de l'agglomération bénéficient de la présence d'associations de commerçants et artisans**, ce qui constitue le principal point fort du territoire en matière de dynamique commerciale. Cependant, plusieurs éléments peuvent aujourd'hui être considérés comme points faibles, et constituent de réels freins à une dynamique commerciale performante et reconnue :

- plusieurs associations sont aujourd'hui en sommeil ;
- les actions réalisées par les associations sont limitées et conditionnées au soutien de structures partenaires (communes, partenaires consulaires,…) : les professionnels des associations de commerçants et artisans sont globalement peu proactifs, et leur implication aux animations commerciales proposées reste complexe ;
- la visibilité des associations, et par ricochet des actions mises en place, sont limitées ;

- certaines associations sont relativement récentes, ce qui entraine des interrogations au niveau de leur pérennisation.

Ainsi, les associations de commerçants et artisans de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ont aujourd'hui un rôle de porte parole plus que d'animation des polarités marchandes et de mise en valeur de l'offre commerciale. **Aucune action de dynamique commerciale n'est à ce jour engagée de manière collective à l'échelle de l'agglomération.**

3. Les tendances d'évolution des modes de consommation et de comportement d'achats

3.1. La révolution dans les modes de consommation

Les tendances actuelles de consommation démontrent une part des dépenses des ménages français en non alimentaire qui se réduit, notamment dans les secteurs de l'équipement de la personne et en culture-loisirs. C'est, à l'inverse, la part des dépenses en alimentaire qui enregistre une légère hausse, avec un ralentissement observé depuis 2008. Ce ralentissement marqué dans l'évolution des dépenses des ménages induit des potentialités de développement contraintes.

Parallèlement, **les achats en ligne (e-commerce) se sont fortement développés ces dernières années :** le poids du chiffre d'affaires du e-commerce a connu une hausse de 13,5% entre 2012 et 2013, et une hausse de 5% du nombre d'acheteurs en ligne a été enregistrée sur l'année 2013. Le e-commerce représente en 2013, 51,1 milliards d'euros. Le ralentissement de la consommation et l'explosion du e-commerce posent ainsi la question de l'évolution de la vocation des espaces périphériques (rapport surface de stockage / surface de vente) et des risques de friches commerciales, et induisent en ce sens de nouvelles formes de concurrences pour le commerce physique… mais aussi des opportunités à saisir.

Les tendances actuelles de consommation des ménages français sont favorables au retour du commerce dans les coeurs urbains et villageois (recherche de proximité, de simplicité de consommation, de qualité de service…). Cependant, d'importants freins induisent la nécessité de créer les conditions d'accueil du commerce en centralité urbaine (rareté et prix du foncier, visibilité des commerces, accessibilité, concentration des générateurs de flux commerces / services / équipements). Ces tendances accentuent enfin les pressions d'urbanisation sur certains lieux de flux (axes routiers structurants, gares).

Ces tendances de consommation induisent, pour l'agglomération, une nécessité :

- de développer des concepts innovants et de diversifier l'offre autour des enseignes nationales plébiscitées mais également du commerce indépendant, afin de maintenir la clientèle captive,
- de proposer un environnement marchand agréable,
- de développer les circuits courts (AMAP…), déjà bien représentés au sein de l'agglomération puisque proposés dans la plupart des communes,
- d'avoir une offre représentée sur internet, afin d'offrir au commerce de l'agglomération une visibilité optimale sur différents canaux de distribution.

Évolution de la dépense des ménages français

	Tendancielle	
	2000-2013	2008-2013
Alimentaire	+1,7%	+1,3%
Equipement de la personne	-0,6%	-2,0%
Equipement de la maison	+1,0%	-0,7%
Culture et loisirs	+0,8%	-1,2%
Total	**+1,1%**	**-0,0008%**

Source : Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

La part du e-commerce au niveau national en 2013

	Poids en % de part de marché
Commerce de détail	5,5%
Equipement de la personne et textile de maison	12%
Equipement de la maison	18%
Alimentation et drive	3%

Source : Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

Les tendances de comportements d'achats de la clientèle	
1	Privilégier la simplicité des achats
2	Gagner du temps
3	Consommer au meilleur prix
4	Consommer durable et éthique
5	Consommer connecté
6	Être étonné par le lieu, l'enseigne ou le produit
7	Bénéficier d'une offre personnalisée de produits et de services

Source : Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

II.

3.2. Les projets commerciaux du territoire et externes (prospective commerciale)

Les créations de surfaces

Entre 15 000 et 19 000 m² de créations de surfaces commerciales sont en projet sur le territoire à horizon 2020. Ces surfaces correspondent au double des surfaces commerciales qui ont été autorisées en CDAC depuis 2009 à l'échelle de l'agglomération, et démontrent en ce sens des ambitions non négligeables en termes de développement commercial. Parmi ces projets, certains sont considérés comme d'envergure supra communale voire supra agglomération (entre 4 000 m² et 6 000 m² par exemple sur les communes de Trappes et de La Verrière). Cet élément pose un certain nombre de questions, auxquelles le schéma de développement commercial devra répondre dans une seconde phase :

- quelle complémentarité entre les différents projets ?
- quelle concertation entre les communes de l'agglomération avant la réalisation effective des projets commerciaux ?
- le potentiel réel de création de surfaces commerciales sur le territoire est-il en phase avec les ambitions communales en matière de commerce ? Le danger principal en lien avec réalisation effective de l'ensemble des projets est la cannibalisation de l'offre induisant de potentielles difficultés de commercialisation des locaux commerciaux.

Les projets de requalification de l'existant

Parallèlement aux créations de surfaces commerciales, plusieurs projets de requalification des espaces commerciaux existants sont recensés à Saint-Quentin-en-Yvelines à horizon 2020. **Ces projets recouvrent une large partie du territoire, mais sont de natures variées, et s'avèrent de fait plus ou moins impactant pour le fonctionnement commercial à l'échelle de l'agglomération** :

- certains projets sont uniquement constitués de requalification d'enseignes, souvent dans le cadre d'agrandissements de structures (Ex. : réaménagement des parkings et réfection de façades de l'enseigne « Intermarché » sur la commune de Magny-les-Hameaux, directement en lien avec son agrandissement en cours) ;
- d'autres projets s'avèrent plus impactant, les aménagements prévus constituants pour partie de réels atouts pour les commerces existants : meilleure visibilité, amélioration du degré de qualité de l'espace commercial… (Ex. : déplacement du centre commercial Bois de l'Etang à La Verrière) ;
- enfin, des projets de requalification devraient faire évoluer la vocation même de certaines structures commerciales. C'est le cas par exemple pour l'Espace Saint-Quentin, qui pourrait, à terme, être reconverti en un espace dédié aux activités de culture / loisirs.

Les principaux projets commerciaux et dernières ouvertures commerciales externes au territoire

En matière de prospective commerciale, il s'agit de distinguer :

- les créations récentes de surfaces commerciales d'envergure régionale à nationale ;
- les projets de créations de surfaces commerciales d'envergure régionale à nationale ;
- les créations récentes de surfaces commerciales d'envergure de plus grande proximité impactant le territoire ;
- les projets de requalification et/ou les extensions de sites d'envergure régionale à nationale.

Principaux projets et dernières ouvertures commerciales externes au territoire

Source : Dossier de presse, informations prestataires privés Unibail-Rodamco, Codic, Concept et Distribution, Altarea Cogedim
Etude stratégie de développement commercial, rapport de diagnostic, AID Observatoire, 2015

II.

Chacun de ces projets ou créations récentes de surfaces commerciales peut en effet avoir un impact différent sur le commerce existant et en projet à Saint-Quentin-en-Yvelines. En matière de créations récentes de surfaces commerciales d'envergure régionale à nationale, l'environnement marchand de l'agglomération, qui évolue constamment, a connu ces derniers mois des ouvertures de sites commerciaux basés sur des concepts de nature hétérogène, dont notamment l'ouverture :

- d'un village de marque (Marques Avenue à Aubergenville) ;
- d'un espace commercial regroupant des moyennes à grandes surfaces thématisées « univers maison » (White Parc à Villennes-sur-Seine) .

Ces ouvertures récentes démontrent une dynamique commerciale concurrentielle forte sur des projets structurants et à fort rayonnement à proximité de l'agglomération, et vont tendre à développer l'attractivité commerciale vers le Nord Ouest du territoire. Elles pourront en ce sens limiter le développement de l'offre de l'agglomération sur cette typologie d'achats.

D'autres projets de telle envergure sont également en projet, positionnés à nouveau sur des concepts spécifiques : zone commerciale intégrée à un quartier d'affaires (Coeur d'Orly à Orly), centre commercial intégrant un réaménagement de friche et annonçant de hautes qualités environnementales (Seventy Eight à Vernouillet / Triel-sur-Seine). Il s'agit cependant de préciser que les taux d'intérêt étant aujourd'hui particulièrement bas, les promoteurs développent de nombreux concepts commerciaux dont la commercialisation n'est que pour partie réalisée.

D'autre part, les créations récentes de surfaces commerciales d'envergure de plus grande proximité, si elles comptabilisent des surfaces moins importantes (Grand Frais et Gifi à Rambouillet ou encore Carrefour Market à Villiers-Saint-Fréderic comptabilisent environ 2000m^2 de surfaces commerciales chacun), peuvent également impacter les commerces du territoire. Elles peuvent en effet être amenées à développer l'évasion commerciale du territoire, en fonction de la localisation et de la typologie d'offre proposée, notamment au niveau des achats alimentaires.

Enfin, les requalifications et/ou les extensions de sites commerciaux d'envergure régionale à nationale actuellement en projet (Zone « 40 sous » / Art de Vivre à Orgeval, Carré Sénart à LieuSaint, Parly 2…) seront amenées à développer le degré de qualité des sites, et donc leur attractivité, au dépend des espaces commerciaux de l'agglomération. Il s'agit ainsi de maintenir un certain degré de qualité au sein des espaces commerciaux de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines pour ne pas voir apparaitre un trop grand décalage en matière d'attractivité.

ENSEIGNEMENTS

- Peu d'évolution dans la structure de l'offre commerciale depuis 2003.

-Une forte concentration des activités sur Montigny-le-Bretonneux (35% de l'offre du territoire).

-Des pôles structurants déjà bien présents en 2003 : Elancourt et Trappes observent une représentativité inchangée, seule la commune de Guyancourt observe une représentativité plus importante.

- Un immobilier commercial symbolisé par une attractivité très hétérogène en fonction de la commune et de l'environnement commercial.

-Les marchés comme réponse à un enjeu de complément de l'offre commerciale non alimentaire de proximité
- Une thématisation de l'offre non sédentaire à développer afin d'éviter les risques de cannibalisation de l'offre dans des secteurs proches et sur des journées similaires.

ENSEIGNEMENTS

- un quartier Saint-Quentin qui revêt un poids commercial significatif marqué par la présence de trois centres commerciaux d'attraction régionale, contrebalancé par SQY Ouest vacant à plus de 75%.

Un panorama concurrentiel :
- important en termes de centres commerciaux : plus de 300 000 m^2 de surface de vente,
- facilement accessible : moins d'une demie heure de route pour chacun des pôles concurrentiels,
- des concepts novateurs et attractifs : 2 centres commerciaux ouverts depuis 2012 proposent des concepts innovants.
-Une concurrence fortement ressentie par les communes.

ENSEIGNEMENTS

- 1 654 établissements commerciaux, dont 546 commerces (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture-loisirs).

- Une densité de 4 commerces pour 1 000 habitants, contre 7 pour 1 000 en moyenne en France.

- Des dépenses commercialisables des résidents de l'agglomération estimées à 950 millions d'euros.

- Un chiffre d'affaires de 613 millions d'euros en 2011 réalisé à 61% dans l'alimentaire, traduisant une offre tournée vers la proximité.

- Une consommation des résidents qui se fait majorité e, dehors des limites de l'agglomération : une forte évasion, notamment en non alimentaire expliquée par la proximité des pôles concurrentiels importants.

- Un taux de vacance convenable à l'échelle de l'agglomération, mais qui cache des disparités selon les communes.
-Une centre commercial vacant synonyme notamment d'une cannibalisation très marquée entre les centres commerciaux de l'agglomération.

II.

G.Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces

ATOUTS

- Une dynamique économique reconnue et soutenue par la puissance publique
- Un tissu économique diversifié (salariés hautement qualifiés, présence de grands groupes nationaux et internationaux, TPE, PME)
- Un parc immobilier d'entreprises important, des espaces économiques dédiés
- Un territoire de pointe :
  - présence d'entreprises innovantes, de la TPE jusqu'à la grande entreprise
  - maillage des acteurs de l'innovation ancrés dans Paris-Saclay
  - présence d'établissements d'enseignement supérieur et des laboratoires de recherche
  - implication au sein des pôles de compétitivité
  - positionnement des acteurs au sein des marchés stratégiques et des filières porteuses
- Un territoire attractif pour les entreprises et leurs salariés, créateur d'emplois, considéré comme le deuxième pôle économique de l'Ouest Parisien
- Un maillage commercial convenable assuré par 35 polarités et un environnement attractif
- Une offre commerciale non sédentaire développée
- Un nombre important de projets de créations de surfaces commerciales (+300m^2)

DIFFICULTES

- Un volume de déplacements domicile-travail important
- Un accès à certains espaces économiques difficile
- Un déséquilibre entre les qualifications des actifs résidents et celles des emplois sur place
- Une innovation encore insuffisamment valorisée
- Une faible connaissance du territoire par les salariés non résidents
- Un manque de services aux entreprises
- Un vieillissement des espaces économiques mono-fonctionnels anciens, un parc immobilier de seconde main qui ne répond pas toujours aux standards actuels
- Une sous-représentation de l'économie résidentielle, une faible captation des ressources extérieures et une évasion des dépenses en hausse
- Une fragilisation de l'offre commerciale pouvant entrainer une perte d'attractivité et d'animation des quartiers : problèmes de lisibilité, de densité, de qualité, augmentation de la vacance, multiplication des services
- Un centre commercial régional presque entièrement vacant

OPPORTUNITES

- Un projet de pôle de l'innovation qui permet de renforcer et valoriser cette dimension de l'économie locale
- Des projets en faveur de l'accueil d'entreprises
- Des projets d'aménagement pourvoyeurs d'emplois à terme (corridor ferroviaire, etc.)
- Un potentiel de requalification, de réhabilitation et d'évolution du parc immobilier d'entreprises
- Un potentiel de développement de l'économie résidentielle
- Un territoire identifié comme stratégique : par l'État (Opération d'Intérêt National), par la région (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), etc.
- Une réorganisation, une requalification et recentrage de l'offre commerciale
- Une stratégie commerciale intercommunale pour mettre en commun et hiérarchiser les projets internes
- Un travail sur la part d'évasion compressible, une capitalisation des flux domicile-travail, une prise en compte de la diversité des usagers du territoire
- Une requalification du site Sqy Ouest en un espace dédié à des activité de culture - loisirs

MENACES

- Une baisse des emplois liée aux stratégies globales des grands groupes
- Une concurrence des territoires extérieurs
- Une évasion commerciale accrue
- Un déséquilibre entre l'offre et la demande en immobilier d'entreprises
- Un décalage entre les qualifications des emplois et celles des actifs résidents
- Une perte d'attractivité du territoire
- Un manque de réactivité face aux changements
- Une attractivité commerciale impactée par les nombreux programmes commerciaux ouverts récemment ou en projet
- Une pérennité peu évidente des pôles commerciaux

II.

EQUIPEMENTS ET PRATIQUES DES USAGERS

III.

A.Des équipements nombreux

L'accessibilité aux équipements et aux services constitue un aspect essentiel de la vie quotidienne des habitants et des usagers d'un territoire. Tous les citoyens souhaitent, en effet, avoir accès à un ensemble de services à proximité de leur lieu d'habitation. **L'insuffisance d'équipements peut donc entraîner une évasion des populations les plus mobiles ou provoquer un enclavement des populations précaires. A l'inverse, la facilité d'accès aux équipements améliore la qualité de vie des populations présentes et augmente l'attractivité du territoire pour celles désireuses de s'y installer.**

La *Base Permanente des Équipements* (BPE) de l'Insee permet d'appréhender la notion de présence ou non d'un équipement ou d'un service rendu à la population sur le territoire, jusqu'à l'échelle des quartiers. Son objectif est de proposer annuellement une base d'équipements finement localisés à partir de sources administratives diverses dont l'homogénéité dans le temps et dans l'espace est assurée par le recours à des nomenclatures reconnues. De plus, l'Insee procède à des contrôles de qualité. Cette source ne prend toutefois pas en compte la notion de taille des différents équipements. Cet aspect sera abordé lors de la question du traitement des usages.

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est dotée de nombreux équipements et services rendus à la population. En 2011, la Base Permanente des Équipements de l'Insee (BPE), en dénombrait plus de 3 000 sur le territoire.

1. Une multitude de pôles de services sur l'agglomération

En 2011, la *Base Permanente des Équipements* (BPE) se compose de 168 types d'équipements répartis en sept grands domaines : services aux particuliers ; Commerces ; Enseignement ; Santé ; Transports et déplacements ; Sports, loisirs et culture ; Tourisme. Au-delà de la nature des activités exercées par ces différents équipements, leur fréquence d'implantation traduit une organisation hiérarchisée du territoire en matière de services à la population.

Répartition des équipements sur l'agglomération en 2011

	Equipements et services...		Ensemble
	des gammes de proximité, intermédiaire et supérieure	hors gamme	
Elancourt	437	11	448
Guyancourt	457	20	477
Magny-les-Hameaux	164	4	168
Montigny-le-Bx	921	29	950
Trappes	602	28	630
La Verrière	96	5	101
Voisins-le-Bretonneux	230	10	240
SQY	**2907**	**107**	**3 014**

Source : Insee, BPE 2011

Pôles de services de l'agglomération en 2011

	Proximité (29 équip.)	Intermédiaire (31 équip.)	Supérieur (35 équip.)	Ensemble (95 équip.)	Type de pôle
Elancourt	29 (100%)	20 (65%)	16 (46%)	85 (68%)	Intermédiaire
Guyancourt	29 (100%)	28 (90%)	16 (46%)	73 (77%)	Intermédiaire
Magny-les-Hameaux	28 (97%)	18 (58%)	4 (11%)	50 (53%)	Intermédiaire
Montigny-le-Bx	29 (100%)	28 (90%)	20 (57%)	77 (81%)	Supérieur
Trappes	29 (100%)	27 (87%)	26 (74%)	82 (86%)	Supérieur
La Verrière	23 (79%)	8 (26%)	5 (14%)	36 (38%)	Proximité
Voisins-le-Bretonneux	28 (97%)	22 (71%)	11 (31%)	61 (64%)	Supérieur
SQY	**29 (100%)**	**31 (100%)**	**34 (97%)**	**94 (99%)**	**Supérieur**

Source : Insee, BPE 2011

III.

C'est pourquoi les commerces et services, publics ou privés, sont répartis en trois gammes :

- **la gamme de proximité** (29 équipements) réunit les plus courants, tels que l'école élémentaire, la boulangerie ou le médecin généraliste;
- **la gamme intermédiaire** (31 équipements) regroupe des équipements moins fréquents comme le collège, le supermarché ou le laboratoire d'analyses médicales;
- **la gamme supérieure** (35 équipements) est plutôt l'apanage des pôles urbains où l'on retrouve par exemple, l'hôpital, le lycée ou l'hypermarché.

A partir de ces différentes gammes, des critères objectifs permettent de définir le type de pôle de services auquel appartient un secteur (un quartier, une commune, etc.) :

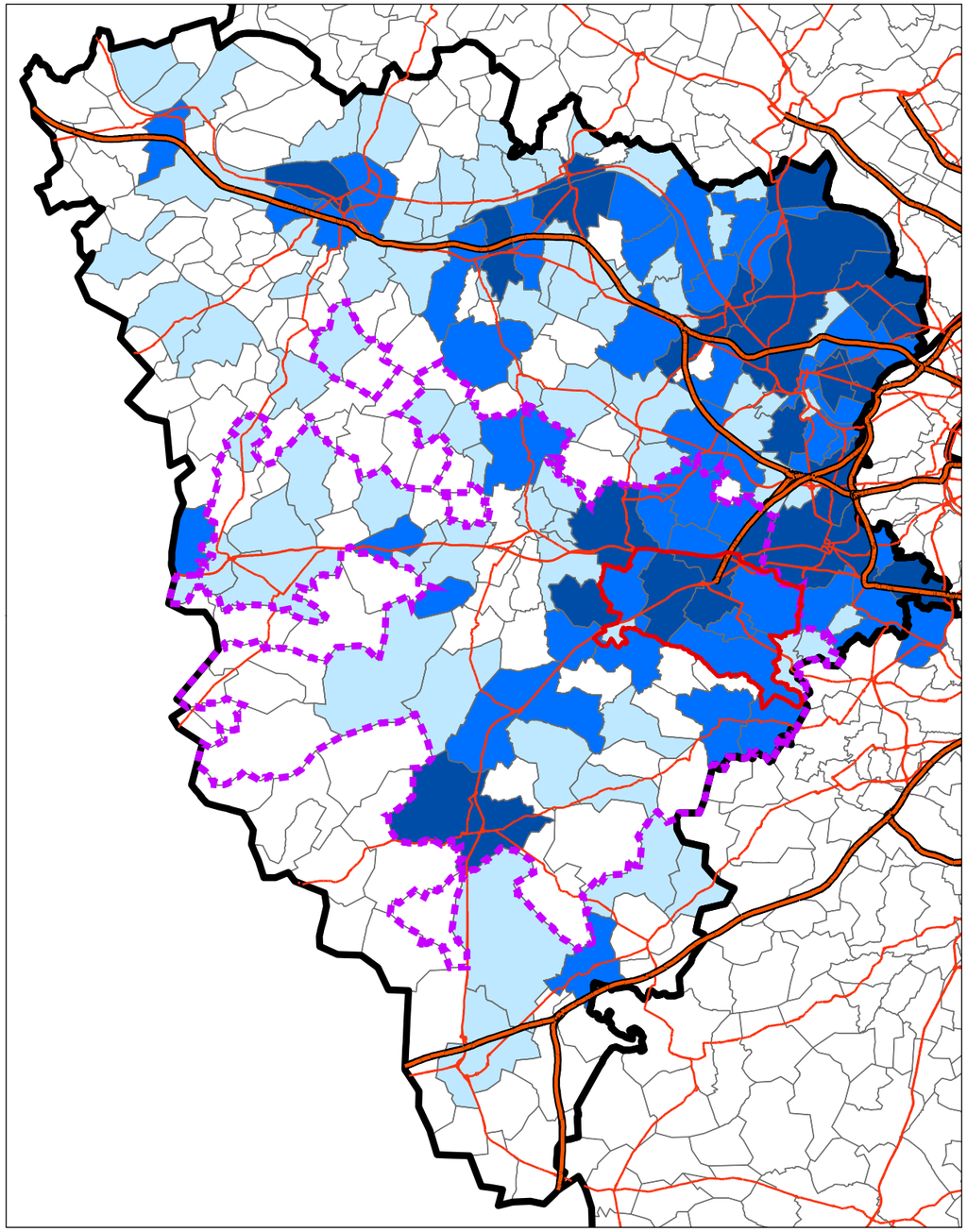
- un secteur qui possède au moins la moitié des équipements de la gamme de proximité (14) est considéré comme étant un **pôle de services de proximité** ;
- s'il possède également plus de la moitié des équipements de la gamme intermédiaire (15), il est considéré comme un **pôle de services intermédiaire ;**
- enfin, s'il dispose également de plus de la moitié des équipements de la gamme supérieure (17), il est considéré comme étant un **pôle de service supérieur.**

Compte tenu de ces critères, il est possible d'affirmer que Saint-Quentin-en-Yvelines dispose de l'ensemble des types de pôles de services qui existent :

- **2 pôles de services supérieurs** : Trappes et Montigny-le-Bretonneux ;
- **2 pôles intermédiaires** pour lesquels il ne manque qu'un équipement pour qu'ils appartiennent à des pôles de services supérieurs : Élancourt et Guyancourt ;
- **2 pôles intermédiaires** : Magny-les-Hameaux, Voisins-le-Bretonneux ;
- **1 pôle de proximité** : La Verrière

Il est à noter que chaque **commune possède la quasi-totalité des services de la gamme de proximité** (de 79% à 100%).

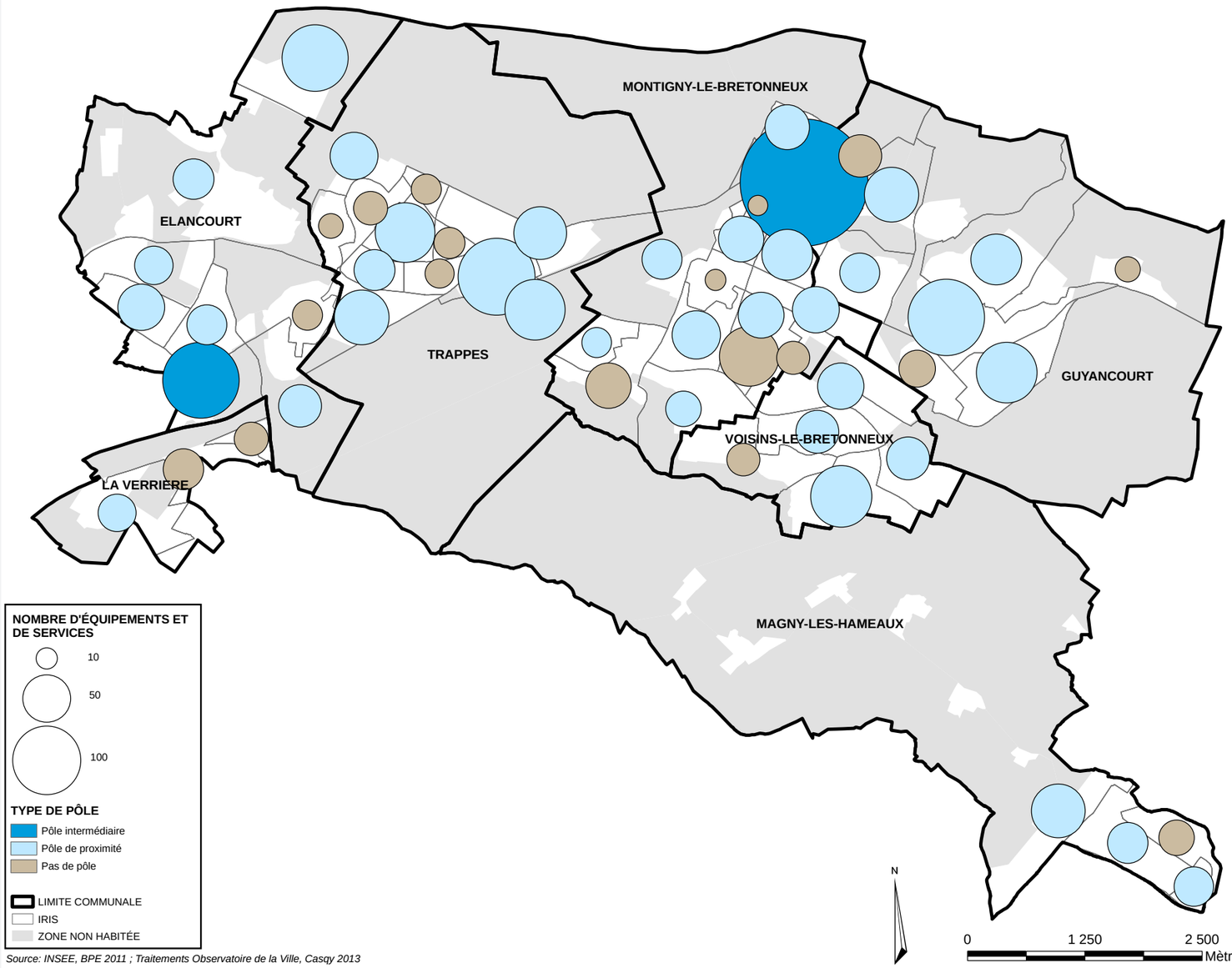
LES PÔLES DE SERVICES DES YVELINES EN 2011



Source: Insee, BPE 2011 ; Traitements Observatoire de la Ville

Pole_service_78_2011

POLES DE SERVICES ET NOMBRE DE SERVICES PAR QUARTIER



Source: INSEE, BPE 2011 ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2013

III.

2. Une complémentarité des services permettant une offre quasi-complète

Aucune commune de l'agglomération ou des Yvelines ne dispose à elle seule de l'ensemble des équipements des trois gammes. Cependant, les pôles de services du territoire se complètent parfaitement et ce, pour l'ensemble des catégories observées (services, commerces, santé, enseignement, sports).

Ainsi, les usagers (habitants, salariés, scolaires, etc.) peuvent accéder sur le territoire à toutes les gammes et catégories d'équipements et de services à la population, des plus courants aux plus rares.

3. Une implantation homogène et rationnelle

Géographiquement, des équipements et services à la population sont implantés sur l'ensemble des quartiers, dans des volumes plus ou moins importants.

Les quartiers qui en concentrent davantage se caractérisent généralement par une forte densité humaine (pôles d'habitations, d'emplois, universitaire). Ils se situent également **à proximité des principaux axes de transports et/ou à proximité d'une gare.** Ils se concentrent principalement autour des voies principales permettant de relier Saint-Quentin-en-Yvelines aux pôles attractifs d'Île-de-France (Paris, La Défense, Versailles), et autour des voies départementales occupant des fonctions de transit et de distribution du territoire. **Ce sont donc des lieux de passages importants.**

Comme pour les communes, la diversité de l'offre proposée permet de faire émerger les pôles de services à l'échelle des quartiers. Aussi, ce critère permet d'identifier 37 quartiers (à l'échelle IRIS) pouvant être considérés comme étant des pôles de services:

- 2 quartiers/pôles de services intermédiaires : le centre ville de Montigny-le-Bretonneux et le quartier des 7 Mares à Élancourt ;

- 35 quartiers/pôles de services de proximité ;

Ces différents pôles de services se répartissent de manière homogène sur le territoire, ce qui assure leur proximité, mais rend difficile l'émergence de centralité ou de pôle complet et attractif.

4. Une densité en services plus faible que son environnement

Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'une offre en équipements et en services à la population la plus complète possible. Cependant, sa densité y est plus faible qu'au niveau départemental : 201 équipements pour 10 000 habitants, soit une trentaine de moins que la moyenne des Yvelines. Seule Montigny-le-Bretonneux présente une densité d'équipements nettement plus élevée.

En prenant en compte les salariés qui travaillent sur le territoire, qui peuvent potentiellement accéder à la plupart des services, l'écart de densité d'équipements est encore plus élevé. Cette situation s'explique par la forte concentration d'emplois sur l'agglomération : plus de 102 300 salariés en 2009, soit 20% des Yvelines.

Cette densité moindre est principalement due à un déficit du nombre de commerces de la gamme intermédiaire ainsi que des services de proximité. Les autres domaines se situent dans la moyenne du département ou sont plus nombreux. Ainsi, la densité des équipements d'enseignement de proximité (écoles maternelles et élémentaires) est particulièrement élevée sur l'agglomération. C'est également le cas pour les équipements culturels et de sports-loisirs.

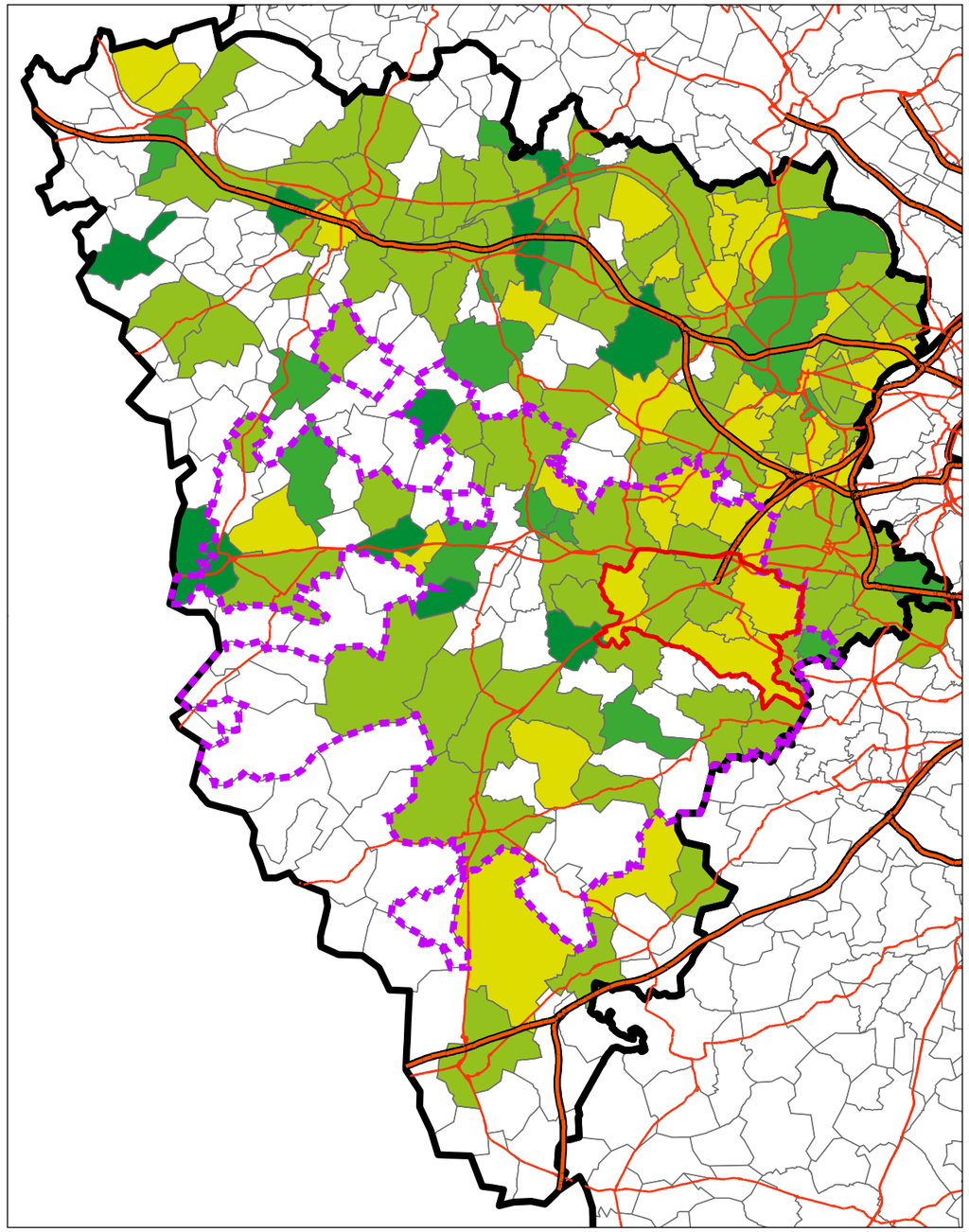
ENSEIGNEMENTS

- De nombreux équipements, commerces et services rendus à la population.

- Une offre complémentaire à l'échelle de l'agglomération qui permet au habitants d'accéder à la quasi-totalité des gammes de services et à la plupart des équipements ou de commerces, qu'il s'agisse d'une offre de proximité ou plus rare.

- Une densité de certains services ou commerces parfois faible notamment au regard du nombre d'usagers du territoire (habitants, salariés, étudiants, etc.).

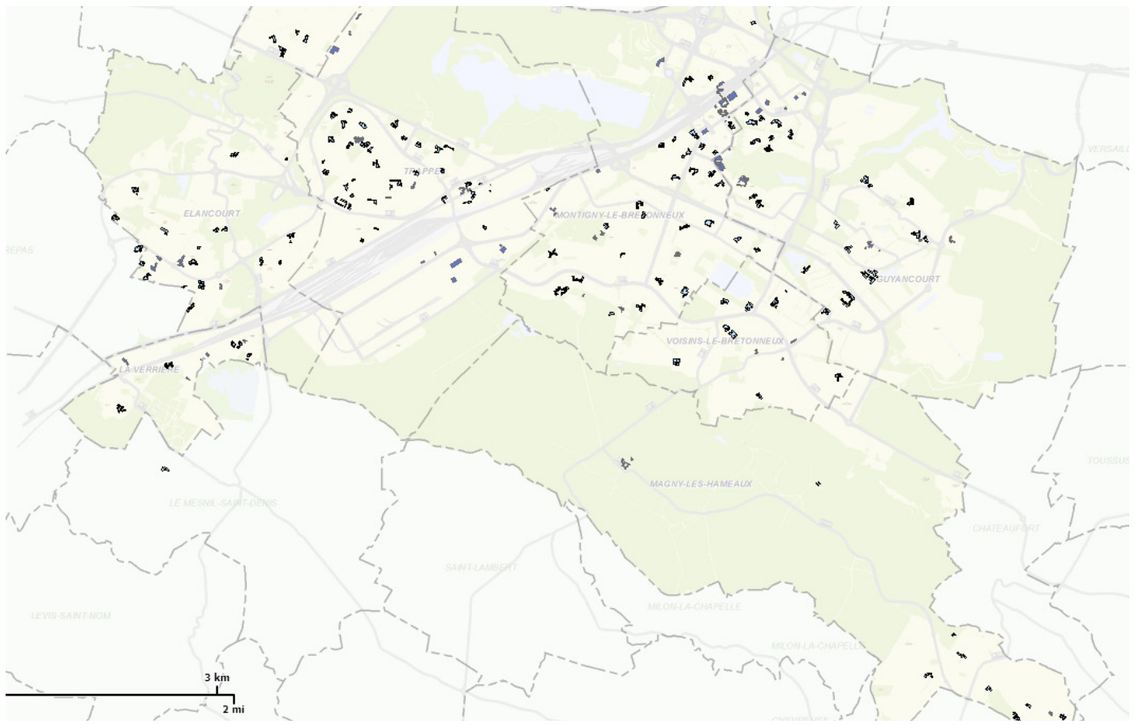
DENSITÉ POUR 10 000 HABITANTS POUR LES 95 ÉQUIPEMENTS RETENUS



Source: Insee, BPE 2011 ; Traitements Observatoire de la Ville

densité_equipements_78

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES EN 2012



Source : BIBUP, Casqy, 2012

III.

B. Des pratiques et des usages variés

Préambule

La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'Insee permet de situer le territoire dans son environnement à partir de sources identiques, homogènes, vérifiées et actualisées. Elle permet de dénombrer les équipements et les services présents sur des quartiers ou des communes avec un niveau de détail assez fin (par catégorie, par gamme, etc.). Il est donc possible de voir si tel équipement, telle catégorie, est surreprésentée ou non sur un territoire. **En revanche, la BPE ne prend pas en compte la composition de chaque équipement** : la taille d'un établissement scolaire, les surfaces commerciales, etc. **Elle ne tient pas compte non plus des pratiques et des usages.**

C'est l'objet de cette partie où les pratiques et les usages sont détaillés pour chaque grande famille d'équipements présents dans la BPE : Enseignement ; Culture ; Sports-Loisirs ; Santé., etc. La question des usages étant liée à celle des déplacements, cet aspect sera traité dans la partie suivante : taux de motorisation des ménages, motifs des déplacements, lieux de déplacements, modes de transports, opinion des saint-quentinois liés aux déplacements, etc.

1. L'enseignement

En 2010, les taux de scolarisation de la population des jeunes de Saint-Quentin-en-Yvelines sont élevés, similaires à ceux des Yvelines et d'Ile de France. Ils comprenent près de 72% de la population des 2 à 5 ans (les enfants de 2 ans n'étant pas systématiquement scolarisés), et ils atteignent près de 99% de la popualtion des jeunes de 6 à 17 ans, soit l'âge de la scolarité obligatoire.

Ils diminuent ensuite à l'âge de la scolarisation dans l'enseignement supérieur, soit 18 à 24 ans, pour osciller autour de 58% à Saint-Quentin-en-Yvelines. C'est également au niveau de la tranche des 18-24 ans que les taux de scolarisation varient le plus entre les communes et qu'apparaissent les premiers phénomènes de déscolarisation.

Depuis les structures de petite enfance jusqu'aux établissements d'enseignement supérieur, en passant par le 1er degré (maternelle et élémentaire) et le 2nd degré (collèges et lycées), Saint-Quentin-en-Yvelines possède une bonne couverture en équipements scolaires pour répondre aux besoins de scolarisation de ses jeunes.

Aussi, cette couverture permet au territoire **d'offrir l'opportunité à ses habitants de mener un parcours scolaire complet allant du premier degré à l'enseignement supérieur, pour certaines disciplines.**

Il existe ainsi à Saint-Quentin-en-Yvelines 35 structures publiques liées à la petite enfance offrant quelques 1 530 berceaux, auxquels s'ajoutent une offre privée (crèches inter-entreprises) et de nombreuses assistantes maternelles.

Les équipements scolaires publics du premier degré

A la rentrée 2013/2014, près de 17 500 enfants saint-quentinois sont scolarisés dans les établissements scolaires publics du premier degré (maternelle et élémentaire). Les enfants scolarisés dans le premier degré représente 12,5% de la population saint-quentinoise, contre 9,7% en France métropolitaine. Cette part plus importante des enfants de 2 à 11 ans est le reflet du peuplement de la ville nouvelle, dont les effets perdurent, et du renouvellement des jeunes ménages.

Les établissements du 1er degré sont composés de 77 écoles maternelles et 66 écoles élémentaires. Différentes stratégies d'aménagement et de gestion des équipements scolaires apparaissent entre les communes. Si Élancourt, Trappes et Voisins-le-Bretonneux privilégient la mutualisation des établissements de maternelle et d'élémentaire à travers l'aménagement de groupes scolaires, Guyancourt, Montigny-le Bretonneux et Magny-les-Hameaux optent pour davantage d'individualisation.

Outre ces établissements publics, **Saint-Quentin-en-Yvelines compte également quatre groupes scolaires privés** situés sur les communes d'Elancourt, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

Les équipements scolaires publics du second degré

A la rentrée 2013/2014, le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines compte près de 13 200 collégiens ou lycéens scolarisés dans les établissements publics. Ils représentent environ 12% de la population totale saint-quentinoise, soit une part supérieure à la celle enregistrée en Île-de-France (8%). Si les taux de scolarisation sur les tranches d'âges des 11-14 ans et des 15-17 ans sont élevés, car correspondant à l'âge de la scolarité obligatoire, de premières légères variations commencent à se faire ressentir entre les communes pour les taux de scolarisation dans les lycées. C'est en effet la tranche d'âge des 15-17 ans qui connaît de premiers phénomènes de déscolarisation.

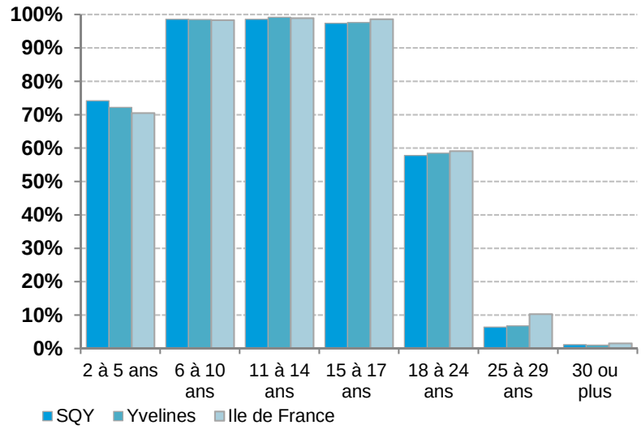
Ces effectifs se répartissent au sein de 16 collèges et 9 lycées publics. Le territoire compte, par ailleurs, 3 collèges et 3 lycées privés.

A l'exception de La Verrière dont les élèves sont généralement scolarisés au Mesnil-Saint-Denis, toutes les communes de Saint-Quentin-en-Yvelines sont dotées d'au moins un collège. Les trois communes les plus peuplées du territoire rassemblent les lycées de l'agglomération. Les lycées de Maurepas accueillent également des élèves habitant sur Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'origine géographique des collégiens révèle différentes logiques de répartition des effectifs. Au total, 65% des collégiens se répartissent dans les collèges de leur commune de résidence, 21% proviennent d'une autre commune de l'agglomération, et 14% proviennent d'une commune hors de l'agglomération. Le chiffre de 24% montre que l'intercommunalité possède un bon degré d'intégration, même s'il existe des variations entre les communes. La commune de Montigny-le-Bretonneux, comme aire de polarisation des établissements, avec 28% de ses effectifs originaires d'une autre commune de Saint-Quentin-en-Yvelines, en est un bon exemple. Inversement les communes de Trappes et Guyancourt possèdent un degré d'intégration beaucoup plus faible vis-à-vis des autres communes de l'agglomération au niveau des collèges. Par ailleurs, les 14% montrent que les collèges captent des effectifs au-delà des limites de l'agglomération, en lien avec le fort taux de couverture des collèges à Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'origine géographique des lycéens révèle différentes logiques de répartition des effectifs. Au total, 45% des lycéens se répartissent dans les lycées de leur commune de résidence, 36% proviennent d'une autre commune de l'agglomération, et 19% proviennent d'une commune hors de l'agglomération. Les chiffres de 45% et 36% montrent que la carte scolaire des lycées réalise une bonne intégration intercommunale. Le chiffre de 19% montre que l'intercommunalité possède un degré d'intégration, même s'il existe des variations entre les communes. Si la commune de Montigny capte ses effectifs principalement sur les communes de l'agglomération, en revanche, la commune de Trappes capte une plus grande partie de ses effectifs à l'extérieur de l'agglomération, notamment en raison de l'existence d'un lycée professionnel sur son territoire. Par ailleurs, les 19% d'effectifs captés hors de l'agglomération, concernent essentiellement les lycées de Trappes.

Taux de scolarisation à Saint Quentin en Yvelines par tranche d'âges



Source : INSEE, traitement Observatoire de la Ville, Casqy 2013

Les structures publiques de petite enfance à Saint-Quentin-en-Yvelines*

	Nombre de structures	Nombre de berceaux
Structures publiques	35	1 530

Source : Conseil Général des Yvelines, consulté en septembre 2014
* Crèche familiales crèche collective, multi-accueil et halte garderie

Etablissements publics du 1er degré à la rentrée 2013/2014

	Nombre d'écoles publiques	Nb de classes construites à l'origine	Capacités théoriques à l'origine*	Effectifs réels 2013/2014
Maternelle	77	335	10 050	7 303
Elémentaire	66	699	20 970	10 182
Total 1er degré	**143**	**1 034**	**31 020**	**17 485**

Source : Observatoire de la Ville, Casqy 2014 * calculé sur la base de 30 élèves / classe

Etablissements publics du 2nd degré à la rentrée 2013/2014

	Nombre d'établissement publics	Capacités à l'origine	Effectifs réels 2013/2014
Collèges (1)	16	10 070	7 308
Lycées (2)	9	8 924	5 868
Total 2nd degré	**25**	**18 994**	**13 176**

Source : Observatoire de la Ville, Casqy 2014

(1) dont le collège situé au Mesnil Saint Denis (Philippe de Champaigne)
(2) dont les lycées situés à Maurepas (Dumont d'Urville et 7 Mares)

Etablissements scolaires privés à Saint-Quentin-en-Yvelines

	Nombre de structures
Petite enfance*	6
Maternelle	4
Elémentaire	4
Collège	3
Lycée	3

Sources : Observatoire de la Ville, Casqy 2014

* Crèche familiales crèche collective, multi-accueil et halte garderie

Effectifs de l'Université de Versailles - Saint-Quentin (UVSQ)

	Etudiants saint-quentinois			Total UVSQ		
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2011-2012	2012-2013	2013-2014
Institut d'Etudes Culturelles (IEC)	172	179	367	955	922	1 579
Institut des Langues et des Etudes Internationales (ILEI)	74	92		282	425	
Institut Supérieur de Management (ISM)	144	167	160	1 135	1 358	1 449
Observatoire des sciences de l'univers de l'UVSQ	46	42	56	566	706	628
UFR de Droit et de Science Politique	367	424	463	2 692	2 838	2 841
UFR de Sciences	316	243	312	3 196	2 918	3 224
UFR des Sciences de la Santé	355	380	540	3 023	4 444	5 045
UFR des Sciences Sociales	312	283	379	1 463	1 441	1 654
Institut des Sciences et Techniques des Yvelines (ISTY)	15	21	28	254	271	282
IUT de Mantes	23	25	23	617	636	664
IUT de Vélizy	44	39	37	611	630	704
IUT de Vélizy - Rambouillet	87	98	114	540	605	655
Total	**1 955**	**1 993**	**2 479**	**15 334**	**17 194**	**18 725**
Total sur UFR de SQY	*1 470*	*1 567*	*1 965*	*10 116*	*12 134*	*13 196*

Source : Apogée UVSQ/DRIP/OVE

Champs : Inscriptions premières 2011-2012 à l'UVSQ, hors cumulatifs, diplômes universitaires et diplômes inter-universitaires de médecine, TCEM, HDR et conventions d'échange
Inscriptions premières 2012-2013 à l'UVSQ au 16 janvier 2013, hors cumulatifs, télé-enseignement, HDR et conventions d'échange
Inscriptions premières 2013-2014 à l'UVSQ (septembre 2014), hors cumulatifs, télé-enseignement, C2I, HDR et conventions d'échange
* Total UVSQ : tous lieux de résidence confondus

III.

Les équipements d'enseignement supérieur

L'enseignement supérieur à Saint Quentin en Yvelines est principalement constitué, en ce qui concerne l'enseignement public, de l'Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, qui comprend également l'Institut des langues et des études internationales, l'Institut des études culturelles, l'Institut supérieur de Management. A la rentrée 2013/2014, **l'UVSQ compte 18 725 inscrits au total, dont 13 196 sur les UFR de l'agglomération, soit une évolution en hausse depuis plusieurs années.** Cette dernière a notamment été favorisée par l'ouverture récente de l'UFR de Médecine à Saint-Quentin-en-Yvelines. Depuis 2012, l'Université fait partie du *Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur* (PRES) de l'*Université du Grand Ouest Parisien* (UGPO), qui constitue un établissement supérieur de coopération scientifique. L'UVSQ à vocation à s'inscrire dans le projet de développement du campus Paris-Saclay et de l'Université Paris-Saclay, structure porteuse du projet du développement du PRES. **Le renforcement de l'UVSQ constitue donc un objectif de développement stratégique à l'échelle intercommunale et régionale dans le cadre du projet de territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.**

A noter que le territoire accueille également plusieurs établissements d'enseignement privé spécialisés : l'Institut International de l'Image et du Son (3IS), l'Institut de l'environnement, et plus récemment l'ESTACA, école supérieure spécialisée dans les filières des transports et de la mobilité.

Saint-Quentin-en-Yvelines reconnaît à l'enseignement supérieur et à la recherche implantés sur son territoire un rôle moteur tant pour le dynamisme de ses entreprises, que pour son urbanisme, sa vie sociale ou sa dimension culturelle. Son objectif est de continuer à développer ses activités universitaires in situ et à renforcer l'ancrage territorial de ses différentes composantes.

Concernant l'enseignement supérieur privé, l'implantation récente de l'école d'ingénieurs ESTACA, en plus d'offrir aux usagers une plus grande surface de développement, a également pour objectif de rapprocher l'école de partenaires académiques, scientifiques et industriels implantés à Saint-Quentin-en Yvelines ainsi que sur le plateau de Saclay.

Cette implantation s'inscrit par conséquent dans le développement projeté à long terme du cluster Paris-Saclay.

III.

L'évolution des effectifs

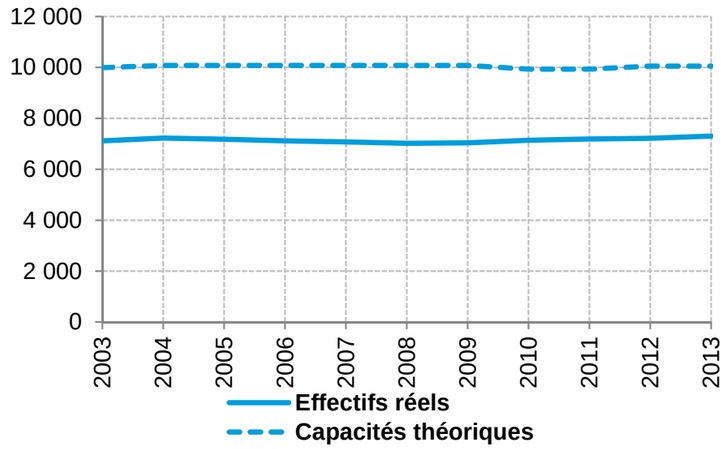
A l'échelle de l'agglomération, les effectifs scolaires du premier degré sont stables, mais cette stabilité est le résultat de deux effets inverses : d'une part, l'ancrage de la population, son vieillissement et la baisse de la croissance démographique à partir de 1999 fait diminuer la population des plus jeunes ; d'autre part, le renouvellement de la population sur certains secteurs et l'installation de nombreuses familles à Saint-Quentin-en-Yvelines grâce à de nouveaux programmes de logements entrainent un renouvellement, voire une hausse de la population scolaire.

Les variations d'une commune à l'autre de la population scolarisée dans le premier degré sont le produit des dynamiques socio-démographiques d'une commune. Ces dynamiques de peuplement sont, à leur tour, le fruit du mode d'urbanisation spécifique des communes et de nombreux facteurs : la composition du parc de logement, le statut d'occupation des ménages, les dynamiques de constructions, l'état du marché immobilier, la rotation dans les différents parcs, la taille des logements, etc.

Ainsi, Voisins-le-Bretonneux, commune composée d'un habitat à dominante pavillonnaire et qui connaît un vieillissement de la population plus important que dans les autres communes, a une proportion d'enfants scolarisés dans le 1er degré plus faible qu'ailleurs, et connaît une baisse importante de ses effectifs en maternelle et en élémentaire ces dix dernières années. A l'inverse, la commune de Trappes, où réside une part plus importante de familles nombreuses et qui connaît des programmes de constructions neuves, a une part élevée de sa population scolarisée dans le 1er degré, et voit le nombre d'enfants scolarisés augmenter, notamment en élémentaire.

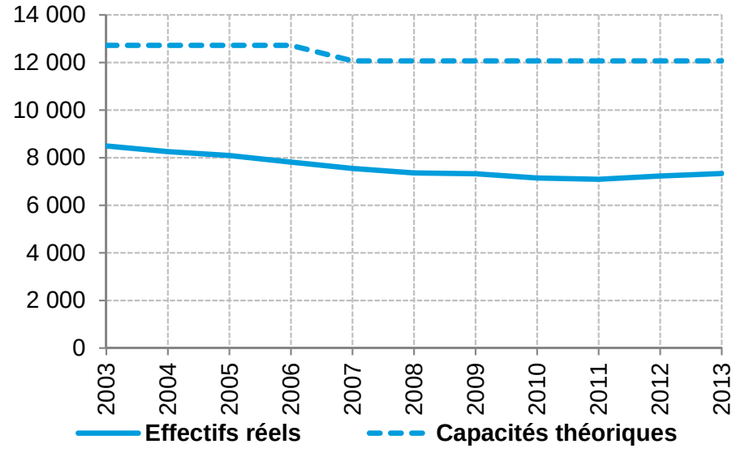
Tout comme pour les équipements du premier degré, l'évolution des effectifs scolaires du second degré sur la dernière décennie reflète les évolutions socio-démographiques des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines : phénomène de viellissement de la population, ralentissement de la croissance démographique sur la dernière décennie.

Evolution des effectifs en maternelle (public)*



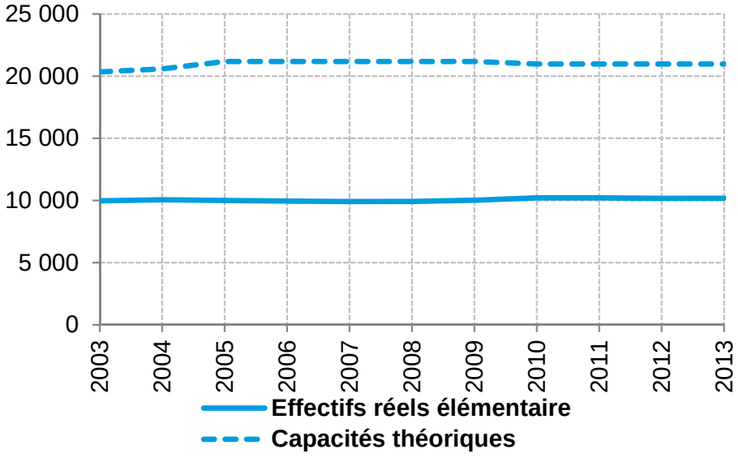
Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014
* Les évolutions des capacités théoriques sont liées aux fermetures et aux ouvertures d'écoles

Evolution des effectifs des collèges publics*



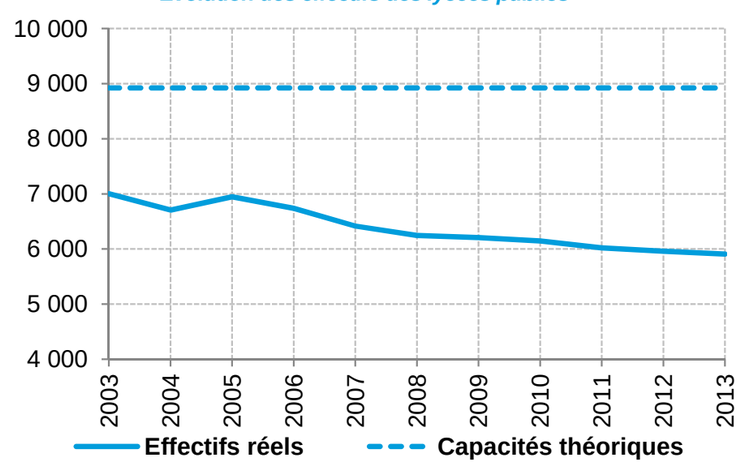
Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014
* La baisse des capacités d'accueil est liée à la fermeture du Collège Bergson en 2007 (Montigny-le-Bretonneux)

Evolution des effectifs en élémentaire (public)*



Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014
* Les évolutions des capacités théoriques sont liées aux fermetures et aux ouvertures d'écoles

Evolution des effectifs des lycées publics



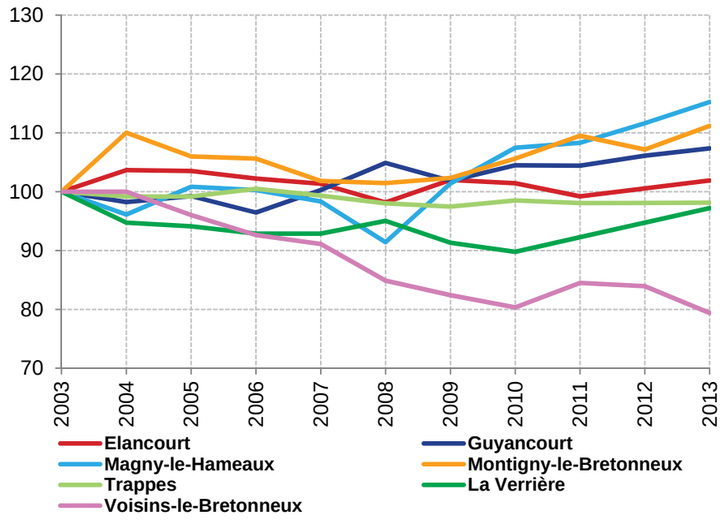
Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014

L'évolution des effectifs dans les collèges de Saint-Quentin-en-Yvelines est le reflet de deux dynamiques :

- de l'évolution démographique des populations scolarisées dans les collèges de Saint-Quentin-en-Yvelines;
- de l'attractivité des établissements. La baisse globale des effectifs sur la dernière décennie reflète ainsi le viellissement tendanciel de la population saint-quentinoise. Certaines dynamiques sont néanmoins plus nuancées. A Montigny-le-Bretonneux, la baisse de la population des 11-15 ans sur les cinq dernières années a entraîné la fermeture du collège Bergson, compensée par l'attractivité d'autres établissements sur la même période, entraînant une augmentation des effectifs globaux de ses collèges. Idem pour la commune d'Elancourt, qui malgré la baisse de sa population des 11-15 ans, voit ses effectifs se maintenir à un certain niveau du fait de l'attractivité d'un de ses collèges vis-à-vis de l'extérieur (collège de la Clef de Saint Pierre). A Trappes et Guyancourt, la baisse des effectifs, plus rapide que celle de la population des 11- 15 ans sur la même période, reflète une baisse d'attractivité des collèges.

Evolution des effectifs en maternelle par commune (public)

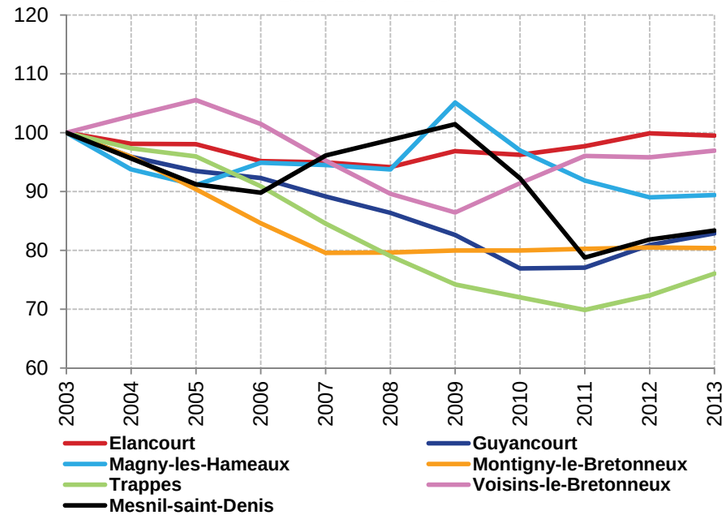
Base 100 en 2003



Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014

Evolution des effectifs en collège par commune (public)

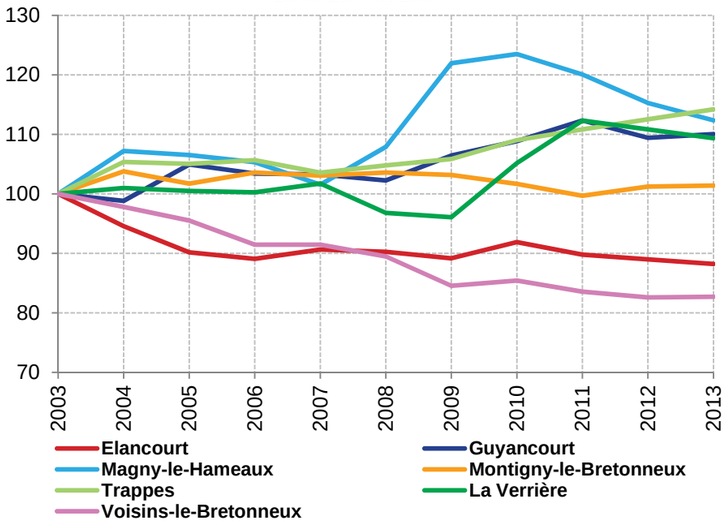
Base 100 en 2003



Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014

Evolution des effectifs en élémentaire par commune (public)

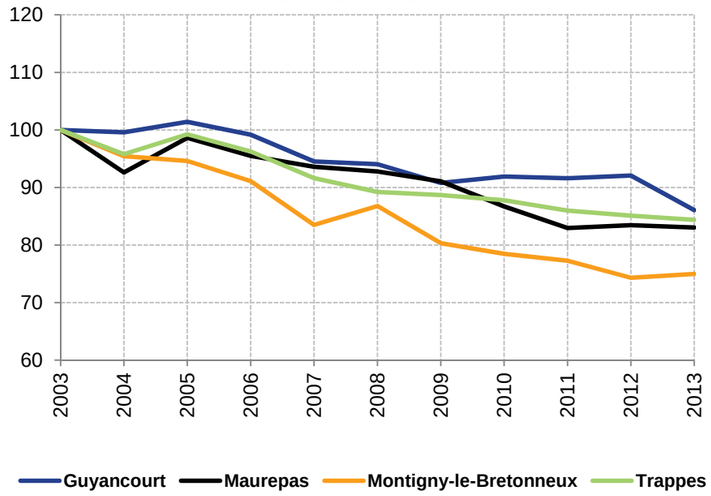
Base 100 en 2003



Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014

Evolution des effectifs en lycée par commune (public)

Base 100 en 2003



Source : Inspection Académique ; Traitements Observatoire de la Ville, Casqy 2014

Les capacités résiduelles

La comparaison entre les capacités d'accueil, le nombre de classes construites à l'origine dans les établissements du 1er et du 2nd degré et les effectifs scolaires actuels, montrent que **le territoire dispose de capacités résiduelles importantes pour accueillir des élèves supplémentaires issus de nouveaux logements ou du renouvellement de la population dans le parc existant. Cependant, ces capacités diffèrent en fonction des communes, des quartiers et de chaque groupe scolaire. De nombreux facteurs peuvent influer sur l'évolution des effectifs scolaires** et sont, par conséquent, à prendre en compte pour rationaliser l'utilisation des équipements et, plus largement, permettre un développement efficace du territoire.

Ces facteurs sont d'autant plus essentiels à prendre en compte pour les établissements du 1er degré car ces derniers doivent également répondre à des logiques de proximité par rapport aux lieux d'habitation afin d'éviter les franchissements de voiries importantes, notamment.

ENSEIGNEMENTS

- Un territoire qui offre l'opportunité à ses habitants de mener un parcours scolaire complet allant du premier degré à l'enseignement supérieur, pour certaines disciplines.

- Des capacités résiduelles importantes dans les écoles pour accueillir des élèves supplémentaires issus de nouveaux logements ou du renouvellement de la population dans le parc existant.

2. La culture

La culture occupe une place importante dans la vie quotidienne des habitants de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'histoire de la ville nouvelle peut expliquer cette situation. En effet, la création de la ville nouvelle s'est accompagnée d'un dynamisme culturel important. Dans les années 1980, de nombreux événements voient le jour, parmi lesquels le *Carnaval des Ténèbres* qui rend visible et vivant la culture sur le territoire, et l'expression des habitants. Cet événement est important dans la mémoire collective des saint-quentinois et est cité en référence d'une époque.

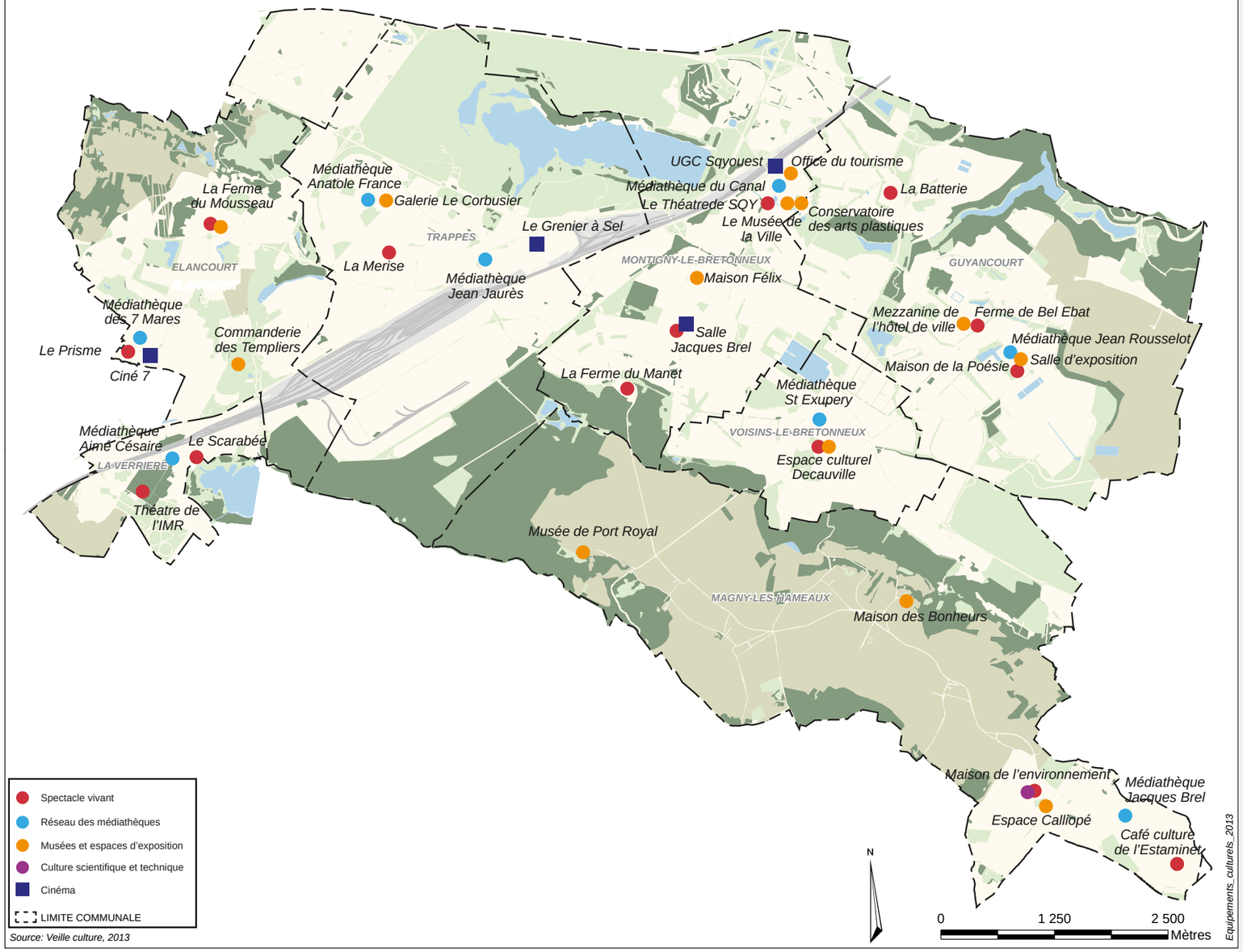
Les associations d'accueil des nouveaux habitants ont joué un rôle important pour tisser le lien entre le territoire, les institutions culturelles et la population, bien que ce lien ait moins de consistance aujourd'hui. Le paysage culturel a évolué depuis quarante ans. Ce dynamisme, exprimé par les acteurs historiques du territoire, si marqué des premières décennies, est moins visible aujourd'hui, le contexte économique ayant fortement évolué depuis.

Cependant, le poids des associations culturelles aujourd'hui témoigne encore d'un certain dynamisme.

Pour répondre aux attentes, l'agglomération propose une offre culturelle large au travers d'équipements nombreux, diversifiés et répartis sur l'ensemble du territoire :

- **13 salles de spectacle vivant ;**
- **3 cinémas indépendants et un multiplex ;**
- **8 médiathèques et un bibliobus, fonctionnant en réseau ;**
- **2 musées ;**
- **14 salles et galeries d'exposition.**

LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES



Source: Veille culture, 2013

Ces équipements sont structurés en différents pôles culturels :

- **un pôle majeur,** situé au centre de Montigny-le-Bretonneux (Scène nationale, médiathèque centrale, musée de la ville, cinéma, librairie, etc.) ;

- **des pôles secondaires** : quartier des 7 Mares à Élancourt (cinéma, salle de spectacle), quartier de Villaroy à Guyancourt (médiathèque, maison de la Poésie, etc.) ;

- **des nombreux équipements structurants**, dispersés sur le territoire, comprenant des acteurs diversifiés : 7 équipements culturels communaux, des écoles et conservatoires de musique, de danse, d'arts plastiques ; 9 équipements culturels communautaires ; des acteurs privés (3IS, cinémas) ; l'Université ; Des acteurs culturels associatifs structurants (APMSQ, Déclic Théâtre, etc.).

Ces équipements permettent un accès varié à la culture, tant sur la nature des thèmes proposés aux publics, que sur la forme (pluridisciplinarité). L'offre culturelle du territoire est également régulièrement renouvelée. Elle fait intervenir, enfin, de nombreux acteurs, depuis les professionnels jusqu'aux amateurs.

En dehors des équipements, de nombreux événements sont également portés par la Communauté d'agglomération, les communes et les acteurs associatifs du territoire et participent au rayonnement culturel du territoire.

Face à cette offre, les demandes en matière de culture sont, elles aussi, développées. S'il est un peu moins visible aujourd'hui par rapport aux premières heures de la ville nouvelle, le poids des associations culturelles locales témoigne d'un dynamisme qui perdure. Représentant à elles seules 21% du tissu associatif saint-quentinois (soit plus de 400 associations), **la culture est le premier secteur associatif du territoire,** devant les associations sportives. Par ailleurs, le secteur culturel concentre chaque année près d'un quart des créations d'associations bien que ces dernières, souvent liées à des événements ponctuels, ont une espérance de vie assez courte. De même, **la fréquentation importante de l'offre culturelle de la part de la population locale et extérieure à l'agglomération** (taux d'inscription de la population en médiathèque élevé, fréquentation du Théâtre supérieure à la moyenne des scènes nationales françaises, etc.), **le niveau de satisfaction qui en découle reflètent aussi cette situation.**

Cependant, des études révèlent un certain nombre de difficultés.

Dans un contexte de crise, des problématiques spécifiques au milieu associatif émergent à Saint-Quentin-en-Yvelines comme ailleurs. Ainsi, en plus des questions d'accès aux équipements, aux locaux, et des préoccupations au sujet du bénévolat, la pérennité des financements est une question récurrente et cruciale pour l'avenir des associations culturelles.

D'autres problématiques existent, comme, par exemple, **le manque d'intérêt des jeunes saint-quentinois pour la programmation proposée localement ou la diminution des inscriptions en médiathèque. Les évolutions des pratiques culturelles sont donc à prendre en compte.**

La mise en relation entre les acteurs culturels du territoire et la mise en place d'un dispositif d'enquête pérenne des publics et des habitants, déployé en 2012 par la Communauté d'agglomération, prouvent l'attention particulière portée à ces évolutions.

La mise en réseau des médiathèques depuis quelques années et, désormais, la mise en place d'un portail *E-médiathèque*, d'un site culturel et d'une plateforme de billetterie commune à l'ensemble des équipements constituent d'ores et déjà de nouveaux modes d'accès à la culture. L'un des objectifs poursuivis par ces actions est de faire de Saint-Quentin-en-Yvelines un territoire d'innovation culturelle qui prend en compte les nouveaux usages des habitants et qui donne à voir les nouvelles pratiques des créateurs, ainsi qu'un territoire d'innovation dans la relation aux habitants.

Enfin, des améliorations peuvent être apportées sur les équipements culturels eux-mêmes. S'il existe des structures culturelles de différents niveaux et complémentaires (offre locale, offre intercommunale, offre au rayonnement plus large), leur visibilité depuis l'espace public et leur accessibilité ne sont pas toujours optimisées. L'un des enjeux en matière de culture consiste donc à penser la dimension culturelle de la ville en constituant des pôles culturels urbains, identifiés, accessibles et complémentaires :

- **développer les pôles culturels** : réalisation de programmes destinés à réunir les différents acteurs de l'économie de la culture (artistes, créateurs de jeux, designers, producteurs, artisans, etc.) ;

- **renforcer la visibilité dans l'espace public :** geste architectural (projet Forti), animation artistique du mur de pierre de Pologne du Théâtre de Saint-Quentin, présence visuelle sur des supports urbains existants ou à créer, événementialisation de l'espace public, intégration des services publics de la culture dans les lieux de forte fréquentation (information, retour de documents de prêt, etc.), missionner des artistes via des appels à projet ;

- **renforcer l'accessibilité vers les pôles culturels :** par la politique des transports, par la construction d'un identité culturelle populaire en tenant compte tant de l'offre tant publique que privée ;

- **mettre en réseau** les équipements et les acteurs secondaires maillant le territoire afin d'organiser la complémentarité de l'offre et la circulation des habitants entre ces pôles ;

- **intégrer la culture dans les projets de développement urbain :** participation de la culture à la réflexion sur l'organisation de l'espace public, la définition des concours d'architectes et les espaces paysagers, poursuite de la politique d'art public et relance du 1% culture selon un cahier des charges garantissant l'entretien et l'appropriation par les habitants, réserver des m^2 culturels dans les programmes (à destination des associations culturelles de quartier), prévoir un pourcentage d'attribution de logements aux artistes et aux acteurs de l'économie culturelle ;

- **s'appuyer sur les attentes des publics :** penser le « temps de loisirs des habitants », adapter l'offre aux nouveaux rythmes scolaires, penser la personne dans son continuum au travers de parcours plutôt que comme une succesion de segments juxtaposés, donner la priorité à l'Education Artistique et Culturelle, intégrer la dimension culturelle dans la politique de la ville en partenariat avec les acteurs sociaux (Mission locale, PLI, etc.).

III.

La lecture publique

Les médiathèques représentent le premier service rendu directement aux habitants par la Communauté d'agglomération. Elles sont fortement utilisées, avec 52 000 inscrits et 1,5 million de prêts effectués chaque année.

Les médiathèques sont les acteurs majeurs du projet culturel du territoire. Elles déclinent, par l'ensemble de leurs actions, les enjeux ainsi formulés : offrir à tous, tout au long de la vie, les moyens de comprendre le monde pour permettre à chacun de contribuer à sa transformation, développer l'esprit critique, donner du sens et permettre à chacun de construire sa propre identité culturelle, au-delà de sa culture d'héritage.

Une pratique régulière des médiathèques

En 2008, la Direction de la culture de la Communauté d'agglomération a mené une enquête sur les usages et la fréquentation des médiathèques saint-quentinoises. **Cette enquête révèle que, avec 27% de la population inscrite dans les médiathèques en 2008, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines dépasse les taux d'inscriptions moyens relevés en Île-de-France et dans la France entière.**

Le prêt/retour de documents reste l'activité centrale des médiathèques puisque près de 78% des répondants ont emprunté ou rapporté des documents le jour de l'enquête, et 91% au cours du dernier mois. 44% des usagers fréquentent une médiathèque au moins une fois par semaine, ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale (30%).

La fréquence de visite des inscrits est plus élevée que celle des non-inscrits, puisque 45% des inscrits se rendent à la médiathèque au moins une fois par semaine, contre 31% des non-inscrits. Aussi, 47% des usagers déclarent fréquenter une ou plusieurs autres médiathèques du réseau, ce qui montre une nouvelle fois l'attractivité des médiathèques de Saint-Quentin-en-Yvelines, 18% régulièrement, et 29% occasionnellement.

Un rythme de fréquentation et des usages différents

Les usagers qui se rendent plusieurs fois par semaine et moins d'une fois pas mois ont des usages spécifiques. Les jeunes de 15 à 24 ans représentent 39% des usagers venant plusieurs fois par semaine, et 45% d'entre eux sont des étudiants ou des lycéens. En ce qui concerne leurs usages, ils sont spécifiques à l'ensemble des personnes interrogées. Les usagers n'ayant pas emprunté ou rapporté de documents le jour de l'enquête représentent 21% de l'échantillon total, et ils ont réalisé une ou plusieurs activités. Les deux tiers d'entre eux sont des hommes, et la majorité a moins de 34 ans (70%). Logiquement, nous retrouvons plus de non-inscrits que la moyenne dans ces usagers, puisque 24% d'entre eux ne sont pas inscrits en médiathèque.

Un usage spécifique à chaque âge

Différents types d'usagers se distinguent, notamment par le cycle de vie. En effet, les jeunes (plutôt lycéens, étudiants), les personnes en emploi, et les plus de 55 ans (majoritairement retraités) ont des usages des médiathèques différents les uns des autres. **A chaque âge correspond un usage spécifique.**

Types d'usages dans les médiathèques

	Usagers très réguliers (plusieurs fois par semaine)	Ecart par rapport à la moyenne des usagers (en points)	Usagers réguliers (moins d'une fois par semaine)	Ecart par rapport à la moyenne des usagers (en points)
Emprunter, rapporter des documents	56%	-22	67%	-11
Travailler, faire des recherches	35%	+20	15%	=
Naviguer sur Internet	22%	+14	8%	=
Lecture sur place (livres, BD, revues, etc.)	28%	=	18%	-10
Regarder les nouveautés	18%	-5	18%	-5

Source : Enquête sur les usages et fréquentation des médiathèques de Saint-Quentin-en-Yvelines, Casqy, 2008

Activités pratiquées par ceux qui n'empruntent ou ne rendent rien

	Répartition
Lire	**46%**
Travailler, faire des recherches	**45%**
Faire un tour	22%
Naviguer sur Internet	19%
Faire une pause	18%
Regarder les nouveautés	15%
Retrouver des amis	8%
Ecouter de la musique	4%
Faire des photocopies	3%

Source : Enquête sur les usages et fréquentation des médiathèques de Saint-Quentin-en-Yvelines, Casqy, 2008

Usages des médiathèques selon le public

	15-34 ans	35-54 ans	55 ans et plus
Part de l'échantillon total	42%	43%	15%
Emprunter, rapporter des documents	65%	89%	78%
Travailler, faire des recherches	26%	8%	5%
Naviguer sur Internet	13%	8%	5%

Source : Enquête sur les usages et fréquentation des médiathèques de Saint-Quentin-en-Yvelines, Casqy, 2008

Les salles de spectacles de Saint-Quentin-en-Yvelines

	Gestion	Nombre de salles	Nombre de places
Le Grenier à Sel	Gestion associative	1	216
La Merise	Gestion associative	1	800 assis (1 200 debout)
La Ferme du Mousseau	Régie municipale	1	110 assis (250 debout)
Le Prisme	Régie communautaire	2	360 assis (900 debout) 150 assis
Le Scarabée	Régie municipale	1	270 assis (500 debout)
Théâtre de Saint-Quentin - Scène nationale	Gestion associative	2	1 040 assis 280 assis
La Batterie	Régie municipale	1	150 assis (450 debout)
Salle Jacques Brel	Régie municipale	1	332 assis
Maison de la Poésie	Régie communautaire	1	80 assis
Ferme de Bel Ebat	Régie municipale	1	350 assis (800 debout)
Espace culturel Decauville	Régie municipale	1	100 assis (100 debout)
Ferme du Manet	Régie municipale	1	700 assis (1 500 debout)
Maison de l'environnement	Régie communautaire	1	250 assis
L'Estaminet	Régie municipale	1	120 assis (360 debout)

Source : Veille culture, Casqy, 2010

Les jeunes sont ceux qui viennent le plus fréquemment et témoignent d'une vie culturelle plus intense, dans la mesure où ils profitent des autres services proposés par la médiathèque. Ils sont à la recherche de savoir. Les personnes en emploi, quant à elles, surtout âgées entre 35 et 54 ans et ayant des enfants à charge, sont plus dans la transmission de la culture à leurs enfants. Enfin, les retraités occupent leur temps libre en se rendant à la médiathèque et se contentent d'emprunter des documents.

Les médiathèques répondent aujourd'hui à une multitude d'usages, mais on constate depuis quelques années une baisse du nombre d'inscrits dans les médiathèques du réseau, alors que la population saint-quentinoise, elle, est stable. Toutefois, les statistiques ne prennent pas en compte les usagers des médiathèques qui viennent consulter sur place, sans pour autant y être inscrits.

Un éclairage sur les non-réinscriptions

Les données concernant les non-réinscriptions en médiathèque sont issues de l'enquête réalisée en 2008 auprès de 253 non-réinscrits, c'est-à-dire auprès de ceux qui n'ont réalisé aucune transaction sur leur carte d'emprunt depuis un an, ou ceux dont la carte est périmée depuis plus de six mois. A Saint-Quentin-en-Yvelines, les non-réinscrits sont davantage des jeunes âgés de 15 à 34 ans. Au niveau des actifs occupés, ce sont les employés qui sont surreprésentés. Le lieu de résidence n'a, quant à lui, aucun impact sur le fait de renouveler ou non son inscription.

L'enquête montre que plus d'un quart des non-réinscrits (27%) n'ont pas renouvelé leur inscription pour des raisons objectives, indépendantes des médiathèques : *« déménagement », « ne travaille plus sur le territoire », « éloignement des médiathèques par rapport au domicile »*, etc. Aussi, **95% des non-réinscrits étaient très, ou plutôt satisfaits par les médiathèques quand ils les fréquentaient.** Les adhérents qui ne se réinscrivent pas, ne sont pas pour autant des adhérents perdus. Certains fréquentent toujours les médiathèques en ayant un usage sur place, ou en utilisant la carte d'emprunt d'une tierce personne. Ils sont alors invisibles au niveau des statistiques produites à partir des inscrits.

Les spectacles vivants

L'offre de spectacles vivants proposée sur l'agglomération est importante. D'une part, par rapport à la population, le territoire compte 13 salles de spectacles pour un peu moins de 145 000 habitants, près de 400 spectacles professionnels, dont 93 spectacles jeunes public et près de 700 représentations par an. D'autre part, comparé à ce qui est observé sur des territoires de taille similaire en France, y compris dans les villes nouvelles (Marne-la-Vallée, Cergy-Pontoise, par exemple).

Ces équipements présentent des capacités différentes et complémentaires. Le territoire dispose ainsi :

- **de grandes salles**, comprenant entre 700 et 1000 places assises (La Ferme du Manet, La Merise, le Théâtre de Saint-Quentin) ;

- des salles intermédiaires, de 250 à 400 places (Le Scarabée, la Ferme de Bel Ebat, Le Prisme, etc.) ;

- de petites salles, ayant entre 80 et 200 places (Maison de la Poésie, Ferme du Mousseau, Espace culturel Decauville, l'Estaminet, etc.)

Toutefois, ce constat est à nuancer car, en fonction de la capacité et du projet artistique des équipements, la programmation et les objectifs de fréquentation sont différents.

Un diagnostic des équipements culturels, réalisé en 2010, laisse également apparaître l'importance du matériel scénique disponible sur le territoire. Les budgets d'investissement dans ce domaine sont réguliers, et accompagnent les évolutions des besoins en matériels qui sont, entre autres, induits par l'arrivée de nouvelles technologies.

Outres les salles de spectacles, l'agglomération dispose de lieux de travail et d'hébergements spécifiques à destination du milieu culturel :

- 3 salles de répétition (une au Théâtre, une au Prisme et une à la Ferme du Mousseau) ;

- 8 studios de répétition pour les musiques actuelles (trois à l'Estaminet, trois à la Batterie et deux à l'Espace culturel Decauville) ;

Les plateaux des salles de diffusion peuvent également être utilisés comme lieu de travail. A noter que certains équipements importants, comme La Merise, ne sont pas dotés de lieux de répétition.

Enfin, le Théâtre de Saint-Quentin, la Ferme du Mousseau ou encore La Batterie ont la possibilité d'héberger les artistes en diffusion ou en résidence, et ainsi de réduire les coûts d'hébergements alternatifs (à l'hôtel notamment) qui peuvent représenter un budget important dans les coûts de diffusion.

Une fréquentation en hausse et rayonnante

Globalement, les salles de spectacles vivants trouvent leur public. Sur la saison 2010/2011, elles ont accueilli près de 150 000 spectateurs. Par ailleurs, certaines salles enregistrent une augmentation régulière de leur fréquentation. Ainsi, le Prisme a vu sa fréquentation passer de 15 000 à 18 000 spectateurs entre 2006 et 2008. Celle du Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines - Scène nationale est passée de 40 000 à 45 000 spectateurs entre 2006 et 2008. A titre de comparaison, la fréquentation moyenne des scènes nationales françaises est de 30 000 spectateurs.

Les données concernant l'origine géographique des publics, bien que partiellement connues, laissent néanmoins apparaître que les publics ne fonctionnent pas uniquement selon une logique communale. Par ailleurs, le rayonnement des équipements culturels ne se limite pas aux frontières de l'agglomération. Ainsi, près de la moitié des abonnés de la Scène nationale habitaient en dehors de l'agglomération en 2008, et près d'un quart pour le Prisme.

Un éclairage particulier sur les pratiques culturelles des jeunes

La Veille Culture de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentine-en-Yvelines met en place un dispositif d'évaluation afin de faire évoluer l'offre culturelle en respectant les axes du projet culturel. **Ce dispositif s'intéresse aux habitants et aux publics du territoire.**

C'est dans ce cadre qu'une enquête sur les pratiques des jeunes a été menée au cours de la saison 2010/2011. Elle apporte un éclairage particulier sur les pratiques, institutionnelles ou non, d'une partie de la population de Saint-Quentin-en-Yvelines: celle âgée de 11 à 20 ans.

Ainsi, 433 jeunes ont été interrogés, soit un échantillon représentatif de la population de chaque commune. L'objectif de cette étude est de connaître leurs pratiques culturelles, en termes de sorties, de consommation de biens culturels, etc., et de répondre aux problématiques suivantes :

- identifier les pratiques culturelles des jeunes avec des éléments quantitatifs et qualitatifs : *quelles pratiques ? Quelles motivations ? Quels freins ?*

- mieux connaître les pratiques culturelles des jeunes en terme de musique : *en quoi ces pratiques se distinguent-elles des autres pratiques du spectacle vivant ? Quelles sont les spécificités des jeunes saint-quentinois par rapport aux jeunes français ?*

Cette enquête a permis d'identifier les pratiques des jeunes et leur rapport à la culture sur le territoire. La fréquentation des salles de spectacle ou l'écoute de musique se situent dans la moyenne nationale, voire au-delà. Et pourtant, un manque d'intérêt pour l'offre proposée est identifié par cette partie de la population comme l'un des principaux freins, la programmation ne répondant pas à leurs envies et à leurs goûts, notamment en terme de genres musicaux. Les moyens de communication utilisés habituellement par les équipements culturels ne correspondent pas suffisamment aux pratiques et aux besoins des jeunes. En effet, d'après l'étude d'Olivier Donnat en 2008, 91% des 15-19 ans utilisent Internet au moins une fois par mois, et 57% quotidiennement. Ainsi, il est nécessaire de développer les relais les plus adaptés pour toucher cette partie du public aux comportements nouveaux et spécifiques : web, réseaux sociaux, sites communautaires, etc.

Les équipements culturels des communes et de la Communauté d'agglomération mènent depuis plusieurs saisons un travail coopératif, visant notamment à développer une offre culturelle et de services répondant mieux aux attentes nouvelles des habitants.

C'est dans ce sens que la communication culturelle de l'agglomération est repensée avec notamment la mise en place d'un portail *E-médiathèque* et d'un site culturel, associés à une plateforme de billetterie commune à l'ensemble des équipements du territoire. **Ces nouveaux services permettront ainsi une meilleure visibilité et un meilleur accès à l'offre, via Internet, répondant en partie aux préoccupations des jeunes.**

Les musées et espaces d'exposition

Outre les médiathèques et les salles de spectacles du territoire, Saint-Quentin-en-Yvelines abrite 14 musées et espaces d'expositions, répartis entre les différentes communes. L'offre proposée est variée, tant sur le fond (thèmes traités) que sur la forme (pluridisciplinarité). La multiplicité des lieux d'exposition permet également un renouvellement régulier de l'offre proposée aux habitants et aux usagers du territoire. Elle permet, enfin, l'exposition d'oeuvres de professionnels et d'amateurs, notamment celles des élèves des conservatoires et d'associations d'arts.

L'Office du tourisme de Saint-Quentin-en-Yvelines

L'Office de tourisme de Saint-Quentin-en-Yvelines propose régulièrement des expositions sur différents thèmes, souvent liés à l'actualité locale.

Le Musée de la ville

Le Musée de la ville, à travers ses expositions et ses visites thématiques, raconte l'histoire du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines et les évolutions considérables qu'il a connu au fil des siècles. Histoire, architecture, urbanisme, mais aussi design et modes de vie : le Musée de la ville donne les clés pour comprendre la ville nouvelle : son passé, son présent et son avenir.

La Galerie Le Corbusier

Peintures et sculptures sont le plus souvent à l'honneur dans cette espace d'expositions, permettant à un large public de découvrir les oeuvres d'artistes connus ou non. Implantée à proximité des ateliers d'arts plastiques Henri Matisse, elle permet de présenter les travaux des élèves.

Le Musée national de Port-Royal-des-Champs

Haut lieu du jansénisme en France, ce site, fondé en 1204, inspira de nombreux auteurs et peintres : Pascal, Philippe de Champaigne, etc. En 1648, Port-Royal devint le foyer des Solitaires, qui accueillirent notamment Racine. Construite au XIXe siècle, la demeure bourgeoise accueille aujourd'hui une collection de tableaux et de manuscrits.

Le Conservatoire des arts plastiques de Montigny-le-Bretonneux

Le Conservatoire accueille régulièrement des expositions de plasticiens contemporains, ainsi que celles des élèves du Conservatoire.

La Galerie de la Ferme du Mousseau

La Galerie de la Ferme du Mousseau permet au public de découvrir des expositions et des événements thématiques comme la 3ème Edition de la jeune création des Métiers d'arts, le Festival interdisciplinaire Courant d'arts à la Ferme : Danse, Musique, Arts Plastiques, Cinéma. Elle propose l'exposition « Graine d'artistes » des élèves de l'école municipale d'Arts Plastiques. Cet espace d'exposition s'ouvre également aux artistes amateurs et aux projets associatifs.

L'Espace Calliopé

L'espace Calliopé, centre médico-psychologique situé à Magny-les-Hameaux, est un lieu d'exposition ouvert à tous les saint-quentinois.

La Salle d'exposition de l'Espace Decauville

De nombreuses expositions de particuliers s'y déroulent pendant l'année, ainsi que le Salon d'automne et le Salon des lauréats.

La Commanderie des Templiers de la Villedieu

De la commanderie fondée au XIIe siècle par l'ordre des Templiers, ne reste aujourd'hui que la chapelle gothique, construire en pierre meulière, entourée de bâtiments agricoles édifiés à des époques postérieures. Restauré par l'EPA puis par la Communauté d'agglomération, l'ensemble accueille depuis 2008 des expositions temporaires, notamment dans le bâtiment des Gardes.

La Maison des Bonheur

Cette maison, où résidait la famille Bonheur puis ancien hôtel de ville de Magny-les-Hameaux, a pour vocation de favoriser le lien entre le passé et l'avenir de la ville, entre tradition et modernité (expositions, rencontres d'artistes, etc.)

La Maison Félix

Située dans le vieux village de Montigny-le-Bretonneux, la Maison Félix permet aux associations ainsi qu'aux habitants de la commune de présenter leurs oeuvres.

Musées et espaces d'exposition de Saint-Quentin-en-Yvelines

	Communes
Office du tourisme de Saint-Quentin-en-Yvelines	Montigny-le-Bretonneux
Musée de la Ville	Montigny-le-Bretonneux
Conservatoire des arts plastiques	Montigny-le-Bretonneux
Maison Félix	Montigny-le-Bretonneux
Maison de l'environnement, des sciences et du développement durable	Magny-les-Hameaux
Musée national de Port-Royal-des-Champs	Magny-les-Hameaux
Espace Calliopé	Magny-les-Hameaux
Maison des Bonheur	Magny-les-Hameaux
Galerie de la Ferme du Mousseau	Elancourt
Commanderie des Templiers de la Villedieu	Elancourt
Galerie Le Corbusier	Trappes
Mezzanine de l'hôtel de ville de Guyancourt	Guyancourt
Salle d'exposition de Guyancourt	Guyancourt
Salle d'exposition de l'Espace Decauville	Voisins-le-Bretonneux

Source : www.saint-quentin-en-yvelines.fr, septembre 2013

Cinémas de Saint-Quentin-en-Yvelines

	Communes	Nombre de salles	Nombre de places
Salle Jacques Brel	Montigny-le-Bretonneux	1	282
Grenier à Sel	Trappes	1	
Ciné 7	Elancourt	3	327
UGC	Montigny-le-Bretonneux	16	3 612

Sources : www.saint-quentin-en-yvelines.fr, septembre 2013
www.montigny78.fr, septembre 2013 ; www.cinemagrenierasel.com; septembre 2013 ;
www.salles-cinema.com, Septembre 2013

III.

La Mezzanine de l'hôtel de ville de Guyancourt

La Mezzanine de l'Hôtel de ville permet au public de découvrir toute l'année les oeuvres d'artistes contemporains. Cet espace d'exposition s'ouvre également aux artistes amateurs à l'occasion de deux salons d'art plastique, qui rendent hommage aux talents locaux.

La Salle d'exposition de Guyancourt

Située au coeur du quartier de Villaroy, entre la médiathèque Jean Rousselot et la Maison de la Poésie, la Salle d'exposition de Guyancourt permet six expositions par saison. Ses 220 m^2 et son système scénographique modulable lui permettent d'accueillir aussi bien des expositions thématiques, historiques, scientifiques, etc., que des expositions d'artistes les plus diverses : de la peinture à la sculpture en passant par des installations plastiques ou vidéos. L'art d'aujourd'hui y est présenté sous ses différentes facettes, pour un public le plus large possible. Des actions culturelles sont organisées autour de chaque exposition, ainsi que des ateliers d'arts plastiques.

La Maison de l'environnement, des sciences et du développement durable

Une exposition permanente sur le développement durable donne les grands repères marquant la prise de conscience des enjeux liés à la protection de l'environnement et présente le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines. Des expositions temporaires sont également proposées en fonction de l'actualité et des événements organisés par la Maison de l'environnement.

Les cinémas

Saint-Quentin-en-Yvelines abrite trois cinémas indépendants et un multiplex.

La Salle Jacques Brel

Avec sa salle prévue pour 282 places, climatisée et équipée d'un matériel audio et vidéo performant, la programmation cinématographique est dirigée vers le tout public et les enfants.

En présentant les plus grands films français et étrangers, à des tarifs attractifs et avec une formule d'abonnement plébicitée par les spectateurs, la salle Jacques Brel propose également des soirées ou nuits à thème tout au long de la saison telles que la « Nuit du Cinéma Fantastique » et « Spéciale Galopins ».

La salle accueille également un cycle de Connaissance du Monde, pour partir avec un conférencier à la découverte de régions mythiques du globe.

Le Grenier à Sel

L'histoire du Grenier à sel : le plus ancien bâtiment de la commune de Trappes, figurant sur le plan médiéval reconstitué en 1504. Anciennement appelé la grange du Douaire, ce bâtiment a un passé étonnant. La salle du Grenier à Sel, baptisée « Jean Renoir » en hommage au célèbre réalisateur, est une salle de cinéma depuis de longues années.

Classé art et essai depuis les année 1980, cette salle connaîtra en ses murs divers projets et activités, notamment un long passé cinématographique.

Le Ciné 7

Après des mois de travaux, le Ciné 7 situé à Elancourt a réouvert en 2013. Il est désormais pourvu de trois salles de projection accessibles aux personnes à mobilité réduite et équipées avec les meilleures technologies actuellement existantes dans les cinémas français.

UGC Ciné Cité SQY Ouest

L'UGC Ciné Cité SQY Ouest est composé de 16 salles de projection. Il est situé au sein du centre commercial SQY Ouest qui a ouvert ses portes en mars 2005, et connaît une forte attractivité.

l'UGC Ciné Cité SQY Ouest peut être considéré comme un multiplexe. La notion de multiplexe ne fait pas l'objet d'une définition stricte, mais il est communément admis qu'il s'agit d'un complexe cinématographique composé d'au moins 10 salles et disposant d'une capacité d'au moins 1500 fauteuils (celui de Saint-Quentin-en-Yvelines en compte plus de 3600). Par ailleurs, les multiplexes sont généralement caractérisés par toute une série de services et de prestations complémentaires : accueil, parking, points de vente de confiserie, etc. Sa programmation est largement destinée au grand public.

ENSEIGNEMENTS

- Une offre culturelle large au travers d'équipements nombreux, diversifiés et répartis sur l'ensemble du territoire.

- Un accès varié à la culture, tant sur la nature des thèmes proposés aux publics, que sur la forme (pluridisciplinarité).

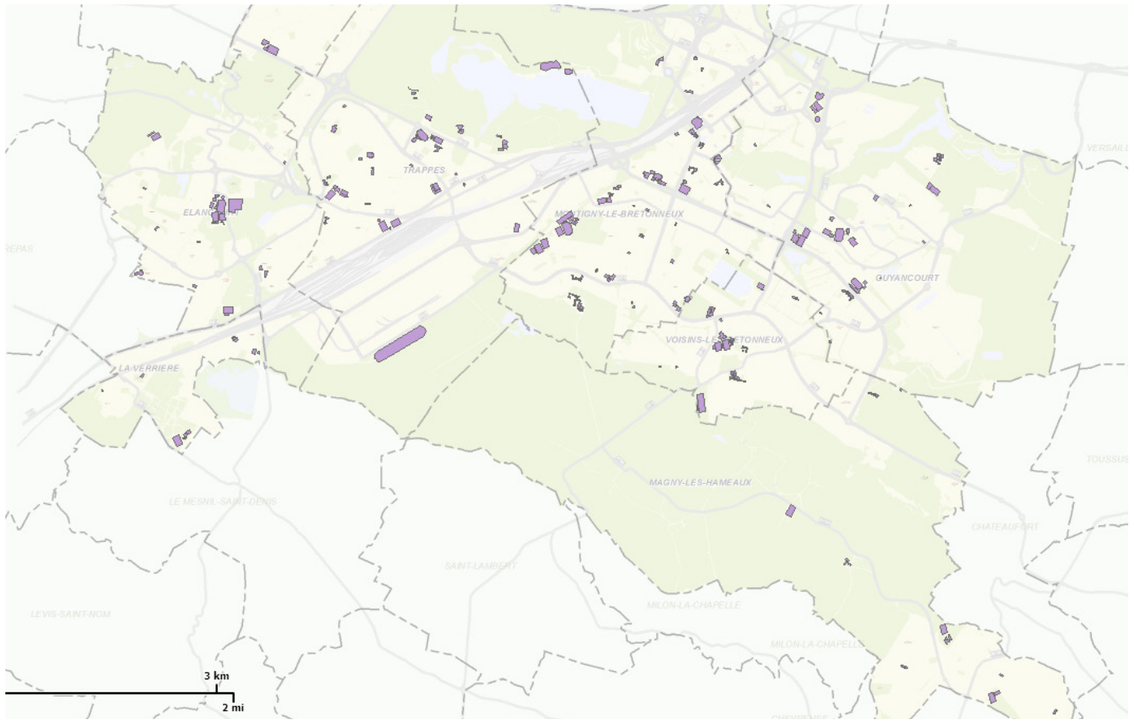
III.

3. Le sport

Les villes nouvelles, et notamment Saint-Quentin-en-Yvelines, ont été construites autour de l'idée du rapprochement des lieux de travail et d'habitation. Dans un souci de fonctionnement lié à la taxe professionnelle, l'accueil des entreprises a été une priorité. Pour répondre à la venue de ces entreprises, l'autre priorité a été le logement, l'accueil de la population et la création de services de proximité. C'est dans cette logique que les aménagement sportifs ont pris leur place.

Géré par le SCAAN jusqu'en 1986, le parc d'équipements a été remis en gestion aux communes lors de son passage en Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN). En effet, le SAN opte pour le transfert de la gestion des équipements sportifs aux communes par l'intermédiaire de convention de délégation de gestion. Le SAN assumera la construction des équipements sportifs sur l'ensemble de la ville nouvelle dans le cadre de sa mission de développement jusqu'en 2004 et son passage en Communauté d'agglomération.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS SPORTIFS EN 2012



Source : BIBUP, Casqy, 2012

Un parc sportif important

Saint-Quentin-en-Yvelines dispose aujourd'hui d'un parc sportif important composé d'équipements de proximité et de rayonnement plus large qui constituent des éléments forts du territoire :

- 4 piscines, dont la première piscine à vague d'Europe ;
- 76 courts de tennis, 10 salles de squash ;
- 28 gymnases, 10 salles polyvalentes, 12 salles de gymnastique ;
- 44 terrains de football ;
- 7 terrains de rugby ;
- 1 terrain de football américain ;
- 1 terrain de baseball ;
- 63 plateaux d'EPS ;
- 17 salles de combat ou d'arts martiaux ;
- 15 salles de danse, 9 salles de tennis de table ;
- 2 terrains de golfs, 3 centres équestres ;
- 9 salles de musculation, 6 salles de cours collectifs ;
- 7 Skate Park, 1 stade de BMX, 1 espace trial, 1 champs de bosses BMX ;
- 6 stades d'athlétisme, 5 pas de tir à l'arc, 2 pas de tir à la cible;
- 1 vélodrome national.

III.

Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire riche en équipements, en quantité et en qualité.

Il dispose à la fois de structures de proximité et d'équipements dont le rayonnement dépasse largement ses frontières.

Les pratiques sportives proposées sur le territoire sont tout aussi nombreuses et diversifiées.

Ces dernières sont favorisées, d'une part, par la nature même des équipements (gymnases, piscines, golfs, etc.) et par la géographie d'un territoire offrant des possibilités de pratiques urbaines et dans la nature (présence d'un taux d'espaces verts et bleus important, d'une île de loisirs, d'un réseau de pistes cyclables, de parcours sportifs, etc.).

D'autre part, la politique sportive des collectivités locales qui touche tous les publics et le poids des clubs actifs dans ce domaine témoignent de cette dynamique et de cette diversité.

Ces atouts permettent l'émergence de pratiques sportives amateurs et de haut niveau dans de nombreuses disciplines. C'est également le cas pour les scolaires, les personnes en difficultés et pour le grand public pour qui le sport est utilisé comme support pédagogique. Par ailleurs, le succès grandissant des manifestations sportives locales (*Défi-nature*) ou d'envergure nationale voire internationale (*Open de Golf, Paris-Brest-Paris, l'Eco-Trail*) démontre le caractère sportif du territoire.

Cependant, cette forte activité sportive peut entraîner des conflits et certains équipements sont saturés en terme de fréquentation pour tous les types de publics (clubs, grand public, entreprises, etc.). Cette situation pourrait donc entraîner un départ des licenciés de clubs saint-quentinois vers des clubs extérieurs où des créneaux horaires resteraient disponibles, notamment concernant les activités aquatiques (piscines). Par ailleurs, dans un contexte de crise, des problématiques spécifiques au monde associatif émergent. Ainsi, en plus des questions d'accès aux équipements et des préoccupations au sujet du bénévolat, la pérennité des financements est une question récurrente et cruciale pour les clubs sportifs.

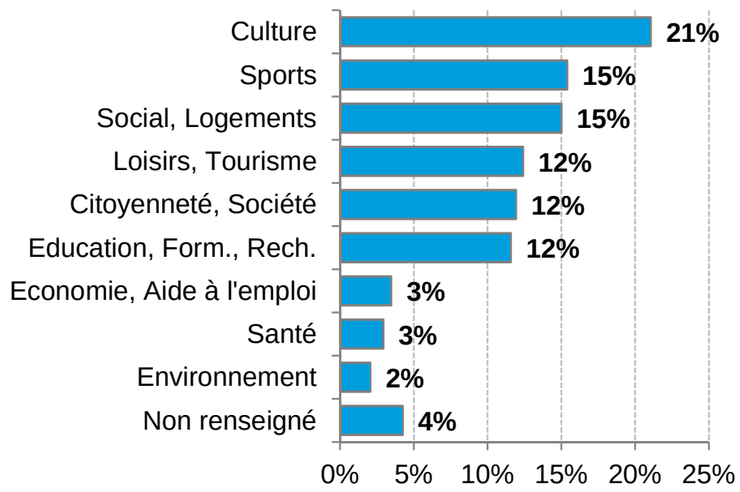
A l'image de l'ouverture du *Vélodrome national de Saint-Quentin-en-Yvelines* en 2014 et de l'accueil de la *Ryder Cup* en 2018 (pour ne citer que les plus emblématiques), **Saint-Quentin-en-Yvelines reste un territoire de projets sportifs.**

Ces grands projets permettent de réaffirmer que Saint-Quentin-en-Yvelines est une référence nationale en matière de sport, de golf et de cyclisme en particulier. En effet, ils constituent des opportunités de conforter ces disciplines sportives pour tous à l'image des manifestations déjà initiées sur le territoire.

Ces projets permettront, en outre, un accès à de nouvelles offres de spectacles sportifs ou culturels pour les saint-quentinois et les non saint-quentinois et marqueront l'identité des sept communes de l'agglomération pour les rendre plus fortes et compétitives.

Enfin, pour poursuivre la politique volontariste d'aménagement du territoire en matière sportive et affirmer son attractivité, le territoire doit permettre d'accueillir de nouvelles offres (golf national, Pitch & Putt, cyclisme sur piste, Base de loisirs, etc.) **et de nouveaux publics notamment dans l'optique d'un accroissement du nombre d'étudiants sur le territoire, du nombre de séniors, ou encore du nombre de salariés.**

Répartition des associations par secteur d'activités en 2012



Source : Base de données Vie associative, Casqy, 2012
Nomenclature Casqy réalisée à partir des secteurs du Journal Officiel

ENSEIGNEMENTS

- Un parc sportif important composé d'équipements de proximité et de rayonnement plus large qui constituent des éléments forts du territoire.

- Un territoire de grands projets qui permettent de réaffirmer que Saint-Quentin-en-Yvelines est une référence nationale en matière de sport (Vélodrome, golf, Île de Loisirs, etc.)

III.

4. La santé

A l'échelle de l'agglomération, l'offre en matière de santé, qu'elle soit sanitaire, médico-sociale ou de prévention, est globalement riche et diversifiée : les habitants peuvent y trouver toute la panoplie de professionnels de santé ou de structures sur le territoire.

Cependant, les fortes disparités à l'échelle communale ou infra-communale soulèvent des questions :

- pour les équipements considérés comme rares (hôpitaux, services d'urgence, maternité, etc.), cette situation n'est pas forcément problématique dans la mesure où, d'une part, de nombreuses communes françaises n'en sont pas pourvues et que, d'autre part, l'offre environnante peut palier ce déficit, dans la limite où les habitants puissent y accéder facilement (en voiture, ou en transports en commun) ;

- pour les équipements de proximité, ces inégalités peuvent poser des difficultés car les habitants devraient pouvoir accéder en moins d'un quart d'heure à pied aux soins de premiers recours.

Par ailleurs, **le vieillissement des professionnels de santé, notamment des médecins, pose la question d'une éventuelle pénurie à l'avenir.** Certains seront remplacés, mais pas tous. En effet, les jeunes médecins généralistes n'ont pas les mêmes aspirations que leurs aînés.

Au 1er janvier 2007, plus d'un tiers des médecins exerçant à Saint-Quentin-en-Yvelines avaient 55 ans ou plus (36%) et la moyenne d'âge des médecins était de 50 ans et 6 mois pour les généralistes et 52 ans et 6 mois pour les spécialistes. Chez les dentistes, 24% d'entre eux avaient 55 ans ou plus, et leur moyenne d'âge était de 46 ans, comme pour les infirmiers.

L'enquête menée en 2012 par l'*Institut de Promotion de la Santé* (IPS) auprès des professionnels de premiers recours laisse entrevoir des départs possibles à la retraite dans les prochaines années d'omnipraticiens, de dentistes et d'orthophonistes, dont la part des 55 ans et plus est de respectivement 46%, 25% et 50%.

Concernant leur avenir professionnel, les professionnels de santé ont répondu à une forte majorité vouloir maintenir leur situation actuelle. Cependant, certains ont déclaré avoir pour projet de partir à la retraite dans les cinq ans à venir, notamment les omnipraticiens et les orthophonistes. Enfin, si les kinésithérapeutes répondant à l'enquête sont plus jeunes, il n'en demeure pas moins que certains déclarent vouloir réduire leur activité ou changer de lieu d'installation.

L'offre de soins sur le territoire doit répondre au double défi posé par l'évolution de la démographie des professionnels de santé et l'augmentation des besoins (évolution de la population, augmentation des maladies chroniques, vieillissement,…).

L'enjeu est d'assurer l'accès et le recours aux services de santé pour tous, dans les meilleures conditions possibles.

III.

Les maladies chroniques augmentent avec l'âge, la consommation de soins aussi. Ainsi, en 2011, 37% de la population saint-quentinoise âgée de 60 à 79 ans et plus était en *Affection Longue Durée* (ALD), et 59% des 75 ans et plus. La consommation en soins infirmiers augmente considérablement avec l'âge. Dans les Yvelines, en 2012, la consommation moyenne était de 2,9 actes par habitant, variant de 0,2 acte pour les moins de 20 ans à 33,2 actes pour les 80 ans et plus. Chez le médecin généraliste, si la différence est moins importante, le nombre moyen de consultations par an double entre les plus jeunes et les plus âgés : de 2,1 pour les moins de 20 ans, à 4,1 pour les 60-79 ans.

Parallèlement, les contraintes augmentent pour les professionnels de santé : évolution de la réglementation, des normes de sécurité et difficultés d'implantation des professionnels déjà implantés et des nouveaux.

Une réorganisation territoriale de santé est ainsi à prévoir et l'agglomération doit envisager de programmer des lieux qu'elle pourrait réserver à la santé (prévention et soins), de favoriser l'implantation de professionnels, en renforçant le potentiel attractif du territoire, ces nouvelles implantations se devant d'être accessibles par tous les modes de transport.

Cette réorganisation peut se faire notamment par l'intermédiaire des *Maisons de Santé Pluridisciplinaires* (MSP). Actuellement, plusieurs projets sont en réflexion à Saint-Quentin-en-Yvelines, notamment à Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt (Villaroy et Pont du Routoir), Magny-les-Hameaux, et Coignières (ville limitrophe de l'agglomération). La Loi HPST du 21 juillet 2009 a d'ailleurs défini les concepts de Maison Pluridisciplinaire de Sante (MSP) et de pôles de santé.

La plupart des professionnels de santé ayant répondu à l'enquête de l'Institut de Promotion de la Santé ont évoqué les MSP comme étant des dispositifs à mettre en place pour améliorer la densité médicale à Saint-Quentin-en-Yvelines et parer à une éventuelle pénurie future. Cette dynamique est déjà préparée par le travail de la Communauté d'agglomération en matière de santé (volet santé du CUCS, ASV, CLS, Unité mixte...). Dans ce cadre, l'implantation récente de l'UFR de médecine pourrait avoir un effet d'attraction des professionnels.

Il faut alors tenir compte des critères d'installation pour les professionnels. La collectivité peut agir sur certains de ces critères, notamment ceux liés à la qualité de vie du territoire. Les éléments qui ont eu le plus d'influence dans le choix de s'installer à Saint-Quentin-en-Yvelines pour les professionnels de santé ayant répondu à l'enquête sont :

- la qualité de vie proposée par le lieu d'installation ;
- les possibilités professionnelles pour le conjoint ;
- la possibilité d'exercer en cabinet de groupe ;
- l'origine familiale.

Mais, choisir de regrouper l'offre de soins en un lieu unique a des conséquences au niveau de l'accessibilité de ce lieu pour les patients. **Il est donc important de prendre en compte un certain nombre de facteurs pour que le choix du lieu, et donc la modification des recours aux soins, ne soient pas discriminants pour certaines populations** (personnes à mobilité réduites, âgées ou non, personnes ne disposant pas d'un véhicule, enclave territoriale peu reliée au reste du territoire,…). Par ailleurs, le regroupement des professionnels de santé dans une maison « centrale » peut avoir des conséquences sur l'offre de proximité si les professionnels exerçant dans la MSP viennent des différents quartiers de la commune et que ces quartiers deviennent alors dépourvus d'offre de soins.

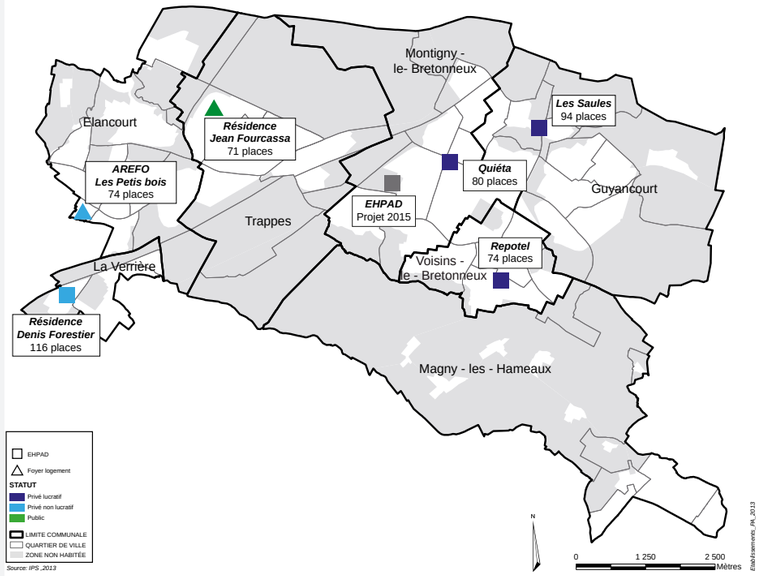
Densité de professionnels de premiers recours pour 5 000 habitants en 2013

	Généralistes	Infirmiers	Kinésithéra-peutes	Dentistes	Omnipraticiens*
Elancourt	3,9	2,2	5,0	2,1	4,5
Guyancourt	4,1	1,3	2,7	2,5	4,3
Magny-les-Hx	2,8	2,8	4,4	3,9	2,8
Montigny-le-Bx	4,9	1,2	5,5	6,6	6,1
Trappes	2,0	2,4	3,2	1,4	4,3
La Verrière	1,7	3,3	0,0	0,0	2,5
Voisins-le-Bx	4,7	3,0	3,4	5,1	5,1
SQY	3,7	2,0	4,0	3,3	4,6
Yvelines	3,4	2,2	3,9	3,0	4,1

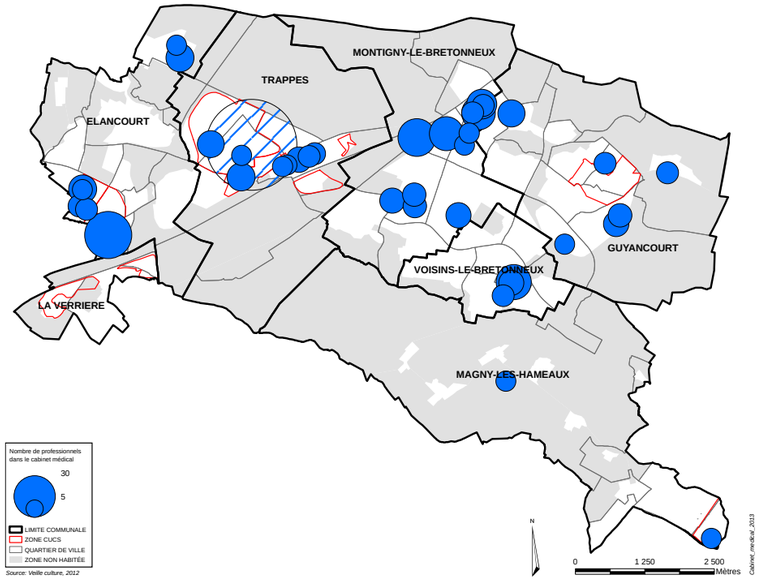
Sources : AMELI (Saint-Quentin-en-Yvelines), 2013 ; CPAM (Yvelines), 2013

* Médecins généralistes et mode d'exercice particulier (acupuncture, médecine du sport, osthéopathie, etc.)

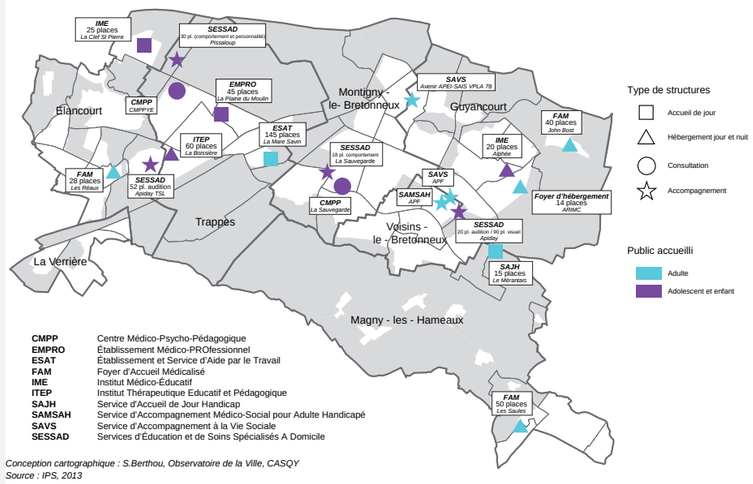
LOCALISATION DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES



LOCALISATION DES CABINETS MÉDICAUX



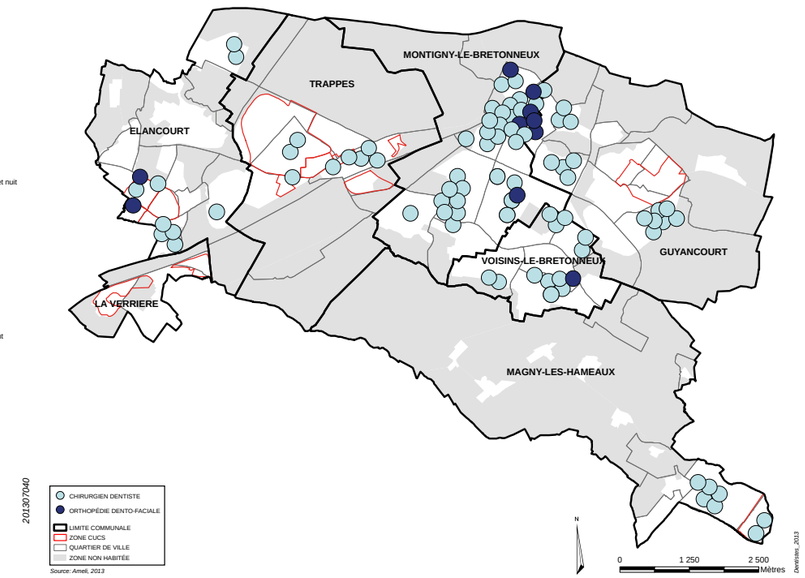
OFFRE MÉDICO-SOCIALE POUR PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



CMPP	Centre Médico-Psycho-Pédagogique
EMPRO	Établissement Médico-PROfessionnel
ESAT	Établissement et Service d'Aide par le Travail
FAM	Foyer d'Accueil Médicalisé
IME	Institut Médico-Éducatif
ITEP	Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique
SAJH	Service d'Accueil de Jour Handicap
SAMSAH	Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adulte Handicapé
SAVS	Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
SESSAD	Services d'Éducation et de Soins Spécialisés A Domicile

Conception cartographique : S.Berthou, Observatoire de la Ville, CASQY
Source : IPS, 2013

LOCALISATION DES DENTISTES



L'offre hospitalière générale

L'*Hôpital Privé de l'Ouest Parisien* (HPOP), situé à Trappes, est l'unique hôpital général installé à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Il s'agit d'un établissement privé, à but lucratif, de soins pluridisciplinaires. En 2011, on y dénombrait près de 12 130 séjours en Médecine Chirurgie Obstétrique (MCO) en hospitalisation complète, et un peu plus en hospitalisation de jour (12500 séjours). En 2011, les urgences enregistraient près de 51 300 passages.

Etablissement privé dans lequel 50 médecins sur 88 exercent en secteur 2 (honoraires libres) en 2013, l'HPOP ne constitue pas une offre de soins accessible à tous, notamment pour la médecine spécialisée.

En revanche, la majorité des urgentistes exercent en secteur 1, sans dépassement d'honoraires.

Les principaux hôpitaux de recours en MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) varient selon les communes des patients.

L'HPOP est le principal hôpital de recours pour les habitants de Trappes, Elancourt et La Verrière. Les habitants de ces communes les plus à l'Ouest de l'agglomération se rendent ensuite au Centre Hospitalier de Versailles et à celui de Rambouillet (proximité géographique, hôpitaux publics plus accessibles).

Pour les habitants de Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux, Guyancourt et Magny-les-Hameaux, l'HPOP et le Centre Hospitalier de Versailles représentent les deux principaux hôpitaux de recours (à égalité). Les habitants de ces 4 communes les plus à l'Est de l'agglomération se rendent également dans les cliniques de Versailles (proximité géographique, moins de freins financiers pour le privé ?). Les hôpitaux de l'AP/HP (Assistance Publique des Hôpitaux de Paris) représentent des hôpitaux de recours pour 9 à 13% des saint-quentinois.

Les capacités d'accueil de l'HPOP en 2011

	Hospitalisation complète	Hospitalisation de jour
Médecine (M)	54	11
Chirurgie (C)	120	34
Obstétrique (O)	30	0
Total (MCO)	**204**	**45**

Source : DREES, SAE, 2011

III.

L'offre hospitalière spécialisée

L'*Institut Marcel Rivière*, situé à La Verrière, est un établissement mutualiste spécialisé en santé mentale. Sa capacité d'accueil en hospitalisation complète est de 192 lits et en hospitalisation de jour de 45 places.

Relais de la psychiatrie en ville, les *Centres Médico-Psychologiques* (CMP) adultes et enfants (rattachés à l'Institut Marcel Rivière, l'hôpital Charcot ou l'hôpital de Versailles) couvrent bien le territoire. Cependant, les délais d'attente pour une prise en charge sont très longs et variables selon le secteur, ce qui conduit à des disparités communales. De plus, avec la sectorisation des CMP adultes et enfants, les jeunes adolescents de Trappes doivent se rendre au CMP de Guyancourt et les adolescents plus âgés de Guyancourt se rendre au CMP de Trappes. La desserte des CMP (ZA Buisson de la Couldre à Trappes et Pont du Routoir à Guyancourt) est difficile, notamment pour des jeunes non véhiculés. Une réorganisation de la sectorisation ou des locaux est prévue.

Une offre médico-sociale qui se développe

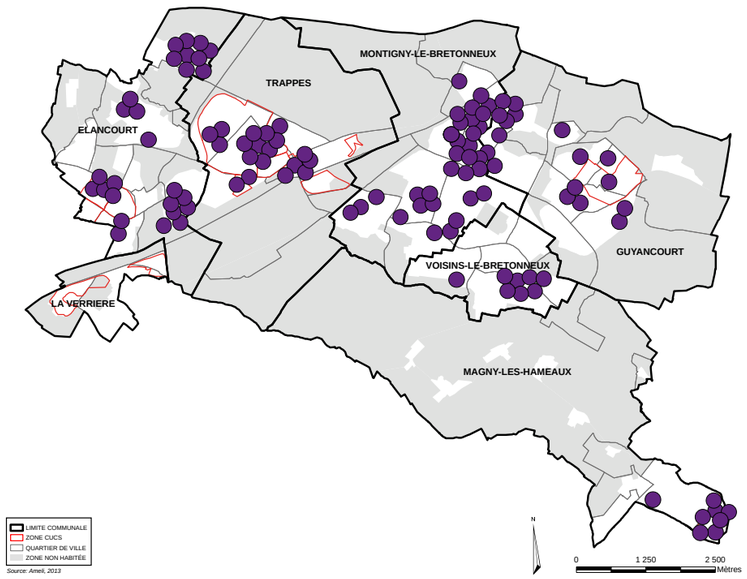
En terme d'offre d'hébergement pour les personnes âgées, le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est doté de deux types d'hébergements :

- 5 *Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes* (EHPAD) avec un total de 361 places ;
- 2 foyers-logements avec un total de 145 places

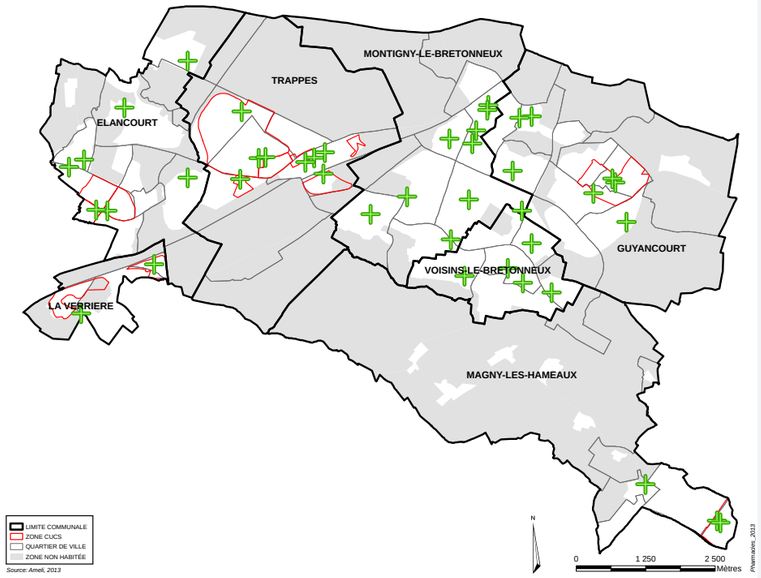
Par ailleurs, un projet d'EHPAD situé au Château de la Couldre de Montigny-le-Bretonneux a reçu l'accréditation de l'*Agence Régionale de la Santé (ARS)*.

Enfin, en terme d'offre médico-sociale en hébergement et accueil de jour pour personnes en situation de handicap, l'agglomération est dotée de plusieurs types de structures pour enfants (CMPP, SESSAD, IME, ITEP, EMPRO) et pour adultes (ESAT, SAJH, FAM), réparties sur le territoire, avec une concentration sur Trappes. Cette commune est d'ailleurs celle qui compte le plus grand nombre de bénéficiaires de l'*Allocation pour Adultes Handicapés* (AAH) sur Saint-Quentin-en-Yvelines (491 sur 1307) avec une part de sa population bénéficiant de l'allocation à 3,14%, contre 1,55% sur l'agglomération.

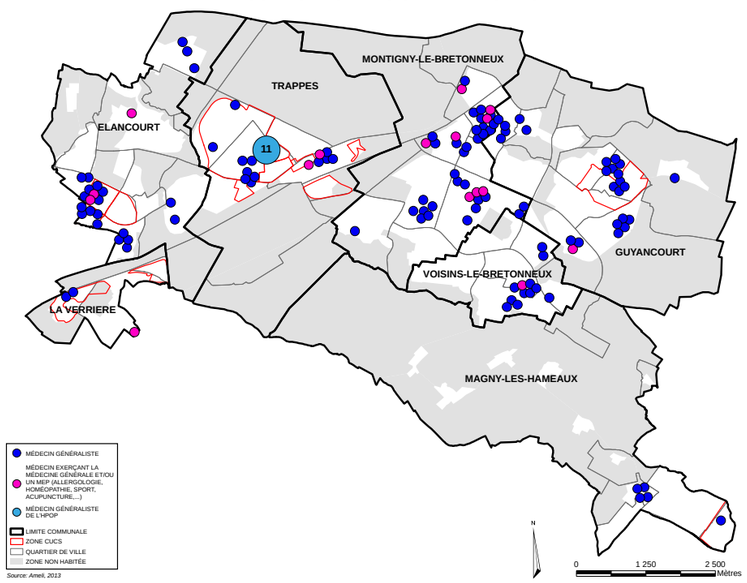
LOCALISATION DES KINÉSITHÉRAPEUTES LIBÉRAUX



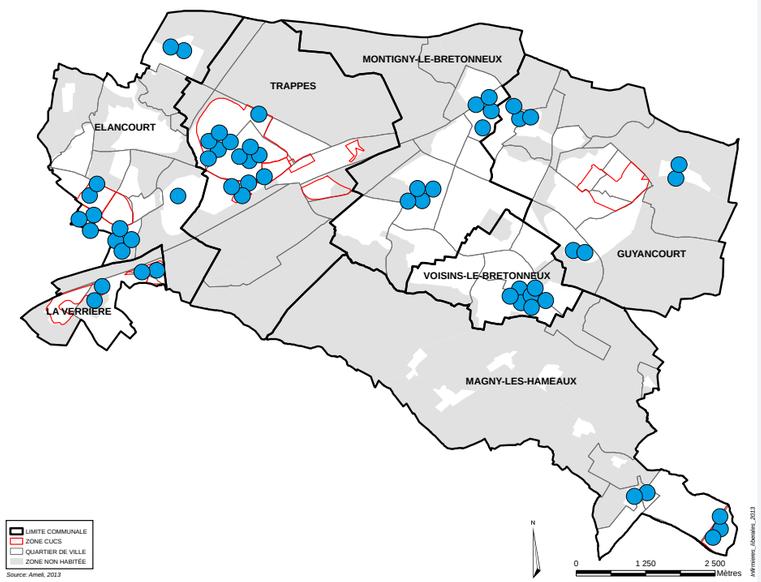
LOCALISATION DES PHARMACIES



LOCALISATION DES OMNIPRATICIENS



LOCALISATION DES INFIRMIÈRES LIBÉRALES



L'offre de premier recours

L'offre libérale

Au regard des densités en professionnels de santé de proximité, Saint-Quentin-en-Yvelines semble bien dotée en kinésithérapeutes, dentistes et pharmaciens, mais moins bien dotée en médecins généralistes et infirmiers (par rapport aux Yvelines ou à l'Île-de-France).

D'après l'enquête menée en 2012 auprès des professionnels de santé libéraux de 1er recours par l'Institut de Promotion de la Santé, les délais d'attente pour l'obtention d'un rendez-vous sont satisfaisants, à l'exception des orthophonistes (trois mois d'attente en moyenne à l'échelle nationale). Pour l'agglomération, dont la population est encore globalement jeune, la faible densité en infirmiers semble suffisante à l'heure actuelle. En effet, la consommation de soins infirmiers augmente considérablement avec l'âge. Dans les Yvelines, en 2012, la consommation moyenne était de 2,9 actes par habitant, variant de 0,2 acte pour les moins de 20 ans, à 33,2 actes pour les 80 ans et plus. Les généralistes répondants (hors mode d'exercice particulier type acupuncture, allergologie…) proposent, en moyenne, des rendez-vous en 24 heures. Il existe, cependant, des disparités communales. Par ailleurs, 17% d'entre eux déclarent ne plus accepter de nouveaux patients.

Quant aux dentistes et kinésithérapeutes, leur densité et les délais d'attente pour l'obtention d'un rendez-vous sont satisfaisants, d'autant plus que tous les dentistes interrogés ont déclaré accepter leurs patients en urgence si besoin.

Ces densités sont appréciées en comparaison avec les Yvelines et l'Île-de-France, mais ne sont pas forcément suffisantes. D'autre part, ces densités sont calculées sur la population saint-quentinoise. Or, les résultats de l'enquête sur l'offre de soins révèle que certains professionnels, notamment à Guyancourt et Montigny-le-Bretonneux, ont une forte part de leur patientèle travaillant sur l'agglomération mais n'y vivant pas.

A l'échelle communale ou infra communale, de fortes disparités de densité sont observées avec une densité en médecins généralistes faible à Trappes, La Verrière et Magny-les-Hameaux, et une absence de kinésithérapeutes et de dentistes à La Verrière.

A l'échelle infracommunale, la localisation des professionnels de santé montre une bonne couverture médicale sur le territoire. Plusieurs médecins généralistes sont installés dans les quartiers CUCS. Les infirmiers sont bien répartis également, exceptés dans les quartiers Est de Trappes et au Pont du Routoir à Guyancourt. Les kinésithérapeutes et les dentistes sont installés partout, excepté à La Verrière. Enfin, les 43 pharmacies couvrent l'ensemble du territoire.

Les cabinets médicaux regroupant cinq professionnels et plus sont bien répartis sur le territoire. Les plus importants se trouvent à Elancourt (Claude Bernard), Montigny-le-Bretonneux (Jean Rostand, Henri Mondor, les Oliviers), et Voisins-le-Bretonneux (Rue aux fleurs).

Le regroupement est le mode principal d'exercice pour chaque profession de premier recours. D'après l'enquête sur l'offre de soins menée par l'IPS en 2012, 60% des dentistes exercent en cabinet de groupe, entre 76% et 78% des infirmiers et omnipraticiens et 84% des kinésithérapeutes.

Pour la médecine générale, excepté à La Verrière, les saint-quentinois consultent toujours majoritairement dans leur commune de résidence. La faible densité en médecins généralistes à La Verrière et leur concentration dans le quartier Orly Parc ne permet pas à l'ensemble des habitants de La Verrière de consulter dans leur commune. La proximité de Maurepas et d'Elancourt favorisent le recours dans ces deux communes.

Le centre municipal de santé (Trappes)

Saint-Quentin-en-Yvelines abrite un centre municipal de santé, situé à Trappes, dans lequel les professionnels de santé sont salariés (ou vacataires) de la commune. En 2012, les médecins qui exercent dans le centre représentent 2,3 Equivalent Temps Plein (ETP). L'équipe paramédicale compte 1 ETP en kinésithérapie, 2 ETP en soins infirmiers et 0,2 ETP en orthophonie.

En 2012, 251 vaccinations gratuites y ont été effectuées (contre 641 en 2008, le centre ayant fermé en septembre 2012) et 10 400 actes en médecine générale.

Ce centre de santé représente une offre de soins de proximité pour les trappistes, et participe donc à la réduction des inégalités d'accès aux soins.

La maison médicale de garde (Montigny-le-Bretonneux)

La maison médicale de garde vient compléter l'offre libérale de premier recours en proposant des consultations le week-end et le soir, via l'appel au 15.

En 2009, cette structure a reçu près de 4 150 consultants, en augmentation depuis 2005 (environ 3 000 consultations enregistrées). L'activité de cette maison médicale est supérieure à celle des autres du département (1 734 consultations aux Mureaux, 1508 à Mantes). La majorité des patients ayant consulté à la maison médicale de garde en 2009 habite à Montigny-le-Bretonneux (43%), Guyancourt (22%) et Voisins-le-Bretonneux (9%). 14% des consultants proviennent de communes des Yvelines hors agglomération (il s'agit des communes limitrophes et de la vallée de la Chevreuse).

Le nombre de consultations s'élève à 52 pour 1 000 habitants pour Montigny-le-Bretonneux, et à 32 pour 1 000 habitants à Guyancourt et Voisins-le-Bretonneux. Les habitants de Trappes et de La Verrière fréquentent moins cette maison médicale de garde (moins de 4 consultations pour 1 000 habitants).

La question des moyens de transports desservant la maison médicale de garde se pose, le soir comme le week end. Les trappistes, par exemple, se rendent plus facilement aux urgences de l'HPOP.

Les structures de Protection Maternelle et Infantile (PMI)

En termes d'établissements de Protection Maternelle et Infantile (PMI), Saint-Quentin-en-Yvelines est bien dotée, avec la présence d'un centre complet (Protection infantile et maternelle et planification et éducation familiale dans le même centre) à Trappes et des centres de Protection Infantile (PI) et/ou de Protection Maternelle (PM) dans les autres communes, excepté à Voisins-le-Bretonneux. Toutes ces structures se situent en quartiers CUCS ou ZUS (Montigny-le-Bretonneux).

III.

Accès à la santé et état de santé des saint-quentinois

*La **Couverture Maladie Universelle Complémentaire** (CMUC), destinée aux plus démunis (sous conditions de ressources), permet une prise en charge à 100% des frais de santé.*

*Une **Affection Longue Durée** (ALD) est une maladie qui nécessite un suivi et des soins prolongés, et dont les traitements sont coûteux. La reconnaissance d'une ALD donne droit à une prise en charge à 100% pour toutes les dépenses de santé liées à cette pathologie.*

Saint-Quentin-en-Yvelines est marquée par de fortes disparités territoriales en termes d'accès à la santé.

En 2011, les communes de Trappes et de La Verrière se distinguent des autres communes de l'agglomération et du département des Yvelines par une part importante de bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle Complémentaire (respectivement 13,1% et 8,6%, contre 1,1% à Voisins-le-Bretonneux et 4,4% dans les Yvelines). Elles se distinguent également par une faible part de population couverte par une complémentaire santé (CMUC comprise). En effet, entre 73% et 75% des habitants de ces communes ont une complémentaire santé déclarée à l'Assurance Maladie en 2011, contre 85% à Voisins-le-Bretonneux et 81% dans l'ensemble des Yvelines.

Par ailleurs, la part de la population ayant déclaré un médecin traitant en 2011 varie de 80% à La Verrière (80,7% à Trappes) à 89,6% à Magny-les-Hameaux (88,4% à Voisins-le-Bretonneux), la moyenne départementale étant de 86%.

Ces différents indicateurs font apparaître des disparités communales d'accès à la santé. En effet, une population moins bien couverte par une complémentaire santé ou n'ayant pas déclaré de médecin traitant renonce d'avantage aux soins. D'après l'enquête de l'IRDES de 2008, le taux de renoncement aux soins pour raisons financières suit le gradient suivant : 15,2% chez les personnes bénéficiant d'une complémentaire santé privée, 22,1% chez les bénéficiaires de la CMUC et 35,1% chez les personnes non couvertes par une complémentaire.

Si la « planification urbaine doit préserver l'égalité dans l'accès à la santé », on peut se demander si l'objectif est respecté compte tenu des disparités actuelles qui constituent une faiblesse. De plus, l'avenir laisse planer un certain nombre de menaces (baisse de l'offre, évolution de la demande, etc.) qui pourront accentuer ces disparités existantes.

De par les disparités d'accès à la santé et les déterminants sociaux de la santé (niveau d'étude, emploi, logement,…), Saint-Quentin-en-Yvelines est marquée par de fortes disparités d'état de santé de ses habitants, comme en témoignent les indicateurs d'espérance de vie, de mobidité et de mortalité.

Sur la période 2005-2010, l'espérance de vie chez les hommes s'étend de 77,1 ans à Trappes à 82,5 ans à Voisins-le-Bretonneux. Cet écart est considérable. Chez les femmes, l'espérance de vie est plus élevée, allant de 82,4 ans à Trappes à 89,3 ans à Elancourt.

Concernant la morbidité, en 2012, la prévalence des maladies chroniques est significativement plus élevée à Trappes, La Verrière, Guyancourt et Elancourt et moins élevée à Voisins-le-Bretonneux que dans les Yvelines.

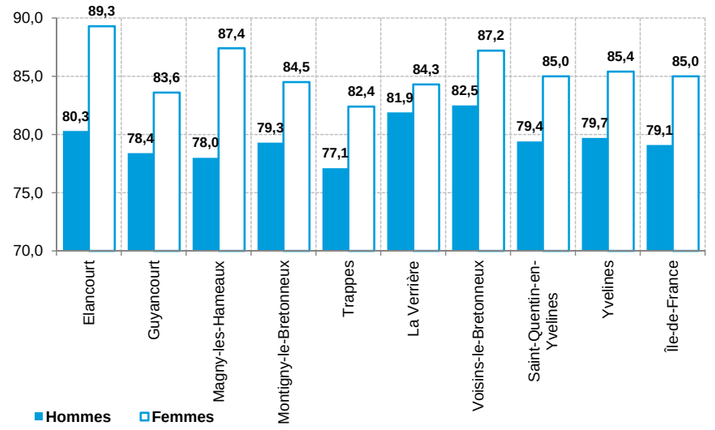
Enfin, sur la période 2000-2007, une surmortalité par rapport à la situation francilienne est observée chez les hommes à Trappes et une sous-mortalité à Elancourt, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux. Chez les femmes, les écarts ne sont pas significatifs.

En revanche, la mortalité prématurée (survenue avant 65 ans) est particulièrement élevée chez les hommes comme chez les femmes à Trappes et La Verrière. Quant à la mortalité infantile (survenue avant 1 an), sur la période 2005-2011, elle est nettement supérieure à Trappes (7,7 ‰) que dans les autres communes de l'agglomération (moyenne à 3,9‰).

ENSEIGNEMENTS

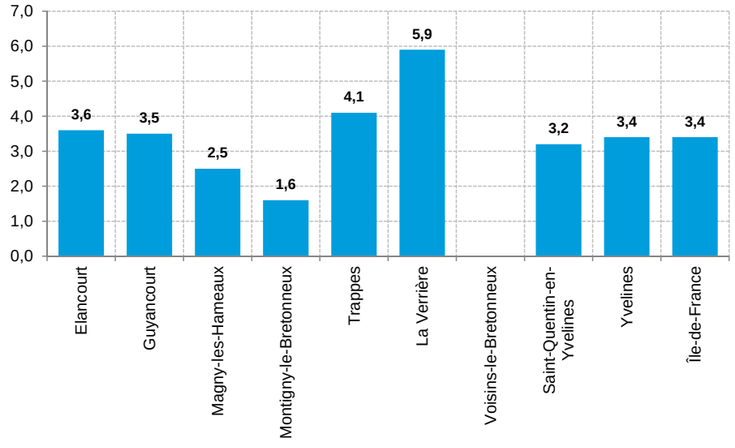
- Une offre variée dans le domaine de la santé.
- Un vieillissement des professionnels de la santé
- un déficit sur certains secteurs géographiques du territoire qui, dans un contexte d'augmentation des besoins lié au vieillissement de la population, posent la question de l'accès aux soins de premiers recours et des conditions d'accueil et d'ancrage des praticiens.

Espérance de vie moyenne à Saint-Quentin-en-Yvelines entre 2005 et 2010



Source : IPS, Casqy 2012

Mortalité infantile à Saint-Quentin-en-Yvelines entre 2005 et 2011 (pour 1000 naissances)



Source : IPS, Casqy 2012

Santé et urbanisme

Un territoire adhérent du réseau Ville-Santé OMS

Les problèmes urbains sont complexes en raison de la nature interdépendante des composantes des villes. L'urbanisme est, par définition, conçu pour contrôler systématiquement l'utilisation des terres dans l'intérêt public. C'est un moyen important dont disposent les villes et les localités pour s'attaquer aux problèmes que pose la durabilité. Les pratiques et les actions en matière d'urbanisme doivent être adaptées afin de refléter une prise de conscience et intégrer au XXIe siècle les questions économiques et sociales et celles qui concernent la santé et l'environnement.

C'est dans cette optique que, depuis de 7 juin 2006, Saint-Quentin-en-Yvelines a adhéré au Réseau Ville-Santé OMS. Il s'agit de la première intercommunalité française à avoir rejoint ce réseau. Les villes et intercommunalités impliquées dans ce réseau doivent mener à bien un programme d'actions visant à définir et mettre en œuvre des politiques d'urbanisme favorables à la santé et au développement durable. Une Ville-Santé OMS vise ainsi à poursuivre les objectifs suivants :

- améliorer constamment la qualité de son environnement ;

- favoriser le développement d'une communauté solidaire et qui participe à la vie de la cité ;

- agir en faveur de la santé pour tous et réduire les inégalités ;

- développer une économie diversifiée et innovante ;

- donner à chacun les moyens d'accéder à la culture et de réaliser son potentiel de créativité.

Un guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants

Les objectifs de santé liés à l'urbanisme décrit dans le chapitre suivant sont extraits du guide de l'OMS (Urbanisme et Santé, un guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants. Hugh Barton & Catherine Tsourou – S2D Association internationale pour la promotion de la Santé et du Développement Durable).

Ces objectifs illustrent comment, en agissant sur toute une série de facteurs de la vie des villes, l'urbanisme peut aussi bien promouvoir la santé et la qualité de la vie, que leur être nuisible. Un type d'urbanisme favorable à la santé implique des pratiques d'aménagement qui tendent à promouvoir la santé et le bien-être ce qui présente beaucoup de points communs avec les principes du développement durable et nécessite de porter une attention particulière aux êtres humains et à la manière dont ils traitent l'environnement dans leur projets urbains plutôt que de se préoccuper uniquement du bâti et de l'économie. Un urbanisme en faveur de la santé implique d'intégrer au sein même du processus décisionnel des valeurs telles que l'égalité, la coopération intersectorielle et la participation.

Des styles de vie sains

Bénéfices pour la santé : la pratique d'exercices favorables à la santé permet de combattre les maladies cardio-vasculaires, les accidents vasculaires et autres maladies associées à la fois aux emplois sédentaires et aux styles de vie stressants. Des modes de vie sains sont à même d'améliorer le bien-être mental et, par conséquent, d'avoir une influence sur la santé corporelle.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme peut créer un environnement attrayant, sûr et commode qui incite les individus à se rendre à pied ou a bicyclette au travail, dans les magasins et les autres équipements locaux. Les projets d'aménagement doivent intégrer des possibilités de loisirs adaptées également réparties dans le quartier et faciles d'accès.

La cohésion sociale

Bénéfices pour la santé : les réseaux amicaux et de soutien mutuel présents à travers les quartiers peuvent aider l'individu, à la maison et au travail, à accélérer son rétablissement après une maladie et à diminuer les dépressions et les maladies chroniques. Ceci peut conduire à un sentiment de satisfaction plus important. La ségrégation sociale tend à aboutir à la formation de ghettos fondés sur le statut socio-économique, l'âge et l'origine ethnique. Cette situation peut conduire à l'isolement et à l'insécurité.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme n'est pas en mesure de créer des réseaux de quartier ou de cohésion sociale. Toutefois, la cohésion sociale peut être facilitée par la création d'environnements sûrs et ouverts avec des lieux de rencontre spontanée informelle. Le développement de la mixité fonctionnelle dans le centre des villes et les centres commerciaux comme dans les quartiers résidentiels contribue à élargir les choix sociaux.

L'égalité

Bénéfices pour la santé : il est possible de réduire le mauvais état de santé et les décès prématurés en diminuant le niveau de pauvreté. Les dommages causés à la santé ne proviennent pas seulement d'une privation matérielle mais aussi des problèmes sociaux et psychologiques liés à la pauvreté.

Effets positifs de l'organisation urbaine : le type d'urbanisme choisi peut faciliter la mise à disposition de logements sociaux ou de logements à faible coût ; il peut favoriser l'emploi, et en ayant une influence sur la sécurité et les commodités du quartier, peut améliorer les types de déplacement en proposant toute une série d'équipements faciles d'accès. Les réseaux locaux d'entraide sont renforcés par ces éléments ce qui aide à développer un esprit de quartier.

La qualité du logement

Bénéfices pour la santé : l'accès à un logement adapté est d'une importance vitale, tout spécialement pour les jeunes et les personnes âgées. Les atteintes à la santé qui ont lieu durant le premier développement se prolongent durant toute la vie. Les facteurs environnementaux, le manque d'hygiène et d'installations sanitaires dans les bâtiments et les espaces urbains ont été largement reconnus depuis la naissance de l'urbanisme comme source de maladies.

Effets positifs de l'organisation urbaine : la qualité du logement peut être améliorée grâce à des études détaillées, une orientation et des matériaux favorables à bon rendement énergétique, permettant de réduire les déperditions de chaleur. Il est essentiel de proposer des logements locatifs en nombre suffisant bénéficiant de bons services

de base. Des bâtiments collectifs adaptables peuvent être prévus pour différents usages tels que santé, éducation et loisirs.

L'accès au travail

Bénéfices pour la santé : la sécurité de l'emploi peut améliorer la santé, le bien-être et la satisfaction professionnelle Les personnes sans emploi souffrent d'un risque de stress économique pouvant être source de mauvaise santé, de troubles psychologiques et même de décès prématuré.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme, associé à des stratégies de relance économique, peut être bénéfique en facilitant l'émergence d'opportunités attractives pour les affaires, ce qui peut favoriser la diversité des emplois et garantir le maintien d'offre locales d'emploi. Des politiques de transport équitables peuvent aussi jouer un rôle important en facilitant l'accès aux lieux de travail. Disposer d'emplois locaux permet de diminuer les durées de déplacement et réduit ainsi les émissions de gaz dues aux véhicules à moteur.

L'accessibilité aux équipements et aux services

Bénéfices pour la santé : réduire la dépendance vis-à-vis des voitures et de toute forme motorisée de déplacement peut aboutir à davantage d'activité physique et réduire les maladies cardio-vasculaires et autres maladies chroniques. Un nombre croissant d'enfants perdent l'occasion d'un exercice physique régulier en allant à pied à l'école alors que la question de l'obésité s'amplifie. Les modèles d'activité physique établis durant l'enfance sont considérés comme des déterminants clés du comportement de l'adulte.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme peut améliorer le choix entre différents modes de transport, en particulier en rendant les équipements locaux plus facilement accessibles à ceux qui se déplacent à pied, à bicyclette ou en utilisant les transports publics. On cherchera à développer les itinéraires piétons et cyclistes sans danger et écologiques ; la circulation sera gérée de façon à ralentir et calmer la vitesse des véhicules dans les zones d'habitation.

La sécurité

Bénéfices pour la santé : la cause la plus importante d'accidents est liée à la circulation routière. Les groupes les plus vulnérables, jeunes, personnes âgées et handicapées sont plus particulièrement exposés au danger. Les accidents survenant au domicile et à proximité de celui-ci constituent également la menace vitale la plus grave pour les enfants et les jeunes.

Effets positifs de l'organisation urbaine : les techniques visant à tempérer la circulation pour réduire la vitesse et donner la priorité aux piétons et aux cyclistes sont des éléments clés pour la construction d'un environnement sûr. Des études détaillées et le plan des zones résidentielles et commerciales permettent d'assurer une possibilité de surveillance naturelle des espaces publics, ce qui réduit à la fois la peur et la fréquence réelle des délits.

La production locale de denrées alimentaires avec faible apport d'engrais et de pesticides

Bénéfices pour la santé : les gradients sociaux dans la qualité nutritionnelle et l'origine de nutriments contribuent à l'inégalité vis-à-vis de la santé avec la consommation excessive de sucres et graisses riches en calories. Les recommandations nutritionnelles en vue d'éviter les maladies chroniques, soulignent en permanence la nécessité de consommer plus de fruits et légumes frais. Les personnes à revenus faibles, y compris les familles jeunes, les personnes âgées et les personnes sans emploi sont les moins à même de s'alimenter correctement. La production et la distribution locales de denrées alimentaires peuvent avoir un effet sur la santé mentale en ce qu'elles permettent d'accroître l'activité physique, de réduire l'isolement social et de favoriser l'estime de soi et la confiance.

Effets positifs de l'organisation urbaine : les sources locales de denrées alimentaires que sont les jardins maraîchers, les jardins ouvriers, les petites propriétés et fermettes ainsi que les fermes de villes permettent aux personnes à revenus faibles de produire leurs propres fruits et légumes. Les nouveaux lieux de vie « favorables à la santé » développent ce type d'initiatives sur place pour combiner santé, bien-être et activités physiques douces. L'urbanisme peut aussi aider à préserver et à protéger des zones qui serviront à des projets collectifs et donneront la possibilité d'une production locale de denrées alimentaires. L'urbanisme favorise également la diversité des équipements commerciaux dans des petits centres de quartier, permettant de diminuer la dépendance individuelle vis-à-vis des hypermarchés situés en dehors des centres-villes.

La qualité de l'eau et des équipements sanitaires

Bénéfices pour la santé : une bonne qualité de l'eau et de la salubrité s'avèrent essentiels à la santé et à la prévention des maladies.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme peut imposer des normes et des critères auxquels tout nouvel aménagement doit satisfaire. Il peut promouvoir le captage des eaux sur site, la purification et la ré-infiltration dans le sol et aider à faire remonter le niveau des cours d'eau. Il peut veiller à ce que des aménagements ne se fassent pas dans des zones menacées par des inondations et à ce que les zones humides ne risquent pas d'être contaminées par des projets concernant l'agriculture, les transports et l'industrie.

La qualité de l'air et l'esthétique

Bénéfices pour la santé : les bénéfices pour la santé qu'apporte une meilleure qualité de l'air portent sur la réduction de graves maladies pulmonaires (bronchite chronique ou emphysème) ainsi que de l'état cardiaque et probablement, sur la moindre gravité de l'asthme chez l'enfant. Un environnement agréable augmente la sensation de bien-être.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme peut aider à intégrer dans les plus hautes priorités, l'amélioration de la qualité de l'environnement local des zones commerciales et industrielles ainsi que des zones d'habitation en particulier en opérant une dispersion des zones industrielles à la fois polluantes et bruyantes, en favorisant des formes moins polluantes de transports publics, en menant des politiques de dissuasion vis-à-vis de l'utilisation des véhicules automobiles et en obligeant les camions à emprunter des itinéraires spécifiques qui leur sont spécialement assignés ainsi qu'en soutenant le développement de quartiers et de logements « éco-énergétiques ».

Les actions engagées sur le territoire impliquant le thème de la santé

La qualité des terres et des ressources minérales

Bénéfices pour la santé : réduire la contamination provenant des déchets industriels causée par une gestion inefficace des déchets et des dépôts d'ordures peut considérablement améliorer la santé humaine et la qualité de l'environnement.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme permet de garantir que des matériaux recyclés et renouvelables sont utilisés chaque fois que cela s'avère possible dans la construction. Le compostage et la culture de denrées alimentaires devraient désormais faire partie intégrante de notre nouvelle façon de concevoir les aménagements et l'urbanisme. Au niveau local, il est possible de sauvegarder les espaces verts urbains et les jardins ouvriers, les jardins maraîchers, les petites propriétés et les fermettes ainsi que les activités ayant trait à la culture des denrées alimentaires en banlieue. Les sites sous exploités ou laissés en friche de même que les terres urbaines abandonnées peuvent faire l'objet de réaménagements.

La stabilité du climat

Bénéfices pour la santé : limiter les écarts extrêmes de température permet d'éviter la survenue de décès au sein des groupes les plus démunis et chez les personnes âgées. S'il est possible d'éviter les maladies et les hausses du niveau de la mer résultant d'une instabilité du climat, moins de personnes tomberont malades ou se trouveront déplacées hors de leurs foyers.

Effets positifs de l'organisation urbaine : l'urbanisme peut avoir une incidence sur le taux d'émission des gaz à effet de serre dus à l'homme dans la mesure où il joue un rôle quant à l'utilisation d'énergie dans les constructions et les transports ; il permet aussi le développement de sources d'énergie renouvelables.

Santé et environnement

La santé environnementale (environmental health) comprend les aspects de la santé humaine, y compris la qualité de la vie, qui sont déterminés par les facteurs physiques, chimiques, biologiques , sociaux, psychosociaux et esthétiques de notre environnement. Elle concerne également la politique et les pratiques de gestion, de résorption, de contrôle et de prévention des facteurs environnementaux susceptibles d'affecter la santé des générations actuelles et futures.
(Bureau européen OMS, conférence d'helsinki, 1994).

Depuis 2005, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a mis en place un plan d'actions pour le développement durable qui a notamment pour objectif d'insuffler de nouvelles façons de faire et de travailler.

Dans ce cadre, un Plan Climat Énergie Territorial (PCET), qui constitue un axe du Plan de Développement Durable, a été élaboré avec la volonté de travailler avec les bailleurs sociaux, en particulier. Dans le même temps, l'ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat) développe une démarche autour de la précarité énergétique (dans le cadre du PCET) en coordination avec le PSP (Point Services aux Particuliers, association de médiation de proximité) et en articulation avec l'IPS, par l'intermédiaire notamment de formations aux professionnels et de sensibilisation auprès des habitants.

En 2011, un état des lieux « santé environnement » a été conduit par l'IPS, sur une période de six mois sur le territoire, pour identifier ce qui était en place, le valoriser, et promouvoir de nouvelles actions.

Cet état des lieux a permis de mettre en commun les projets des services et de légitimer la place de l'Institut de Promotion de la Santé sur cette thématique. Suite à cela, un premier projet sur les questions de santé dans l'habitat a vu le jour.

Le Plan de Développement Durable (PDD) est axé sur la santé pour deux ans soit 2013-2014. L'Institut de Promotion de la Santé poursuit également ce travail de transversalité en facilitant la mise en place de ponts entre santé et environnement, et plus généralement, intégre les notions de santé dans les différentes politiques et missions de la Communauté d'agglomération (habitat et santé, urbanisme et santé…).

Santé et habitat

La qualité de l'air intérieur dans les logements

A partir de l'état des lieux « santé environnement », un premier projet alliant santé et environnement est décliné sur le territoire. Il est mené depuis septembre 2011 de manière transversale avec différents services de la Communauté d'agglomération (IPS, mission agenda 21, habitat, maison de l'environnement, des sciences et du développement durable, politique de la ville, etc.) et des partenaires extérieurs (association pour la Prévention de la Pollution Atmosphérique, ALEC, etc.).

Les objectifs de ces actions sont :

- de participer à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur ;

- de réduire les maladies chroniques invalidantes liées à la qualité de l'air intérieur (asthme, bronchites, notamment).

Les priorités sont de travailler au plus près des populations, notamment celles habitants les quartiers CUCS (cf. partie politique de la ville), pour mieux transmettre les enjeux d'un air de qualité dans leur logement et leur permettre ainsi d'acquérir les bons réflexes et de sensibiliser leur entourage.

Ce projet a permis de mettre en place des conférences, des formations, des plaquettes d'information, des séances de sensibilisation tous publics ou à destination des scolaires.

Le succès de la phase d'expérimentation qui a eu lieu durant l'année 2012, a conduit à étendre le périmètre du projet à l'ensemble du territoire.

III.

La qualité de l'air intérieur dans Etablissements Recevant du Public (ERP)

Le *décret 2011-1728 du 2 décembre 2011* relatif à la surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains Etablissements Recevant du Public (ERP) va progressivement être mis en application à compter de 2015. Dans un premier temps, il va cibler les ERP dans les domaines de l'enfance et de la petite enfance.

Pour ancitiper la mise en application de ce décret, un groupe de travail impliquant de nombreux acteurs (Communauté d'agglomération, communes, éducation nationale, PMI, responsables d'ERP, etc.) a été mis en place pour impulser une dynamique d'amélioration de la qualité de l'air intérieur dans les ERP du territoire.

La lutte contre la précarité énergétique

En partenariat avec de nombreux partenaires, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) a élaboré un guide d'accompagnement des acteurs de la précarité énergétique. Il comprend de nombreuses fiches thématiques (sur la qualité de l'air intérieur, le monoxyde de carbone, etc.) qui sont présentées lors de différents événements à de nombreux publics : travailleurs sociaux, bailleurs, etc.

La charte de l'habitat durable

Un groupe de travail impliquant la Communauté d'agglomération et les bailleurs du territoire est chargé d'élaborer une charte de l'habitat durable. Le projet permettra d'intégrer les notions de santé dans l'habitat. Les pistes de travail sont les suivantes :

- la sensibilisation des personnels ;

- l'élaboration de supports pédagogiques ;

- la sensibilisation des locataires.

Santé et déplacements

Le Plan Local de Déplacements (PLD) de l'agglomération est en cours de restructuration. Dans ce cadre, l'Institut de Promotion de la Santé a été sollicité pour réfléchir aux équipements à prioriser en terme d'accessibilité ainsi que sur la question de la lisibilité des structures de santé du territoire.

Les voitures et les transports en commun occasionnent des nuisances sonores. Il faut ainsi définir les points noirs pour orienter les changements permettant une amélioration.

Il faut également faciliter les transports actifs en les sécurisant, leur donnant une visibilité, une continuité dans les territoires notamment entre les quartiers et entre les communes.

L'accès en transports actifs aux zones d'activités et le cheminement dans la zone d'activité, la création d'endroits de repos facilement accessibles dans la zone, et la mise en oeuvre de liaisons avec les zones de commerces.

Manger, bouger, déstresser

Le développement de jardins familiaux, de jardins partagés, de jardins thérapeutiques (de proximité, en bas d'immeubles) permet de favoriser le lien social et d'améliorer la qualité alimentaire.

Faciliter l'accès aux aires de jeux et aux espaces verts en intergénérationnel, convivialité, couleur, etc. pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Au-delà de la proximité des espaces verts, des commerces et des lieux de loisirs, il faut aussi penser à la notion de « marchabilité » : convivialité, facilité d'accès, adaptabilité des trottoirs, peu de croisements, facilité pour traverser les voies, adaptabilité des voiries, etc.

La création d'une notion de « tourisme dans son quartier » pour une meilleure accaparation et intégration des habitants sur leur lieu de vie :

- valoriser l'existant architectural, espace vert, artistique, historique, etc.
- créer ou améliorer les espaces permettant des balades familiales et les découvertes selon les saisons, dans les quartiers, les communes, la communauté d'agglomération ;

- faciliter la visibilité des parcours.

III.

5. Le tourisme

Le tourisme est l'un des secteurs d'activité les plus importants et les plus dynamiques d'Île-de-France.

Il représente plus de 500 000 emplois directs et indirects, et près de 10% du PIB (Produit Intérieur Brut) de la région. Cette situation est favorisée par la présence de Paris qui constitue la première destination touristique mondiale, avec plus de 32 millions d'arrivées hôtelières et 67 millions de nuitées hôtelières par an.

Dans un contexte économique difficile, le tourisme représente un enjeu non négligeable. En effet, il permet notamment le développement de l'économie résidentielle en créant des emplois non délocalisables. A son niveau, Saint-Quentin-en-Yvelines a un rôle à jouer pour participer au maintien de la région Île-de-France comme première destination touristique.

Le tourisme urbain

Le tourisme urbain est en forte croissance ces dernières années du fait du développement des transports (vols à bas coûts, TGV, etc.), de l'explosion des courts-séjours ou de la multiplication des opérations de promotion des villes (événementiels, opérations d'embellissement urbain, etc.). Ainsi, en 2010, **un tiers des nuitées personnelles de français en France métropolitaine ont été réalisées dans une ville. Le tourisme urbain** se caractérise par son espace de pratique (la ville) et **a la particularité de s'appuyer sur trois dimensions :**

- **la ville culturelle**, qui représente la vitrine et le point d'accroche des primo-visiteurs (musées, architecture, patrimoine, etc.) ;
- **la ville générique**, qui a trait à l'ambiance et qui donne l'envie de revenir (commerces, animation, vie nocturne, etc.) ;
- **le territoire alentour** qui donne l'occasion de sortir de la ville, notamment lors des séjours plus longs ou répétés.

La ville n'est pas un lieu d'activité unique et le tourisme urbain n'est pas seulement culturel. L'analyse des activités pratiquées révèle que les touristes en séjour pratiquent plus de quatre activités, en moyenne. **La première d'entre elles est la promenade**, d'où l'importance de la qualité des espaces publics. **Les trois autres concernent la fréquentation des restaurants ou cafés, le shopping et la visite du patrimoine bâti.**

De plus, **les attentes varient selon le type de touristes :**

- celles **des touristes d'affaires** se situent essentiellement autour de l'accessibilité, de l'hôtellerie, des espaces de réunions. La notoriété et l'animation sont également des facteurs déterminants ;
- **les touristes étrangers en séjour** sont généralement à la recherche d'établissements hôteliers de qualité. Ils sont d'abord intéressés par la dimension culturelle de la ville (patrimoine, musées, expositions, etc.), par les événements sportifs ponctuels de dimension internationale (JO, Euro 2016, Ryder Cup, championnats du monde sur piste, etc.) ;

- **les touristes français de séjour** se déplacent pour les attributs « naturels » de la destination (patrimoine, musée, etc.), d'autant plus lorsqu'ils se voient proposer une réelle offre de destination. Ils comprennent également des personnes qui rendent visite à la famille ou à des amis ;

- **les touristes à la journée** sont à la recherche de simplicité et d'une clarté dans l'offre proposée. Cette clientèle offre un potentiel important de retour sur le territoire.

L'offre touristique saint-quentinoise

A seulement 25km de Paris, desservie par le réseau de transport en commun, forte de ses atouts architecturaux et patrimoniaux, de son dynamisme culturel et associatif et de ses infrastructures de loisirs et sportives, **l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ne manque pas d'arguments à faire valoir dans le cadre de sa stratégie touristique, légitimée par le label *Ville d'Art et d'Histoire*** depuis fin 2006.

L'offre patrimoniale et architecturale

L'offre patrimoniale et architecturale de Saint-Quentin-en-Yvelines est emblématique :

- du fait de son histoire**, l'architecture contemporaine (des années 1970 à aujourd'hui) est omniprésente.** Elle concerne aussi bien des bâtiments institutionnels (le théâtre ou Le Prisme, par exemple), des ensembles d'habitations (« Les vagues », « Les dents de scie », etc.), des espaces publics (Place Georges Pompidou, le Carré Urbain) ou encore des édifices privés, sièges de grandes entreprises (Renault, EADS, Bouygues, etc.) ;

- avec plus de 80 œuvres, dont certaines signées d'artistes de renommée internationale, **l'art urbain appartient à l'histoire de l'agglomération et constitue une autre de ses particularités ;**

- enfin, si le territoire a pris la forme qu'on lui connait il y a seulement 40 ans, **Saint-Quentin-en-Yvelines dispose aussi d'un patrimoine beaucoup plus ancien et de qualité :** la chapelle de la Commanderie des Templiers, le château de La Verrière, l'abbaye de Port-Royal, etc.

L'offre en équipements de visite

Saint-Quentin-en-Yvelines dispose seulement de deux équipements de visite véritablement touristiques : France Miniature et le Musée National de Port-Royal des Champs.

Les autres offres sont pensées (horaires d'ouverture, offre) comme des équipements de visite de proximité et d'animation locale. Elles ne sont pas en mesure d'attirer au-delà de la population locale.

Les équipements de visite saint-quentinois

	Gestionnaire	Offre	Fréquentation
France miniature	Compagnie des Alpes	- Monuments français à l'échelle 1/30 - Petites attractions pour les enfants -Animations pendant les vacances scolaires - 2 restaurants 1 boutique	200 000 visiteurs, dont 90% d'excursionnistes 68% de l'IDF 28% de Province 4% étrangers En 2012 : 2/3 de primo-visiteurs
Musée National de Port-Royal	Centre des monuments nationaux	- Musée - Parc - Ancien corps de ferme	NR
La Commanderie des Templiers	Casqy	- Salle d'exposition d'art contemporain - Artistes en résidence	Environ 900 personnes par exposition
Musée de la Ville	Casqy	- Musée (expositions temporaires) - CIAP (exposition permanente)	NR
Maison de l'environnement, des sciences et du développement durable	Casqy	- Petites expositions - Activités pédagogiques	Locale

Source : Etude stratégique pour le développement touristique de la Casqy , Horwath HTL, novembre 2013

L'offre de shopping et de restauration

L'offre commerciale est concentrée autour de deux principaux pôles commerciaux, tous les deux localisés à Montigny-le-Bretonneux :

- l'**Espace Saint Quentin** qui s'intègre dans un vaste espace incluant des logements, des bureaux et des restaurants. Il a été rénové récemment et propose essentiellement des magasins de chaînes ;
- **SQY Ouest**, centre commercial classique dont la restructuration est en cours de réflexion.

Au-delà de ces deux principaux pôles commerciaux, chaque quartier dispose de commerces de proximité.

Globalement, **l'offre de restauration proposée sur le territoire est peu qualitative**. La part des restaurants de chaîne est importante. Le territoire compte très peu de restaurants gastronomiques, et aucun restaurant haut de gamme.

L'offre d'animation et d'événements culturels

Les principales activités proposées le soir sont le cinéma et les spectacles proposés par les nombreuses salles du territoire. Malgré la diversité du contenu de cette offre, **la vie nocturne est peu développée et l'agglomération ne compte aucun quartier de sorties nocturnes** (bars, discothèques, etc.).

(Cf. partie sur « La culture»)

L'offre en espaces d'accueil du tourisme d'affaires

*Le **tourisme d'affaires** comprend tous les séjours et déplacements dont la motivation est professionnelle : les foires et salons professionnels ou grand public, les congrès, les séminaires, les incentives (événements organisés par une entreprise afin de motiver les équipes). Il comprend également les déplacements professionnels individuels.*

Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'une offre non négligeable pour accueillir le tourisme d'affaires. Elle est plutôt de qualité, notamment grâce à la Ferme du Manet (19 salles de séminaire, grange aménagée de 700 places), le Domaine du Manet (20 salles, 72 chambres). L'Île de loisirs, le golf national et quelques hôtels disposent également de salles de réunions ou organisent des événements destinés aux entreprises. **L'offre en espaces d'accueil du tourisme d'affaires s'est renforcée considérablement depuis l'ouverture du vélodrome.** Le cœur de piste a notamment la vocation d'accueillir des événements grand public sur 3 000m^2. A côté, deux salons sont destinés à l'accueil d'événements. Autour du vélodrome vont par ailleurs être construits des bureaux, une offre club dédiée aux entreprises de Saint-Quentin-en-Yvelines, une offre de services aux entreprises et salariés : hôtellerie, résidences jeunes actifs, restauration.

Sur ce segment touristique, la concurrence vient avant tout de Versailles, qui propose une offre structurée et bien commercialisée, avec un véritable service aux organisateurs. Versailles se positionne avant tout sur de gros événements, plutôt haut de gamme

III.

L'offre en activités de loisirs récréatives et sportives

Saint-Quentin-en-Yvelines est reconnue pour l'abondance de ses offres de loisirs récréatifs et sportifs.
(Cf. partie « Le sport »)

L'offre d'équipements sportifs est importante, mais **elle est surtout destinée à l'utilisation par les habitants de l'agglomération.** Ils n'ont pas de vocation touristique. Au-delà des équipements sportifs classiques, **plusieurs offres rayonnent au-delà des limites de l'agglomération :**

- **le golf national** qui de par son statut et de part l'organisation de la Ryder Cup a une notoriété internationale grandissante ;
- **la plus grande Île de loisirs de la région** (600ha) qui enregistre 600 000 visiteurs par an, hors piétons, avec des jours de pointe l'été qui se situent autour de 15 000 visiteurs. Elle propose différentes activités : ferme pédagogique, centre équestre, piscine à vagues, école de voile, parcours aventure dans les arbres, golf, etc. ;
- **le vélodrome,** ouvert en 2014, dont le site répond à :
  - o une fonction d'équipement sportif pour les athlètes de haut niveau mais aussi pour le grand public (cyclisme sur piste, bmx, badminton, cross fit, spinning class, etc.) ;
  - o des fonctions annexes : siège de la Fédération Française de Cyclisme, logements pour athlètes.
  - o une fonction événementielle, à l'image de la programmation du championnat de France de cyclisme sur piste élite (septembre 2014), du championnat du monde de cyclisme sur piste en 2015 ainsi que des spectacles ou des événements culturels ;
- le **multiplex**, le parc à thème **France Miniature** ou encore le **circuit automobile Beltoise.**

L'offre en activités de pleine nature

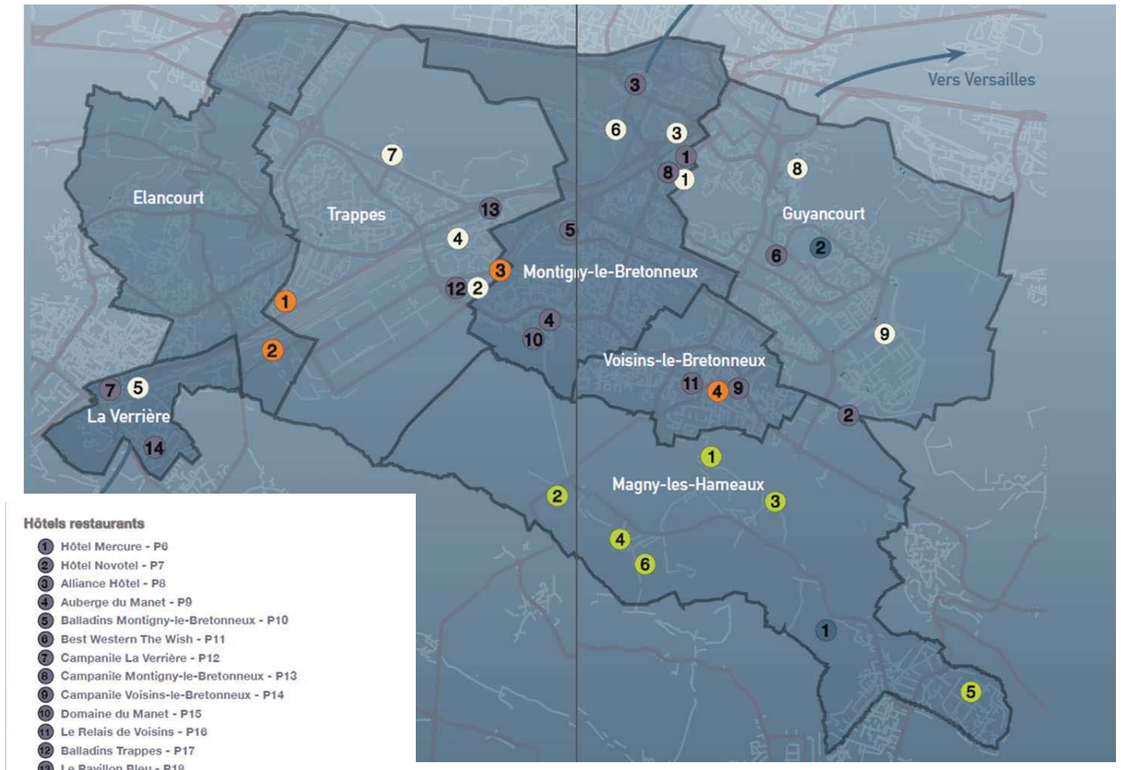
Saint-Quentin-en-Yvelines compte 60% d'espaces verts et bleus dont la majorité a été façonnée par la main de l'homme. Le relief et le boisement, le nombre d'espaces verts comme la diversité des plans d'eau confèrent au territoire une identité particulière : **la ville au naturel, la nature dans la ville.**

De l'île de loisirs aux parcs urbains d'art public, des espaces encore cultivés au prestigieux parc de Port-Royal-des-Champs, l'éventail et la qualité des paysages font partie intégrante de l'identité de la ville nouvelle.

L'offre hôtelière et para-hôtelière

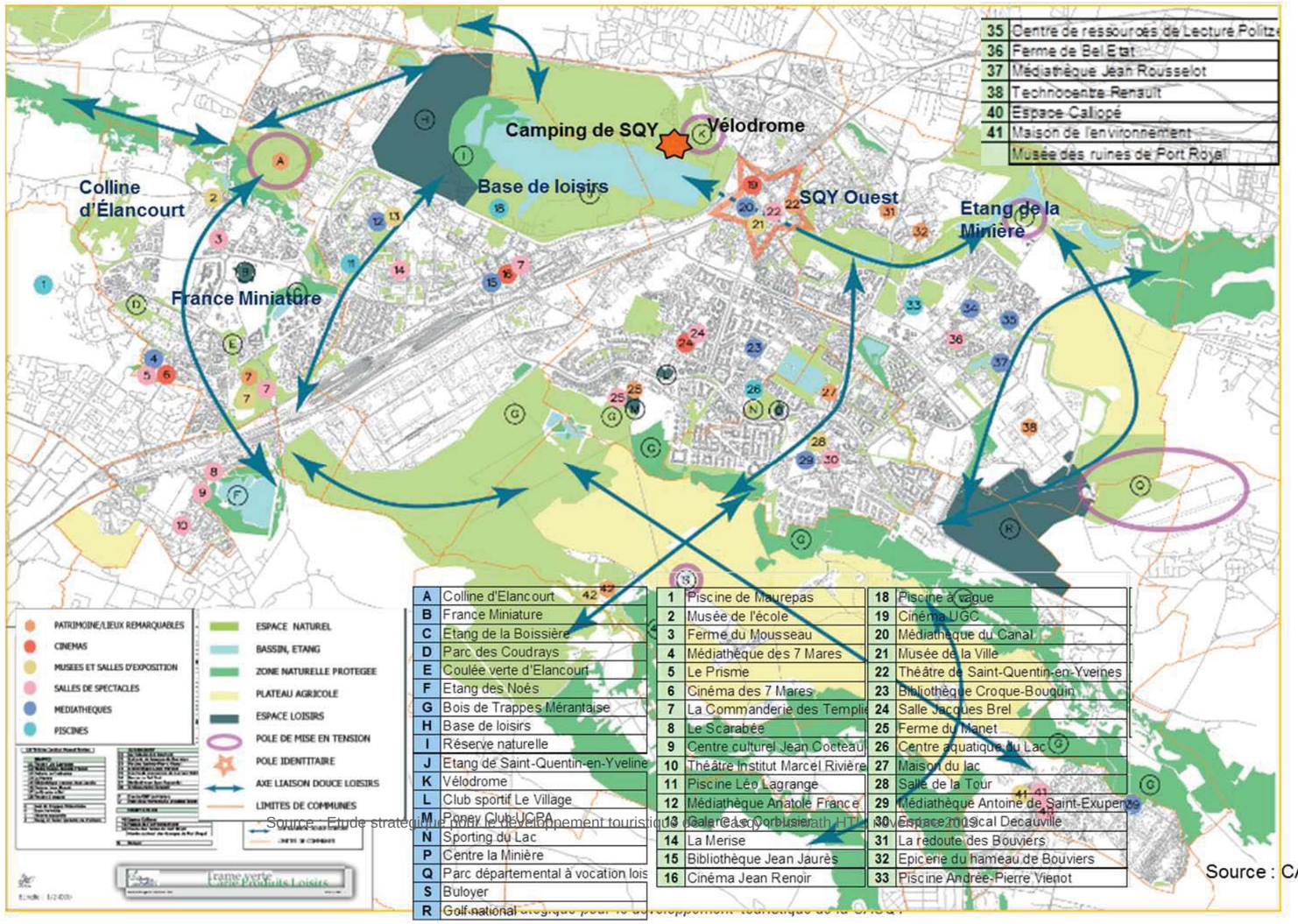
En 2013, **le territoire compte 18 hôtels et deux résidences-services, pour un total de 1500 chambres.** Saint-Quentin-en-Yvelines est dotée d'une offre hôtelière relativement bien adaptée à la clientèle d'affaires individuelle même s'il semble que des chambres manquent en semaine.

LE PARC HOTELIER DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES



Source : Office du Tourisme de Saint-Quentin-en-Yvelines

LES OFFRES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS A SAINT-QUENTIN-EN-VELINES



Source : Etude stratégique pour le développement touristique de la CASQY

Source : CAS

Ainsi, le cabinet *Headlight Consulting* avait évalué, en 2009, à entre 30 000 à 50 000 la déperdition de nuitées par an pour l'agglomération. En revanche, l'offre n'est pas adaptée à une clientèle de loisirs en séjours. En effet, le cadre des hôtels est peu avenant (standardisé, en bordure de route) et les activités annexes (piscines, bien-être, etc.) sont quasi-inexistantes. Le territoire ne propose aucune offre de charme de qualité. L'offre n'est pas non plus très adaptée à l'accueil de clientèles de groupes (affaires et loisirs).

Ainsi, le cumul à la fois du manque de qualité pour les clientèles pour lesquelles le territoire est bien positionné (clientèles affaires individuelles) et **l'absence d'offre adaptée aux séjours de loisirs renforcent la concurrence des villes voisines** (Versailles, Rambouillet) qui sont en mesure de répondre à cette demande.

Par ailleurs, le territoire de **Saint-Quentin-en-Yvelines est très peu pourvu en hébergements touristiques alternatifs à l'hôtellerie.** Pourtant, les projets et les événements à venir vont créer des besoins en hébergements capables d'accueillir des groupes de sportifs, de jeunes et des familles, avec une dimension séjour que n'est pas en mesure d'offrir l'offre hôtelière standardisée du territoire. Pour la Ryder Cup (2018), le besoin en hébergement temporaire a ainsi été estimé à 3 000 unités.

Dans ce contexte, le réaménagement du camping de l'île de loisirs s'avère crucial pour faire de Saint-Quentin-en-Yvelines une destination touristique.

L'office du tourisme de Saint-Quentin-en-Yvelines

L'office du tourisme de Saint-Quentin-en-Yvelines remplit exclusivement les fonctions régaliennes d'un office de tourisme, à savoir : l'accueil, l'information et la promotion touristique du territoire. En plus de ces fonctions, il organise deux expositions temporaires par an.

En 2012, l'office du tourisme a accueilli autour de 12 000 personnes, dont une large majorité habite sur l'agglomération.

III.

L'éclatement de l'offre touristique

L'identité touristique saint-quentinoise s'inscrit de façon cohérente dans celle des Yvelines, car **le territoire incarne une forme de condensé des atouts touristiques du département** : présence patrimoniale (Abbaye de Port-Royal-des-Champs), d'espaces verts et bleus (porte d'entrée du Parc National Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse), d'équipements de loisirs structurants (France Miniature, plus grande Île de loisirs de la région).

Saint-Quentin-en-Yvelines présente également un caractère atypique lié à son histoire et à sa structure de ville nouvelle, la forte présence des entreprises, un positionnement sportif qui s'affirme (ouverture du vélodrome national, accueil de la Ryder Cup 2018).

En dépit de ses points forts, la fréquentation touristique demeure limitée sur le territoire communautaire. Aujourd'hui, les touristes extérieurs fréquentant Saint-Quentin-en-Yvelines sont avant tout des touristes d'affaires en cours ou moyen séjours ou des excursionnistes de proximité profitant de l'offre abondante d'activités sportives et de loisirs. Les autres segments de touristes restent marginaux.

Pour la plupart des visiteurs, **l'architecture contemporaine et l'art urbain est plus difficile à appréhender qu'un patrimoine plus ancien ou classique.** Par ailleurs, **l'offre touristique, de loisirs, culturelle et sportive de l'agglomération se caractérise par un certain éclatement.** De ce fait, elle est peu lisible notamment pour les personnes qui n'habitent pas sur place. On distingue cependant les grappes ou pôles suivants :

- L'Île de loisirs et le Vélodrome ;
- Le centre ville de Montigny-le-Bretonneux, autour du SQY Ouest ;
- Le pôle de loisirs d'Élancourt composé de France Miniature et de la colline ;
- La frange Sud : ville nature et ouverture vers le Parc National Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

De même, **la « ville générique » (ambiance, vie nocturne, commerces) est limitée sur le territoire.** Aussi, le territoire a peu d'offre à proposer aux visiteurs le soir, qu'ils soient en séjour d'affaires ou d'agrément.

Par manque de « mise en tourisme », l'attractivité touristique du territoire est aujourd'hui limitée. **Mais du fait d'une vraie dynamique de projet** (ouverture du vélodrome, accueil de la Ryder Cup, projet d'aménagement de la colline d'Elancourt, projets de réaménagement de SQY Ouest, de l'île de loisirs et de son camping, etc.), **Saint-Quentin-en-Yvelines se trouve dans un temps propice à la réflexion de fond sur son rayonnement afin de cibler de nouvelles clientèles touristiques.**

ENSEIGNEMENTS

- Un territoire qui incarne une forme de condensé des atouts du département et qui ne manque pas d'arguments à faire valoir en matière de tourisme (architecture, patrimoine, dynamisme culturel, associatif, infrastructures de loisirs et sportives, grands projets, etc.) mais dont la fréquentation demeure encore limitée (éclatement de l'offre, difficulté d'appréhension pour les visiteurs , déficit de certains secteurs, etc.)

C. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces

ATOUTS

- Un territoire qui possède une offre complète et riche en services et en équipements (scolaires, sportifs, culturels, sanitaires et sociaux...) en quantité et en qualité qui :
  - rayonnent localement et au-delà
  - quadrillent le territoire, sont présents dans la plupart des quartiers, sont faciles d'accès et améliorent la qualité de vie des usagers
  - permettent des pratiques sportives, culturelles, etc. nombreuses et diversifiées touchant des publics larges
  - permettent de mener un parcours scolaire complet allant de la petite enfance à l'enseignement supérieur sur certaines disciplines
  - ont des capacités résiduelles permettant au territoire de poursuivre son développement
- Une offre complétée par :
  - des dispositifs et événements structurants qui contribuent au rayonnement du territoire
  - un tissu associatif riche, dynamique et diversifié qui assure la vitalité des équipements
  - une géographie du territoire qui permet les pratiques sportives dans la nature
- Un territoire qui incarne une forme de condensé des atouts touristiques du département (patrimoine bâti, naturel, équipements de loisirs, etc.)
- Une agglomération ville d'art et d'histoire

DIFFICULTES

- Une densité en services et en commerces plus faible que sur l'environnement qui génère une évasion des dépenses et de nombreux déplacements
- Une concurrence commerciale importante des territoires extérieurs
- Un vieillissement des équipements et une consommation énergétique importante
- Une rationalisation des équipements variable selon les secteurs et les domaines : saturation de certains équipements sportifs en terme de fréquentation pour tous les types de publics (clubs, grand public, entreprises, etc.), sous-occupation ou sur-occupation des écoles, etc.
- Un déficit et un vieillissement des professionnels de santé sur certains quartiers et dans certains disciplines (accès aux soins de premiers recours) conjugué à une augmentation des besoins (hausse du nombre de séniors)
- Une fréquentation touristique limitée (lisibilité du patrimoine, éclatement de l'offre, manque d'offre générique)

OPPORTUNITES

- Une dynamique de projet qui permet au territoire de prendre en compte les besoins actuels et futurs (vieillissement de la population, accroissement du nombre d'étudiants, nouvelles pratiques culturelles et sportives, etc.), de s'adapter, de proposer de nouvelles offres :
  - nouvelle offre sportive ou culturelle au Vélodrome et au Golf national
  - nouvelles structures favorisant l'accueil et l'ancrage des professionnels de santé au sein de Maisons Pluridisciplinaires de Santé (MSP)
  - nouveaux projets autour de l'enseignement supérieur (implantation d'écoles d'ingénieurs, création d'un pôle de l'innovation, construction de résidences universitaires, etc.)
  - nouveau potentiel touristique lié aux nouveaux équipements, projets et événements portés par le territoire
- Un potentiel de développement de l'économie résidentielle pour capter de nouvelles ressources, limiter l'évasion des dépenses, compléter le tissu économique local en créant des interdépendances avec l'économie productive

MENACES

- Un déficit ou une absence d'offre de services et de commerces sur certains domaines de l'économie résidentielle ou en matière d'usage des équipements entrainant une augmentation de la concurrence extérieure :
  - report des dépenses touristiques vers les territoires environnants
  - augmentation de l'évasion commerciale
  - désertification médicale, difficultés d'accès aux soins de premiers recours
  - départ de licenciés de clubs sportifs saint-quentinois vers d'autres clubs
  - baisse d'attractivité du territoire pour les habitants, pour les entreprises...
- Une augmentation du coût de gestion des équipements

DEPLACEMENTS DES SAINT-QUENTINOIS

IV.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, les modes et les motifs des déplacements se situent dans des proportions comparables aux grandes agglomérations de province.

L'utilisation de la voiture reste prédominante et se situe dans la moyenne des grandes agglomérations françaises (51%). La desserte du territoire par de grands axes routiers et la perception de la ville nouvelle ont encore tendance à favoriser son usage (quartiers fermés sur eux-mêmes). Aussi, **le « réflexe voiture » reste solidement ancré dans les habitudes des saint-quentinois, alors que d'autres modes de transports sont possibles.**

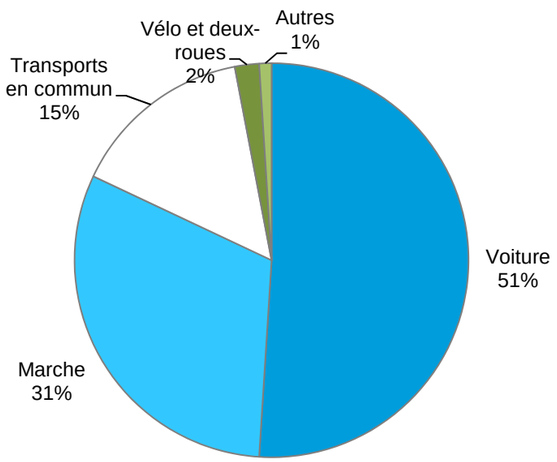
Aussi, **bénéficiant de sa proximité par rapport à la capitale, Saint-Quentin-en-Yvelines dispose de nombreux modes alternatifs à la voiture particulière qui relient l'agglomération aux autres pôles d'habitat et d'emploi d'Île-de-France.** Le territoire est desservi par trois gares connectées au réseau régional, dont la fréquentation les placent parmi les plus importantes de la grande couronne francilienne. **Cette offre est complétée localement par le réseau de bus SQYBUS pour les transports collectifs ainsi que par le réseau viaire local et le réseau cyclable.**

Ainsi, en dehors de la voiture, près d'un déplacement sur trois est réalisé à pied, ce qui fait de la marche le deuxième mode de déplacement préféré des saint-quentinois. De même, la part modale des transports collectifs urbains (15%) est plus importante que ce que l'on peut observer dans des grandes agglomérations situées en dehors de la région parisienne. Cette situation est à relier au contexte francilien où le réseau ferroviaire est plus dense. Cependant, **l'offre ferrée de Saint-Quentin-en-Yvelines parait faible compte tenu de son dynamisme démographique et économique en comparaison aux autres agglomération nouvelles.**

Ce contexte francilien induit également de nombreux déplacements liés au motif travail : Saint-Quentin-en-Yvelines est un pôle d'emploi majeur (108 000 emplois) et son activité économique génère de nombreux déplacements pendulaires. Si son bassin d'emploi s'étend sur toute l'Île-de-France, **la majorité des déplacements est toutefois concentrée sur les communes environnantes et structurés le long des axes viaires et ferroviaires existants. De plus, 37% de la population active habitant sur l'agglomération travaille également à Saint-Quentin-en-Yvelines, ce qui situe le territoire à la deuxième place des pôles d'emploi du département en terme de stabilité.**

Malgré une répartition des modes de transports comparables à son environnement, **le territoire souhaite renforcer l'attractivité des modes de déplacements alternatifs aux véhicules individuels et agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.** En effet, si le taux de motorisation des ménages diminue sur chacune des communes de l'agglomération entre 1999 et 2009, l'ancrage de la voiture reste fort et le niveau d'occupation moyen des véhicules particulièrement bas (1,28 personne par voiture). Ce souhait est d'ailleurs partagé par de nombreux habitants de Saint-Quentin-en-Yvelines qui se disent prêts à effectuer 30 minutes de marche ou de vélo (aller-retour) pour leurs déplacements.

Les modes de transports des saint-quentinois



Source : Enquête EMD, Casqy, 2010
Population de 5 ans et plus.

IV.

Pour améliorer le potentiel de ces modes alternatifs, Saint-Quentin-en-Yvelines possède de nombreux leviers d'actions.

En terme d'urbanisme, cela passe par :

- rapprocher l'offre de transports collectifs structurants des secteurs denses ;
- réduire les coupures urbaines existantes ;
- éviter l'apparition de nouvelles coupures urbaines.

Pour les usagers du territoire (habitants, actifs, étudiants, etc.), cela passe par :

- la poursuite de l'amélioration de l'accessibilité des habitants ;
- le développement d'offres ouvertes au plus grand nombre ;
- la promotion des modes actifs auprès des étudiants et du personnel de l'Université, dont le nombre va s'accroître avec le développement des UFR et l'implantation de Résidences Pour Etudiants ;
- l'amélioration de la desserte des pôles économiques de l'agglomération et le maillage entre les différents pôles ;
- le fait de relier les pôles économiques de l'agglomération au réseau de transports collectifs structurants, notamment en les reliant aux deux futures gares du Métro du Grand Paris ;
- le travail sur la desserte et les liaisons entre les pôles secondaires ;
- la valorisation de la desserte par le réseau ferroviaire du centre commercial de Saint-Quentin-en-Yvelines
- la réponse aux besoins locaux pour limiter l'évasion commerciale ;
- le fait de veiller à l'adaptation entre l'offre de transport et les besoins des salariés (dont les horaires extrêmes) ;
- la poursuite de la démarche PDIE, encourager les entreprises et les administrations à mener leur Plan de Déplacement Entreprises ou leur Plan de Déplacement Administration ;
- le développement des solutions multimodales et innovantes de déplacement sur le territoire.

Des leviers d'actions sont également possibles en agissant sur les différents modes de déplacements.

Pour les tranports en commun :

- améliorer le réseau SQYBUS en mettant en place des projets de voirie en faveur de la circulation des bus ;
- développer les Transports en Commun en Site Propre (TCSP), des liaisons de bus avec un haut niveau de service ;
- résorber les points noirs de bus (RD 912), améliorer les interconnexions, les franchissements (Pont de la Villedieu, etc.) ;
- développer la Tangentielle Grand Ouest, s'appuyer sur le projet de Métro du Grand Paris ;
- rénover les gares ;
- adapter les lignes (offre et structure) en fonction de l'usage la semaine, le samedi et le dimanche ;
- créer des liaisons ferrées à partir de la structure existante ;
- soutenir la fréquentation élevée des trois gares, atténuer les disparités d'accès aux gares ; pour chaque commune, privilégier et renforcer l'accès à une ou deux gares ; pour les trois gares, améliorer les temps de rabattement en bus, améliorer les cheminements piétons et vélos dans un rayon d'un kilomètre autour de chaque gare ;
- maintenir l'attractivité de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- rendre plus faciles et moins fatiguants les trajets quotidiens, améliorer le confort d'attente et de voyage, améliorer l'information voyageur, améliorer la fiabilité et le confort du matériel roulant, offrir une meilleure accessibilité des gares, améliorer les correspondances, optimiser les horaires et les cheminements ;

Pour les modes doux :

- redonner leur place aux modes doux : promouvoir l'usage de la marche à pied ; développer, promouvoir l'usage du vélo ; lever les freins liés à ces modes ;
- perfectionner le réseau cyclable « historique », développer les infrastructures, assurer les continuités cyclables, favoriser l'intermodalité cycle / transports collectifs, améliorer la sécurité des cyclistes, entretenir le réseau cyclable actuel ;
- mettre en place des services liés au vélo : aménager des stationnements, développer les projets de vélo-station
- communiquer auprès de tous les publics (actifs, élèves, étudiants, etc.) sur le potentiel vélo ;
- mettre en place d'un jalonnement spécifique piéton / vélo.

Actuellement, le jalonnement est ponctuel et non unifié ;

- assurer la continuité des itinéraires piétons ;
- développer les plans pédestres à l'échelle des quartiers mais également sur les centres d'intérêt urbain, mettre en place des plans de déplacements scolaires / universitaires (pédibus, etc.).

Pour les transports motorisés :

- développer le covoiturage ;
- développer les voitures électriques en libre service ;
- agir sur la voirie de circulation générale : réaliser un nouvel échangeur RN12/Avenue des Garennes, Projet de plateau urbain et d'enfouissement de la RN10 ;

Enfin, **pour susciter les changements de comportements de mobilité, le territoire peut s'appuyer sur différents supports** : plans de déplacements inter-entreprises, guide la mobilité, agence de la mobilité en gare de Saint-Quentin-en-Yvelines / Montigny-le-Bretonneux, système d'information voyageur intelligent, site Internet de l'agglomération.

Nombre de ces actions sont d'ores et déjà impulsées sur le territoire.

IV.

A.Le taux de motorisation des ménages

1. Le taux de motorisation des ménages

Le volume des déplacements et les modes de transports choisis ont un impact sur les Gaz à Effet de Serre. **En 2009, 85,6% des ménages saint-quentinois possèdent une ou plusieurs voitures, soit un taux comparable à celui du département. Cela équivaut à plus de 67 600 véhicules.**

Entre 1999 et 2009, **le taux de motorisation du territoire a baissé** sur chacune des communes de l'agglomération, tandis que celui du département est stable. Cependant, cela ne signifie pas que le parc de véhicules est plus faible, mais que l'augmentation des ménages sans voiture a été plus importante que celle des ménages véhiculés (+35,6%, contre +9,6%).

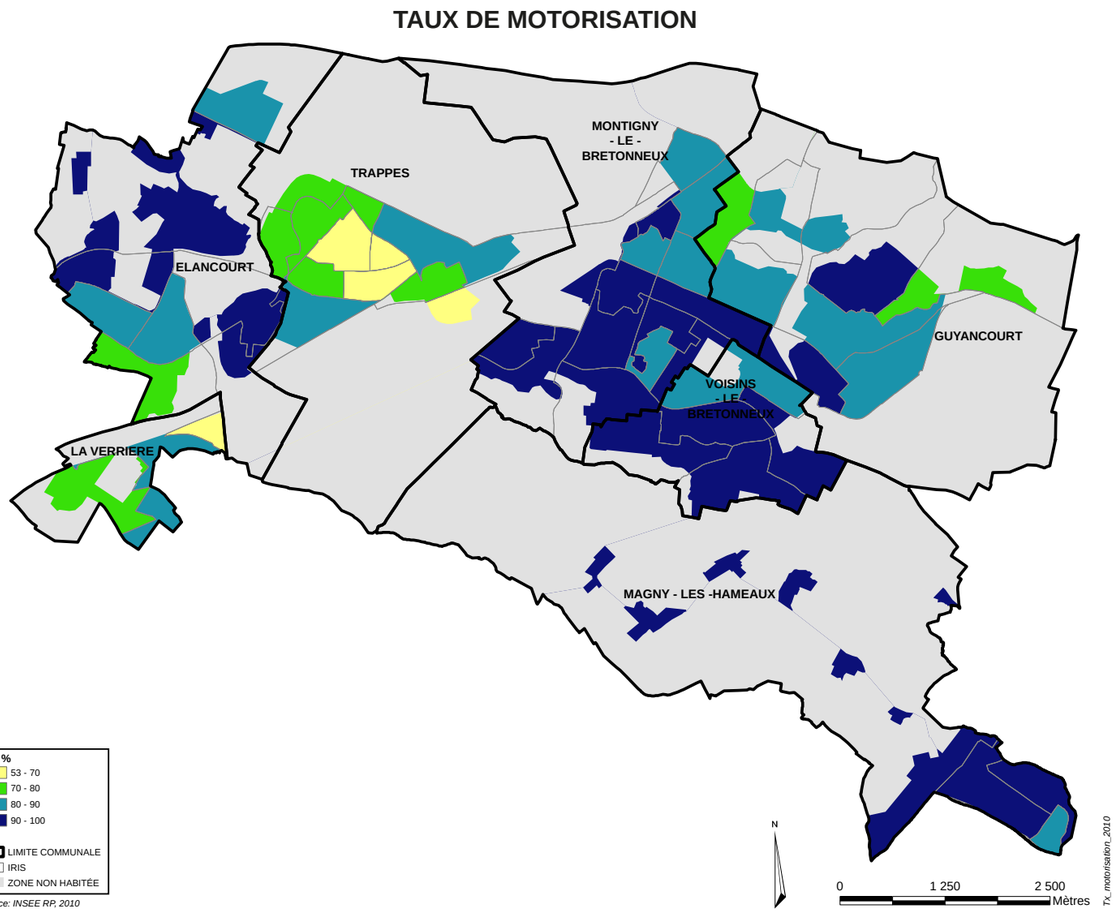
A l'échelle des Yvelines, il faut également noter que le taux de motorisation et le nombre de véhicules par ménage augmentent à mesure que l'on s'éloigne de la capitale. Par ailleurs, **la présence de modes alternatifs à la voiture influe également sur le niveau de motorisation :** ce dernier est logiquement plus faible pour les communes accueillant une gare desservant la capitale et les pôles d'emplois.

Au sein du département, il faut également noter des différences de motorisation. Aussi, les communes dont la part des ménages sans voiture est la plus élevée sont concentrées à l'Est du département, à proximité de la capitale, notamment sur le bassin de transport de Saint-Quentin-en-Yvelines. A l'inverse, les communes dont la part des ménages qui possèdent au moins deux voitures sont plus éloignées et situées à l'ouest de la capitale et de l'agglomération. Ces communes ont généralement des taux de motorisation élevés et entre 50% et 70% des ménages ont plusieurs véhicules.

Le taux de motorisation diminue ainsi à partir de Saint-Quentin-en-Yvelines vers la capitale, et sur l'axe Rambouillet-La Verrière desservi par le train. En effet, les modes alternatifs à la voiture y sont plus nombreux, notamment vers les pôles d'emplois.

Au sein de l'agglomération, le taux de motorisation des ménages varie d'une commune à l'autre et entre les quartiers. Ces écarts peuvent notamment s'expliquer par la présence de modes alternatifs à la voiture (les secteurs où les ménages saint-quentinois sont les moins motorisés sont ceux situés près des trois gares SNCF que compte le territoire), mais aussi **par la présence d'un réseau de bus** permettant un rabattement rapide vers ces gares.

Les conditions socioéconomiques sont également à prendre en compte, c'est-à-dire les possibilités financières des ménages d'acquérir un véhicule. Ainsi, la commune de La Verrière enregistre le taux de motorisation le plus faible du département (70,4%). Celui de Trappes est également faible (73,5%). A l'inverse, 95% des ménages vicinois et 92% des ménages de Magny-les-Hameaux possèdent au moins une voiture. Sur ces communes, l'essentiel des déplacements se fait en voiture particulière, au détriment des transports collectifs.



Source: INSEE RP, 2010

Taux de motorisation des ménages

	Taux de motorisation des ménages en 1999	Taux de motorisation des ménages en 2009	Part des ménages ayant 2 voitures ou plus en 2009
Elancourt	90,9%	88,4%	37,7%
Guyancourt	90,0%	86,7%	33,4%
Magny-les-Hameaux	93,4%	91,7%	52,3%
Montigny-le-Bretonneux	91,7%	89,5%	35,7%
Trappes	75,2%	73,5%	21,3%
La Verrière	81,4%	70,4%	24,3%
Voisins-le-Bretonneux	95,5%	94,9%	59,0%
Saint-Quentin-en-Yvelines	88,0%	85,6%	35,4%
Yvelines	**85,4%**	**85,3%**	**35,7%**

Source : Insee, RP 1999 et 2009

IV.

2. Les pôles générateurs de flux

*Une **Enquête Ménages Déplacements** (EMD) a été réalisée pour les sept communes de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que pour cinq communes du bassin de transport (Maurepas, Coignières, Plaisir, le Mesnil-Saint-Denis et Bois d'Arcy). Elle a été réalisée entre novembre 2009 et avril 2010. Cette enquête est une photographie des comportements de mobilité des ménages au quotidien. La méthodologie répond aux standards « CERTU », soit une méthodologie très précise de façon à être reproductible et comparable dans le temps et l'espace. Pour ce faire, deux types d'enquêtes ont été menées :*

- une enquête en face à face, à domicile, dans les sept communes de la Casqy : 1 343 ménages ont été interrogés ;

- une enquête par téléphone pour 704 ménages hors Casqy.

Les résultats de cette enquête sont représentatifs de la population saint-quentinoise et ont été notamment exploités pour alimenter le diagnostic du nouveau Plan Local de Déplacements (PLD) de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les zones d'activités, les centres commerciaux ou les marchés génèrent des déplacements de personnes, tous modes confondus. De même, les équipements publics concentrent des flux de déplacements sur l'agglomération. Ces pôles sont répartis sur l'ensemble du territoire urbanisé, mais sont souvent regroupés autour de pôles secondaires.

Au niveau de l'offre commerciale, les nombreux commerces de l'agglomération génèrent des déplacements à l'échelle locale. Néanmoins, **la densité importante des centres commerciaux entre Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, Maurepas et Vélizy entraine la fuite des déplacements en dehors de l'agglomération pour le motif achats.**

3. Les volumes des déplacements

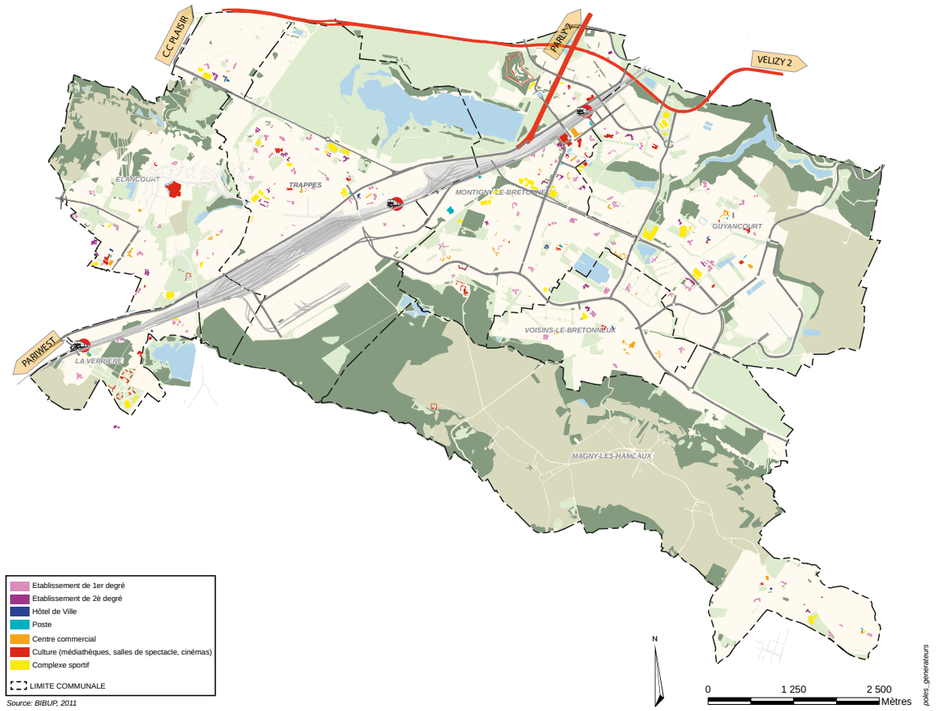
Chaque jour, les habitants de Saint-Quentin-en-Yvelines effectuent près de 500 000 déplacements, soit une mobilité moyenne de 3,5 déplacements par jour et par personne. 81,5% de ces déplacement sont des sorties ou des retour au domicile des habitants.

En comparaison avec les autres communes ou agglomération ayant réalisé une enquête similaire, **Saint-Quentin-en-Yvelines se situe dans une moyenne basse de mobilité pour ses habitants.**

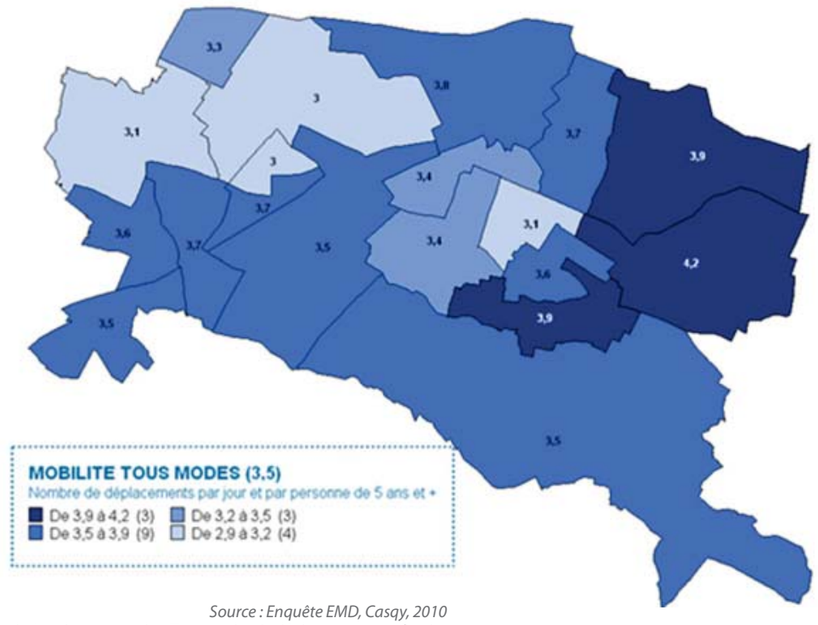
Les habitants les plus mobiles se situent à l'est du territoire alors que les moins mobiles se situent au nord-ouest. Les secteurs les moins mobiles sont ceux où la population est majoritairement active ou scolaire et où la part des déplacements liés au travail et aux études est élevée. **Les secteurs les plus mobiles, eux, sont ceux où la part des retraités est la plus forte, ce qui peut expliquer la part plus importante pour les déplacements liés aux loisirs.**

La majorité des déplacements des saint-quentinois est réalisée en voiture (51%), à pied (31%) et en transports collectifs (15%). L'usage des deux-roues reste marginal sur le territoire (2% pour le vélo et 1% pour les deux-roues motorisées).

LES PÔLES GÉNÉRATEURS DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES ET ALENTOURS



LA MOBILITE DES SAINT-QUENTINOIS



Source : Enquête EMD, Casqy, 2010

** Population de 5 ans et plus. Tous modes de déplacements confondus*

IV.

B. Les modes de déplacements utilisés

Raisons pour lesquelles les saint-quentinois n'utilisent pas ou peu le réseau urbain

	Oui	Non	Non concerné	Total	Point le plus important
Je ne pense pas à utiliser ce moyen de transport	28,2%	**59,6%**	12,1%	100,0%	8,9%
Je l'utilise dès que possible, mais j'ai peu l'occasion de le faire	36,9%	**53,6%**	9,6%	100,0%	8,2%
Cela ne correspond pas aux déplacements que je dois faire	**65,0%**	29,1%	5,9%	100,0%	**29,9%**
La fréquence est insuffisante	41,5%	39,8%	18,8%	100,0%	**10,2%**
C'est trop long	**57,0%**	28,5%	14,5%	100,0%	**13,4%**
Je n'ai pas assez d'informations sur le réseau, la desserte, les horaires	16,3%	**68,0%**	15,8%	100,0	1,8%
Ce n'est pas assez confortable	27,3%	**55,7%**	17,1%	100,0	0,9%
Ce n'est pas assez accessible pour les personnes à mobilité réduite	30,3%	**37,7%**	32,0%	100,0	3,7%
Je préfère utiliser un autre moyen de déplacement	45,2%	41,2%	13,7%	100,0%	**10,4%**
Cela coûte trop cher	26,0%	**54,1%**	19,9%	100,0%	4,5%
Je ne me sens pas en sécurité	23,4%	**62,3%**	14,3%	100,0%	4,2%

Source : Enquête EMD, Casqy, 2010

Saint-Quentin-en-Yvelines obtient des résultats de mobilité et de parts modales qui se situent dans des proportions comparables aux grandes agglomérations de province.

L'utilisation de la voiture est prédominante mais près d'un déplacement sur trois est réalisé à pied. La part modale des transports collectifs urbains est plus importante que ce que l'on peut observer dans des grandes agglomérations situées hors de la région parisienne. Cependant, elle doit être reliée au contexte francilien où le réseau ferroviaire est plus dense.

Près de la moitié des déplacements des saint-quentinois sont « contraints » (44%), c'est-à-dire qu'ils concernent des déplacements pour les motifs travail, école et université. Cependant, ces derniers ne représentent qu'un peu plus d'un tiers (36%) des déplacements internes à l'agglomération. Sur ces motifs contraints, les actifs vont au travail en voiture (64%), les scolaires se rendent à l'école à pied (57%) et les étudiants utilisent les transports collectifs (62%). Par ailleurs, les scolaires ont davantage recours au vélo.

A noter que seuls 15% des actifs déclarent n'avoir d'autre choix que de se rendre à leur lieu de travail en voiture. Même s'il existe souvent des modes alternatifs à la voiture pour se rendre sur son lieu de travail, notamment les transports collectifs.

Qu'ils soient internes ou non, près d'un tiers des déplacements des saint-quentinois sont consacrés aux achats et à l'accompagnement. Environ un cinquième sont consacrés aux loisirs. Pour ces motifs, la voiture prédomine, suivie par la marche.

Les déplacements du week-end diffèrent de ceux de la semaine. Près des trois-quart des déplacements du samedi et du dimanche sont internes au département, notamment au sein du bassin de transport de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le samedi, les saint-quentinois se déplacent pour effectuer leurs achats (40%), pour leurs loisirs ou se promener (25%) et pour rendre visite à des proches (22%). Ces déplacements sont majoritairement réalisés en voiture (69%), et à pied (17%). Le dimanche, ils se déplacent pour leurs loisirs ou se promener (38%) et pour rendre visite à des proches (35%). Ces déplacements sont majoritairement réalisés en voiture (64%) et à pied (27%).

IV.

1. L'usage du réseau de bus

Un public varié

A Saint-Quentin-en-Yvelines, les transports collectifs ont une part modale de 15%, conforme à la moyenne de la grande couronne en Île-de-France. Ils sont utilisés quasiment à parité par les hommes et les femmes. Les élèves représentent le groupe d'usagers le plus importante, avec près d'un tiers de la clientèle. Les principaux motifs de déplacements en transports en commun sont le travail et l'école (jusqu'aux études supérieures), avec 73% de l'ensemble des déplacements.

Dans la répartition du trafic, trois pointes sont observées : le matin, le midi et le soir. La plage horaire des transports en commun se termine légèrement en dehors des heures de pointe classiques. De plus, il y a peu de déplacements le midi avec ce mode, concurrencé par la marche à pied.

Plusieurs éléments peuvent expliquer ces données. Tout d'abord, les plus jeunes n'ont pas encore accès au véhicule particulier. Ensuite, le taux de motorisation sur la communauté d'agglomération est assez faible (1,3 véhicule par ménage) alors que le nombre moyen de personne par ménage est de 2,6. Enfin, environ 60% des actifs habitant sur le territoire travaillent à l'extérieur du territoire, et notamment dans des communes desservies par le réseau ferré.

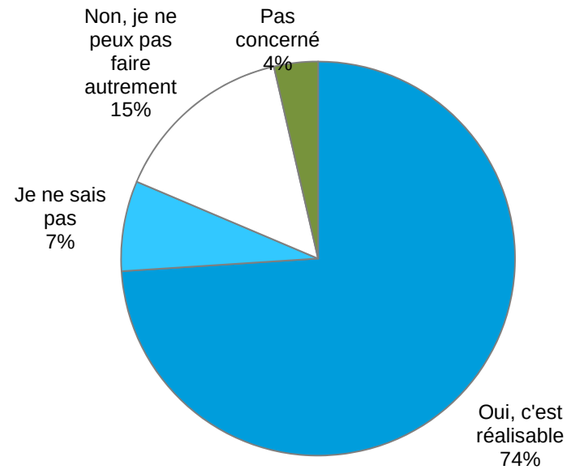
Le choix des transports en commun est généralement peu contraint

Les transports publics sont perçus de façon contrastée par les saint-quentinois. En effet, si l'adjectif « pratique » arrive en tête (26%), les autres critères cités sont « contraignants » et « bondés » (17%).

L'Enquête Ménages Déplacements permet également de connaître les raisons qui poussent les habitants de l'agglomération à utiliser, ou non, le réseau de bus. Le point le plus important, pour 43% d'entre eux, est qu'ils ne peuvent pas utiliser un autre mode de transport, bien devant le fait que cela revient moins cher qu'une voiture (17%). On peut en déduire que près de la moitié de la clientèle est donc captive. Les résultats concernant la rapidité, la fréquence ou la qualité des correspondances, bien que positifs, sont cependant contrastés. En ce qui concerne la non-utilisation du réseau de bus, la principale raison avancée par les saint-quentinois est qu'il ne correspond pas à leur trajet (65%), loin devant la durée de trajet trop longue (13%), la préférence d'un autre moyen de déplacement (10%) ou la fréquence insuffisante (10%). L'inadéquation entre les itinéraires de bus et les trajets des habitants peut provenir de la structure du réseau, principalement orienté vers les gares, alors même que les déplacements de banlieue à banlieue augmentent continuellement depuis de nombreuses années.

Enfin, les habitants de Saint-Quentin-en-Yvelines déclarent avoir le choix entre plusieurs modes pour réaliser leurs déplacements domicile-travail. Cependant, il existe des variations importantes selon les communes, voire les quartiers avec des taux de captifs des transports en commun parfois très importants (plus de 60% à Trappes, par exemple).

Avez-vous la possibilté de réaliser vos déplacements vers votre lieu de travail ou d'études habituel à l'aide de différents modes de transports ?



Source : Enquête EMD, Casqy, 2010
Population de 5 ans et plus.

Raisons pour lesquelles les saint-quentinois utilisent régulièrement le réseau urbain

	Oui	Non	Non concerné	Total	Point le plus important
Je ne peux pas utiliser d'autres moyens de déplacement	**66,8%**	31,6%	1,6%	100,0%	**42,8%**
C'est rapide	**55,5%**	39,0%	5,5%	100,0%	14,0%
La fréquence me convient	**51,2%**	44,8%	4,1%	100,0%	5,9%
Pour le confort, le sentiment de sécurité	31,5%	**61,0%**	7,5%	100,0%	4,6%
Pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite	17,2%	**65,3%**	17,5%	100,0%	0,2%
Cela me coûte moins cher que la voiture	**67,7%**	18,3%	14,0%	100,0%	**16,6%**
Il y de bonnes correspondances avec les autres réseaux de transports	**48,9%**	42,6%	8,5%	100,0%	5,5%
Les déplacements seraient trops longs/ fatiguants à pied ou en vélo	**91,8%**	6,1%	2,1%	100,0%	8,6%

Source : Enquête EMD, Casqy, 2010

LA DESSERTE FERROVIAIRE DE L'AGGLOMERATION

Source : Plan Local de Déplacement

Trafic voyageurs sur les trois gares de l'agglomération

	SNCF			Bus, Car	Ensemble
	Montées	Descentes	Total 2009	montées 2010	Total montées descentes
Saint-Quentin-en-Yvelines	32 685	35 157	67 842	11 137	90 116
Trappes	7 782	7 156	14 938	4 459	23 856
La Verrière	9 577	9 712	19 289	4 486	28 261
Ensemble	**50 044**	**52 025**	**102 069**	**20 082**	**142 233**

Sources : SNCF, JOB, 2009 ; bus et car comptages STIF 2010 pour SQYBUS et entre 2009 et 2010

2. L'usage du train

Le niveau d'offre et la qualité de la desserte ferroviaire sont déterminants pour la vie quotidienne des habitants et des salariés utilisateurs des transports collectifs, mais aussi pour relier l'agglomération aux autres pôles d'habitat et d'emploi d'Île-de-france. **Saint-Quentin-en-Yvelines compte trois gares SNCF, desservies par le réseau ferré régional et couplées à des gares routières. Leur présence présente un atout pour le territoire.** Les habitants et les salariés de Saint-Quentin-en-Yvelines peuvent également compter sur d'autres gares situées à proximité qui donnent accès à une offre plus conséquente.

Malgré la présence de ce réseau, des liaisons restent manquantes, parfois en raison des fortes contraintes liées à l'état du réseau francilien :

- seule la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines est desservie par le RER C. Depuis de nombreuses années, la Communauté d'agglomération attend le prolongement de cette ligne à Coignières pour améliorer les capacités de déplacements des habitants, sachant que ce projet était inscrit au SDRIF de 1994.
- les TER Centre assurant la liaison Chartres / Paris s'arrêtent à Versailles, mais ne marquent pas l'arrêt à Saint-Quentin-en-Yvelines. ;
- absence de liaison directe vers la gare St-Lazare et le nord-ouest parisien, important pôle d'emplois ;
- absence de liaison directe vers les lignes de Dreux et de Mantes-la-Jolie ;
- absence de liaison directe et rapide par train vers Massy et Orly.

Une fréquentation importante des trois gares mais des variations importantes selon les communes

En grande couronne, moins dense que Paris et la petite couronne, près des trois quarts des habitants et des emplois ne sont pas directement desservis par une gare comptant plus de 100 passages de trains par jour. Le département des Yvelines bénéficie d'un taux de desserte des emplois et des habitants plus favorable au regard des autres départements de grande couronne, même s'il reste faible : 22% de la population et 39% des emplois desservis. **Dans ce contexte, la présence des trois gares sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines se révèle être un atout de taille.**

Avec 50 044 voyageurs entrants journaliers cumulés en 2009, les trois gares de l'agglomération se placent parmi les plus importantes de la grande couronne francilienne et représentent 17% de la fréquentation de l'ensemble des gares des Yvelines. De plus, la gare de Montigny-le-Bretonneux connaît une progression importante de sa fréquentation : 24 000 entrants journaliers en 2005, contre 32 685 en 2009, selon la SNCF.

Le trafic voyageur journalier cumulé sur les trois gares, trains et bus confondus, est d'environ 142 000 montants et descendants (102 069 voyageurs SNCF et 40 164 pour les bus et les cars). On peut relever qu'il est sensiblement supérieur au trafic enregistré sur la RN 10, dans sa partie la plus saturée, soit 70 000 véhicules par jour à Trappes. Les chiffres relatifs aux montées et aux descentes sur le réseau SNCF ne sont pas toujours équivalents, les voyageurs pouvant utiliser un autre mode entre l'aller et le retour (bus le matin, et train le soir).

IV.

Chacune des gares compte une part importante de mouvements à destination d'une des deux autres gares de l'agglomération. On peut penser que ces mouvements sont induits par l'arrêt du RER C en gare de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ainsi, depuis cette gare, 28% des mouvements se font vers les gares de Trappes et de La Verrière.

Un usage hétérogène du reseau ferré par les habitants

L'Enquête Ménages Déplacements (EMD) réalisée en 2010 indique que **les habitants connaissent bien les gares du territoire et les considèrent comme familières.** Cependant, on relève des approches différentes selon les communes. En ce qui concerne les gares versaillaises, elles sont citées par les habitants de Magny-les-Hameaux, Voisins-le-Bretonneux et Guyancourt, des communes reliées à elles par des bus directs. De même, pour les gares de Plaisir, seuls les habitants d'Elancourt (Clef-Saint-Pierre et Village) les citent comment gare familière avec des bus entre ces secteurs et ces gares. A noter, par ailleurs, que les habitants de Voisins-le-Bretonneux et de Magny-les-Hameaux sont des utilisateurs moins réguliers des gares, sans doute à cause de leur éloignement relatif.

Un temps d'accès à la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines mitigé

Le diagnostic du Comité de Pôle de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines en 2007 a étudié le temps de rabattement en transport en commun. Avec 87% des usagers qui mettent 20 minutes, à maxima. On peut en conclure que la clientèle de la gare reste locale.

3. L'usage de la voiture particulière

La voiture particulière est le mode de transport dominant. 51% des déplacements quotidiens observés au sein de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines sont réalisés en voiture particulière, ce qui reste dans la moyenne des grandes agglomérations françaises. En effet, selon l'Insee, 55% des déplacements quotidiens dans les grandes agglomérations francaises (aires urbaines de plus de 100 000 habitants) sont accomplis en voiture particulière en 2008.

Les motifs de déplacements en voiture sont en majorité le travail et l'accompagnement. D'autre part, les saint-quentinois choisissent de prendre leur voiture pour le côté « pratique », et parce qu'elle « rend autonome ». Ainsi, **même lorsque d'autres modes de transport sont possibles pour un trajet donné, le « réflexe voiture » reste solidement ancré dans les habitudes des saint-quentinois.**

La ville nouvelle est encore souvent perçue comme fortement favorable à l'usage de la voiture particulière. A Saint-Quentin-en-Yvelines, en moyenne, lors des déplacements, les véhicules sont occupés par 1,28 personne. Ce taux est plus bas que dans d'autres agglomérations en France. Par exemple, à Brest, les véhicules sont occupés par 1,42 personne.

4. Les deux-roues motorisés

La Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) a réalisé une vaste étude sur les deux-roues motorisés qui montre l'explosion de l'utilisation de ces derniers depuis quinze ans en France. En effet, depuis 1994, le parc assuré des cyclomoteurs et des motos a augmenté de +3,4% en moyenne chaque année, contre +2% pour les voitures particulières.

L'augmentation des déplacements des deux-roues motorisés entre 1994 et 2007 est fulgurante. Et elle est particulièrement remarquable en Île-de-France (+103%) notamment en raison de la congestion routière au centre de la région.

Au sein de l'agglomération, les données sur le sujet sont relativement pauvres et seule l'Enquête Ménages Déplacements de 2010 donne une vision globale du sujet. On peut ainsi observer au sein de Saint-Quentin-en-Yvelines une plus forte utilisation des deux-roues motorisés dans les communes de Guyancourt, de Magny-les-Hameaux et d'Elancourt et que les utilisateurs de ce mode de déplacement sont majoritairement des hommes (84%), de 25 à 49 ans (62%) occupant une profession intermédiaire (26%).**Avec 0,03 déplacement par jour et par personne, l'usage des deux-roues motorisés à Saint-Quentin-en-Yvelines reste relativement faible et marginal. Toutefois, l'augmentation du traffic régional pourrait conduire à un accroissement de l'utilisation de ce mode de transport dans les années à venir.**

5. L'usage du vélo

Les français parcourent en vélo 85 km par an et par habitant, contre 300 km dans la plupart des pays du nord de l'Europe. Alors que le taux d'équipement en vélo est élevé et la pratique sportive forte, cette faible distance parcourue s'explique surtout par une fréquence faible dans la pratique utiltaire pour les déplacements urbains.

Le vélo urbain a connu une mutation sociologique majeure ces dernières années. Autrefois considéré comme le mode de déplacement du pauvre, il se développe aujourd'hui surtout parmi les cadres, professions libérales et professions intermédiaires, ainsi que chez les étudiants. Depuis les années 1990, la pratique du vélo dans de nombreuses agglomérations a tendance à s'inverser. Ainsi, la pratique du vélo sur Paris a été multipliée par 3 en dix ans (1991-2001), et par 4 à Lyon entre 1995 et 2006.

Cette augmentation de la pratique du vélo, impulsée notamment par la mise en place d'un service de vélos en libre service, se traduit également par une modification des textes réglementaires, notamment le décret de 2008 - 754 du 30 juillet 2008 qui est venu conclure une première phase de la démarche « code de la rue ». Il s'agit d'un ensemble de propositions destinées à rééquilibrer le partage de la voirie en milieu urbain. L'objectif étant d'adapter les vitesses au milieu traversé et de faciliter la pratique des modes actifs. Ce décret a permis les évolutions suivantes : définition du principe de prudence des conducteurs par rapport au plus vulnérable, généralisation du double sens cyclable, introduction réglementaire de la zone de rencontre entre l'aire piétonne et la zone 30.

Dans ce contexte favorable à la pratique du vélo, **la Communauté d'agglomération a souhaité définir sa propre politique cyclable en adoptant un Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables**, le 25 septembre 2009. Ce document définit les trois axes d'action essentiels : le développement des infrastructures cyclables, l'implantation de stationnements et le déploiement de services à l'attention des cyclistes.

L'intégration du vélo à été prise en compte dès la conception de la ville nouvelle, comme en témoigne l'existence d'un réseau cyclable historique développé. ce dernier se caractérise par une maillage important d'aménagements cyclables (150km) ainsi que par la présence de nombreux espaces verts et de larges cheminements piétons favorables à la pratique du vélo. **Malgré ce contexte favorable, la part modale du vélo sur l'agglomération reste faible, avec moins de 2% des déplacements des saint-quentinois.** En effet, le réseau cyclable de l'agglomération conserve certaines caractéristiques défavorable à la pratique du vélo : des infrastructures lourdes de transports (RN10, voies SNCF), un schéma viaire qui créé de grandes mailles, un développement des quartiers au sein de ces mailles et une utilisation de la voiture particulière comme mode de transport principal.

En dehors de ces thèmes à enjeux, le développement de la pratique utilitaire du vélo sur le territoire peut s'appuyer sur différents indicateurs favorables. Ces indicateurs peuvent servir de base à une modification progressive des habitudes de déplacements, par le biais d'actions spécifiques, notamment pour les motifs domicile - travail ou domicile - lieu d'étude.

En effet, l'Enquête Ménages Déplacements permet de faire ressortir les caractéristiques d'un déplacement moyen, en véhicule particulier, interne au terrtioire de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il s'agit d'un déplacement d'une durée moyenne de 12 minutes, et d'une distance de 2,3 km. **Les habitudes de déplacements des saint-quentinois semblent donc, en partie, compatibles avec le dégré de performance du vélo.** Car le vélo permet d'effectuer, en moyenne, une distance de 3 km en 15 minutes. Il est donc compétitif vis-à-vis de la voiture particulière.

Par ailleurs, le vélo dispose d'une bonne image auprès des saint-quentinois, mais reste sous-utilisé par rapport à la marche. Les trois principales raisons de son utilisation sont : le caractère sportif / sain (51%), écologique (44%), de loisir (25%). **En plus d'une image positive, le vélo dispose d'un réel potentiel de développement puisque les saint-quentinois se disent prêts à effecturer environ 30 minutes de vélo (aller-retour) pour leurs déplacements.** 42% des usagers du vélo possèdent un abonnement aux transports collectifs. Ce chiffre conforte l'idée d'un fort potentiel de rabattement vélo sur les gares de l'agglomération. Enfin, ce potentiel est conforté par une composition de la population jeune et par le fait que plus des deux-tiers des ménages saint-quentinois possèdent au moins un vélo (67%).

La politique cyclable menée par la Communauté d'agglomération vise principalement à développer l'usage du vélo pour les motifs travail et école, qui sont déjà aujourd'hui les principaux motifs de déplacements.

Les potentiels d'utilisation du vélo dans le cadre des déplacements utilitaires doivent être relativisés au regard du taux de motorisation relativement fort et des habitudes de déplacements observables. En effet, la voiture reste le mode de déplacement préférentiel des saint-quentinois. Son ancrage est fort et ce, d'autant plus que la morphologie de l'agglomération incite à l'usage de la voiture. Le vélo a tout de même un potentiel qu'il s'agira d'exploiter, notamment au travers de la promotion de celui-ci, avec l'objectif de faire changer les comportements de mobilité.

En face de ce potentiel réel de pratique utilitaire du vélo, existe différents a priori ou freins ralentissant le développement de cette pratique. La connaissance de ces freins passe par l'exploitation de l'EMD et par l'étude du rapport rédigé par le bureau de recherche 6T intitulé *« le vélo en couronne dense : aspiration, usages et potentialités de développement »*. L'exploitation de l'EMD permet de lister les principales raisons de la non-utilisation du vélo par les saint-quentinois en tant que mode de transport utilitaire : *« ne pas avoir de vélo » ; «trop loin (distance) ou trop long (temps)» ; « trop fatiguant » ; « trop dangereux » ; « problématique du stationnement et de l'entretien » ; « manque de signalisation » ; « difficultés à entretenir son vélo » ; « ne pas savoir faire de vélo »*.

En ce qui concerne le développement de services à destination des cyclistes, le projet de vélostation vise à faire sauter certains verrous en proposant des services aux cyclistes. Dans ce cadre, une étude d'opportunité de mise en place de services vélos sur les trois gares de l'agglomération recense différents services susceptibles de répondre aux réticences de la population saint-quentinoise : location de vélo (classiques, électriques), stationnement sécurisé, atelier de réparation, animation de remise en selle (vélo-école), etc.
Le rapport rédigé par le bureau 6T recense les principaux freins à l'usage du vélo dans trois secteurs : le centre-ville, un quartier excentré et la première couronne. **Le principal frein qui ressort de cette analyse est que le vélo est encore considéré comme dangereux.** Le sentiment de vulnérabilité lié à ce mode de transport ressort des témoignages des usagers. **Les autres freins identifiés sont : la discontinuité des itinéraires cyclables, la problématique des stationnements (au domicile, au travail), le manque de service de réparation et d'apprentissage du vélo**. Par contre, le vol n'est jamais cité spontanément dans cette étude. Il s'agit peut être d'une idée reçue quant à la pratique du vélo.

Globalement, les résultats issus de l'EMD et de l'étude 6T sont cohérents avec les orientations du schéma cyclable. En d'autres mots, la déclinaison opérationnelle de ce document devrait lever certains freins à la pratique du vélo. Pour rappel, ce document se décompose selon les trois axes suivants : développer l'infrastructure (réseau continu, structurant et sécurisé), augmenter et améliorer le stationnement et proposer des services aux cyclistes.

6. L'usage de la marche

De nombreux cheminements piétons, en particulier des mails piétons, ont été conçus dans le cadre du développement de la ville nouvelle dans les quartiers d'habitations. Pour autant, il n'existe pas aujourd'hui de schéma directeur des continuités piétonnes. Les seuls documents élaborés au niveau de la marche à pied sont des plans pédestres dans le cadre des démarches PDIE afin d'indiquer aux salariés l'ensemble des commerces et des services qu'ils peuvent rejoindre en 20 minutes maximum à pied de leur

IV.

site d'entreprise. Cependant, le site Internet de la Casqy - Info service marche permet de déposer des réclamations en cas d'état de la voirie défavorable à la marche à pied.

Avec 31% de part modale, la marche est le deuxième mode de déplacement préféré des saint-quentinois. Les déplacements sur le territoire durent en moyenne 11 minutes et la distance moyenne parcourue est de 604 mètres. C'est un mode de déplacement utilisé le plus fréquemment par les femmes et par les jeunes de moins de 18 ans, mais on observe également une utilisation plus importante de la marche chez les personnes âgées de 25 à 49 ans. Les élèves et les employés sont les premiers usagers de la marche, suivis par les personnes exerçant des professions intermédiaires et les techniciens.

Les principaux motifs de déplacements à pied concernent les affaires de la vie courante (santé, démarches administratives, loisirs et promenade). Viennent ensuite l'école (du primaire au lycée) et les achats. Les déplacements s'accentuent aux heures de pointes « classiques » du matin et du soir, mais également entre 11h et 14h.

Les pratiques de marche à pied sont à relier aux formes urbaines et à la densité de l'activité urbaine de proximité. A ce titre, les secteurs de l'agglomération où l'on marche le plus sont également ceux où la densité d'habitants et la densité d'activité commerciale sont plus importantes.

Plusieurs éléments peuvent expliquer ces habitudes de déplacements à pied. Tout d'abord, la marche est un mode de déplacement de proximité. Ensuite, les jeunes, et plus particulièrement les élèves, n'ont pas encore accès au véhicule particulier. De plus, les établissements scolaires sont généralement proches de leur domicile. Enfin, le nombre moyen de véhicule par ménage est assez faible au regard de la taille moyenne des ménages.

La marche a une bonne image auprès des saint-quentinois. Les trois principales raisons d'utiliser ce mode de déplacements sont le fait que le marche soit « bonne pour la santé» (23%), « agréable »(16%) et « pratique » (16%).

Par ailleurs, les habitants de Saint-Quentin-en-Yvelines se disent prêts à effectuer environ 30 minutes de marche (aller-retour) pour leurs déplacements. 20% des usagers de la marche possèdent un abonnement aux transports collectifs.

Dans le cadre des PDIE, une demande d'ouverture des entreprises sur leur environnement extérieur de proximité a émergé depuis 2009. Afin d'y répondre, la Casqy propose deux services : des balades à pied animées par l'Office du Tourisme (principalement à l'occasion de la semaine de la mobilité) et des plans pédestres centrés sur les 2 km autour de l'entreprise présentant les services (restauration, pressing, commerces, etc.) et les espaces verts disponibles. Ces deux services donnent satisfaction et sont redemandés tous les ans. Depuis septembre 2011, l'Office du Tourisme a inscrit cette prestation dans son offre gratuite et les plans pédestres des différents secteurs PDIE sont disponibles sur le site Internet.

IV.

C. Les motifs des déplacements

1. Les déplacements liés au travail

*La **Déclaration Annuelle de Données Sociale**s (DADS) est une formalité déclarative que doit accomplir toute entreprise employant des salariés. Dans ce document commun aux administrations fiscales et sociales, les employeurs fournissent annuellement et pour chaque établissement, un certain nombre d'informations relatives à l'établissement et aux salariés. Pour chaque salarié, les informations suivantes sont déclarées : la nature de l'emploi et la qualification, les dates de début et de fin de période de paie, le nombre d'heures salariées, la condition d'emploi (temps compet, temps partiel), le montant des rémunérations versées, etc.*

Pour l'Insee, les DADS permettent de produire des statistiques sur les salaires et l'emploi. (Insee)

Avec près de 105 000 emplois salariés sur l'agglomération, Saint-Quentin-en-Yvelines est un pôle d'emploi majeur du sud-ouest parisien, rélié aux autres pôles économiques de la région Île-de-France. Du fait de l'importance économique du territoire, de nombreux déplacements sont générés par l'activité économique, et notamment d'importants mouvements pendulaires dans la mesure où 28% de ces 105 000 emplois sont occupés par des habitants de l'agglomération. Au niveau des habitants, 29 170 actifs résidant à Saint-Quentin-en-Yvelines y travaillent également, ce qui fait que 37% des actifs habitant sur l'agglomération travaillent sur le territoire.

Etant donnée la proportion de salariés résidant hors du territoire, il est nécessaire d'appréhender ces mouvements au mieux et ce d'autant que l'EMD interroge seulement les habitants de l'agglomération. Pour ce faire, deux types de données ont été exploitées pour alimenter l'EMD : les DADS et les diagnostics élaborés dans le cadre des démarches *Plans de Déplacements Inter-entreprises* (PDIE) menées par la Communauté d'agglomération.

Connaissance des habitudes de déplacements domicile-travail

Les principaux échanges (déplacements domicile-travail *« à partir de »* et *« à destination de »* Saint-Quentin-en-Yvelines) se font vers trois pôles principaux :

- tout d'abord, une couronne autour de l'agglomération constituée d'un ensemble de 31 communes situées à moins de 10 km (31% des déplacements), puis les Hauts-de-Seine (16%), et Paris (12%) ;

- viennent ensuite trois pôles de moindre importance mais représentant au moins 5% du total : le nord-est des Yvelines et le Sud du Val d'Oise (axes Saint-Quentin-en-Yvelines / Saint-Germain-en-Laye / Cergy), le nord de l'Essonne (partie essonnienne de l'OIN Paris-Saclay), l'axe Rambouillet / Chartres ;

- les échanges avec les autres pôles sont plus limités : l'axe Houdan / Dreux (menant vers l'Eure-et-Loir), le Val-de-Marne, le pôle de Mantes-la-Jolie et la Seine-Saint-Denis.

Dans la population active salariée qui habite à Saint-Quentin-en-Yvelines, 37% y travaillent aussi. Ce taux se situe à la 2ème place des pôles d'emploi du département en terme de stabilité. La moitié des salariés qui résident et travaillent à Saint-Quentin-en-Yvelines sont même stables au sein de leur commune de résidence. Si 62% des salariés habitant le territoire le quittent pour travailler, 40% se rendent dans la proche couronne des communes voisines. Les pôles les plus attractifs sont ensuite les Hauts-de-Seine (19% des salariés sortants), Paris (16% des salariés sortants) et Nord-Essonne (5% des salariés sortants). Les communes du nord-est des Yvelines et du sud du Val-d'Oise attirent, quant à elles, 4% des salariés sortants.

IV.

Par ailleurs, **Saint-Quentin-en-Yvelines attire de nombreux salariés ne résidant pas sur son territoire.** Dans l'ensemble des salariés de Saint-Quentin-en-Yvelines, un quart des salariés habitent aussi sur le territoire. Ils proviennent principalement de la couronne des communes voisines (16% des salariés entrants), des Hauts-de-Seine (9% des salariés entrants), de Paris (6% des salariés entrants), du nord des Yvelines et du sud du Val-d'Oise (6% des salariés entrants). Un nombre important de salariés proviennent également de l'axe Rambouillet / Chartres et du nord de l'Essonne (respectivement 4% et 3% des salariés entrants).

L'analyse des déplacements domicile-travail permet donc de souligner que Saint-Quentin-en-Yvelines entretient des liens très forts avec le coeur de l'agglomération parisienne (Paris et les Hauts-de-Seine) et s'inscrit dans un bassin de vie comprenant une trentaine de communes environnantes. On peut également souligner que les flux pendulaires sont structurés par les axes viaires et ferroviaires existants.

L'apport des Plans de Déplacements Inter-Entreprises (PDIE)

Les habitudes de déplacements des salariés sont également connues par les diagnostics réalisés dans le cadre des démarches *Plans de Déplacements Inter-Entreprises* (PDIE).

La démarche PDIE a été ciblée dans un premier temps sur les secteurs incluant les cinq entreprises soumises à l'obligation réglementaire de mettre en place des Plans de Déplacements d'Entreprises (PDE) dans le cadre du Plan de protection de l'atmosphère d'Île-de-France.

La Communauté d'agglomération et la *Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles Val d'Oise Yvelines* (CCIV) ont alors décidé d'étendre la démarche à l'échelle de secteurs d'activités et mobiliser ainsi des petites comme des grandes entreprises afin de mutualiser les solutions. Ainsi, sur les trois premiers secteurs, ce sont 29 entreprises qui sont parties prenantes de la démarche, employant 24 964 salariés de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le taux d'utilisation des transports collectifs dans les entreprises est lié à l'éloignement des zones d'activité aux gares, ce qui explique en particulier le taux de motorisation élevé pour le secteur de la Clef-Saint-Pierre Pissaloup. Cependant, le secteur Technocentre est aussi éloigné de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines mails il bénéficie d'une meilleure offre en bus en direction de la gare de Versailles-Chantiers. La gare de Versailles-Chantiers étant bien desservie en matière d'offre ferroviaire (express Paris-Versailles en 12 minutes, le taux d'utilisation des transports collectifs est quasiment comparable à celui des Saules-Sangliers qui se trouve à 15 minutes à pied de la gare de Saint-Quentin/Montigny.

Dans le cas du secteur de la Clef-Saint-Pierre Pissaloup, au-delà de l'éloignement à la gare, c'est également la fiabilité du temps de parcours en bus depuis la gare pour rejoindre le secteur qui est mise en cause par les salariés. En conséquence, un projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP sur la route départementale 912) est aujourd'hui à l'étude pour fiabiliser le temps de parcours et rendre l'offre de bus desservant le secteur plus attractive.

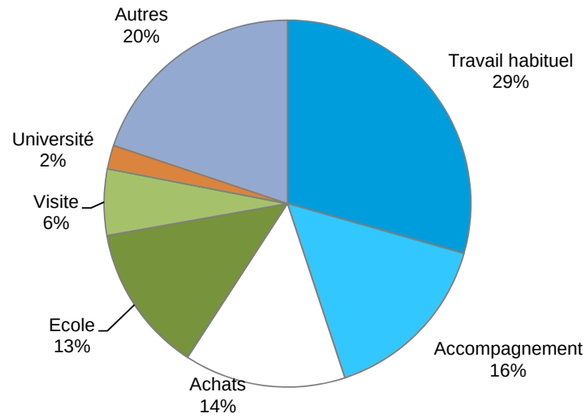
De façon générale, les démarches PDIE ont mis en avant que lorsqu'un salarié habite l'agglomération, il bascule sur le véhicule particulier à partir du moment où son trajet en transport collectif fait plus de 30 minutes. Lorsque le salarié habite hors de l'agglomération, c'est à partir d'un trajet d'une heure en transport collectif que le basculement vers le véhicule particulier se produit.

Les PDIE ont également pu faire ressortir les attentes des entreprises pour la promotion du vélo pour les déplacements domicile-travail ou encore de la marche à pied pour les déplacements à l'heure du déjeuner. L'attente des entreprises pour la promotion du vélo a notamment été traduite dans le dimensionnement des projets de vélostation en gare.

2. Les déplacements liés à l'Université

L'Université Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines (UVSQ) compte 18 725 étudiants, dont 13 196 sont présents sur l'agglomération pour l'année scolaire 2013/2014. Celle-ci dispose en effet de plusieurs composantes situées sur le territoire de la Communauté d'agglomération, et particulièrement à Guyancourt : une partie de l'UFR des sciences de la santé, relocalisée dans les nouveaux locaux à Montigny-le-Bretonneux en 2012 ; l'UFR de sciences sociales ; la faculté de droit et de sciences politiques ; l'institut des langues et des études internationales ; l'institut d'études culturelles ; l'institut supérieur de management ; l'Observatoire des sciences de l'univers de l'UVSQ. Il faut savoir que, parmi ces étudiants inscrits à l'UVSQ en 2013/2014, 2 479

Les motifs des déplacements des saint-quentinois



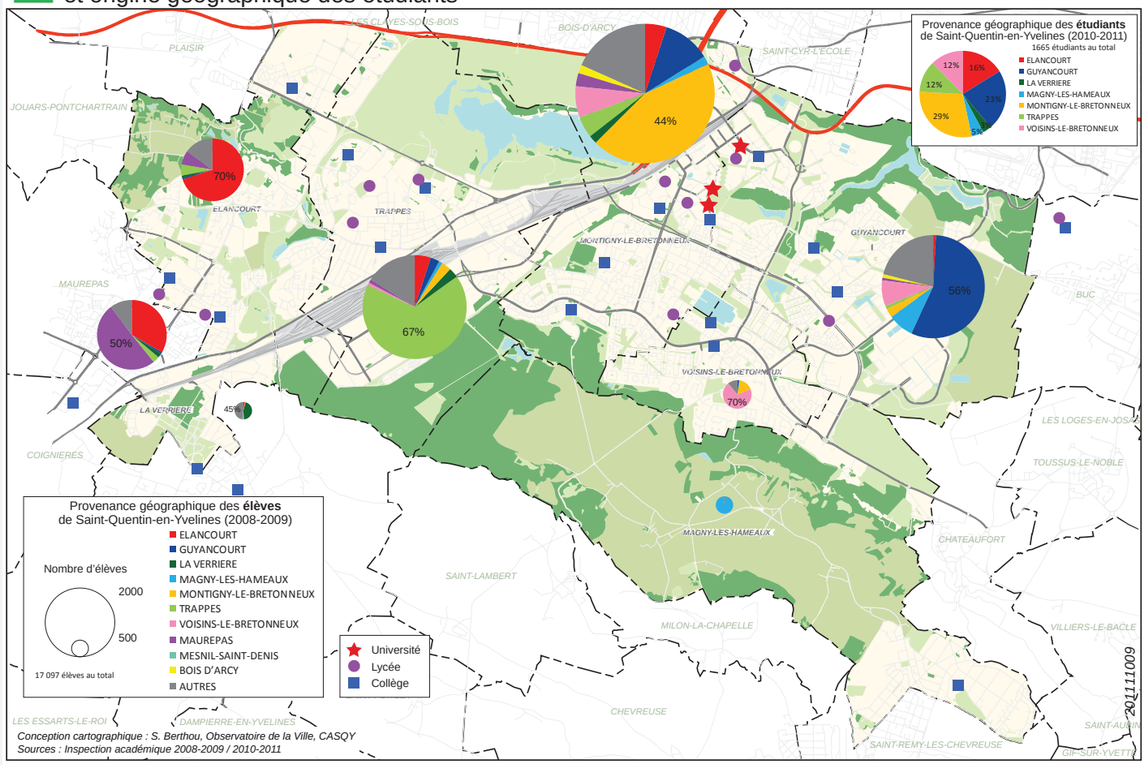
Source : Enquête EMD, Casqy, 2010
Population de 5 ans et plus.

Démarche PDIE

	Nombre d'entreprises du secteur participant aux démarches PDIE	Nombre de salariés dont l'entreprises participe aux démarches PDIE	Taux de motorisation
Secteur Saules-Sangliers	10	8 000	76%
Secteur de la Clef Saint-Pierre Pissaloup	12	7 000	86%
Secteur du Technocentre-Mérantais	6	10 600	75%
Secteur de la ZA de Trappes-Elancourt	7	2 500	66%

Source : Démarche PDIE, DTD, Casqy

Localisation des UFR, lycées et collèges sur Saint-Quentin-en-Yvelines
et origine géographique des étudiants



Conception cartographique : S. Berthou, Observatoire de la Ville, CASQY
Sources : Inspection académique 2008-2009 / 2010-2011

étaient originaires de la Communauté d'agglomération. *(Source : UVSQ, DEVU, FP, Bureau des enquêtes et analyses, septembre 2014 - Inscriptions premières)*

En 2010-2011, pour les 2 040 étudiants résidant à la Casqy, les distances moyennes des déplacements domicile-université sont de 3,8 km en bus, de 3,6 km en voiture et de 2,4 km en vélo.

Une étude d'accessibilité des sites universitaires de Saint-Quentin-en-Yvelines a été menée en 2008 par Egis-Mobilité. Cette étude montre que 86% des étudiants viennent à l'Université tous les jours ou presque, et que 75% arrivent avant 10h00 et repartent entre 16h et 20h.

Les étudiants se déplacent principalement en transport en commun pour venir à l'université (73%). Les voitures particulières arrivent en seconde position et la marche à pied et l'utilisation du vélo suivent.

Les déplacements des étudiants en transport en commun

La position centrale des différents sites universitaires à proximité de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines et du noeud central du réseau de bus facilite la desserte par les transports en commun. En effet, les étudiants habitant à l'extérieur de l'agglomération peuvent se rendre à pied à l'université depuis la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, et ceux habitant l'agglomération disposent d'un réseau de bus majoritairement centré sur la gare.

73% des étudiants viennent à l'Université en transport en commun. La majorité d'entre eux viennent en Transilien (36%). Ensuite, 26% des étudiants viennent en bus et, dans une moindre mesure, 10% des étudiants viennent en RER. Le temps de parcours moyen est de 51 minutes en Transilien, et de 61 minutes en RER. Parmi les étudiants utilisant le bus, 27% d'entre eux prennent le bus car ils ne possèdent pas de voiture, et 20% l'utilise car c'est plus pratique et plus rapide. Quant aux utilisateurs des Transiliens et du RER, les raisons invoquées sont l'absence de voiture, le gain de temps et le coût.

Les déplacements des étudiants en voiture

L'offre routière présente autour du site est importante et la circulation relativement dense. D'autre part, la demande de stationnement des étudiants et du personnel est importante, environ 1 200 véhicules par jour. Certains parkings de l'Université sont congestionnés et d'autres sont sous-utilisés nécessitant une meilleure gestion des places.

L'utilisation des modes actifs de la part des étudiants

Dans l'ensemble de l'Université, que ce soit depuis la gare ou entre UFR, les cheminements piétons et les pistes cyclables sont bien aménagés, notamment avec les passages permis par le parc du centre. Toutefois, seulement 6,4% des étudiants viennent à pied, et 1,1% viennent en vélo à l'Université. Les distances domicile-université sont des contraintes à l'utilisation des modes doux qui reste marginale sur le territoire.

IV.

3. Les déplacements des scolaires

Selon le niveau d'enseignement, l'aire de recrutement varie. Généralement :

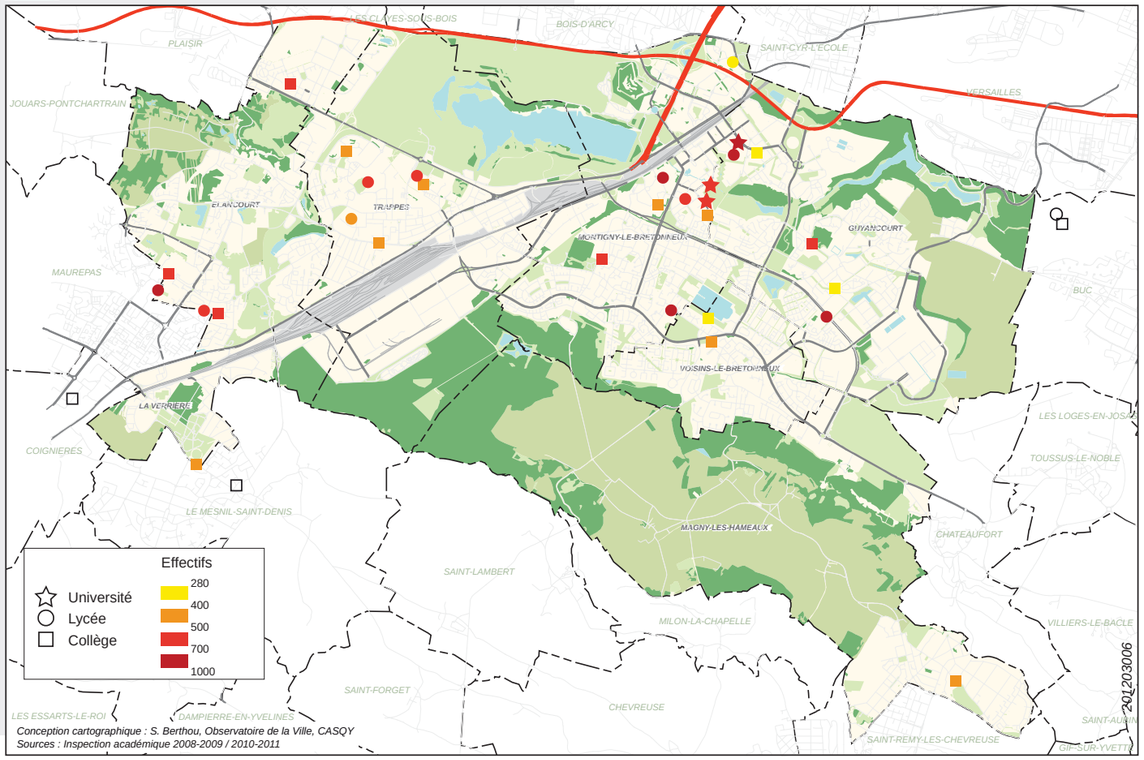
- les écoles primaires recrutent dans un rayon de 1 km, correspondant à une distance favorable à la marche à pied ;

- les collèges recrutent dans une rayon de 1 à 2 km, ce qui représente une distance favorable à la marche à pied et à la pratique du vélo. En revanche, les collèges privés ont une aire d'attraction supérieure, couvrant généralement l'ensemble du bassin de transport ;

- les lycées publics recrutent dans un rayon de 3 km, ce qui est une distance favorable à la pratique du vélo et du bus. L'utilisation des transports collectifs est d'autant plus favorisée que les élèves sont plus autonomes et dépendent moins de leurs parents. A l'image des collèges privés, les lycées privés ont un rayonnement plus large.

Or, les études nationales montrent que **l'accès aux établissements primaires, malgré leur proximité par rapport au domicile, se fait majoritairement en voiture, les parents déposant les enfants sur leur trajet professionnel.**

Localisation des UFR, lycées et collèges et leurs effectifs sur Saint-Quentin-en-Yvelines



ENSEIGNEMENTS

- Un territoire dont les modes et les motifs de déplacements se situent dans des proportions comparables aux grandes agglomérations de province.

- Un « réflexe voiture » qui reste ancré dans les habitudes des saint-quentinois alors que d'autres modes de transports sont possibles.

- Un contexte francilien qui favorise de nombreux déplacements liés au motif travail qui génèrent des nuisances malgré leur concentration géographique autour de l'agglomération, au sein des pôles d'emplois proches ou le long des principaux axes de transports routiers et ferrés.

IV.

D. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces

ATOUTS

- Une bonne desserte routière et ferrée du territoire
- Une part des déplacements modes doux élevée (pied, cycles)
- Une forte utilisation des transports collectifs urbains
- Une concentration géographique des déplacements domicile-travail
- Une baisse du taux de motorisation des ménages
- Une présence de modes alternatifs à la voiture
- Un réseau cyclable développé, un territoire favorable à la pratique du vélo
- Une volonté de se déplacer à pied ou en vélo affirmée par les habitants
- Un territoire quadrillé par les équipements, les services et les commerces qui permet de limiter les déplacements

DIFFICULTES

- Un volume de déplacements important lié :
  - au motif travail en raison du déséquilibre entre les lieux d'habitations et d'emplois
  - au motif achat du fait d'une concurrence commerciale extérieure importante et d'un déficit de l'économie résidentielle sur certains secteurs
- Une prédominance de l'utilisation de la voiture particulière lié :
  - au niveau élevé de motorisation des ménages
  - au rapport entre l'offre ferrée et le dynamisme du territoire
  - à la perception contrastée des transports collectifs de la part de la population qui ne favorise pas leur usage

OPPORTUNITES

- La volonté de limiter le volume de déplacements par le rapprochement des lieux d'habitats, d'emplois, d'achats, etc., en :
  - adaptant la production de logements aux besoins des salariés
  - augmentant le niveau de qualification des habitants pour le rapprocher de celui des emplois offerts
  - s'appuyant sur les potentiels de développement de l'économie résidentielle
  - assurant un développement économique équilibré et proportionnel aux capacités d'accueil des populations (convention d'équilibre)
- Des projets pour favoriser une utilisation des modes alternatifs à la voiture favorisée :
  - amélioration du potentiel des modes alternatifs, l'accessibilité, la desserte et le maillage du territoire, la mixité fonctionnelle, les solutions multimodales et innovantes, le réseau cyclable...
  - des démarches territoriales : Plans de Déplacements Entreprises ou Administrations, restructuration du réseau Sqybus, Transports en Commun en Site Propre (TCSP), liaisons avec un haut niveau de service, interconnexions, franchissements (Pont Schuller, etc.), développement de la Tangantielle Ouest (Métro du Grand Paris), schéma de promotion des modes actifs

MENACES

- Un accroissement de l'éloignement des lieux de travail et d'emploi , un allongement des temps de parcours, des difficultés pour les salariés à s"installer sur le territoire ou pour les habitants d'y poursuivre leur parcours résidentiel
- Une augmentation de l'utilisation de la voiture particulière
- Aucun accroissement de l'utilisation de modes alternatifs à la voiture

SQ

Terre d'innovations

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

Le Président,
Michel Laugier

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.4. Rapport de présentation : Diagnostic urbain

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

ELABORATION

APPROBATION

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

I. ARMATURE URBAINE : COMPRENDRE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE 6

A. Des paysages remarquables insuffisamment mis en valeur 6

1. La géographie comme socle de l'organisation urbaine 6
2. Des composantes du paysage diversifiées 7
3. Des paysages urbains qualitatifs souvent confidentiels 9
4. Des difficultés de lisibilité et de repérage 11

B. Une trame urbaine diversifiée manquant de lisibilité 12

1. Deux réseaux viaires (historique et fonctionnel) souvent dissociés 12
2. Un parcellaire profondément remanié et des niveaux de mutabilité variables 14
3. Une domanialité publique importante et quelques friches privées 17
4. Des masses urbaines et des hauteurs variées créant une diversité d'ambiances 18

C. Un territoire relativement dense mais hétérogène 22

1. Un territoire relativement dense au regard de la proportion d'espaces non urbanisés 23
2. Une hétérogénéité des densités en fonction des secteurs 23

D. Une diversité de centralités urbaines au rayonnement variable, parfois introverties 24

1. Des polarités historiques toujours en mutation 24
2. Une répartition équilibrée des équipements sur l'ensemble du territoire 25
3. Une diversité de polarités commerciales mais une forte concurrence aux environs 26
4. Des centralités urbaines réparties sur l'ensemble du territoire 27

E. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces 28

II. ACCESSIBILITÉS ET TRANSPORTS : SE DÉPLACER SUR LE TERRITOIRE 29

A. Une accessibilité métropolitaine à conforter 29

1. Un réseau routier de qualité, mais générant des nuisances sur le territoire 29
2. Un réseau en transports collectifs à renforcer et développer 31

B. Une desserte interne « tous modes » complète 36

1. Un réseau viaire manquant de hiérarchisation 36
2. Un réseau de bus globalement de qualité, manquant de lisibilité 38
3. Des réseaux pour les modes actifs denses mais manquant de lisibilité 41

C. Un manque d'articulation entre les réseaux métropolitains et locaux 45

1. Un manque de lisibilité de plusieurs points d'échanges entre réseaux magistral et local 45
2. Une offre multimodale en cours de développement sur l'agglomération 46

D. Un territoire peu contraint au niveau du stationnement et de la logistique 48

1. Une offre en stationnement généreuse mais peu organisée 48
2. Une politique de stationnement accompagnant le développement des modes actifs 48
3. Une intégration de la logistique urbaine dans les projets 48
4. Un territoire d'accueil de l'activité logistique générant des nuisances 48

E. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces 50

III. FONCTIONS ET USAGES : PRATIQUER LE TERRITOIRE 51

A. Une spécialisation territoriale des fonctions de la ville 51

1. La mixité fonctionnelle en question 51
2. Une diversité de fonctions urbaines à l'échelle du territoire 51

B. Des coupures urbaines fortes et une déconnexion entre lieux et flux 53

1. Les différentes types de coupures urbaines 53
2. Une diversité de coupures urbaines sur le territoire 53
3. Le développement de l'agglomération comme outil de réduction des coupures 53

C. Quelques entrées d'agglomération illisibles et des discontinuités avec les territoires environnants 55

1. -Des entrée
nants 55
2. Une faible lisibilité des limites communales au sein de l'agglomération 56
3. Des quartiers clairement délimités 57

D. Une diversité d'espaces publics et non urbanisés, souvent confidentiels et manquant parfois de liens entre eux 58

1. Une diversité d'espaces « naturels » non urbanisés 59
2. Des réserves foncières sous la forme de délaissés et de friches 60
3. Des espaces publics végétalisés entretenus et mis en valeur 61
4. Des espaces non urbanisés « minéraux » trop organisés autour de la voiture 62

E. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces 63

IV. PROJETS ET PERSPECTIVES : COMPRENDRE LES DYNAMIQUES TERRITORIALES 64

A. Un territoire dynamique et de nombreux projets en cours de réflexion et de réalisation 64

1. Des projets d'infrastructures essentiels au territoire 64
2. De nombreux projets urbains répartis sur l'ensemble du territoire 67

B. Des potentiels importants de développement et de renouvellement urbains à étudier dans le futur 70

1. Des potentiels stratégiques de développement urbain à étudier sur le territoire 71
2. De nombreux potentiels de renouvellement urbain à étudier pour permettre la production de la ville sur la ville 71

Le diagnostic urbain permet de mieux connaitre les caractéristiques spatiales et de bien comprendre le fonctionnement du territoire. Pour cela, sont abordées dans ce diagnostic les notions d'armature urbaine, d'accessibilités et de transports, de fonctions et d'usages. Tous ces éléments participent à l'identité et à la lisibilité de l'agglomération et font partie des fondements du génie du lieu.

L'identité et la lisibilité

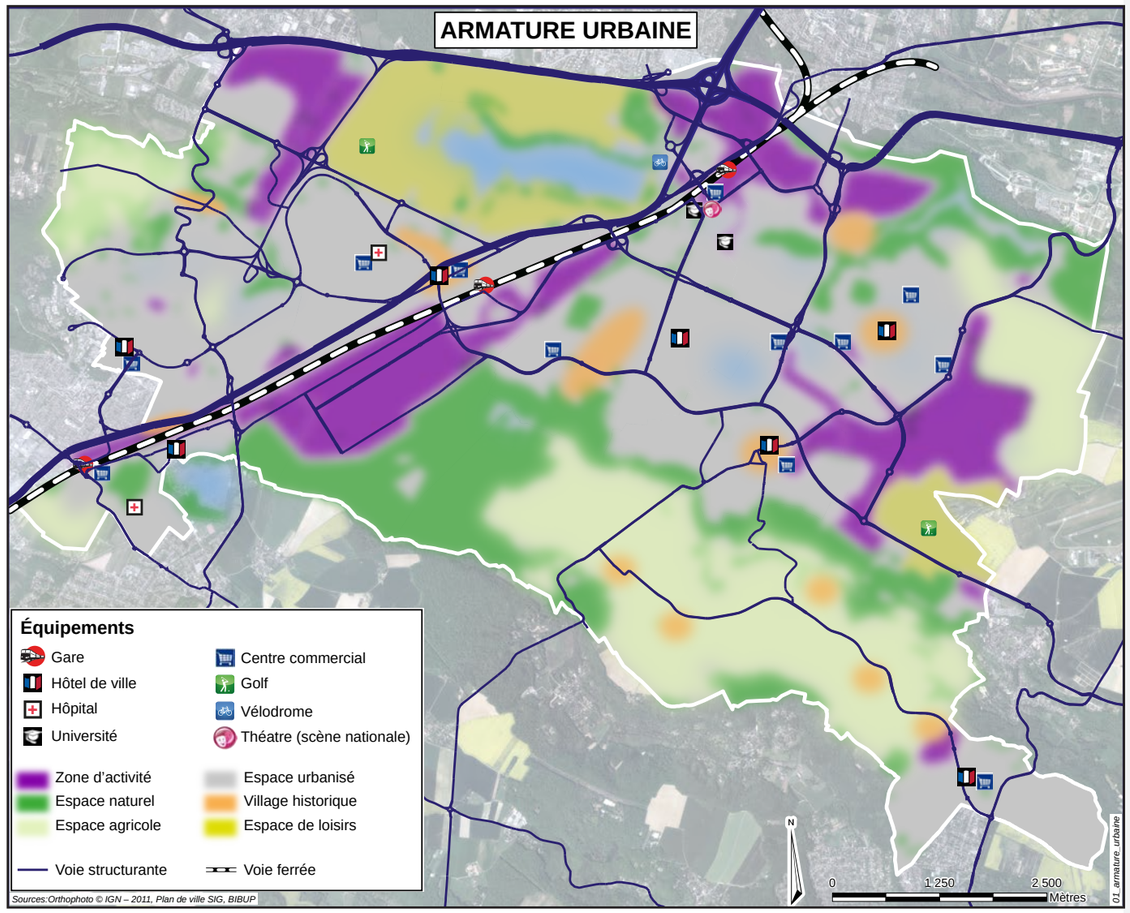
L'identité et la lisibilité sont des facteurs prépondérants de l'image de la ville et de son attractivité, ainsi que de l'attachement que l'on va porter à un lieu. La valorisation du paysage urbain constitue un levier important contribuant à améliorer la structuration urbaine, l'image de la ville et son attractivité. Les modes d'intervention sur la ville, les traitements des espaces publics,... vont contribuer à faire évoluer l'identité de la ville.

Le génie du lieu

Le génie du lieu est constitué de l'ensemble des forces physiques, biologiques, sociales, historiques, géographiques,..., qui confèrent sa singularité à un lieu. C'est ce qui le rend unique et fragile. Les interventions apportées par l'homme sur la nature et sur la ville ne s'avèrent réussies que dans la mesure où elles respectent ce génie du lieu.

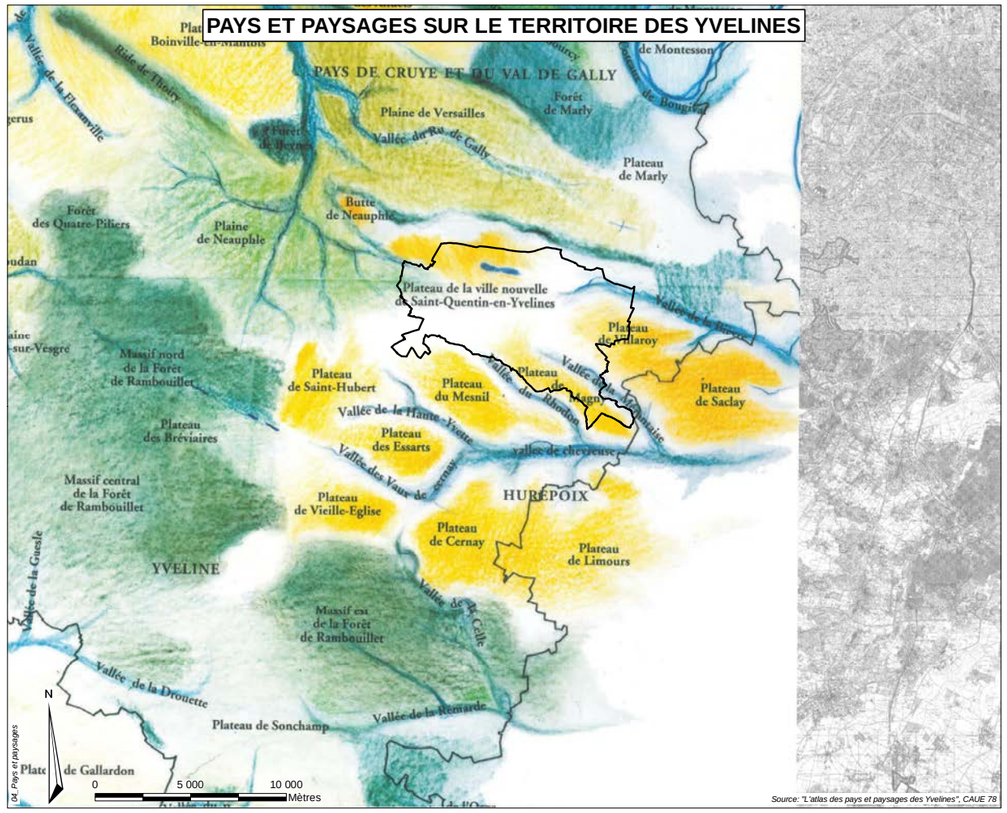
Comme cela est développé dans ce document, à Saint-Quentin-en-Yvelines, le génie du lieu s'appuie sur une géographie largement remodelée par l'homme et une histoire ancienne qui a longtemps et fortement marqué le territoire. Les modifications rapides réalisées dans le cadre de la ville nouvelle participent également du génie du lieu. Même si les développements, durant cette période, étaient basés sur des processus de fabrication liés aux flux et moins aux lieux, ils ont apporté de nouvelles caractéristiques à l'agglomération et ces dernières sont constitutives de son génie. Nous devons maintenant nous appuyer sur celles-ci dans les futures évolutions du territoire.
À Saint-Quentin-en-Yvelines, les espaces non urbanisés sont un élément important qui confère une image particulière et une identité propre au territoire, en comparaison des autres territoires situés à la limite entre première et deuxième couronnes de l'Ile-de-France.

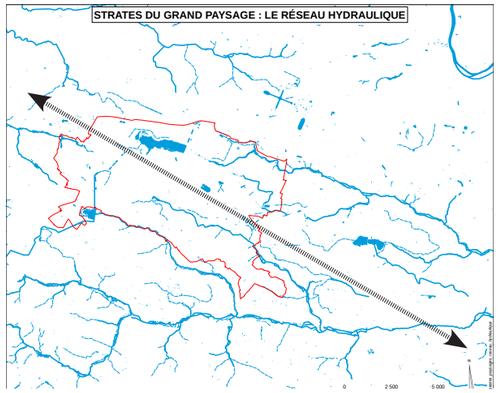
Cette trame est composée d'une diversité d'espaces, une véritable richesse pour les communes. Se pose alors la question de leur ouverture sur la ville tout en assurant leur pérennité et en maintenant leur rôle écologique. Leur appropriation par les populations et les usagers du territoire doit contribuer à les préserver, en complément des mesures de protection dont ils font l'objet.

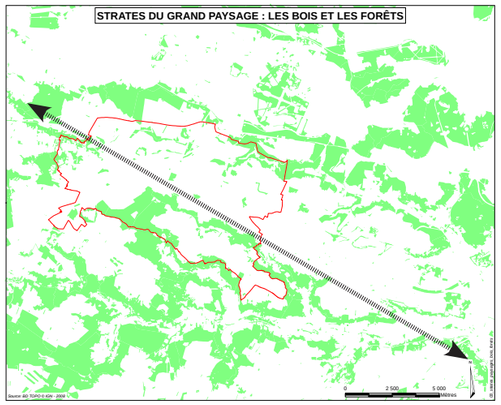


I. ARMATURE URBAINE : COMPRENDRE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

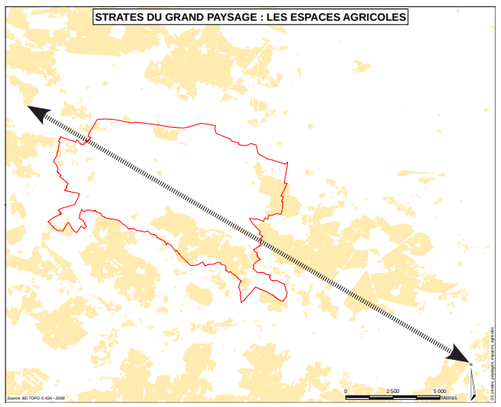
I.







La flèche noire présente sur les schémas ci-contre marque l'orientation nord-ouest/sud-est du territoire, du point de vue topographique et hydrographique



L'armature urbaine d'un territoire est constituée de différentes composantes: la géographie et les paysages, la trame urbaine constituée des voies et du parcellaire et le maillage des polarités hiérarchisées. Les grandes coupures urbaines sont également un élément structurant de l'organisation urbaine, celles-ci sont abordées dans la suite du diagnostic urbain.

A. Des paysages remarquables insuffisamment mis en valeur

1. La géographie comme socle de l'organisation urbaine

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, situé au sud-ouest de l'Ile-de-France, se trouve dans la partie nord-ouest du Plateau du Hurepoix, plateau marqué par la présence de nombreuses vallées, dont celles des affluents de l'Yvette (vallée de Chevreuse). Le territoire est délimité au nord par des coteaux boisés menant à la Plaine de Versailles et à l'ouest par la Plaine de Neauphle. Des bois et forêts, dans la continuité du massif de la Forêt de Rambouillet, marquent la limite sud-ouest du territoire.

De prime abord, la perception de Saint-Quentin-en-Yvelines en fait plutôt un territoire plat et peu contrasté, avec une altitude moyenne d'environ 170 mètres et une légère inclinaison du nord-ouest vers le sud-est. Les éléments du relief y sont difficiles à lire car les bassins versants sont peu marqués. De plus, la concentration de ces infrastructures sur un même secteur crée des coupures fonctionnelles et paysagères et donne l'impression d'espaces cloisonnés et juxtaposés. Cependant, l'organisation spatiale de l'agglomération Saint-Quentinoise, développée sur ce vaste plateau, est marquée par des éléments géographiques majeurs qui ont profondément modelé son organisation. Il s'agit d'éléments qui sont soit d'origine naturelle, soit issus du remaniement du sol par les hommes au fil du temps, tels :
- les vallées creusées par différents cours d'eau (Bièvre, Mérantaise, Rhodon et Ru d'Élancourt),
- le réseau des rigoles et étangs, dont l'empreinte majeure est constituée par l'Étang de Saint-Quentin,
- la colline d'Élancourt.

À l'échelle large, le territoire s'inscrit donc dans ces deux grandes entités paysagères que sont les plateaux et les vallées. L'orientation nord-ouest/sud-est de ces éléments topographiques et du réseau hydrographique est un élément structurant du territoire, combiné à la ligne de partage des eaux au niveau du faisceau ferré, orientée nord-est/sud-ouest. Ces deux éléments constituent une véritable grille de lecture et de compréhension du territoire saint-quentinois.

En Ile-de-France, Saint-Quentin-en-Yvelines se situe à l'interface entre deux types d'espaces, le coeur urbanisé de la région et la couronne rurale en frange de cette métropole.

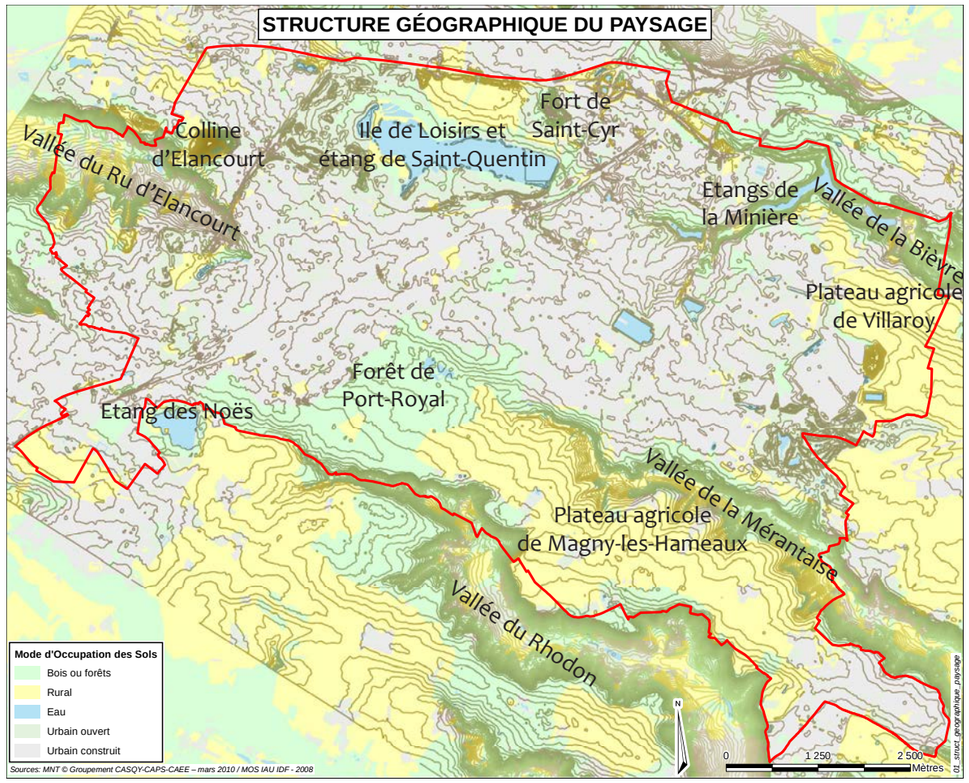
De grandes entités paysagères sont ainsi présentes sur le territoire : l'Ile de Loisirs au nord, la forêt de Port-Royal et le plateau agricole de Magny-les-Hameaux encadrés par les vallées du Rhodon (avec l'étang des Noës à son extrême ouest) et de la Mérantaise au sud, la colline d'Élancourt, la vallée du Ru d'Élancourt et les espaces agricoles et boisés à l'ouest, et la vallée de la Bièvre, avec les étangs de la Minière, qui entaillent le plateau agricole de Villaroy au nord-est sur Guyancourt. Entre ces espaces se trouve le cœur urbanisé et économique de l'agglomération et les principaux axes de transports prenant appui sur la ligne de crête.

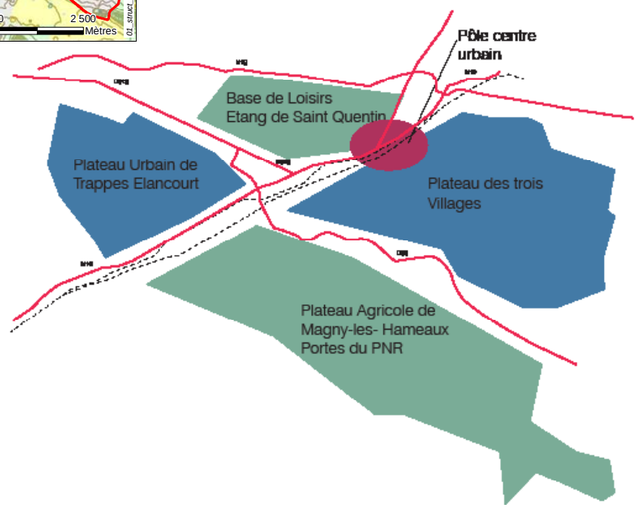
2. Des composantes du paysage diversifiées

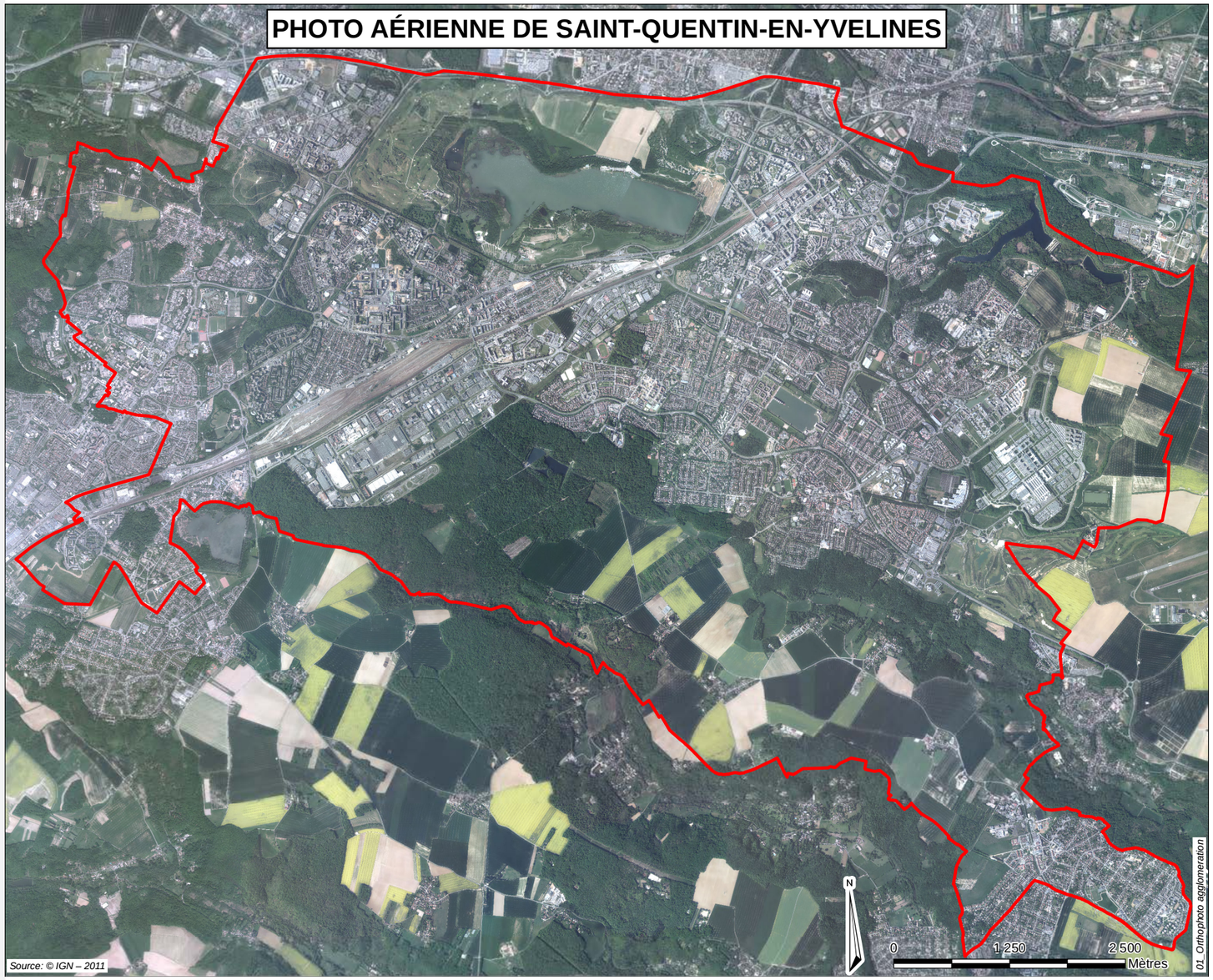
Différents types de paysages se côtoient sur le territoire et il y a une juxtaposition de paysages ouverts et fermés, offrant une lecture séquentielle du territoire. Par exemple, des espaces urbanisés de type pavillonnaire côtoient des massifs boisés classés et des zones d'activités jouxtent des espaces agricoles entretenus.

Les paysages ouverts sont situés principalement en périphérie des espaces urbains, là où l'urbanisation est plus lâche. Ils structurent les marges de l'agglomération et forment les limites du territoire urbanisé.

Les principaux paysages ouverts sont les espaces agricoles. Ils offrent de grandes perspectives et des vues lointaines sur le grand paysage, parfois au-delà des limites administratives du territoire, notamment à l'est en direction du Plateau de Saclay. Longtemps vus comme des réserves foncières pour le développement futur de l'agglomération,







ils participent aujourd'hui à l'identité péri-urbaine du territoire. Ces espaces accueillent une faible urbanisation, sous la forme de hameaux (Elancourt, Magny-les-Hameaux, Guyancourt,...), donnant l'impression d'être à la campagne. Toutefois, ces secteurs sont plutôt plats et parfois «monotones». Monotonie qui est accentué par le type d'activités agricoles, à dominante céréalière. L'ambiance se dégageant de ces paysages est tranquille et rurale, alors que l'on se trouve à proximité immédiate d'un des pôles urbains structurants de l'Ile-de-France. Une partie de ces espaces agricoles, sur Guyancourt, est protégée, avec la mise en place d'une Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière sur le Plateau de Saclay.

D'autres espaces offrent également des vues ponctuelles sur le grand paysage. Ce sont les quelques points hauts du territoire, comme la colline d'Élancourt ainsi que les franchissements des voies ferrées et des grandes voies routières (RN10 et A12) : ceux-ci permettent d'embrasser du regard une grande partie du territoire, voire au-delà, et d'en apprécier les spécificités. Les vues y sont donc très dégagées et, par beau temps, on arrive même à voir Paris (Tour Eiffel notamment) depuis la colline. Ces lieux pourraient jouer ce rôle de lieu de lecture du territoire mais ils ne sont pas aménagés pour cela aujourd'hui.

En complément de ces grands espaces ouverts, le territoire comporte de nombreux espaces boisés avec la Forêt de Port-Royal et les côteaux boisés accompagnant les différents cours d'eau présents sur le territoire. Ces fronts boisés, souvent classés ou protégés, marquent les vues et sont souvent perceptibles en arrière plan, que ce soit depuis les espaces agricoles ou depuis les espaces urbains.

Les vallées creusées par les cours d'eau sont souvent des ruptures physiques fortes, isolant certaines parties du territoire. Au sein de ces espaces, les vues lointaines sont peu nombreuses, car souvent occultées par les fronts boisés de fonds de vallée ou de côteaux. Dans ces espaces composés de nombreux espaces naturels constitués de bois, de pâtures (domaine de l'impasse de la Coudriette à Elancourt par exemple) et de fonds de vallée humides (moulin de Frécambeau par exemple), l'ambiance générale est apaisée, voire bucolique.
Ces différentes composantes du grand paysage (espaces agricoles, espaces boisés, points hauts, vallées,...) sont des éléments qualitatifs

forts, donnant ainsi une véritable identité à chaque partie du territoire et participant à la diversité des ambiances paysagères, véritable richesse de Saint-Quentin-en-Yvelines. Elles sont constitutives de la trame verte et bleue et certains de ces espaces sont même sanctuarisés avec des classements en zone Natura 2000, en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, en Réserve Naturelle Nationale,... Cela permet d'avoir des paysages préservés, où la vie sauvage donne une richesse intrinsèque au territoire.

La majeure partie des espaces urbanisés se situe donc au coeur du territoire, entre ces entités du grand paysage. L'agglomération a été construite avec pour objectif d'en faire une ville à la campagne tout en accordant une attention particulière à la fluidité des axes routiers.

3. Des paysages urbains qualitatifs souvent confidentiels

Les quartiers d'habitat et d'activités économiques se sont construits majoritairement en tournant le dos aux voies de circulation et en accueillant en leur coeur des espaces de respiration. Ils sont souvent introvertis et les liens entre eux sont difficiles. De plus, ces tissus urbains comportent peu d'espaces aménagés pour permettre de dégager des perspectives lointaines. Des liaisons ont été ponctuellement mises en place pour franchir les voies principales (passerelles, passages souterrains, franchissements à niveau). Elles se trouvent souvent dans le prolongement de mails et coulées vertes qui permettent des liens visuels et fonctionnels assez forts entre les quartiers et sont assez bien utilisés pour relier à pied ou en vélo différents quartiers. Ce réseau réservé aux piétons, rollers, gyropodes (transporteur personnel électrique) ou cycles, également invisible depuis les voies de circulation de l'agglomération, maille et relie tous ces parcs et jardins entre eux, tout en desservant les grands équipements, les écoles et les principaux pôles de quartier.

Au coeur de certains quartiers se trouvent des éléments imposants et emblématiques, dont on ne soupçonne pas la présence (par exemple, le canal et le parc de l'université dans le pôle centre urbain ou le lac de la Sourderie avec ses berges), éléments qui structurent les quartiers et deviennent des points de repère pour les usagers. La présence de l'eau au sein de ces espaces généreux participe à la diversification du

Plateau agricole de Guyancourt

Petit pont sur la Mérantaise

Village d'Elancourt

Gare de triage de Trappes / Massif de Rambouillet

Etang de Saint-Quentin depuis le pôle centre urbain

Plateau agricole et hameaux de Magny

Perspective sur le Mail des Saules

Parc du Centre, à côté de l'Université

Lac de la Sourderie à Voisins et Montigny

Château d'eau et fronts boisés à La Verrière

Découpage par grande maille et quartier

Avenue de l'Europe et quartier introverti

Sente dans le tissu urbain à Voisins-le-Bretonneux

paysage urbain, au renforcement de l'identité locale et à l'affirmation du rôle historique de l'eau sur le territoire. Ces lieux publics sont souvent cernés de constructions de hauteurs assez élevées pour l'agglomération ou d'écrans végétaux importants, ce qui les rend peu perceptibles depuis l'extérieur du quartier. De plus, ce sont souvent des lieux fonctionnels où l'animation urbaine est peu développée. Peu d'évènements sont organisés sur ces lieux et cela ne permet pas de les faire connaitre aux Saint-quentinois.

Ces éléments, appropriés fortement par les habitants et les usagers de ces quartiers, peuvent donc passer inaperçus pour quelqu'un parcourant le territoire par ses voies structurantes sans entrer dans les quartiers.

Au coeur de la plupart des autres quartiers n'accueillant pas ces éléments emblématiques et structurants, de nombreux parcs et squares ont été réalisés. Ils sont complémentaires des grandes entités naturelles et des grands parcs urbains évoqués précédemment et sont des réservoirs de biodiversité. Ils sont également le support de la création d'une vie locale et des lieux de rencontres entre les familles. Ils permettent ainsi une qualité et un cadre de vie au quotidien qui sont renforcés par la proximité des fonctions urbaines classiques que sont les commerces de proximité, les équipements publics et autres services. Le plus souvent, ces espaces publics ne sont pas perceptibles depuis l'extérieur des quartiers. Ils doivent être préservés, en conciliant leurs qualités environnementales et sociales, car cela participe à leur qualité actuelle appréciée de tous.

Tout comme les quartiers d'habitat, les espaces économiques (zones et parcs d'activités) sont souvent tournés sur eux-mêmes et communiquent peu entre eux et avec le reste du territoire. Les ambiances au sein de ces espaces sont très variables. Ces entités sont des espaces hétérogènes plus ou moins bien traités au niveau architectural et paysager. Certains sont de bonne qualité, d'autres souffrent d'une image peu qualitative et apparaissent comme vieillissants. On constate tout de même, dans la grande majorité de ces espaces économiques, une forte présence végétale, à la fois sur les parcelles (grands espaces verts entourant les bâtiments), sur les espaces publics (alignements d'arbres notamment) et à proximité immédiate (grandes entités naturelles boisées, agricoles ou de loisirs). Concernant les espaces publics, ceux-ci souffrent parfois

d'un faible traitement qualitatif (Zone d'Activités de Trappes-Elancourt par exemple), impression amplifiée par la tendance monofonctionnelle de ces espaces et l'absence d'animation urbaine.

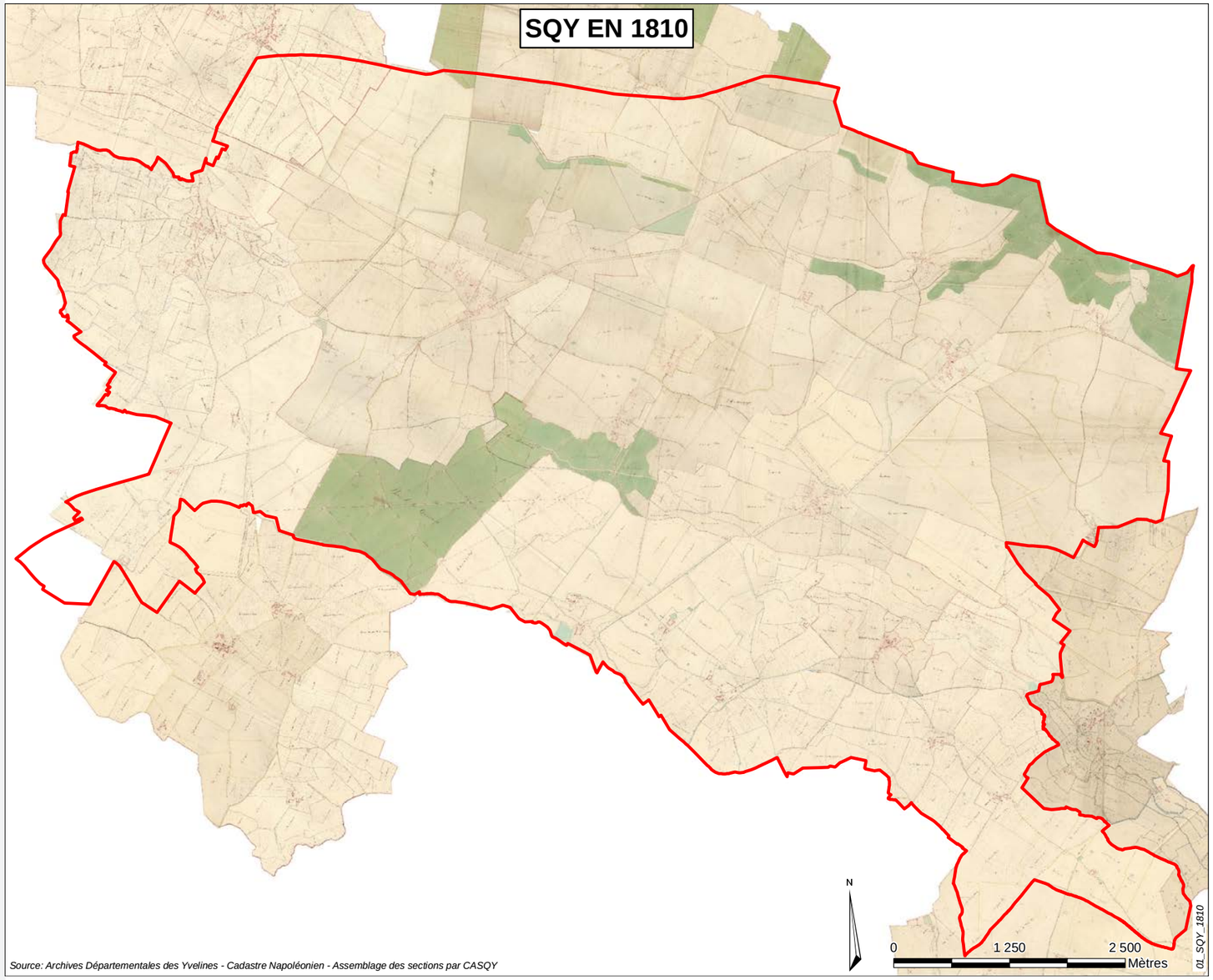
4. Des difficultés de lisibilité et de repérage

Par ailleurs, les axes routiers principaux, qui forment la maille à l'intérieur de laquelle ont été construits les différents quartiers, sont aménagés de façon homogène, donnant une cohérence générale mais également un aspect uniforme et verdoyant à l'agglomération. Rien ne dépasse des fronts végétalisés, la ville et l'animation qui l'accompagne sont peu perceptibles depuis ces voies de communication. Cette impression est accentuée par la topographie assez plane et une uniformité des épannelages : des hauteurs de constructions globalement peu élevées et des fronts bâtis souvent en recul par rapport à l'alignement, ce qui ne permet pas que des points de repère puissent émerger du territoire.

Seuls certains éléments comme la colline d'Élancourt, la forêt de Port Royal, les châteaux d'eau ou les constructions un peu singulières comme le vélodrome, le beffroi de la Clef-de-Saint-Pierre, la Commanderie des Templiers, la ferme de Buloyer, le centre commercial de Saint-Quentin et certains grands ensembles d'habitat collectif, marquent le territoire et fonctionnent comme des points de repères dans la ville. Ces points de repères sont rares et apparaissent plutôt à la faveur d'un évènement dans le tracé de la voie (virage, rond-point, pont,...).

ENSEIGNEMENTS

- Un site géographique de grande qualité insuffisamment valorisé
- Un territoire d'articulation et d'interface entre les espaces urbains métropolitains et les espaces ruraux de la deuxième couronne de l'Ile-de-France
- Des entités paysagères diversifiées marquant les différentes parties du territoire (plateaux agricoles, bois et forêt, vallées, prairies humides et côteaux boisés,...)
- Quelques points hauts sur le territoire faiblement mis en valeur
- Des espaces urbains protégés et qualitatifs, souvent peu visibles de l'extérieur (et manquant de liens vers le grand paysage)
- De nombreux espaces verts de qualité au coeur des quartiers mais peu ouverts vers les autres quartiers
- Des quartiers et espaces économiques tournant le dos aux principaux axes de communication et manquant de liens entre eux
- Les faibles qualités paysagères de certaines zones d'activités, caractérisées par leur vieillissement, la faible qualité du bâti, leur hétérogénéité sur le plan architectural et un défaut de lisibilité
- L'importance et la qualité des espaces verts et des paysages au sein des espaces économiques, avec notamment certaines zones d'activités (Gomberville, Pas du Lac,…), des parcs d'activités (Val Saint-Quentin, Challenger,…) et des parcelles privées d'activités (Challenger,…)
- L'omniprésence de l'eau (vallées, plans d'eau,...) dans le paysage, composante peu perceptible depuis les espaces et voies structurantes sur le territoire
- La qualité des grands paysages et des espaces ouverts sur le territoire mais le manque de mise en valeur des vues sur ces grands paysages
- La présence de repères visuels bâtis ou naturels dispersés sur le territoire (points hauts ou éléments mis en valeur par le relief) mais parfois cachés par le mode d'urbanisation et l'organisation/ insertion des infrastructures sur le territoire
- La difficulté de lisibilité, de compréhension et de repérage sur les voies principales du territoire, la monotonie du paysage sur ces axes et les problèmes de signalétique



Source: Archives Départementales des Yvelines - Cadastre Napoléonien - Assemblage des sections par CASQY

B. Une trame urbaine diversifiée manquant de lisibilité

L'analyse de la trame urbaine permet de comprendre la structuration du territoire au fil du temps, afin d'être en mesure de le faire muter progressivement dans le respect de l'histoire. Cette compréhension nécessite une analyse morphologique des espaces urbains et une étude des formes urbaines. Pour étudier les tissus urbains au-delà de la simple analyse architecturale des bâtiments et identifier ce qui structure le territoire, la morphologie urbaine consiste en l'étude des formes, des caractéristiques de la ville (la voirie, le parcellaire, le découpage du sol, les densités, les usages) et des phénomènes qui en sont à l'origine : topographie, histoire, influence culturelle, économie, règles d'urbanisme, contexte technologique ou encore énergétique. Elle s'appuie sur les différentes échelles constitutives du monde urbain : le bâtiment, l'îlot, le tissu urbain, la ville, l'agglomération. Elle est interdisciplinaire et pluridisciplinaire, entre histoire et géographie urbaines, urbanisme et archéologie.

1. Deux réseaux viaires (historique et fonctionnel) souvent dissociés

Le réseau viaire (les routes et les rues) est le principal lieu de lecture du territoire et le premier élément (après la géographie et la topographie) de découpage et d'organisation du territoire.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, la forme et le fonctionnement actuels du réseau viaire sont principalement la résultante de la logique de fluidification et de déviation mise en œuvre lors du développement de la Ville Nouvelle. Cette logique de flux a conduit à concevoir des voies larges, intégrant souvent un terre plein et des accotements généreux, avec des quartiers retournés sur eux-mêmes et une limitation des piquages, éléments qui entrainent une certaine standardisation et un manque de lisibilité et de mise en valeur des qualités paysagères de l'agglomération.

La trame viaire historique préexistante à la réalisation de la Ville Nouvelle, dont on retrouve encore des traces, présente un réel intérêt du point de vue paysager et de la lisibilité du territoire. En effet, les trames viaires historiques permettaient de relier des lieux qu'elles

desservaient jusqu'en leur cœur. On retrouve encore cela dans la toponymie de certaines voies, comme par exemple l'ancienne RD36 qui s'appelle encore «Route de Trappes» sur la commune de Montigny-le-Bretonneux. Elles étaient en outre assises sur la géographie des sites et permettaient ainsi d'identifier rapidement les inclinaisons du territoire.

De nombreuses voies composant cette trame historique ont été déclassées, parfois interrompues et ne jouent plus leur rôle structurant et de repère. Des voies plus récentes ont été réalisées en déviation des voies historiques en vue de protéger certains coeurs historiques des flux de transit.

Les morphologies et tracés de ces nouvelles voies privilégient les flux au détriment des lieux. Elles ne favorisent pas la multifonctionnalité des lieux, l'animation urbaine, la lisibilité et la compréhension du territoire. Cependant, ces nouvelles voies, le plus souvent généreuses en termes d'emprise, ont le potentiel pour permettre, par leurs caractéristiques et leur dimensionnement, le renforcement et le développement d'espaces publics minéralisés et végétalisés de qualité, supports de nombreux usages (au-delà de l'usage routier), sous la forme d'un véritable réseau d'espaces publics sur l'ensemble du territoire.

Dans la même logique d'organisation des circulations, de nombreuses voies en impasse sont apparues, limitant les liaisons entre les différentes composantes du territoire (quartiers, espaces économiques, polarités,…). Ce type de maillage ne permet pas toujours la porosité des quartiers, notamment pour les modes actifs et les transports collectifs, avec pour conséquence un allongement du temps de parcours et une accentuation de la compétitivité de la voiture vis-à-vis des autres modes.

Ce maillage historique n'a pas vocation à jouer un rôle uniquement symbolique dans le développement et le renouvellement du territoire. Il doit pouvoir être intégré dans les projets urbains et jouer pleinement son rôle de compréhension et de lisibilité du territoire et de ses continuités, sans pour autant négliger la nécessité de gestion des flux, notamment des véhicules particuliers.

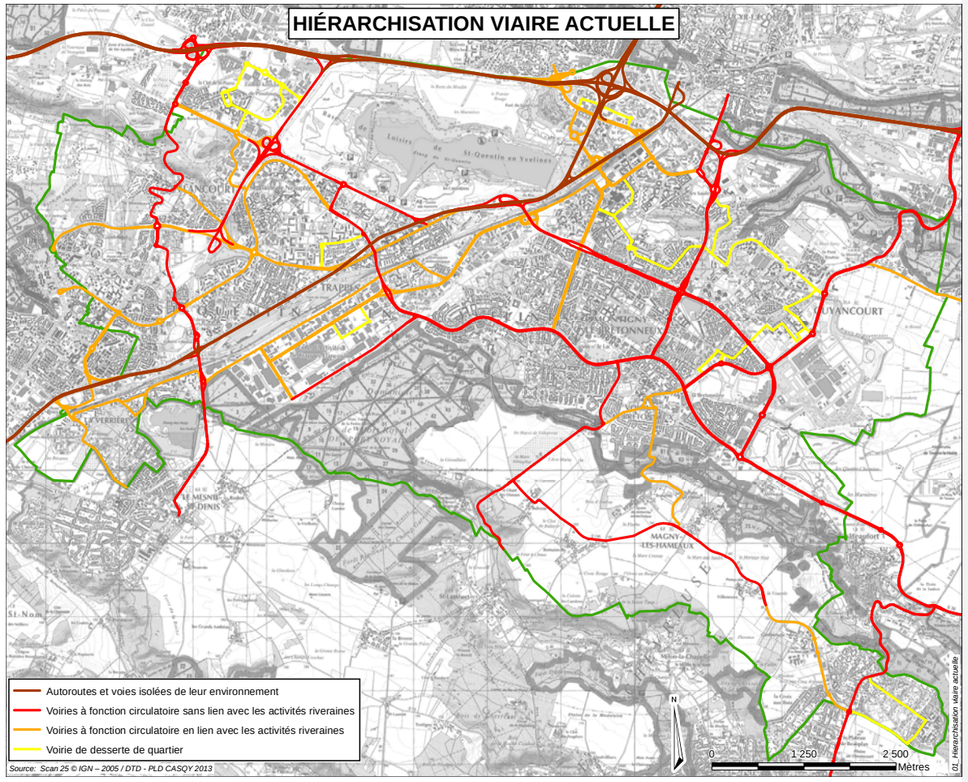
RD 36

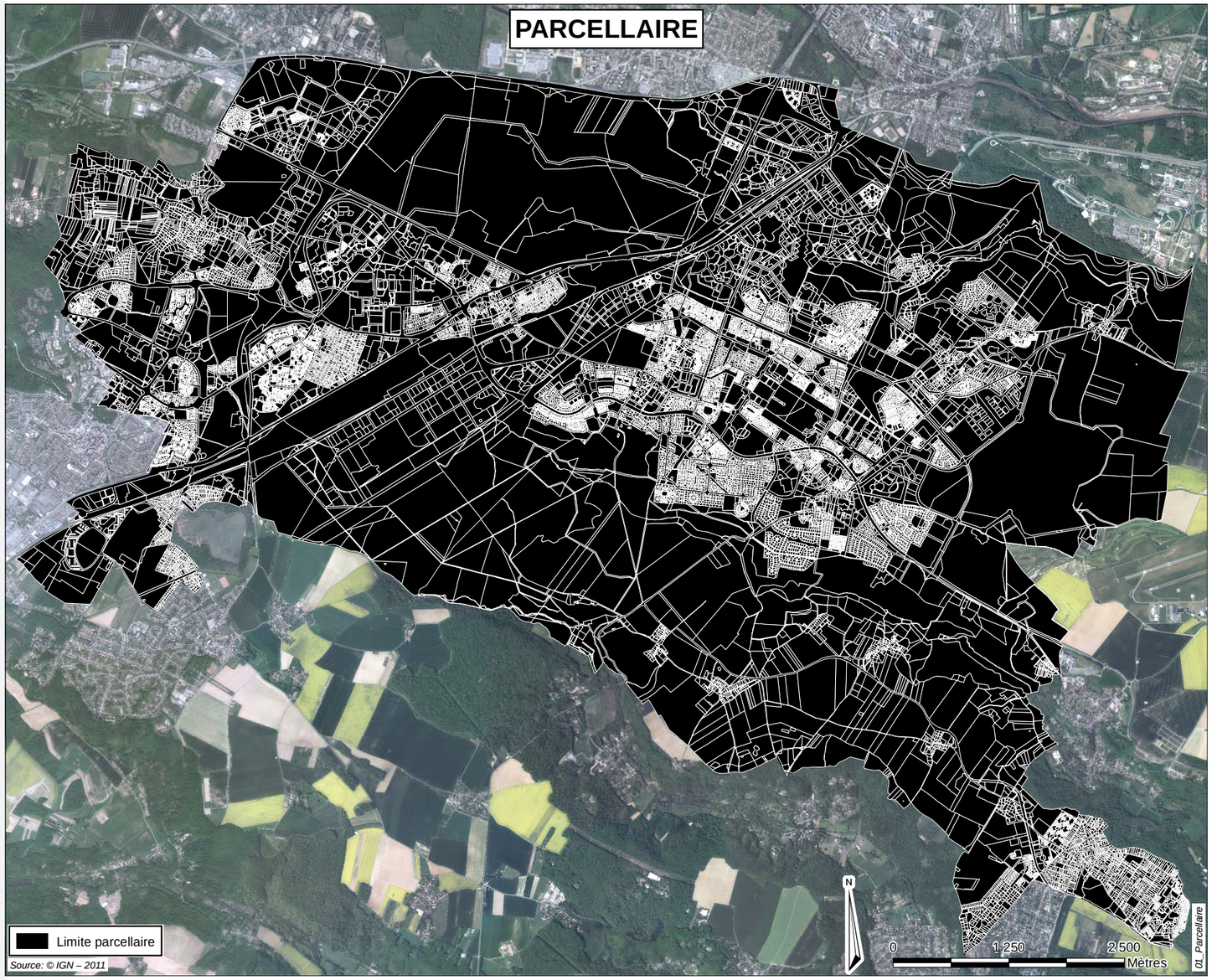
Avenue de l'Europe

Avenue des Garennes

RD912

RD91 (tracé historique)





2. Un parcellaire profondément remanié et des niveaux de mutabilité variables

Le parcellaire est la représentation de l'ensemble des parcelles qui constituent le territoire. Les parcelles sont un découpage du territoire en petites portions qui appartiennent à des propriétaires différents. La forme et la taille des parcelles renseignent donc sur l'usage qui est fait du sol et l'organisation entre les propriétaires.
Plus le parcellaire est fin et plus il est facile de faire évoluer progressivement les éléments (construits ou non) qu'il supporte.
De plus, historiquement, le découpage parcellaire a un lien fort avec la géographie du territoire. Il est un outil de compréhension et de lecture du territoire. Les remembrements effectués successivement ont souvent été réalisés dans une logique d'optimisation foncière et de fonctionnement, mais ils n'ont pas toujours eu pour objectif de prendre en compte les relations entre découpage parcellaire, géographie, structure territoriale et paysagère et lisibilité du territoire.

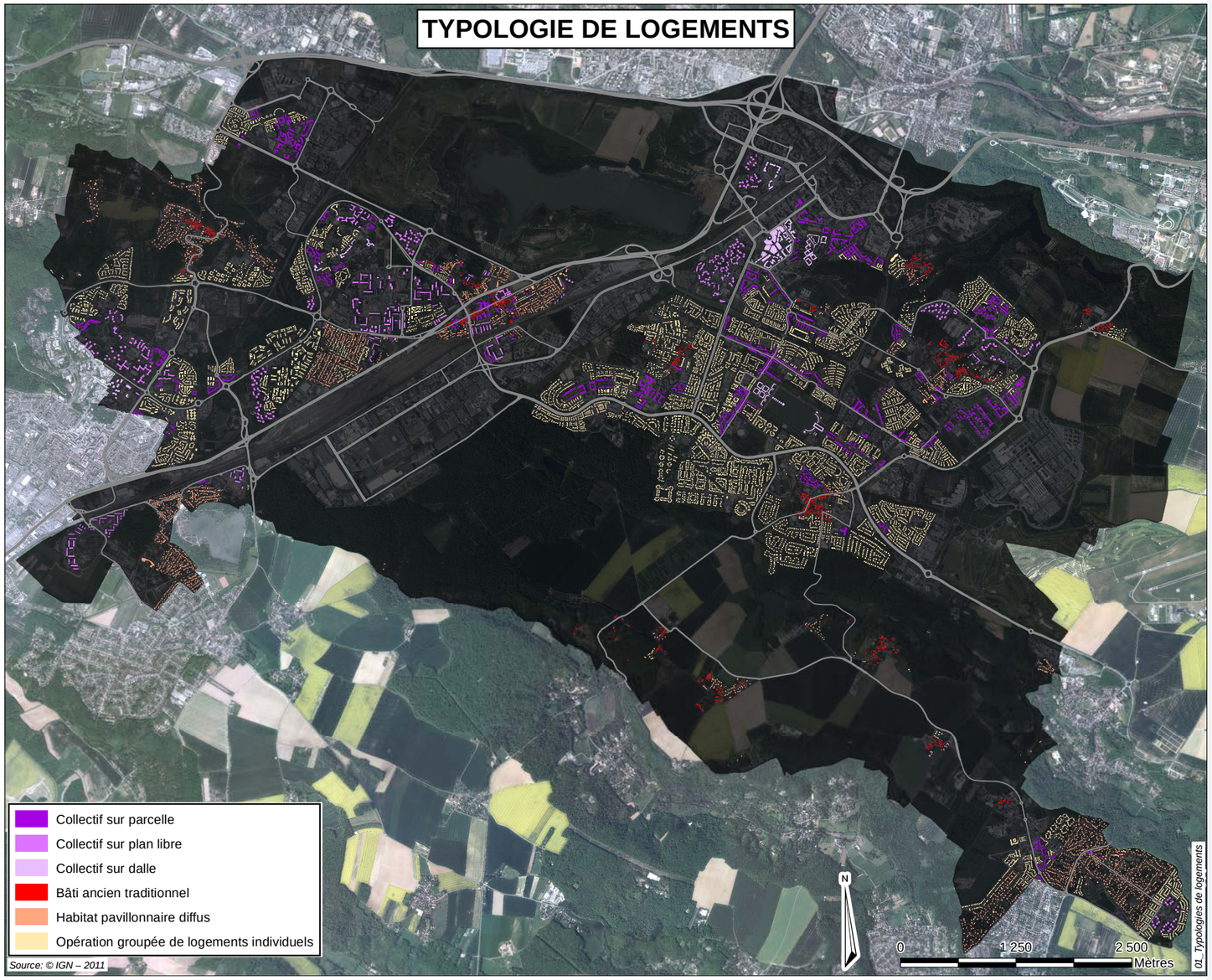
À Saint-Quentin-en-Yvelines, dans l'ensemble des quartiers urbanisés depuis les années 60/70, le parcellaire a été profondément remanié. Les traces du parcellaire rural préexistant ont quasiment disparu, et avec elles le lien entre parcellaire et géographie. Les parcelles actuelles sont le plus souvent des lots d'urbanisation.

Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, la parcelle d'origine peut soit être d'un seul tenant, les propriétaires des maisons étant propriétaires de tantièmes, soit avoir été redécoupée en plusieurs parcelles, permettant la pleine propriété du sol par chaque propriétaire. Dans le premier cas, la mutabilité du terrain est quasi impossible. Dans le second cas, la mutabilité est théoriquement plus aisée. Cependant, demeurent souvent des règlements privés qui limitent les possibilités de mutation et de construction. En tout état de cause, les secteurs pavillonnaires réalisés sous forme d'opérations groupées présentent une cohérence et un caractère achevé peu propice à la mise en perspective d'évolutions pour les personnes qui y vivent. De plus, ces opérations groupées sont souvent déconnectées de leur environnement et refermées sur elles-mêmes, contribuant au renforcement des problèmes de lisibilité et de lecture du territoire.

Sur certains secteurs, des lotissements en lots libres ont été commercialisés. Il s'agit de la mise en vente de terrains viabilisés sur lesquels chacun peut construire son logement selon un cahier des charges prédéfini. Dans ces secteurs, même si le parcellaire agraire initial a été remanié, le plus souvent, la trame de base a été respectée et s'appuie sur des axes historiques. Ces lotissements s'appuient donc souvent sur la géographie du territoire. Les possibilités de mutation offertes à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme sont souvent mieux acceptées, certainement eu égard à la diversité des constructions présentes. Cette forme de production de tissu pavillonnaire correspond également, dans son organisation et dans ses capacités d'évolution, aux ensembles créés dans les années 30 sous forme de cités jardins à Magny-les-Hameaux, Trappes et La Verrière.

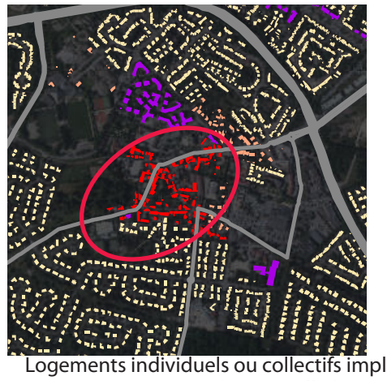
En ce qui concerne le logement collectif, plusieurs types d'opérations sont présents sur le territoire, offrant des capacités d'évolution variables. On retrouve de très grandes parcelles sur lesquelles des bâtiments ont été édifiés selon des plans libres ou suivant le chemin de grue. Le parcellaire a souvent été remanié et son lien à la géographie fortement contrarié, ce qui rend difficile la compréhension de l'organisation de ce type d'ensemble urbain. Cette catégorie comprend les grands ensembles, mais également certains quartiers réalisés dans le cadre de la Ville Nouvelle. Dans ce cas, même si les parcelles sont grandes, les bâtiments étant isolés, les espaces au sol souvent généreux et la propriété du sol assez simple, ces espaces peuvent faire assez aisément l'objet de remaniements permettant de redécouper de nouvelles parcelles, de détruire certains bâtiments, de compléter le maillage viaire,...

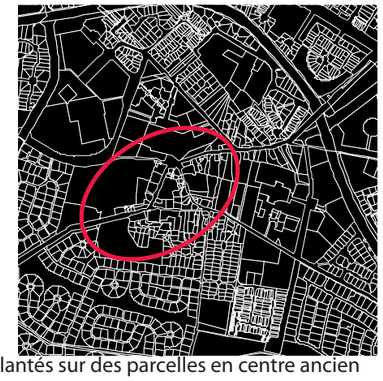
D'autres opérations d'ampleur de logements collectifs et des opérations mixtes sont présentes sur le territoire pour lesquelles les possibilités d'évolution restent très mesurées. Il s'agit des opérations complexes telles que les opérations réalisées sur dalle ou les macro-lots constitués d'un parc de stationnement en souterrain sur lequel est implanté un bâtiment unique ou plusieurs bâtiments imbriqués. Les conditions de mutabilité de ces espaces sont complexes du fait, d'une part de la difficulté de prise de décision liée à la multiplicité des propriétaires, et d'autre part de l'imbrication des constructions et des difficultés techniques liées à leurs éventuelles évolutions (organisation des bâtiments et équilibre structurel de l'ensemble).



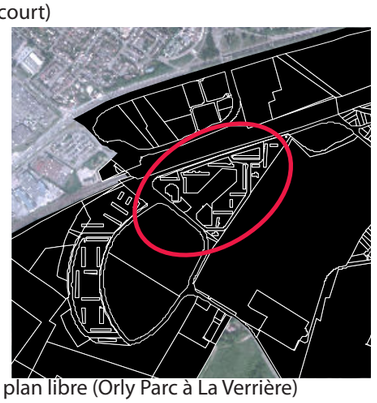
I.

Logements collectifs implantés sur des parcelles ou lots «classiques» (Villaroy à Guyancourt)

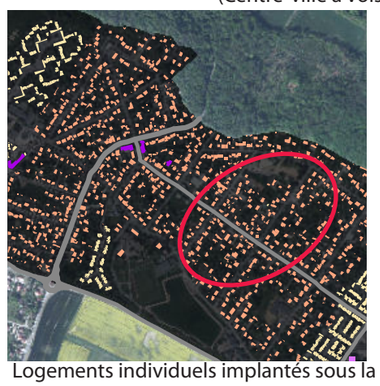


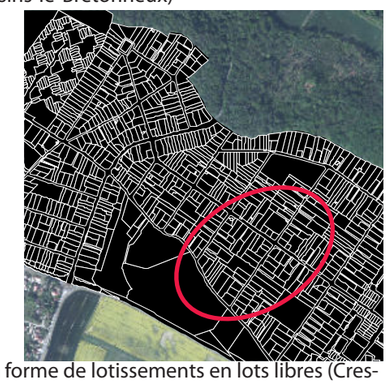


Logements individuels ou collectifs implantés sur des parcelles en centre ancien (Centre-ville à Voisins-le-Bretonneux)

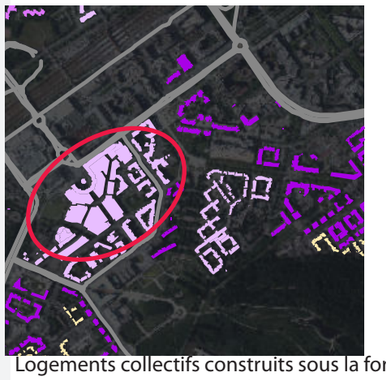


Logements collectifs implantés en plan libre (Orly Parc à La Verrière)

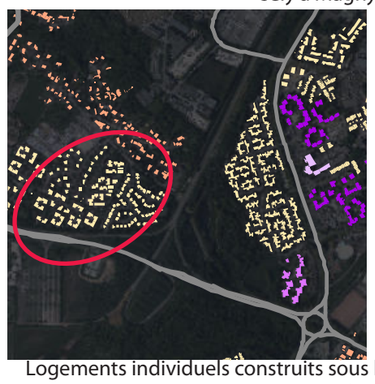


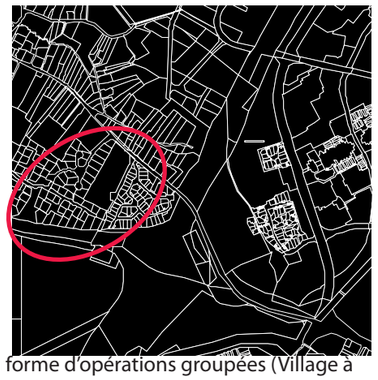


Logements individuels implantés sous la forme de lotissements en lots libres (Cressely à Magny-les-Hameaux)



Logements collectifs construits sous la forme d'opérations complexes (Pôle centre urbain à Montigny-le-Bretonneux)





Logements individuels construits sous la forme d'opérations groupées (Village à Elancourt)

Les parcelles au sein des zones d'activités sont souvent de taille importante. Cependant, la propriété foncière en est souvent plus simple, sauf dans le cas des copropriétés. Pour des raisons de sécurité des biens des entreprises et parfois pour garantir le secret industriel et se prémunir contre l'espionnage, certaines entreprises ont fait le choix de s'implanter sur de grandes parcelles hermétiques. Celles-ci forment des enclaves infranchissables limitant ainsi la perméabilité de la ville et l'aisance des déplacements.

La gestion de certains parcs ou zones d'activités par des Associations Syndicales Libres rend plus délicate l'évolution et la mutation de ces secteurs, alors soumis à des prescriptions renforcées (en plus du droit des sols). Le plus souvent, pour une amélioration technique du bâtiment, voire une légère densification en conservant les destinations (activités), cela ne pose pas de problème. En revanche, envisager une densification plus forte ou permettre la mutabilité via la mise en œuvre d'une mixité d'usages et de fonctions soulèvent d'autres problématiques qu'il convient de prendre en compte, tels le niveau de desserte du secteur ; la proximité des équipements, commerces et services indispensables à proximité des lieux d'habitation ; la compatibilité des activités et nuisances induites avec la proximité de logements,... Aussi, s'il semble nécessaire, pour limiter les déplacements et pour optimiser et mutualiser les espaces et réseaux publics, de tendre vers une plus forte mixité fonctionnelle, cela ne peut s'envisager que globalement et s'inscrire dans une réflexion à l'échelle d'un projet de ville ou de territoire, et non simplement de manière ponctuelle.

Dans les secteurs préexistants, d'urbanisation ancienne, les découpages (souvent issus du parcellaire agricole en lanière) sont plus fins, s'appuient sur la géographie et la trame viaire historique et offrent des meilleures possibilités d'évolution. Ainsi, le bâti ancien traditionnel contribue à la lisibilité et à l'identité du territoire. Il présente un niveau de mutabilité plus aisé puisqu'à une parcelle correspond un bâtiment autonome. Cependant, dans ces secteurs potentiellement mutables, il est important de veiller à préserver certains éléments patrimoniaux qui sont marqueurs de l'histoire des lieux.

3. Une domanialité publique importante et quelques friches privées

À Saint-Quentin-en-Yvelines, la puissance publique [c'est-à-dire l'Etat, par l'intermédiaire des différents ministères, les différentes collectivités territoriales (Région, Département, communes), les établissements publics de coopération intercommunale (Casqy,...) et les autres établissements publics (Office National des Forêts, Institut National de la Recherche Agronomique, …)] est propriétaire de nombreux terrains. Un certain nombre de ces espaces, pour lesquels la domanialité ne peut souvent pas être remise en cause, offrent néanmoins des potentiels d'usages qui peuvent se diversifier :

- les emprises des voies et espaces publics,
- les emprises des parcs et jardins,
- les emprises des espaces faisant l'objet de protections particulières,
- les emprises des équipements publics.

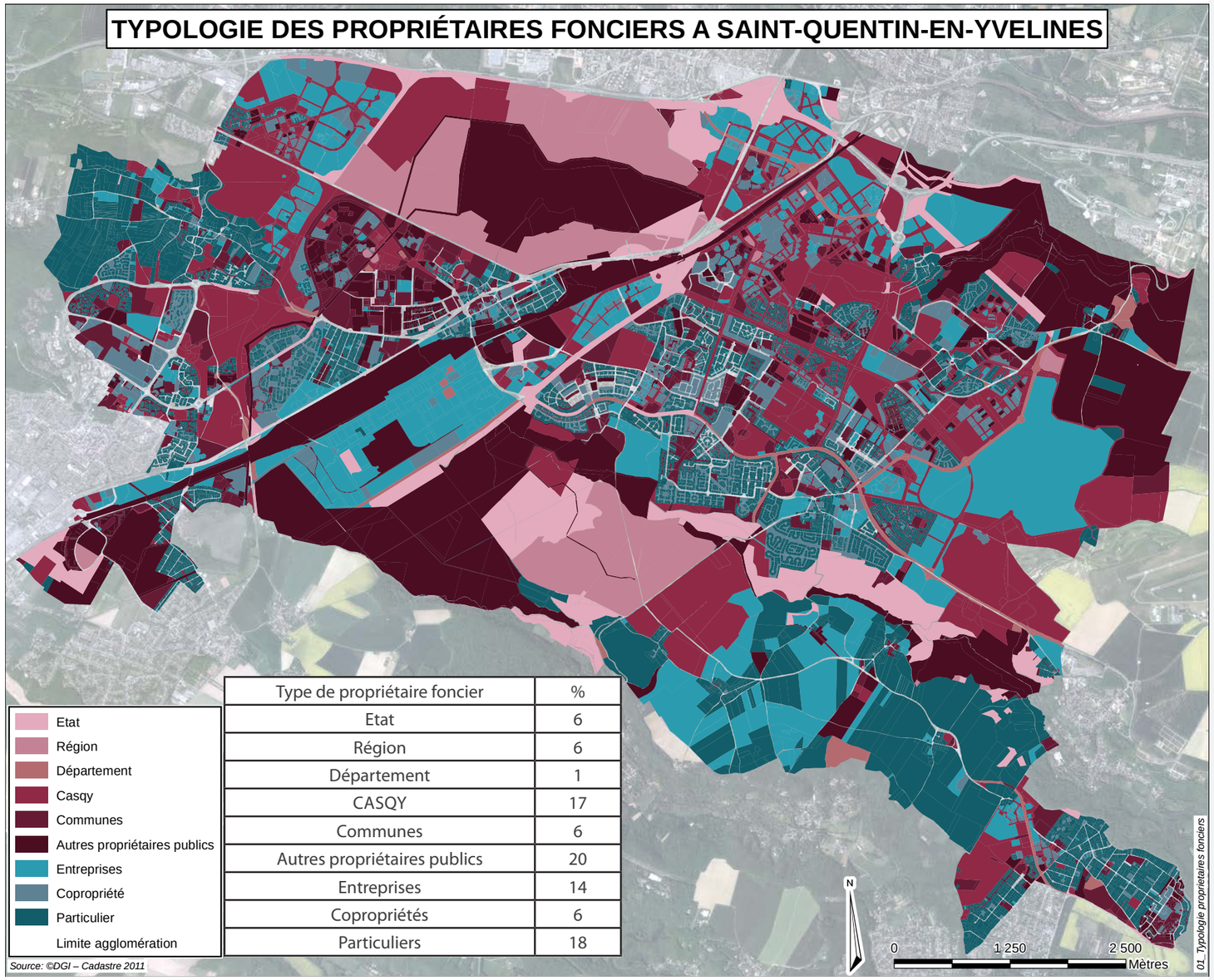
Certains peuvent tout de même être amenés à muter, par exemple dans le cas de la fermeture d'un équipement (école notamment).

Il existe aussi des secteurs qui peuvent être le support d'évolutions :

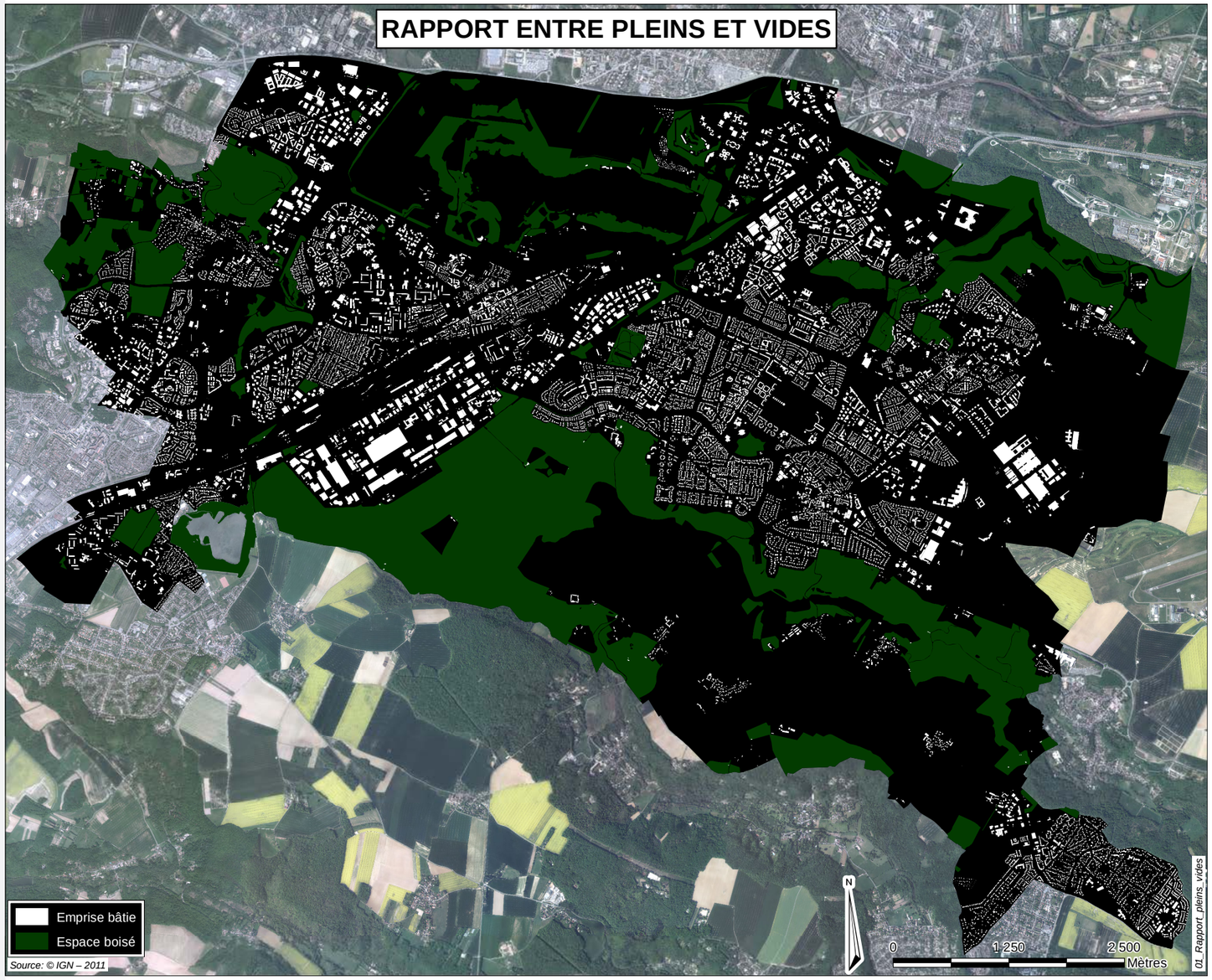
- les emprises acquises dans le cadre de grands projets d'infrastructures qui sont abandonnés (ex A126),
- les réserves foncières constituées historiquement pour mettre en œuvre des projets de logements ou d'activités (grandes emprises foncières sur Elancourt « cœur de ville », Bécannes à La Verrière, Magny Centre Bourg,…)
- certains délaissés de voiries qui semblent surdimensionnés au regard des usages ou qui pourraient être mieux valorisés,
- certaines emprises publiques (appartenant souvent à l'Etat et à ses établissements), qui font l'objet de rationalisation des usages ou de modification des activités en coeur d'agglomération (terrains Météo France, terrain CEREMA, terrains RFF,...) et qui sont incluses dans ce qu'on appelle le « corridor ferroviaire ».

Enfin, il existe également de grandes emprises privées facilement mutables car n'accueillant plus aujourd'hui d'activités : Alcavert à La Verrière, Thalès à Guyancourt,...

La mutation de tous ces espaces, notamment les plus grands, doit bien entendu se faire en lien avec les espaces existants et s'inscrire dans un projet de territoire aux échelles communales et intercommunales.



Type de propriétaire foncier	%
Etat	6
Région	6
Département	1
CASQY	17
Communes	6
Autres propriétaires publics	20
Entreprises	14
Copropriétés	6
Particuliers	18



4. Des masses urbaines et des hauteurs variées créant une diversité d'ambiances

Le rapport plein/vide est le rapport entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis. Ce regard sur le territoire peut être complété par la présence des masses boisées qui constituent des « pleins » non bâtis. Cette analyse, croisée avec la hauteur et l'implantation des bâtiments sur leur parcelle, permet de faire émerger les ouvertures du territoire sur le grand paysage, ainsi que les ambiances urbaines des tissus urbains et des quartiers.

L'analyse du rapport plein/vide et des hauteurs des bâtiments sur le territoire fait apparaître clairement les quartiers homogènes qui constituent des « blocs différenciés » et fait émerger des types d'espaces bien diversifiés et clairement repérables sur le plan :

• Ce qui apparait en premier lieu, ce sont les secteurs d'activités dans lesquels les masses bâties apparaissent dominantes car l'emprise au sol des bâtiments est importante. De plus, dans les secteurs d'activités « recherche / développement » et « tertiaire », la hauteur des bâtiments est souvent assez importante, pouvant être supérieure à 11 mètres, voire à 16 mètres. Cependant, dans l'ensemble de ces secteurs d'activités, ces bâtiments sont souvent relativement isolées sur de grands espaces, le plus souvent privés. Ainsi, le tissu urbain semble très aéré, avec des reculs importants le plus souvent et des parcelles privées paysagers. Certains de ces grands immeubles d'entreprises ont souvent été conçus comme des « objets architecturaux », forment des masses importantes sur le territoire et jouent parfois le rôle de repère également, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics et les voies structurantes. Ce type d'espaces et d'ambiances paysagères est très présent dans les 4 grands pôles économiques du territoire.

• Le second espace qui ressort clairement est le quartier Saint-Quentin. Les masses bâties y sont importantes et rapprochées, laissant peu de place pour des ouvertures visuelles, en dehors des grands axes de composition du quartier. Ce secteur présente également des hauteurs de construction importantes, ponctuellement supérieures à 22 mètres, élément assez rare sur le territoire de l'agglomération, exception faite des grands ensembles. Cependant, la présence d'espaces publics importants en quantité et en cours de revalorisation au niveau qualitatif permet de conserver des ambiances urbaines à taille humaine. Il est important de noter sur ce secteur, au sud des voies

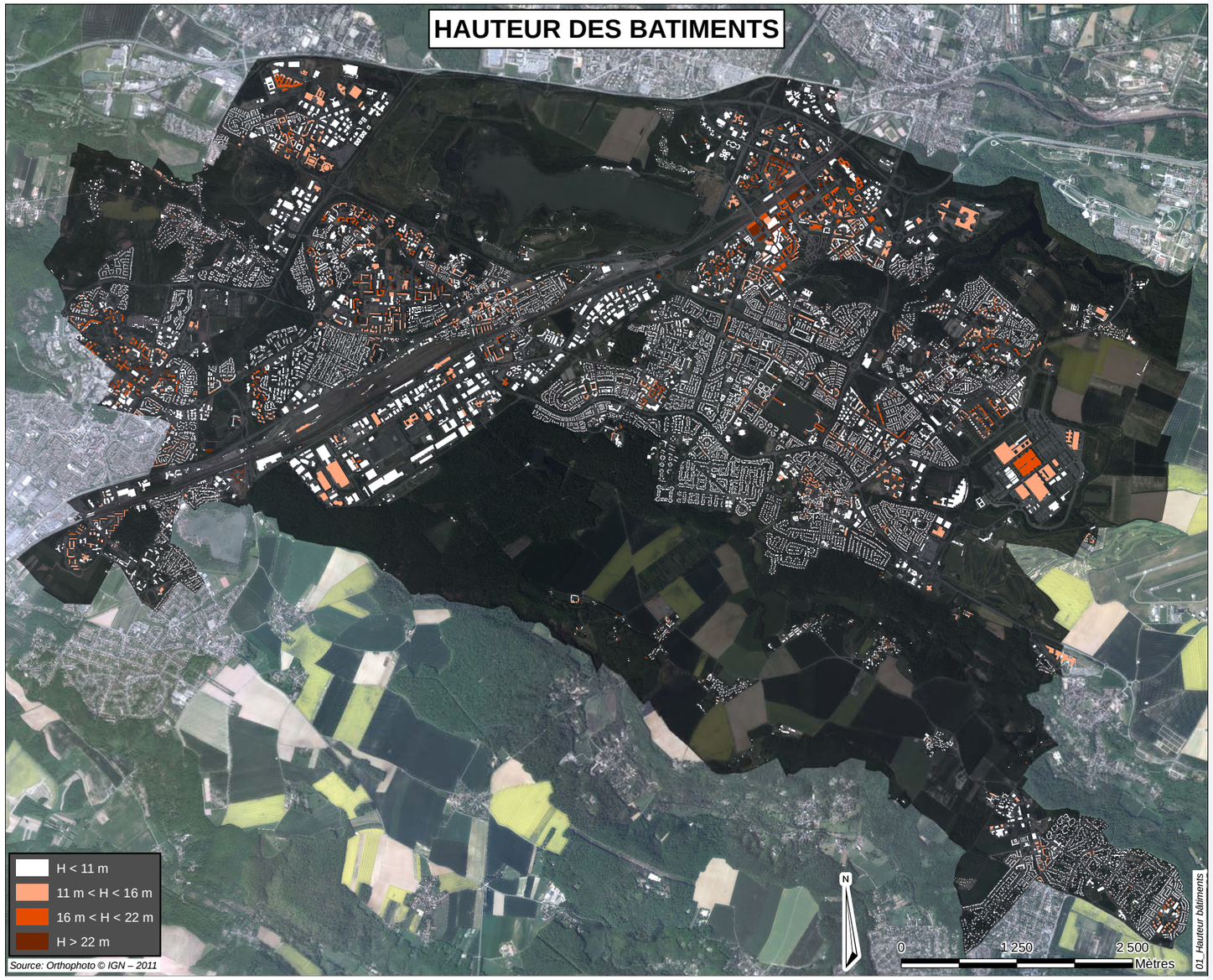
ferrées, la présence d'une « ville haute » construite sur dalle et d'une « ville basse » constituée notamment par la partie commerciale et le campus universitaire du centre.

• Apparaissent ensuite de manière assez nette les opérations groupées, aussi bien en logements individuels que collectifs, qui forment des dessins structurés et homogènes. L'équilibre entre le bâti et le non bâti se révèle ici dans une certaine homogénéité, avec une présence souvent assez forte du végétal. Cependant, selon le quartier dans lequel on se trouve, les hauteurs des bâtiments peuvent varier de plus de 11 mètres, voire 16 mètres (secteur de logements collectifs), à moins de 11 mètres (secteur de logements individuels). Ces tissus urbains gardent tout de même un aspect et des ambiances assez aérés.

• Sont identifiables également les grands ensembles et opérations réalisées sur le principe du plan libre, dans lesquels les hauteurs des bâtiments peuvent fortement variées, pouvant aller de 11 à 22 mètres, mais aussi au-delà, avec des bâtiments de hauteur supérieure à 22 mètres dans de nombreux cas. Cette configuration urbaine permet de dégager de grands espaces au sol, supports de stationnement, d'équipements et d'espaces verts. Dans ces secteurs, l'appréhension de l'échelle humaine est parfois rendue difficile par ces hauteurs importantes.

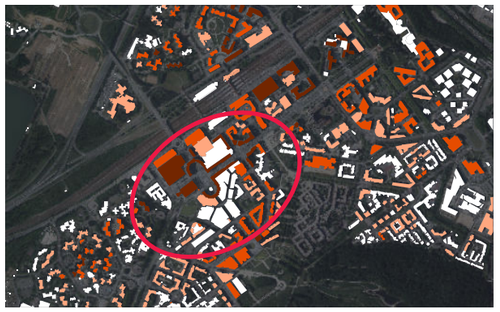
• Enfin, le diffus et le bâti ancien traditionnel, plus resserrés, sont caractérisés par la possibilité de distinguer des espaces plus ou moins intenses ainsi que le tracé des axes historiques. Ces deux types de tissus urbains présentent des hauteurs souvent inférieures à 11 mètres et pouvant aller ponctuellement jusqu'à 16 mètres, mais rarement au-delà. Ainsi, ces types de tissus urbains conservent souvent une échelle humaine et un rapport entre espaces bâtis et espaces végétalisés assez équilibré.

Les questions des masses bâties, de l'emprise au sol et de hauteur des constructions peuvent être corrélées aux notions des densités bâties et humaines et de l'intensité urbaine.



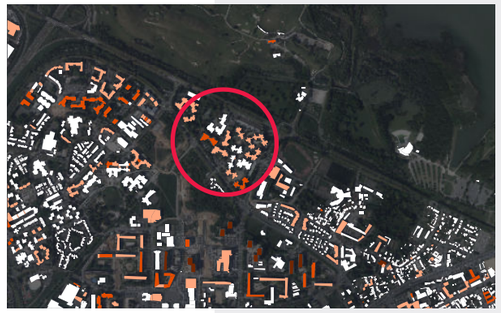
Secteur d'activités (Technocentre Renault à Guyancourt)

Secteur dense de l'agglomération (Quartier Saint-Quentin à Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt)



Opération groupée de logements individuels (Chamfleury à Voisins-le-Bretonneux)

Opération groupée de logements collectifs (Plaine de Neauphle à Trappes)



Grands ensembles et opérations réalisées sur le principe du plan libre (Bois de l'Etang à La Verrière)

Bâti ancien traditionnel (Village d'Elancourt)

Tissu urbain diffus (Croix aux Buis et Cressely à Magny-les-Hameaux)

ENSEIGNEMENTS

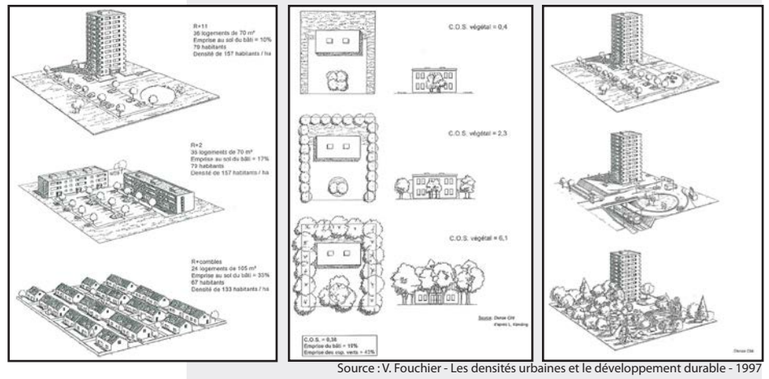
- Quelques grandes voies historiques encore structurées aujourd'hui par des alignements d'arbres marquant le paysage
- Des voies structurantes en déviation des voies historiques déclassées et parfois interrompues, avec des tracés et des morphologies privilégiant les flux au détriment des lieux et ne favorisant pas la lisibilité et la compréhension du territoire
- Certains axes de circulations largement dimensionnés, coupant le territoire et créant des lieux isolés et introvertis, mais support d'espaces publics et d'éléments contribuant au maillage de la trame verte
- Des traces d'un parcellaire agraire mais de nombreuses structures parcellaires historiques effacées lors du développement de la Ville Nouvelle
- Une diversité du parcellaire avec des degrés de mutabilité très différents en fonction des secteurs
- Une partie importante du parcellaire sous forme de lots ou lotissements, de copropriétés et d'Associations Syndicales Libres (zones d'activités) difficiles à faire évoluer
- Une maitrise foncière publique importante incluant de nombreux espaces naturels, forestiers et agricoles mais également des secteurs en coeur d'agglomération permettant la mise en œuvre de projets urbains
- De grandes parcelles privées correspondant à des sites d'entreprises, parfois vacants ou en friche, qui constituent alors des enclaves mutables
- Une diversité de formes urbaines, de typologies bâties, de rapport entre pleins et vides et de hauteurs des constructions créatrice d'ambiances différentes selon les secteurs

C. Un territoire relativement dense mais hétérogène

La densité est le rapport entre une quantité (nombre de m² bâti, d'habitants, de logements, d'emplois,…) et l'espace occupé par cette quantité (surface de terrain). La notion de densité est difficile à saisir. Elle recouvre des réalités diverses et ne peut être l'unique indicateur pour qualifier un espace :

• différentes formes urbaines peuvent avoir une même densité (schéma 1 ci-dessous),

• différentes ambiances urbaines peuvent exister pour une même densité (schéma 2 et 3 ci-dessous).



Source : V. Fouchier - Les densités urbaines et le développement durable - 1997

La densité humaine représente la somme d'habitants et d'emplois rapportée à la surface du territoire.

L'intensité urbaine est la diversité sur un même lieu, de populations et d'activités susceptibles de créer de l'animation, de la convivialité et une perception positive de la densité. La densité et l'intensité sont une nécessité au regard des objectifs du développement durable. Il s'agit :

• d'économiser l'espace pour préserver des lieux de respiration,

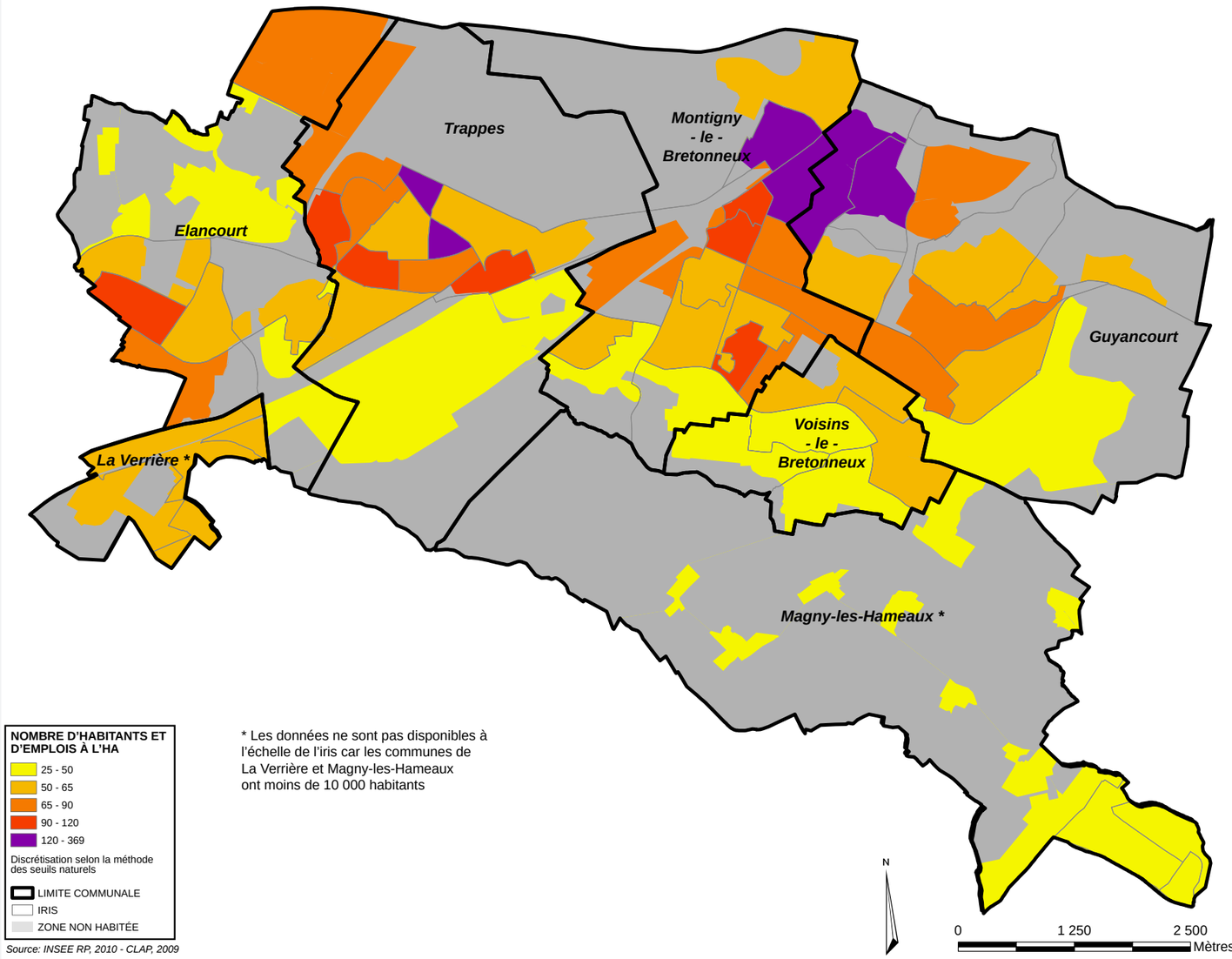
• d'optimiser les coûts globaux dans la construction et la gestion des services et des équipements,

• de faciliter les rapprochements entre les composantes de la ville, indispensables aux liens sociaux,

• de limiter les déplacements, en particulier motorisés,

• de conforter les centres villes et donc de favoriser le maintien et le développement des activités commerciales.

DENSITÉ HUMAINE NETTE



* Les données ne sont pas disponibles à l'échelle de l'iris car les communes de La Verrière et Magny-les-Hameaux ont moins de 10 000 habitants

Source: INSEE RP, 2010 - CLAP, 2009

01_densite_humaine_nette_2010

I.

Cependant, la question de la densité ne peut être abordée partout de la même manière. Elle doit être adaptée à la fois aux qualités spécifiques des lieux et des espaces publics, aux aspirations des usagers, au niveau d'animation souhaité, au niveau de desserte,… Il convient donc de ne pas fixer un niveau de densité uniforme à atteindre et identique sur chacune des parties du territoire, mais bien de définir les spécificités et qualités propres que l'on veut conserver sur chaque partie du territoire et d'évaluer dans quelle mesure une densification est souhaitable et possible en respectant ces objectifs. Ainsi, à partir de la charpente constituée par la qualité des paysages, des espaces publics, des réseaux, de la structure urbaine, des équipements à optimiser et valoriser,…, pour chaque lieu, il est possible de définir un niveau de densité nécessaire minimal ou maximal apte à valoriser chacun des espaces selon ses caractéristiques propres et vocations attendues.

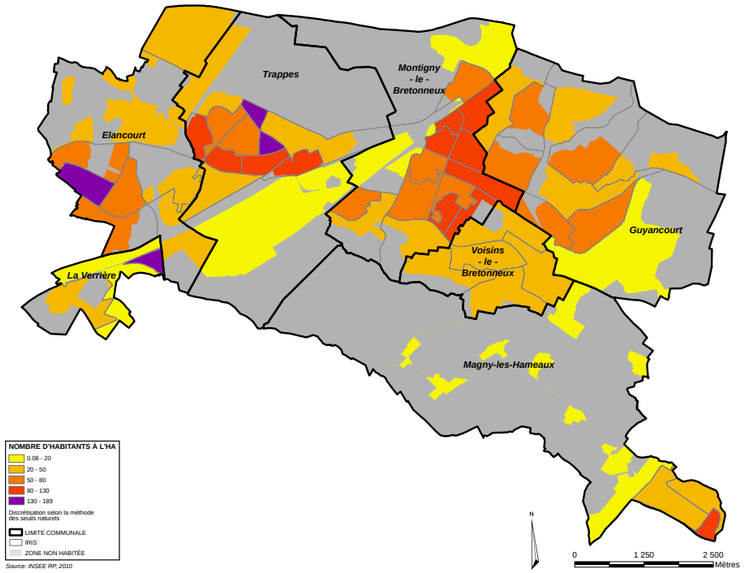
1. Un territoire relativement dense au regard de la proportion d'espaces non urbanisés

Pour les calculs de densités réalisés dans cette partie, la densité brute correspond au nombre d'emplois et/ou d'habitants divisé par l'ensemble de la surface du territoire concerné (commune ou ilot IRIS de l'INSEE), y compris les espaces non urbanisés. La densité nette correspond au nombre d'emplois et/ou d'habitants divisé par la surface urbanisée du territoire concerné (commune ou ilot IRIS de l'INSEE), en ne prenant donc pas en compte les espaces boisés et agricoles notamment.

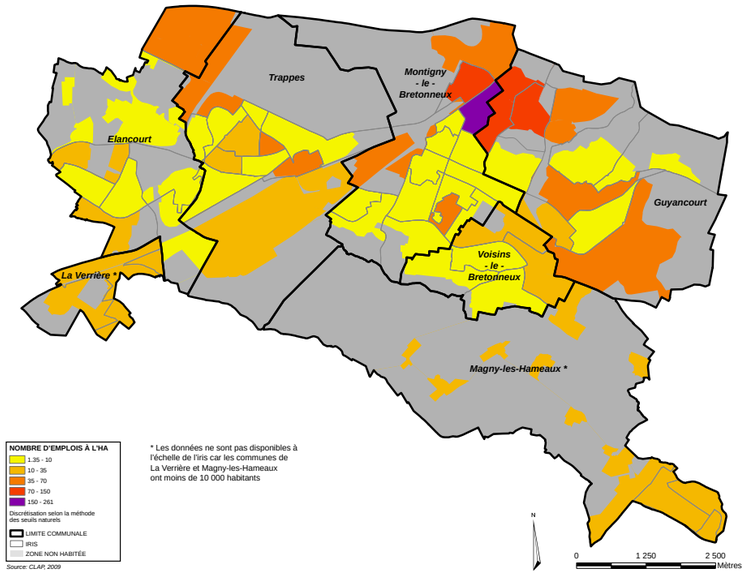
A l'échelle de l'agglomération, la densité de population brute est égale à 20,8 habitants à l'hectare (hbt/ha) et la densité humaine brute est égale à 35,4 personnes à l'hectare (pers/ha). Lorsqu'on compare ces densités avec d'autres territoires, il faut les relativiser au regard de la proportion d'espaces non urbanisés à Saint-Quentin-en-Yvelines (61,6 %). Pour améliorer la qualité de la comparaison, il serait nécessaire de travailler sur les densités nettes, mais nous ne disposons pas de ces données sur les autres territoires.

La densité de population brute est de 15,8 hbt/ha pour la Communauté d'agglomération du Plateau de saclay, 22,4 hbt/ha pour la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, 33,1 hbt/ha pour la ville de Versailles et 212,1 hbt/ha pour la ville de Paris. De même, la densité humaine brute est de 24,1 pers/ha pour la Communauté d'agglomération du Plateau de saclay, 32,9 pers/ha pour l'agglomération de Cergy-Pontoise, 51,6 pers/ha pour la ville de Versailles et 382,2 pers/ha pour la ville de Paris.

DENSITÉ DE POPULATION NETTE



DENSITÉ D'EMPLOI NETTE



* Les données ne sont pas disponibles à l'échelle de l'iris car les communes de La Verrière et Magny-les-Hameaux ont moins de 10 000 habitants

2. Une hétérogénéité des densités en fonction des secteurs

Sur le territoire, au niveau de la densité humaine, le pôle centre urbain apparait comme le secteur le plus dense de l'agglomération, tout comme certaines parties des Merisiers et de la Plaine de Neauphle à Trappes (densité supérieure à 120 pers/ha). Les espaces urbains à proximité de la gare de La Verrière, et dans une moindre mesure de celle de Trappes, présentent une densité moyenne, oscillant entre 50 et 120 pers/ha, tout comme l'ensemble du coeur de l'agglomération : Bois de l'Etang à La Verrière, coeur d'Elancourt, Clef-de-Saint-Pierre à Elancourt, moitié nord de Trappes, Voisins-le-Bretonneux et Montigny-le-Bretonneux, moitié ouest de Guyancourt, Buisson à Magny-les-Hameaux. Seuls les grands espaces économiques monofonctionnels et des tissus essentiellement pavillonnaires présentent une densité humaine assez faible (inférieure à 50 pers/ha). Ils sont principalement situés sur les franges du territoire.

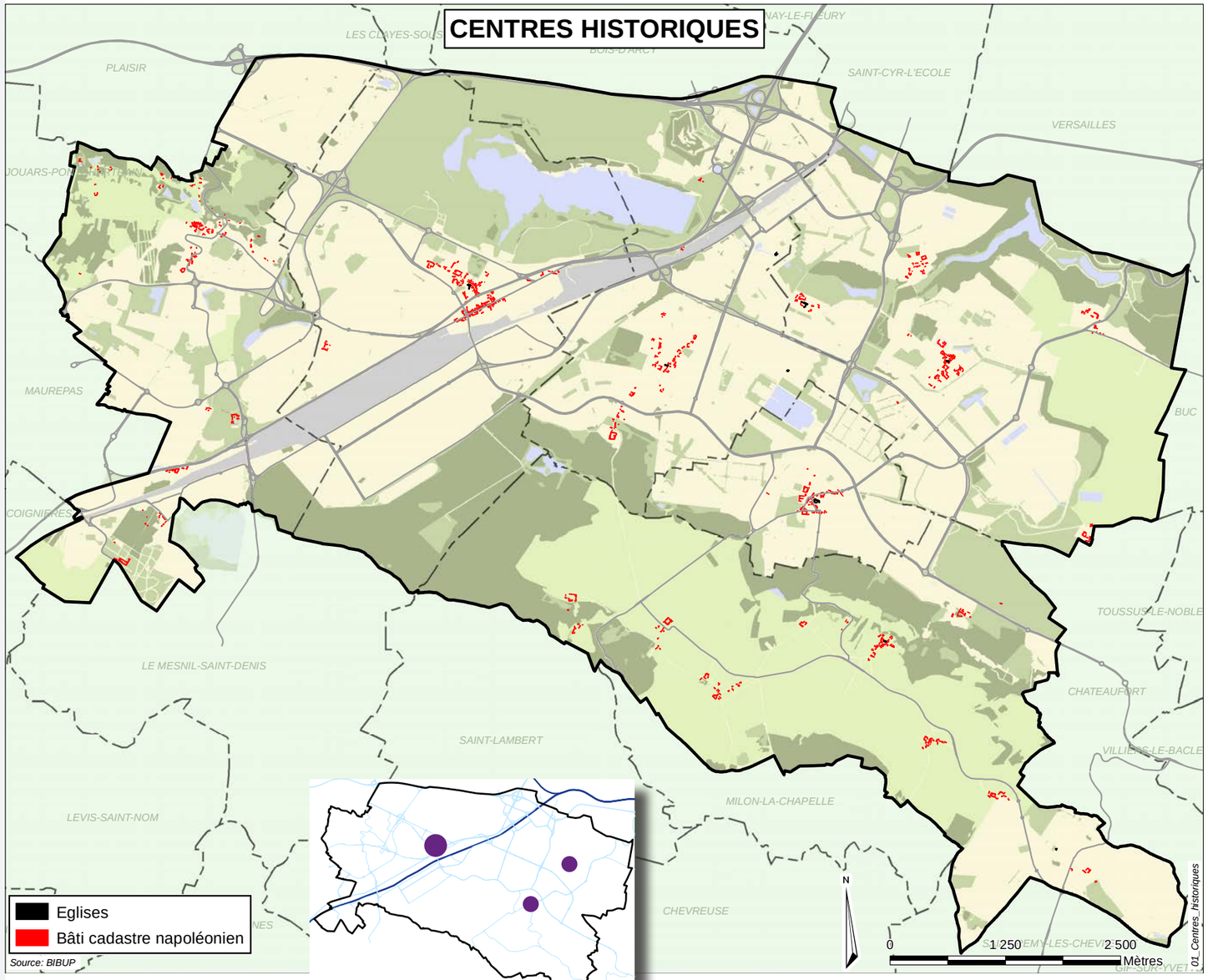
Densité (population / emploi / population + emploi)

	Surface totale en Ha	Surface urbanisée en Ha	Population 2010	Densité population brute	Densité population nette	Nombre d'emplois 2009	Densité emploi brute	Densité emploi nette	Densité humaine brute	Densité humaine nette
ELANCOURT	932	552	26 829	28,8	48,6	11 030	11,8	20,0	40,6	68,5
GUYANCOURT	1 319	749	27 966	21,2	37,3	34 590	26,2	46,2	47,4	83,5
MAGNY LES HAMEAUX	1 670	297	9 027	5,4	30,4	3 370	2,0	11,3	7,4	41,7
MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 064	615	33 337	31,3	54,2	28 023	26,3	45,6	57,6	99,8
TRAPPES	1 365	675	29 380	21,5	43,5	17 033	12,5	25,2	34,0	68,8
LA VERRIERE	214	151	5 993	28,1	39,7	2 704	12,7	17,9	40,7	57,6
VOISINS LE BRETONNEUX	361	315	11 730	32,5	37,2	4 259	11,8	13,5	44,3	50,8
SAINT QUENTIN EN YVELINES	6 925	3 354	144 262	20,8	43,0	101 009	14,6	30,1	35,4	73,1

Sources : INSEE RP 2010, CLAP 2009

ENSEIGNEMENTS

- Un territoire avec des densités variables en fonction des secteurs, mais relativement dense au regard de la proportion d'espaces non urbanisés
- Des quartiers autour des gares de Trappes et La Verrière relativement peu denses
- L'impression d'une très faible densité due à la dilatation des espaces et le risque de vouloir densifier en prenant comme unique référence le modèle de Paris et de la proche banlieue dans un contexte territorial totalement différent



I.

D. Une diversité de centralités urbaines au rayonnement variable, parfois introverties

On peut qualifier un lieu de «centralité urbaine» lorsque celui-ci présente une capacité à polariser l'espace situé dans sa zone d'influence, c'est-à-dire à exercer un pouvoir attractif sur les populations et les usagers du territoire. Les notions de centralité et de polarité sont donc indissociables et une centralité urbaine présente la particularité de disposer d'une plurifonctionnalité et ne se limite donc pas à une seule dimension, contrairement aux polarités. Les polarités contribuant à l'émergence d'une centralité urbaine sont de plusieurs types : historiques, administratives, d'équipements et de services, commerciales. Les notions d'accessibilité et de densité humaine sont également déterminantes dans l'émergence d'une centralité urbaine.

Les différents types de polarités sont présents sur le territoire :

- les polarités historiques, datant de la période pré-Ville Nouvelle et qui restent aujourd'hui structurantes,
- les polarités administratives, d'équipements et de services, elles aussi à rayonnement variable en fonction du type d'équipements et de la densité d'équipements dans un périmètre restreint,
- les polarités commerciales, avec un rayonnement différencié en fonction de la qualité et de la diversité de leur offre et de leur localisation.

1. Des polarités historiques toujours en mutation

Les polarités historiques sont aujourd'hui le plus souvent en marge des principaux axes de circulation, ce qui ne les empêche pas de poursuivre leur mutation de manière progressive, notamment pour celles qui sont à proximité des espaces en cours de développement.

Ainsi, les centres historiques de Voisins-le-Bretonneux, Guyancourt et Trappes présentent encore aujourd'hui un dynamisme et un rôle de polarité et font l'objet de renouvellement et de densification.

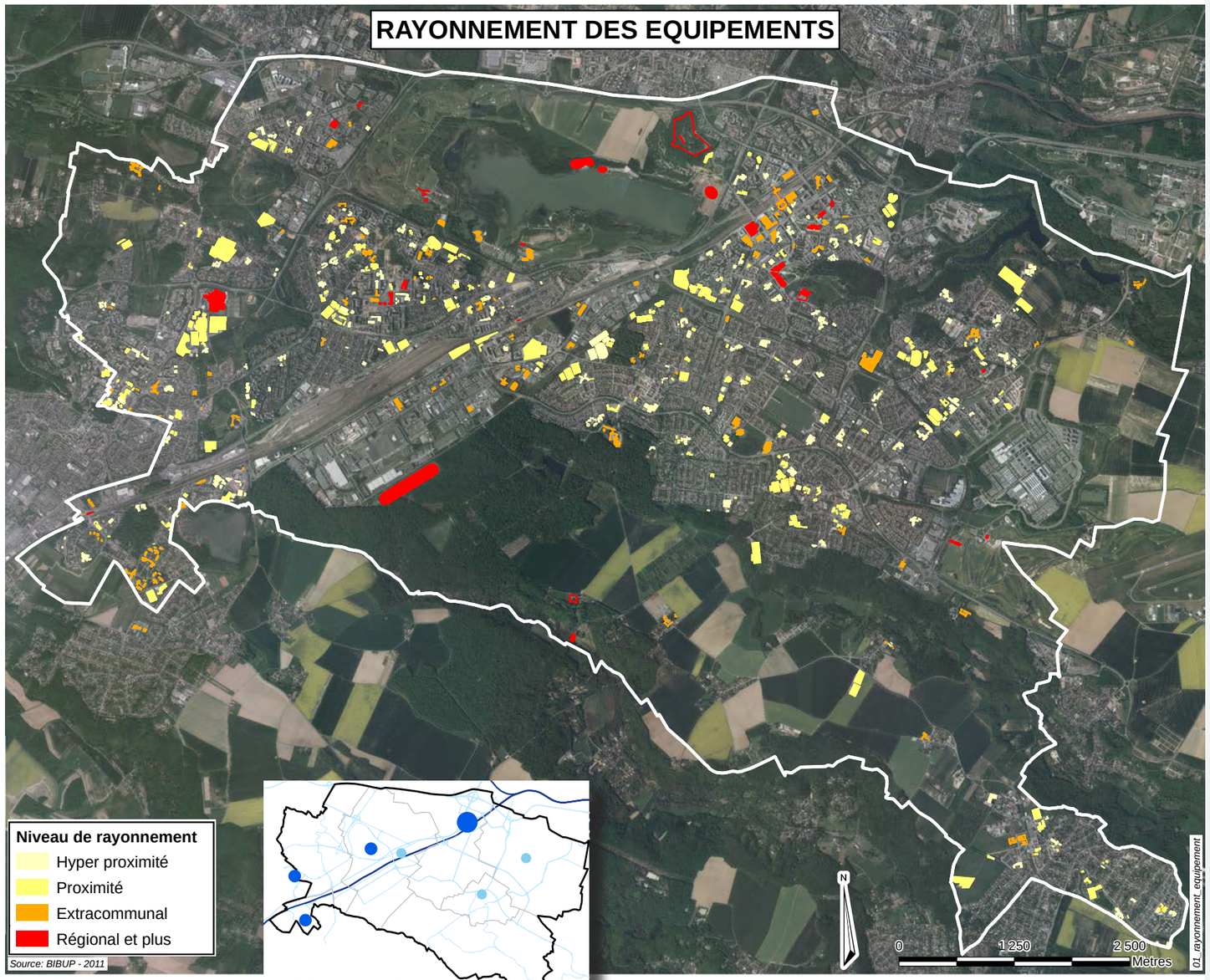
Les centres historiques d'Elancourt et de Montigny-le-Bretonneux ainsi que les hameaux de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux subissent des mutations moins prononcées mais réelles.

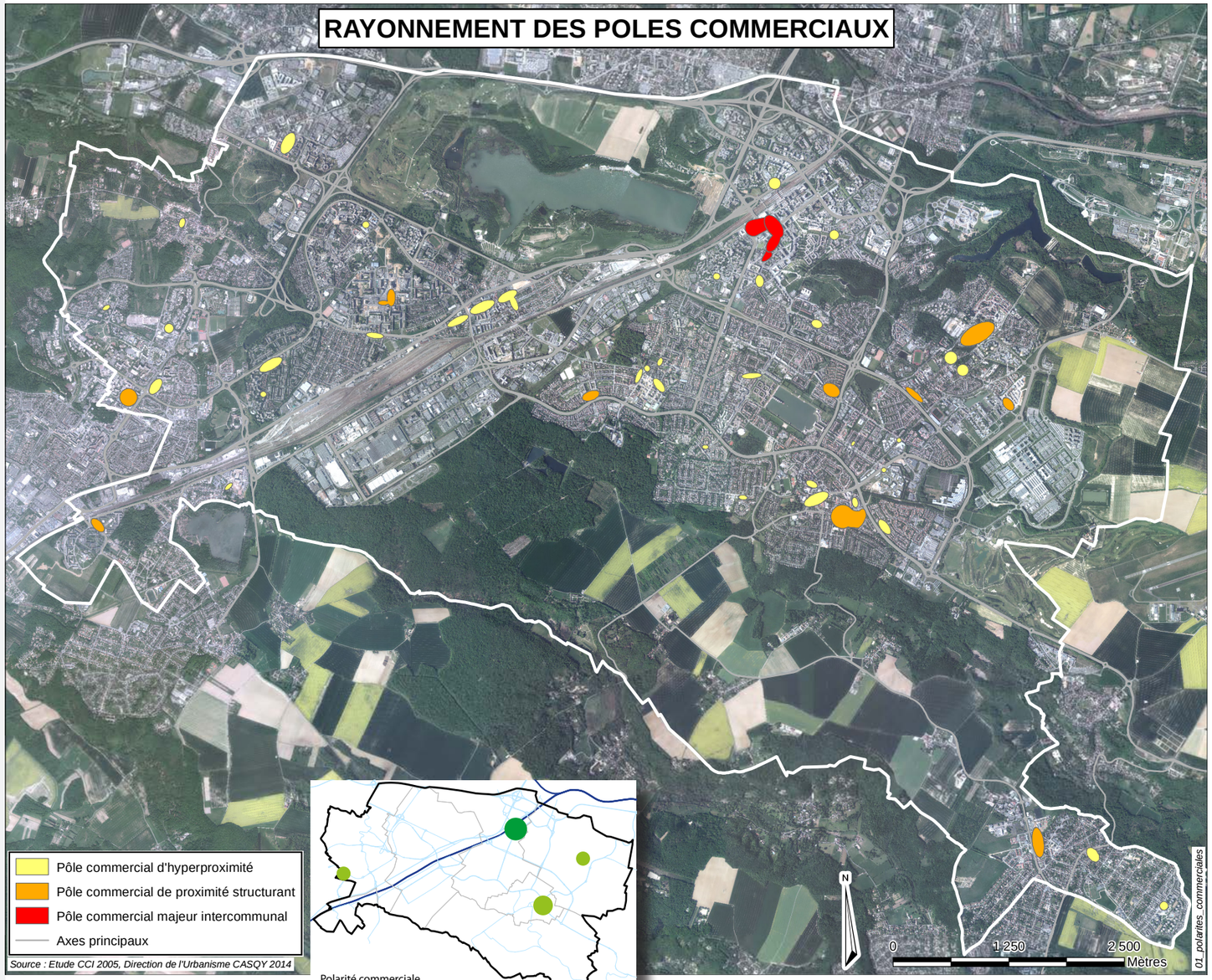
2. Une répartition équilibrée des équipements sur l'ensemble du territoire

Sur la carte ci-contre, l'ensemble des équipements du territoire sont représentés et ventilés en 4 classes :

- les équipements d'hyper proximité, dont le rayonnement se limite principalement à un ou deux quartiers,
- les équipements de proximité, dont le rayonnement se limite essentiellement à la commune sur laquelle ils sont implantés,
- les équipements extracommunaux, qui ont un rayonnement principalement au-delà de leur commune d'implantation, et qui peut aller au-delà de l'agglomération, mais qui se limite à quelques communes,
- les équipements régionaux et au-delà, qui rayonnent bien au-delà de l'agglomération et qui sont des lieux attractifs du territoire, qui participent à la reconnaissance de Saint-Quentin-en-Yvelines au niveau régional et national.

Les équipements sont répartis sur l'ensemble du territoire, ne permettant pas de dégager clairement des polarités. En effet, la majeure partie du territoire urbanisé de Saint-Quentin-en-Yvelines accueille des équipements, à minima à rayonnement d'hyper-proximité et de proximité. Cependant, certains espaces regroupent des équipements avec des rayonnements plus larges et permettant de définir des secteurs plus polarisants. Ainsi, les équipements à rayonnement intercommunal se concentrent principalement dans les espaces les plus denses et/ou les mieux desservis des communes. Pour les équipements à rayonnement régional et au-delà (exception faite des équipements de loisirs et de tourisme), ils sont principalement implantés dans le pôle centre urbain, et dans une moindre mesure aux Merisiers à Trappes et à la Clef de Saint-Pierre à Elancourt.





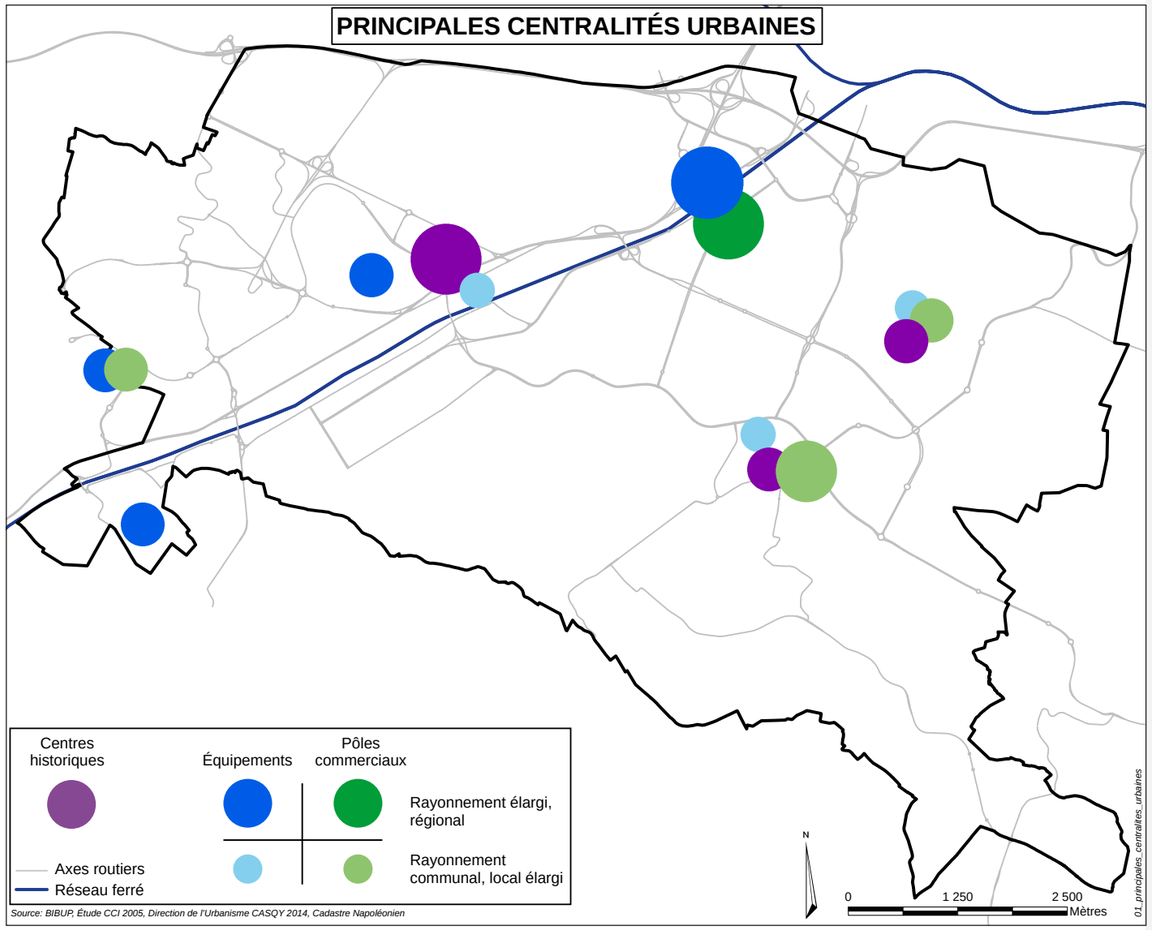
3. Une diversité de polarités commerciales mais une forte concurrence aux environs

Du point de vue des polarités commerciales, il est important de noter que ces activités sont une source importante d'animation urbaine. Elles assurent une présence humaine indispensable au sentiment de sécurité à toutes heures de la journée, et créent un espace d'hospitalité. En général, les commerces les plus propices à être fréquentés se trouvent proches d'un secteur à fort potentiel de chalandise, avec une diversité de chalands potentiels (habitants, actifs, passants,...), c'est-à-dire au sein des espaces les plus mixtes, les plus denses et/ou les plus accessibles, à proximité des gares ou des principales stations de bus, sur les grands axes les plus circulés ou à leur proximité immédiate.

La vitalité commerciale à Saint-Quentin-en-Yvelines et à proximité en est un bon exemple : les secteurs commerciaux les plus dynamiques sont souvent ceux situés dans les secteurs les plus denses et les plus accessibles de l'agglomération. De plus, l'agglomération rassemble tous les types de chalands (habitants/actifs/étudiants), cela étant théoriquement favorable au dynamisme commercial.
Cependant, le territoire subit la forte concurrence de centres commerciaux déjà installés ou en développement, en périphérie du territoire : au sud-ouest (Maurepas et Coignières), au nord-ouest (Plaisir, Les Clayes-sous-Bois et Bois d'Arcy), au nord-est (Le Chesnay) et à l'est (Vélizy). Ceux-ci présentent de bonnes caractéristiques d'accessibilité routière et de stationnement ainsi qu'une programmation, une qualité de l'offre et une image qui rentre directement en concurrence avec le Centre Commercial Régional localisé au sein du pôle centre urbain de l'agglomération. Ainsi, même si ce dernier demeure le premier pôle commercial de l'agglomération, il nécessite d'être redynamisé.
Le deuxième pôle commercial de l'agglomération est celui du centre de Voisins-le-Bretonneux, malgré une accessibilité et une visibilité assez faibles. La qualité de l'offre commerciale et la renommée de ce pôle lui permet de conserver son dynamisme.
D'autres secteurs commerciaux souffrent eux aussi d'un manque de visibilité depuis les grands axes. Dans ce cas, soit ils demeurent des pôles de proximité et leur offre s'adapte à cette donnée, soit leur programmation nécessite un rayonnement au-delà du quartier et ils peinent à se maintenir.

4. Des centralités urbaines réparties sur l'ensemble du territoire

Sur le pôle centre urbain situé sur la limite entre Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt, ou, dans une moindre mesure, sur le centre Jaurès à Trappes, sur les centres-villes de Voisins-le-Bretonneux et Guyancourt et sur le quartier des 7 Mares à Elancourt, plusieurs types de polarités se trouvent dans un même périmètre, ce qui renforce leur rôle de centralité urbaine.
Pour le pôle centre urbain, le rôle de centralité est également accentué par la densité humaine forte sur ce secteur et par la proximité de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux. De même, pour le centre Jaurès, la présence de la gare de Trappes est un élément fort contribuant au rôle de cette centralité. Deux autres parties du territoire sont concernées par des polarités d'équipements à rayonnement élargi : les Merisiers à Trappes et Orly Parc/MGEN à La Verrière.
Ainsi, Saint-Quentin-en-Yvelines apparait comme un territoire singulier, avec un maillage de centralités multifonctionnelles (commerces, équipements, administrations, services, marché forain,…) complémentaires, couvrant l'ensemble du territoire et ayant des rayonnements et des niveaux d'intensité urbaine différenciés, le pôle centre urbain ayant un rayonnement régional.
Dans le processus de développement et de renouvellement urbains futurs, le risque du développement de nouvelles polarités entrant en concurrence avec les polarités existantes et du manque de complémentarité entre les projets devront être pris en compte. La mise en place de nouveaux réseaux de transports et de grands projets urbains structurants doit intégrer le risque de perte d'attractivité et de ségrégation de certaines polarités existantes, par leur incapacité à se redynamiser et à se renouveler.



ENSEIGNEMENTS

- Une diversité de types de polarités sur le territoire : historiques, administratives, commerciales et de services ou d'équipements
- Des centralités historiques toujours existantes et pour certaines encore en renouvellement
- Un certain émiettement des polarités commerciales essentiellement pensées pour les quartiers d'habitat et captant difficilement les autres usagers du territoire, une polarité commerciale régionale fragile et une forte concurrence de centres commerciaux en périphérie du territoire
- Des polarités de proximité qualitatives (équipements, commerces et services) réparties sur l'ensemble du territoire et contribuant à la qualité de vie pour les habitants
- Une structure multipolaire avec la présence de nombreuses centralités réparties sur le territoire
- Le manque de lisibilité, depuis les axes structurants, de certaines polarités identifiées pour rayonner au-delà du quartier
- Le risque de perte d'attractivité de certaines centralités existantes suite au développement de nouvelles polarités et/ou centralités sur le territoire et dans les environs

I.

E. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces

ATOUTS

Des espaces ouverts agricoles et boisés de grande qualité souvent protégés, des paysages naturels et urbains diversifiés présents sur l'ensemble du territoire et représentatifs de nombreuses époques

Une histoire ancienne (polarités et voies historiques, réseau de rigoles et d'étangs) poursuivie par le développement de la Ville Nouvelle sous la forme d'une structure multipolaire : des polarités souvent multifonctionnelles (commerces, équipements, services,...) réparties sur l'ensemble du territoire

Une diversité de formes urbaines, de structures foncières, de typologies bâties, de rapports entre espaces bâtis et non bâtis, renforcée par la présence de la végétation

Des niveaux d'intensité urbaine et de densité humaine qui varient selon les différentes parties du territoire, générant une diversité d'ambiances urbaines et de types d'espaces

De grandes réserves foncières encore disponibles (développement ou renouvellement urbains) qui font de Saint-Quentin-en-Yvelines un territoire à fort potentiel de développement

Une maitrise foncière publique importante sur certains secteurs de l'agglomération permettant la mise en oeuvre de projets urbains

OPPORTUNITES

La mutation potentielle du coeur de l'agglomération, de part et d'autre du faisceau ferré, espace majeur du territoire et présentant des caractéristiques paysagères intéressantes (grands horizons, points hauts, ligne de partage des eaux,...)

Des réflexions sur l'évolution des tissus urbains constitués (densification ou renouvellement) qui prennent en compte des objectifs d'encadrement et de maintien de leurs qualités paysagères

De grandes friches industrielles et d'activités économiques potentiellement mutables (Alcavert à La Verrière, Thalès à Guyancourt,...)

Des projets urbains permettant de faire évoluer la façon d'aménager le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines

DIFFICULTES

Une faible lisibilité du paysage et des éléments forts du territoire, notamment la présence de l'eau, des difficultés de lecture de la structure urbaine et d'appropriation des espaces

Peu de points hauts et pas d'espace aménagé et utilisé pour faciliter la lecture du territoire et la contemplation du grand paysage, les points de vue intéressants étant inaccessibles ou uniquement conçus pour les flux

Des espaces urbains souvent introvertis, de grandes entités tournées sur elles-mêmes et fermées formant des enclaves et une certaine monotonie du paysage depuis les axes de circulation

Une trame viaire et des structures parcellaires historiques souvent contrariées par l'urbanisation récente (projets urbains et d'infrastructures de transports réalisés depuis la Ville Nouvelle), n'ayant plus de rôle structurant et entrainant une perte de lisibilité

Quelques espaces à forte densité humaine situés dans des zones moins bien desservies par les transports collectifs

Le manque de lisibilité de certaines polarités depuis les axes structurants et la présence de certaines petites polarités commerciales introverties dans les quartiers, dont le rayonnement reste limité

MENACES

Un risque de poursuite du développement de l'agglomération sans prise en compte des qualités du socle géographique et du grand paysage

L'impact du développement de nouveaux projets urbains ou de transports sur l'équilibre de l'organisation et de la structure de l'agglomération et le risque de non-complémentarité entre les projets et l'existant

Un risque du développement de nouvelles polarités entrant en concurrence avec les polarités existantes, celles-ci perdant de l'attractivité et ne permettant pas leur renouvellement et leur renforcement

Les réflexions menées par certains grands propriétaires fonciers sur leurs parcelles sans chercher à s'intégrer dans les dynamiques territoriales et le projet de territoire de l'agglomération

Le risque de vouloir densifier en prenant comme unique modèle celui de la ville-centre dense alors que le contexte territorial et paysager est totalement différent

II. ACCESSIBILITÉS ET TRANSPORTS : SE DÉPLACER SUR LE TERRITOIRE

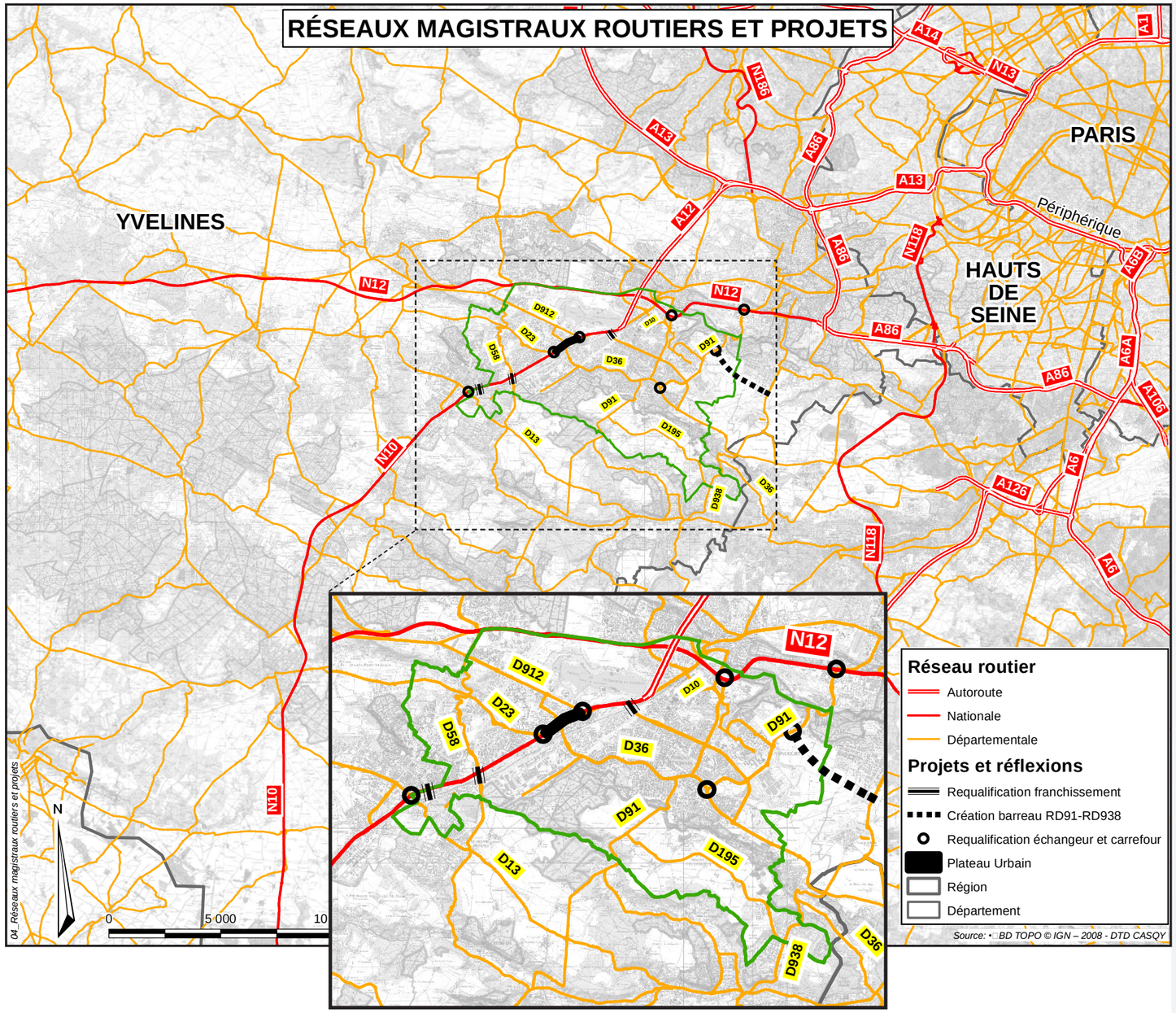
A. Une accessibilité métropolitaine à conforter

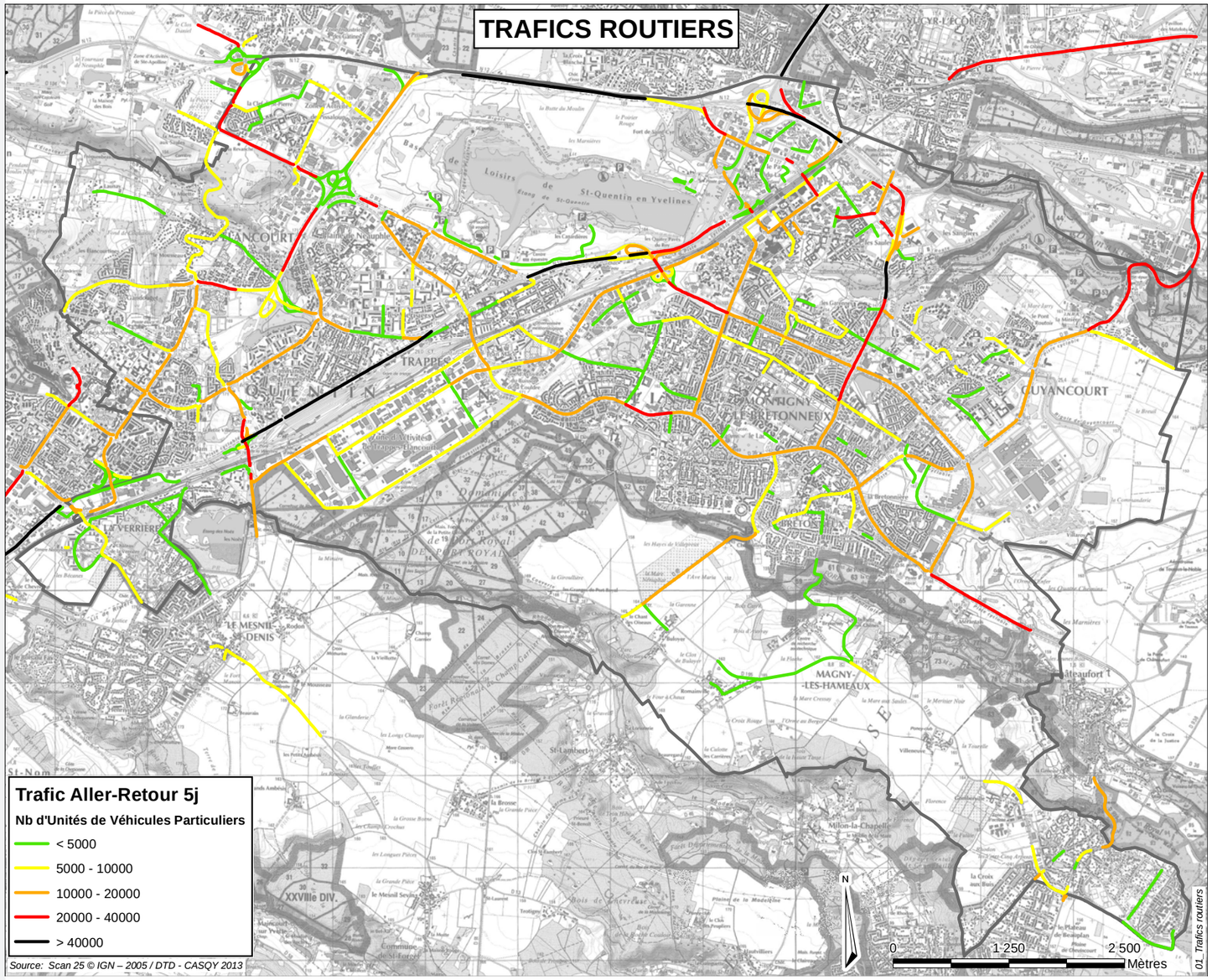
L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines bénéficie d'une accessibilité métropolitaine relativement bonne qui positionne le territoire à l'articulation entre la zone urbaine de la région Ile-de-France et la partie ouest et sud-ouest du pays et de l'Europe. Seule la partie sud-est du territoire présente une accessibilité limitée, avec la présence de la vallée de la Mérantaise, qui rend les liaisons entre Magny-les-Hameaux et le reste de l'agglomération plus difficiles.
Cependant, ces dernières années, la qualité de l'accessibilité métropolitaine tend à se dégrader : congestion routière, manque de fiabilité, augmentation des temps de parcours et perte d'attractivité des transports collectifs, notamment avec la mise en place du cadencement du réseau Transilien. Pour y remédier, il existe des projets et des opportunités d'amélioration des infrastructures existantes et de construction de nouvelles infrastructures, avec des temporalités variables en fonction des projets.

1. Un réseau routier de qualité, mais générant des nuisances sur le territoire

Au niveau routier, l'agglomération est située sur le tracé d'une des radiales historiques de la région, la RN10 (route nationale 10), axe majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette dernière permet, en allant vers le sud, de rejoindre Chartres puis le sud-ouest et l'ouest de la France par l'intermédiaire des autoroutes A10 et A11. Cette voie rapide est connectée au nord avec l'autoroute A12 qui permet de relier Saint-Quentin-en-Yvelines avec le réseau autoroutier régional (autoroute A13 vers Paris, La Défense et Rouen). Le territoire est également longé au nord par la RN12 reliant Dreux à l'ouest et l'A86 à l'est. Enfin, les liens avec les territoires environnants sont assurés par de nombreuses routes départementales et quelques voies intercommunales :

- la route départementale RD10, en continuité de la RN10, permet de rejoindre Versailles vers le nord,
- les routes départementales RD36 et RD912, créent un axe est/ouest et permettent de rejoindre le plateau de Saclay, la RN118, Massy et Orly vers l'est et Jouars-Pontchartrain et la RN12 vers l'ouest,
- la route départementale RD13, axe est/ouest, permet de rejoindre la





Vallée de Chevreuse vers l'est et Montfort l'Amaury vers l'ouest,

- la route départementale RD58, axe nord/sud, permet de rejoindre Plaisir et la Vallée de la Seine vers le nord et la Vallée de Chevreuse vers le sud,
- la route départementale RD91, axe nord/sud, permet de rejoindre Versailles vers le nord et la Vallée de Chevreuse vers le sud,
- la route départementale RD938, axe nord/sud, permet de rejoindre le plateau de Saclay et Versailles vers le nord et la Vallée de Chevreuse vers le sud,
- l'avenue de l'Europe, axe est/ouest, permet de rejoindre la RD36 vers l'est et la RN10 et la RD912 vers l'ouest,
- l'avenue des Garennes, axe nord/sud, permet de rejoindre la RN12 vers le nord et la RD36 vers le sud.

Au sein du réseau autoroutier régional, la Communauté d'agglomération se trouve donc à l'extérieur du deuxième périphérique de l'Ile-de-France (autoroute A86) dont le bouclage a été finalisé récemment entre l'autoroute A13 et le Pont Colbert à Versailles. Il est important de noter l'absence, dans cette partie de la région, du troisième périphérique (autoroute A104) qui existe, ou est en projet, dans le reste de la région. Cette situation rend difficiles les échanges en rocade avec les autres territoires de la région et a pour conséquence de concentrer les flux sur le territoire et d'augmenter les niveaux de trafic.

Au niveau des radiales, un projet de prolongement de l'autoroute A12 en direction du sud, à partir de Montigny-le-Bretonneux et jusqu'aux Essarts-le-Roi pour rejoindre la RN10 au niveau de l'échangeur avec la RD191 était prévu. Le tracé retenu suite au débat public d'octobre 2006 passait par la commune de Montigny-le-Bretonneux, puis par Trappes, avant de traverser le Mesnil-Saint-Denis et La Verrière. Les emprises foncières nécessaires pour ce projet ont été préservées jusqu'à aujourd'hui par les documents d'urbanisme opposables. Cependant, ce projet n'apparait plus aujourd'hui dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 (SDRIF 2013), adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.
L'agglomération s'était positionnée, dans son avis formulé par délibération le 28 février 2013, en vue de l'enquête publique sur le

projet de SDRIF 2013, en demandant l'affirmation d'un prolongement de l'A12 permettant d'éviter le transit sur Saint-Quentin-en-Yvelines et de desservir le territoire sans nuisance pour les habitants.

La requalification de la RN10 apparait à ce jour comme le principal projet d'infrastructure routière dans le SDRIF 2013. À Saint-Quentin-en-Yvelines, cette requalification se traduit principalement par l'enfouissement de la RN10 et la réalisation du plateau urbain de Trappes et le retraitement du carrefour de la Malmedonne à La Verrière.

Un autre projet, non inscrit dans le SDRIF 2013 mais impulsé par le Conseil Départemental des Yvelines, consiste à créer un barreau de liaison entre la RD938 et la RD91 sur le plateau agricole situé à l'est de l'agglomération, sur la commune de Guyancourt. Ce barreau peut avoir des conséquences sur le fonctionnement de l'agglomération, notamment dans sa partie est, et une attention particulière sera portée afin de limiter les risques de report de trafic sur les voies de l'agglomération ainsi que les risques de coupure des espaces agricoles (problème pour l'exploitation), de la ceinture verte et des continuités écologiques présentes sur cette partie du territoire.

Les niveaux de trafic de ces voies sont repris sur la carte de la page précédente. Les routes nationales supportent des trafics importants. Cela n'est pas sans conséquence, tant par la congestion importante sur ces voies aux heures de pointe, qui dégrade les temps de parcours et la qualité d'accessibilité de l'agglomération ainsi que son attractivité, que par la configuration autoroutière des voies et les nuisances générées, notamment au cœur de l'agglomération, avec la RN10. Sur ce point, le projet d'enfouissement de la RN10 et de réalisation du plateau urbain dans le centre de Trappes devrait permettre d'améliorer significativement la situation. La requalification des deux intersections entre la RN10 et les RD 912 et 23 permettra également de fluidifier le trafic en minimisant et simplifiant les mouvements et donc les temps d'attentes. D'autres points noirs sont également identifiés, à l'articulation entre les différents types de réseaux routiers : métropolitain, départemental, intercommunal et communal. Des projets sont en cours de réflexion, notamment au niveau du carrefour de la Malmedonne et du pont Schuler (La Verrière), du Pont de la Villedieu (Elancourt et La Verrière), de l'échangeur RN12/ Avenue des Garennes (Guyancourt), du carrefour RD36/RD91 (Voisins-le-Bretonneux) et de l'échangeur RD91/RN12 (hors territoire – commune de Versailles). Bien entendu, la plupart de ces projets a pour vocation de traiter les problèmes pour le mode routier mais également d'améliorer la circulation de l'ensemble des modes (véhicules particuliers mais aussi bus, vélos et piétons) sur le territoire.

2. Un réseau en transports collectifs à renforcer et développer

Au niveau du réseau structurant de transports collectifs, l'agglomération est traversée par un axe ferroviaire majeur, la ligne Paris-Chartres, qui accueille également sur son tracé une ligne RER et deux lignes Transilien :

- la ligne C du RER permet les liaisons avec Versailles Chantiers, Issy-les-Moulineaux et Paris (Invalides, Saint-Michel, Austerlitz, Bibliothèque François Mitterrand,...),
- la ligne N du Transilien (Paris-Montparnasse/Rambouillet) permet les liaisons avec Rambouillet, Versailles Chantiers et Paris-Montparnasse,
- la ligne U du Transilien (La Défense/La Verrière) permet des liaisons avec Versailles Chantiers et La Défense.

Le territoire comporte trois gares, l'offre étant inégalement répartie entre celles-ci :

- la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux est desservie par la ligne C du RER et par les lignes N et U du Transilien et est classée « grand pôle de correspondance » par le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF),
- les gares de Trappes et La Verrière ne sont desservies que par les lignes N et U du Transilien et sont classées « pôle de desserte de secteurs denses » par le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF).

Les opportunités de correspondance aux gares de Paris Montparnasse (4 lignes de métro), de La Défense (RER A, réseau Transilien Paris Saint-Lazare et ligne 1 du métro), de Versailles Chantiers (RER C et réseau Transilien Paris Montparnasse) et de Saint-Quentin-en-Yvelines (RER C) permettent aux saint-quentinois de rejoindre les principaux pôles parisiens en une heure environ (Châtelet, Saint-Lazare, Place de l'Etoile,...) depuis l'une des trois gares de l'agglomération.
Sur la ligne U (La Verrière/La Défense) et la ligne RER C, la fréquence est en semaine de deux trains par heure par sens en heures creuses, et de quatre trains par heure par sens en heure de pointe.

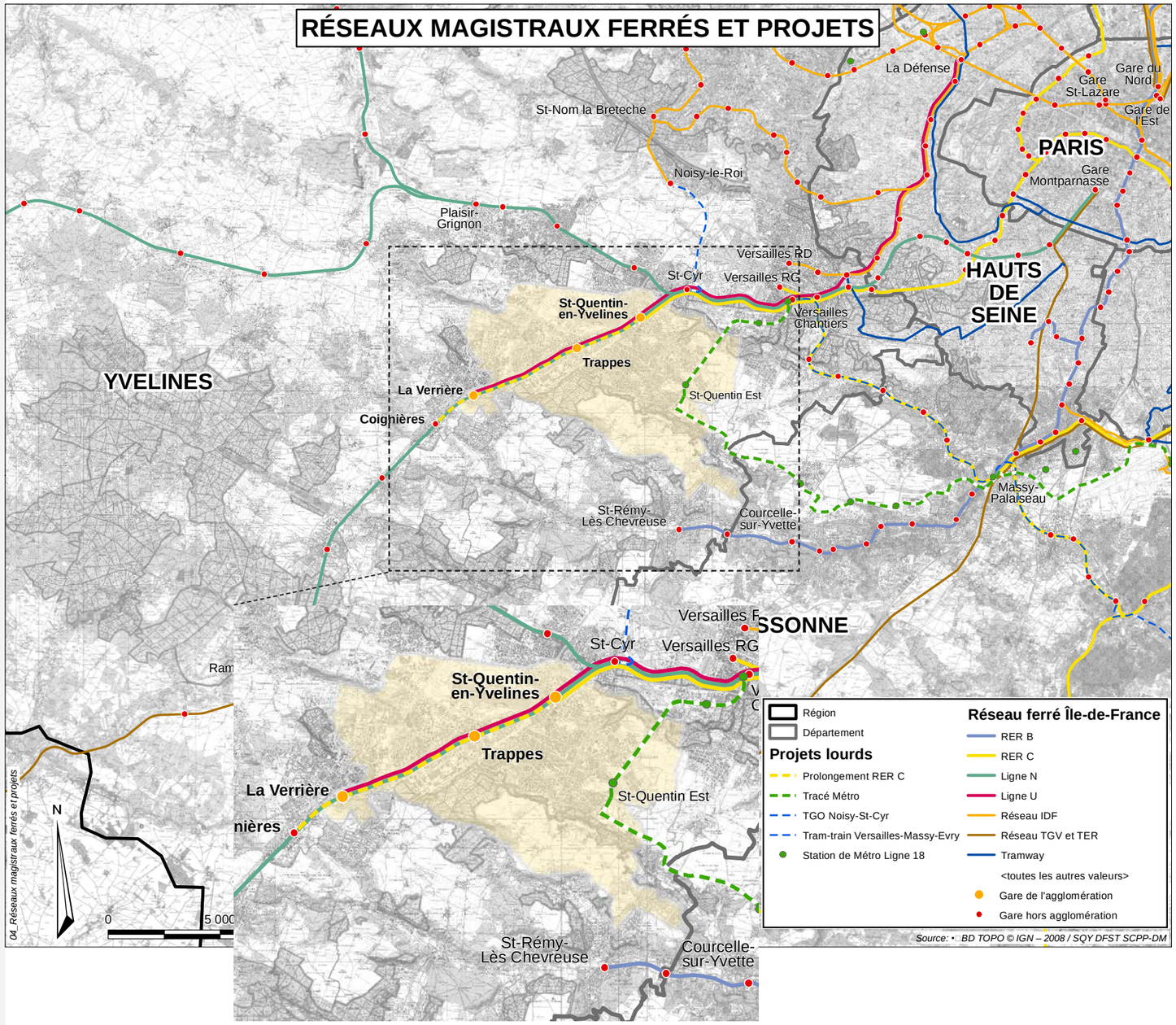
	St-Quentin-en-Yvelines	Trappes	La Verrière
La Défense	33 min	37 min	42 min
St-Michel	47 min	57 min	1h 05 min
Paris-Montparnasse	24 min	28 min	34 min
Issy Val de Seine	27 min	37 min	43 min
Versailles	9 min	13 min	18 min
Rambouillet	30 min	25 min	19 min

Trajet avec correspondance

Temps de parcours entre les gares de l'agglomération et les principales gares structurantes du sud-ouest francilien

Source : via navigo,2014.

II.



Sur la ligne N (Paris Montparnasse/Rambouillet), la fréquence est en semaine :

- en heures creuses, de deux trains par heure par sens,
- en heure de pointe du matin, de quatre trains par heure dans le sens Rambouillet/Paris Montparnasse et de deux trains par heure dans le sens Paris Montparnasse/Rambouillet,
- en heure de pointe du soir, de deux trains par heure dans le sens Rambouillet/Paris Montparnasse et de quatre trains par heure dans le sens Paris Montparnasse/Rambouillet.

Ainsi, si la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux est desservie par les trois lignes de trains, l'agglomération souffre d'un relatif déficit d'offre au regard de la demande, de son attractivité économique et de la desserte d'autres pôles régionaux (Versailles, Marne-la-Vallée,...). Les fréquences sont faibles sur la ligne N en contre-pointe (le matin dans le sens Paris-banlieue et le soir dans le sens inverse) et le week-end, et les temps de parcours ont été allongés ces dernières années, notamment avec le cadencement (voir explication dans la suite du texte), sans compensation par la mise en place d'une offre express (par exemple, l'arrêt des TER Centre). De plus, les usagers aux gares de Trappes et La Verrière ne bénéficient pas de la desserte par la ligne C du RER.

D'autres gares se trouvent en périphérie de l'agglomération et sont structurantes pour la desserte du territoire :

- la gare de Versailles Chantiers, desservie par les lignes N et U du Transilien, le RER C ainsi que par de nombreux TER,
- la gare de Plaisir Grignon, desservie par la ligne N du Transilien,
- les gares de Saint-Rémy-lès-Chevreuse et Courcelles-sur-Yvette, desservies par le RER B (Orsay, Massy, Paris, Roissy Charles de Gaulle,...),
- la gare de Versailles Rive Gauche, desservie par le RER C.

Tous les trains qui circulent à Saint-Quentin-en-Yvelines desservent la gare de Versailles Chantiers. Celle-ci bénéficie également des trains de la ligne Plaisir-Grignon/Montparnasse (même fréquence que la ligne Rambouillet/Paris Montparnasse) et des TER de Chartres qui relient la gare de Versailles Chantiers à Montparnasse en 12 minutes.

II.

La gare de Plaisir-Grignon se situe sur la ligne N du Transilien (Paris-Montparnasse/Mantes-la-Jolie et Paris-Montparnasse/Dreux).

La fréquence à cette gare est en semaine :

- en heures creuses, de trois trains par heure par sens,
- en heure de pointe du matin, de sept trains par heure dans le sens Plaisir-Grignon/Paris Montparnasse et de trois trains par heure dans le sens Paris Montparnasse/Plaisir-Grignon,
- en heure de pointe du soir, de trois trains par heure dans le sens Plaisir-Grignon/Paris Montparnasse et de sept trains par heure dans le sens Paris Montparnasse/Plaisir-Grignon.

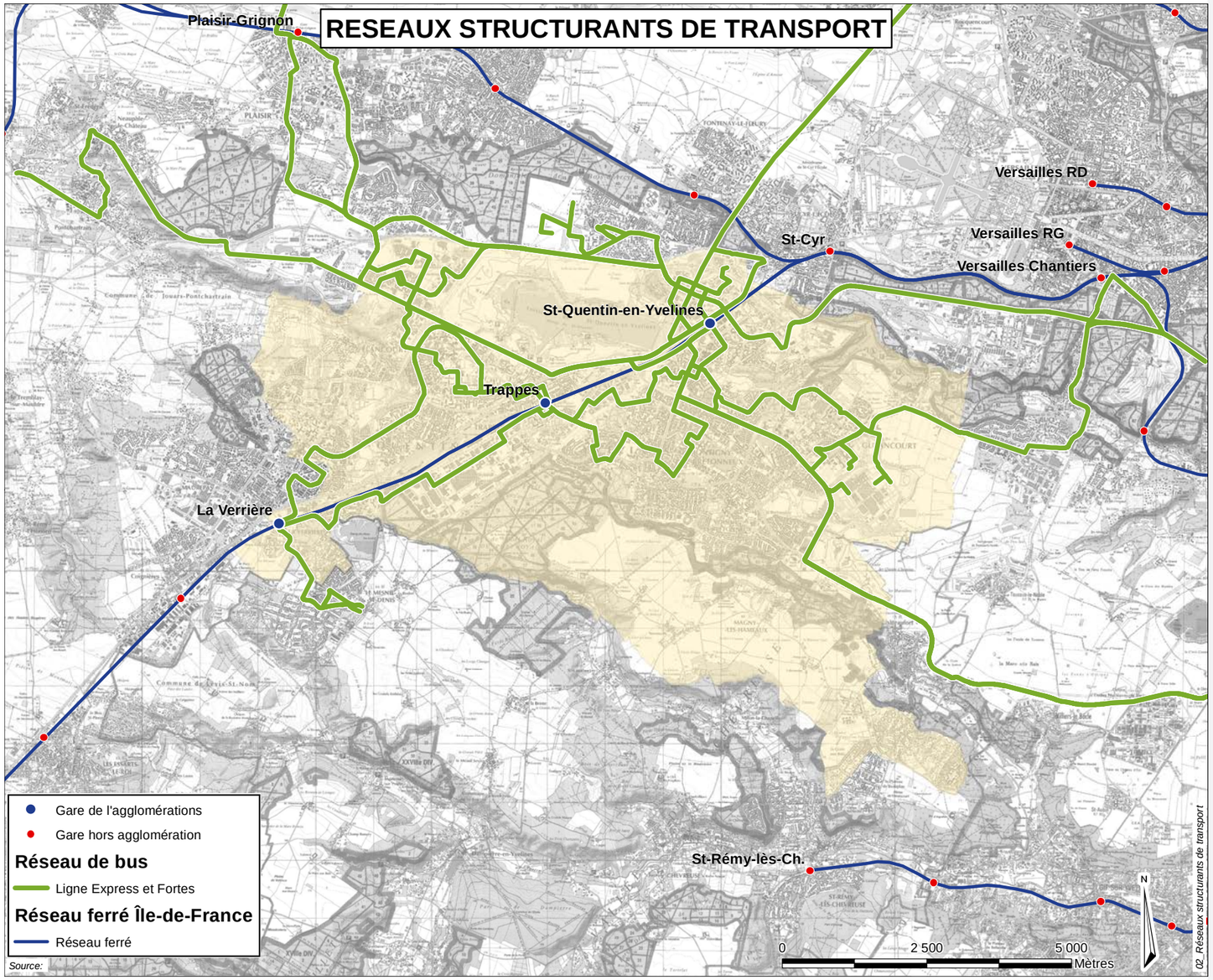
Le nord-ouest de l'agglomération est relié directement à cette gare par des lignes de bus.

Les gares de Saint-Rémy-lès-Chevreuse et Courcelles-sur-Yvette se trouvent sur la ligne B du RER et offrent une fréquence relativement forte avec quatre trains par heure par sens en heures creuses et cinq trains par heure par sens en heure de pointe. Le sud-est de l'agglomération est relié directement à la gare de Saint-Rémy-lès-Chevreuse par des lignes de bus.

Enfin, la gare de Versailles Rive Gauche, située sur l'autre branche du RER C, est une gare terminus où la fréquence est sensiblement moins importante que sur la ligne B du RER, avec deux trains par heure par sens en heures creuses et quatre trains par heure par sens en heure de pointe. Le nord-est de l'agglomération est relié directement à cette gare par des lignes de bus.

L'offre structurante en transports collectifs comprend également un réseau important de lignes de bus interurbaines, qui a été fortement renforcé ces dernières annnées. Ce réseau, complémentaire au réseau ferroviaire, permet de relier l'agglomération aux pôles du sud-ouest francilien tels que Massy, Orly, Cergy, Mantes, Les Mureaux, Poissy, Vélizy, Versailles, Saint-Cloud, Boulogne ou encore Paris Porte d'Orléans.

Globalement, au niveau de la desserte par les transports collectifs structurants, les temps de parcours doivent être améliorés pour accroitre la compétitivité des transports collectifs vis-à-vis de la voiture



particulière. Pour rendre attractifs les transports collectifs structurants sur l'agglomération, il s'agit de mettre en place des dessertes rapides en direction de Paris et Rambouillet et d'améliorer les liaisons à destination de l'ouest (Poissy/Saint-Germain, Cergy-Pontoise,…) et du sud (est du Plateau de Saclay, Orly, Evry,…) de l'Ile-de-France.

Pour remédier à ces manques, l'amélioration du fonctionnement des lignes RER (B et C) et Transilien (N et U) existantes apparait comme un premier levier.

Depuis 2008, un vaste programme de cadencement de l'ensemble des trains est engagé par la SNCF et RFF. En 2008, puis en 2009, il a concerné Saint-Quentin-en-Yvelines avec la refonte des horaires des lignes N et U pour la présentation des trois phases du cadencement.

Si les premiers bénéfices semblent concrets, une lisibilité des horaires et la régularité des trains, il n'en reste pas moins que les temps de parcours s'allongent et que la structure de l'offre ne correspond pas encore aux attentes et aux besoins d'un bassin résidentiel et économique comme Saint-Quentin-en-Yvelines. La dernière phase du cadencement en décembre 2011 a regroupé l'arrivée des trains des lignes N et U pour un effet mitigé : des intervalles plus longs entre les deux trains mais une optimisation des correspondances avec les bus.

Concernant la ligne C du RER, un schéma directeur a été élaboré et a fait l'objet d'une convention particulière « Etat / Région » signée le 26 septembre 2011. Il prévoit d'importants travaux de modernisation de la ligne, mais dans sa partie sud-est uniquement, pour un montant de 370 millions d'euros, financés par le Syndicat des Transports Ile-de-France (STIF) et le Conseil Régional Ile-de-France. A défaut de prolongement vers Coignières dans un premier temps, ces investissements devraient permettre pour Saint-Quentin-en-Yvelines, de gagner en fiabilité et en régularité. Un comité de ligne existe pour cette ligne C du RER, réunissant les représentants des voyageurs, les élus locaux, les exploitants et les représentants du STIF.

Concernant les lignes N et U, un schéma de secteur a été approuvé par le STIF le 10 juillet 2013. Il a pour objectifs d'améliorer les performances de la ligne, d'adapter l'offre de transport aux besoins des voyageurs et d'améliorer la qualité de service. Un schéma directeur pour chacune de ces deux lignes est en cours d'élaboration actuellement. Les études en cours pour l'élaboration de ces schémas directeurs ont pour but d'établir et d'estimer les mesures d'amélioration sur les court, moyen et long termes, tant en exploitation qu'en investissements. Ces études devaient être finalisées d'ici la fin d'année 2015.

Cependant, l'organisation de la desserte ferroviaire sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est soumise à de fortes contraintes liées à l'état du réseau francilien.

Le noeud de Porchefontaire, à Versailles, constitue l'un des principaux points noirs ferroviaires du sud-ouest parisien. En effet, le plan de voies impose des « cisaillements » d'itinéraires entre les différentes lignes, avec des systèmes de ponts et de tunnels mais aussi des croisements à niveau, pour permettre les croisements des trains de chacune des lignes. Ainsi, tout retard d'un train se répercute sur les trains suivants et sur les autres lignes. Cette tension est d'autant plus forte qu'à l'hyper pointe du matin, en direction de Paris, la portion de voie commune aux trains de la ligne C du RER et aux trains de la ligne N du Transilien est saturée : la cadence maximale, soit un train toutes les 3 minutes en moyenne, est pratiquement atteinte.

Le STIF a conduit une étude sur la saturation du réseau Francilien (rapport du groupe « Mobilité et Transport » créé en mars 2005). Ainsi, entre les gares de La Verrière et du Perray-en-Yvelines, la voie ferrée n'est équipée que de deux voies, ce qui forme un goulet d'étranglement. De fait, compte tenu des écarts de vitesse entre les trains omnibus Paris / Rambouillet et les TER directs Paris / Chartres, le débit de la ligne est limité. Cette situation est d'autant plus tendue en cas de retards, puisque les trains ne peuvent pas se dépasser sur cette longue section.

En plus de ces interventions sur les lignes existantes, deux projets de transports collectifs structurants sont connus à ce jour et inscrits dans les documents de planification et les contrats de projet Etat-Région :

- la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express sur la partie est du territoire saint-quentinois, avec une nouvelle gare (Saint-Quentin Est) permettant d'améliorer (significativement) l'offre de transports collectifs structurants sur l'est de l'agglomération,
- le projet de prolongement de la ligne C du RER jusqu'à Coignières, avec l'amélioration de la desserte des gares de Trappes et La Verrière.

Ces deux projets sont inscrits à l'horizon 2030 dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Concernant ces projets et dans une logique d'amélioration de l'accessibilité de l'agglomération, la Communauté d'agglomération souhaite que soit étudié le prolongement de la Tangentielle Ouest depuis Saint-Cyr vers Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que la possibilité de son interconnexion avec la ligne 18 du Grand Paris Express et le réseau ferré existant.

Enfin, d'autres réflexions sont en cours, soutenues par la Communauté d'agglomération :

- l'arrêt des TER Centre en gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, afin de permettre aux saint-quentinois travaillant à Chartres et aux salariés de Saint-Quentin-en-Yvelines originaires de l'Eure-et-Loir de ne pas passer par Versailles et d'éviter une correspondance pour se rendre à destination.
- l'augmentation de la fréquence de la ligne N du Transilien en contre-pointe (sens Paris/SQY le matin et sens SQY/Paris le soir), afin d'améliorer l'accessibilité de l'agglomération en tant que pôle d'emplois important dans ce secteur de la région,
- le prolongement de la Tangentielle Ouest entre la gare de Saint-Cyr et Saint-Quentin-en-Yvelines, afin d'améliorer les liens entre le nord et le sud des Yvelines, ainsi qu'avec Cergy-Pontoise à terme,
- la réalisation d'un maillage de lignes structurantes de transports collectifs sur le territoire, avec notamment la finalisation du Transport Collectif en Site Propre Massy/Saint-Quentin-en-Yvelines,
- l'opportunité du développement d'un transport par câble entre la Clef-de-Saint-Pierre et la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux.

Les objectifs de ces réflexions sont d'améliorer à court et moyen termes l'accessibilité « transports collectifs » de l'agglomération saint-quentinoise, de réduire sensiblement les temps de déplacement des voyageurs, de permettre un report modal en faveur des « transports collectifs », de désaturer les principaux axes routiers et de favoriser l'attractivité de Saint-Quentin-en-Yvelines.

D'autres réflexions pourraient être engagées afin d'améliorer l'accessibilité de Saint-Quentin-en-Yvelines :

• la création d'une liaison directe vers la gare Saint-Lazare et le nord-ouest parisien, important pôle d'emplois, par le prolongement de la ligne U du Transilien, sur le principe de la ligne L du Transilien, entre Versailles Rive Droite et la gare Saint-Lazare, qui emprunte le même réseau que la ligne U du Transilien,

• la création de liaisons directes vers Dreux et Mantes-la-Jolie, sans correspondance à la gare de Saint-Cyr,

• la création de liaisons directes et rapides vers Massy et Orly, alors que le réseau ferré existe, au nord, depuis Versailles, et au sud, depuis Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

Une attention particulière est à porter sur ces différents projets et sur leur combinaison, afin :

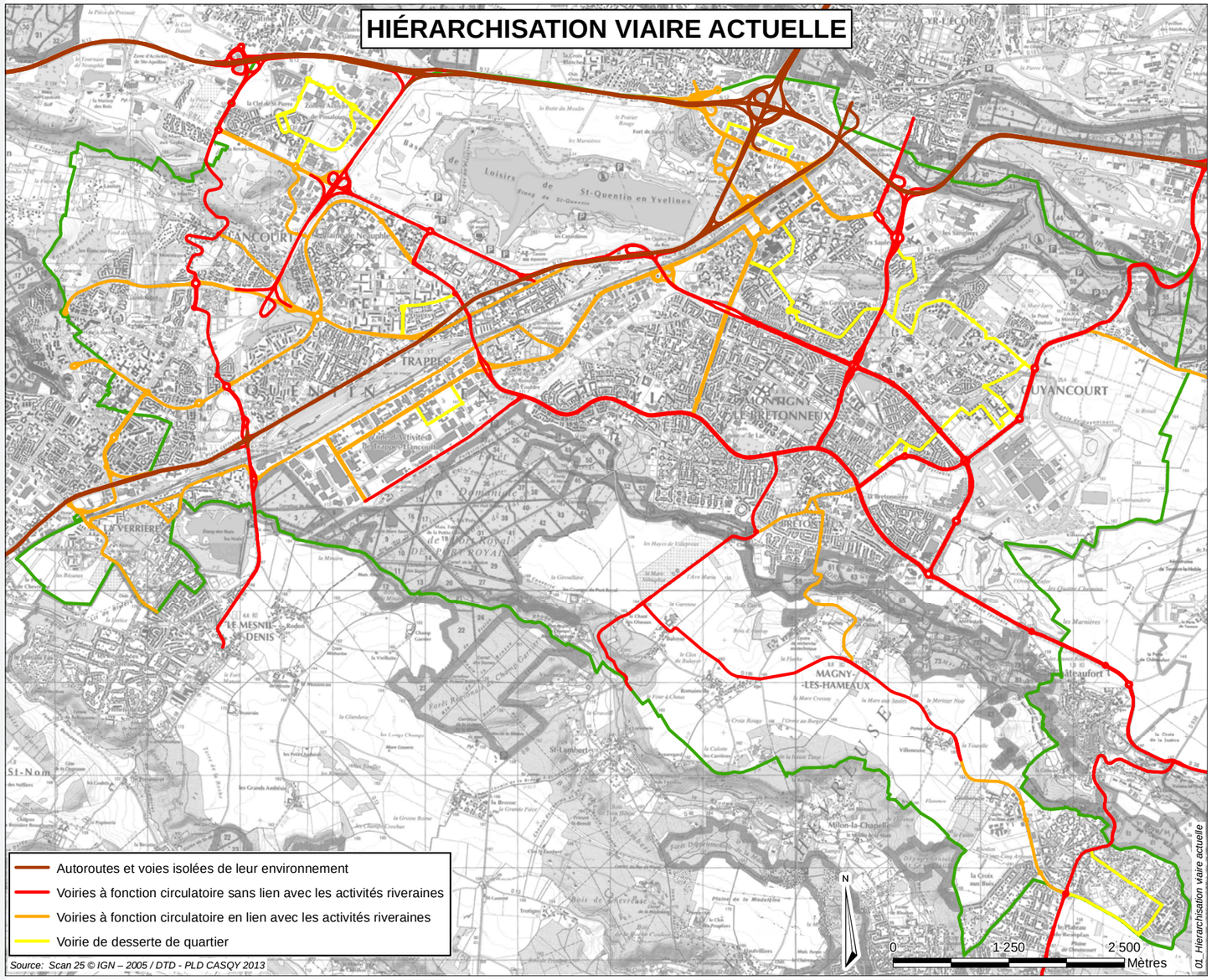
• d'assurer une accessibilité métropolitaine équilibrée entre l'est et l'ouest de l'agglomération et de réduire donc les écarts existants de ce point de vue,

• d'anticiper les conséquences de l'arrivée de ces nouvelles infrastructures de transport sur le fonctionnement du réseau routier, notamment à proximité des gares (conséquences de l'arrivée de la ligne 18 du métro « Grand Paris Express » sur les trafics de la RD91, notamment dans sa partie sud, en direction du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse)

• d'anticiper les incidences de ces projets sur le fonctionnement urbain de l'agglomération, en particulier sur les centralités identifiées comme à conforter.

ENSEIGNEMENTS

- Une bonne accessibilité du territoire depuis l'extérieur, même si la situation s'est dégradée ces derniers temps (congestion des axes routiers et augmentation des trajets par le train), et un enclavement de Magny-les-Hameaux
- Une irrigation correcte du territoire par le réseau routier, avec cependant des nuisances pour les populations du fait de la congestion routière et de la proximité d'implantation du bâti le long de la RN10
- Une amélioration nécessaire des temps de parcours en transports collectifs, par des dessertes express et plus directes vers les pôles régionaux (amélioration de l'offre des trois gares de l'agglomération, développement de nouvelles lignes pour rejoindre les autres pôles structurants de la région,...) et entre les pôles de l'agglomération (notamment de part et d'autre du faisceau ferroviaire et en direction des gares actuelles et des futures stations de métro de la ligne 18 du Grand Paris Express)
- Le maillage relativement fin du territoire avec des lignes Express et Fortes de transports collectifs
- Des projets structurants en cours de réflexion, au niveau routier avec la couverture de la RN10 et au niveau des transports collectifs avec le prolongement du RER C, la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express, la finalisation du Transport Collectif en Site Propre entre Massy et Saint-Quentin-en-Yvelines et la possibilité de prolongement de la Tangentielle Ouest, mais la nécessité d'améliorer la desserte de l'ensemble de l'agglomération par ces nouvelles infrastructures



B. Une desserte interne « tous modes » complète

1. Un réseau viaire manquant de hiérarchisation

En complément des grandes voies structurantes permettant l'accessibilité métropolitaine de l'agglomération, le réseau viaire se compose de voies intercommunales et communales maillant la majeure partie du territoire. Ainsi, on peut distinguer 5 types de voiries sur le territoire :

- Les voies structurantes régionales, permettant de relier le territoire aux pôles majeurs environnants et à l'échelle régionale. Ce réseau correspond aux autoroutes et autres voies nationales isolées de leur environnement.
- Les voies structurantes du territoire élargi, permettant de relier le territoire aux territoires environnants et de relier les différentes communes de l'agglomération entre elles. Ce réseau correspond aux voiries à fonction circulatoire sans lien avec les activités riveraines.
- Les voies de distribution locale, constituant un maillage important au sein des communes et reliant celles-ci entre elles, dans une logique de proximité. Ce réseau correspond aux voies à fonction circulatoire en lien avec les activités riveraines. Ce classement a des impacts notamment sur les aménagements préconisés selon les contextes urbains et paysagers, ce type de voies ayant vocation à être plus urbain au niveau de la conception, du traitement et des matériaux que le précédent type de voies.
- Les voies de desserte des quartiers, permettant de desservir l'ensemble du territoire de manière fine.
- Les voies de desserte des parcelles et ilots, comprenant les voies en impasse et en boucle et ayant simplement un rôle de desserte de quelques parcelles.

Globalement, le réseau routier est généreusement dimensionné. Il permet le développement des réseaux pour tous les modes. Cependant, de nombreuses voies, notamment celles réalisées dans le cadre du développement de la Ville Nouvelle, avaient pour objectif lors de leur conception d'offrir aux usagers une fluidité, une rapidité et une sécurité (séparation des modes) lors de leurs déplacements. Ainsi, pour répondre à cet objectif, elles présentent souvent un décalage

entre leurs caractéristiques physiques, les trafics et fonctions qu'elles supportent et les contextes et paysages urbains qui les accompagnent.

Ces décalages sont aggravés par l'absence quasi totale d'animation urbaine sur ces voies surdimensionnées : pas d'accès aux parcelles se trouvant au bord de ces voies, pas d'activités et de fonctions urbaines en lien avec ces voies, pas de stationnement longitudinal,… Entre deux intersections, l'automobiliste emprunte un « canal sécurisé » ayant les caractéristiques d'une voie rapide tout en faisant l'objet de limitations de vitesse du type « milieu urbain », alors même qu'il ne s'y passe rien et que la vue est bien dégagée pour anticiper tout danger. Cela a pour conséquence une perte de lisibilité du territoire, une mauvaise perception des paysages traversés, un allongement des distances parcourues, des vitesses excessives sur certaines portions (au sein de zones urbaines denses et de zones d'activités) et une accidentologie plus forte que des territoires ayant la même morphologie (Cergy-Pontoise par exemple), avec des incidences parfois graves. Pour certaines de ces voies, la réinterrogation de l'objectif unique de fluidité et de rapidité est nécessaire, afin éventuellement de faire évoluer les caractéristiques de ces voies et/ou de leur environnement urbain immédiat.

Les voies maillant les parties les plus anciennes du territoire présentent, au contraire, des caractéristiques plus urbaines mais aussi plus contraintes, rendant parfois plus difficile la cohabitation de tous les modes, comme dans les anciens villages d'Elancourt, de Montigny-le-Bretonneux, de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt, dans le centre-ville de Trappes et dans le tissu urbain de La Verrière.

Afin de traiter ces problèmes et de permettre que les projets d'aménagement urbain et d'infrastructures permettent de réduire ces dysfonctionnements, un travail est en cours afin de définir une hiérarchisation viaire souhaitable à terme. En fonction des résultats de ce travail, les futurs aménagements s'attacheront à favoriser la mise en cohérence entre les caractéristiques physiques, paysagères et urbaines des voies et leurs rôles au niveau des circulations pour les différents modes de transports.

Voie structurante régionale A12

Voie structurante régionale RN10

Voie structurante du territoire élargi RD91

Voie de distribution locale RD195

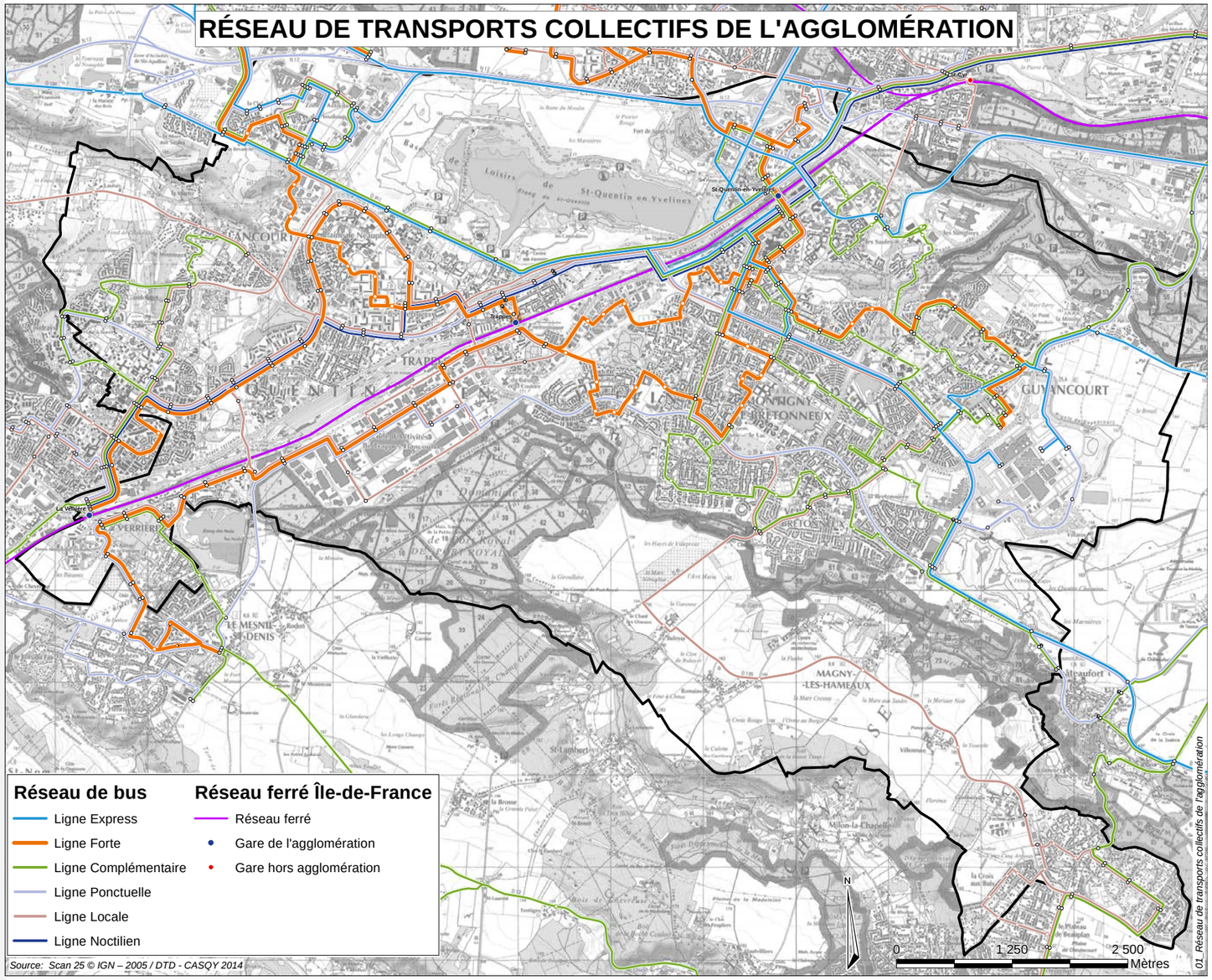
Voie de distribution locale RD10

Voie de distribution locale Avenue de la Villedieu

Voie de desserte du quartier
de la Clef de Saint-Pierre d'Elancourt

Voie de desserte du quartier du Centre
de Voisins-le-Bretonneux

Voie de desserte des parcelles et îlots dans le
quartier du Village de La Verrière



2. Un réseau de bus globalement de qualité, manquant de lisibilité

En complément de l'offre de transports en commun d'échelle métropolitaine (gares et lignes RER et Transilien / lignes interurbaines et lignes express de bus), le territoire bénéficie d'un réseau de bus très développé, permettant les liaisons entre les communes saint-quentinoises et les communes environnantes. Ainsi, le réseau de bus de l'agglomération intègre ces lignes express et interurbaines identifiées comme des lignes régionales rapides et se structure localement avec des lignes fortes, structurantes pour le territoire, des lignes complémentaires, des lignes ponctuelles dédiées aux zones d'activités, des lignes locales maillant finement le territoire et enfin une ligne fonctionnant de nuit.

	Description	**Période de service**	**Heures de pointe** (de 7h à 9h puis de 16h à 19h)	**Heures Creuses** (avant 7h puis de 9h à 16h puis après 19h)
Ligne Express	***Lignes régionales rapides***	Du lundi 5h30 au samedi 21h	30 min	60 min
Lignes Fortes	***Structurent le territoire***	Tous les jours	5-10 min	15-30 min
Lignes Complémentaires	***Complètent les lignes fortes***	variable selon la ligne	10 min	15-30 min
Lignes Ponctuelles	***Dédiées aux zones d'activités***	Du lundi au vendredi	variable selon la ligne	-
Lignes Locales	***Maillent finement le territoire***	variable selon la ligne	20-30 min	30-60 min
Lignes Noctilien	***Lignes de nuit***	Tous les jours	-	60 min

Principales caractéristiques des différents types de lignes de bus de l'agglomération **(Source : Plan des transports de Saint-Quentin-en-Yvelines 2014)**

II.

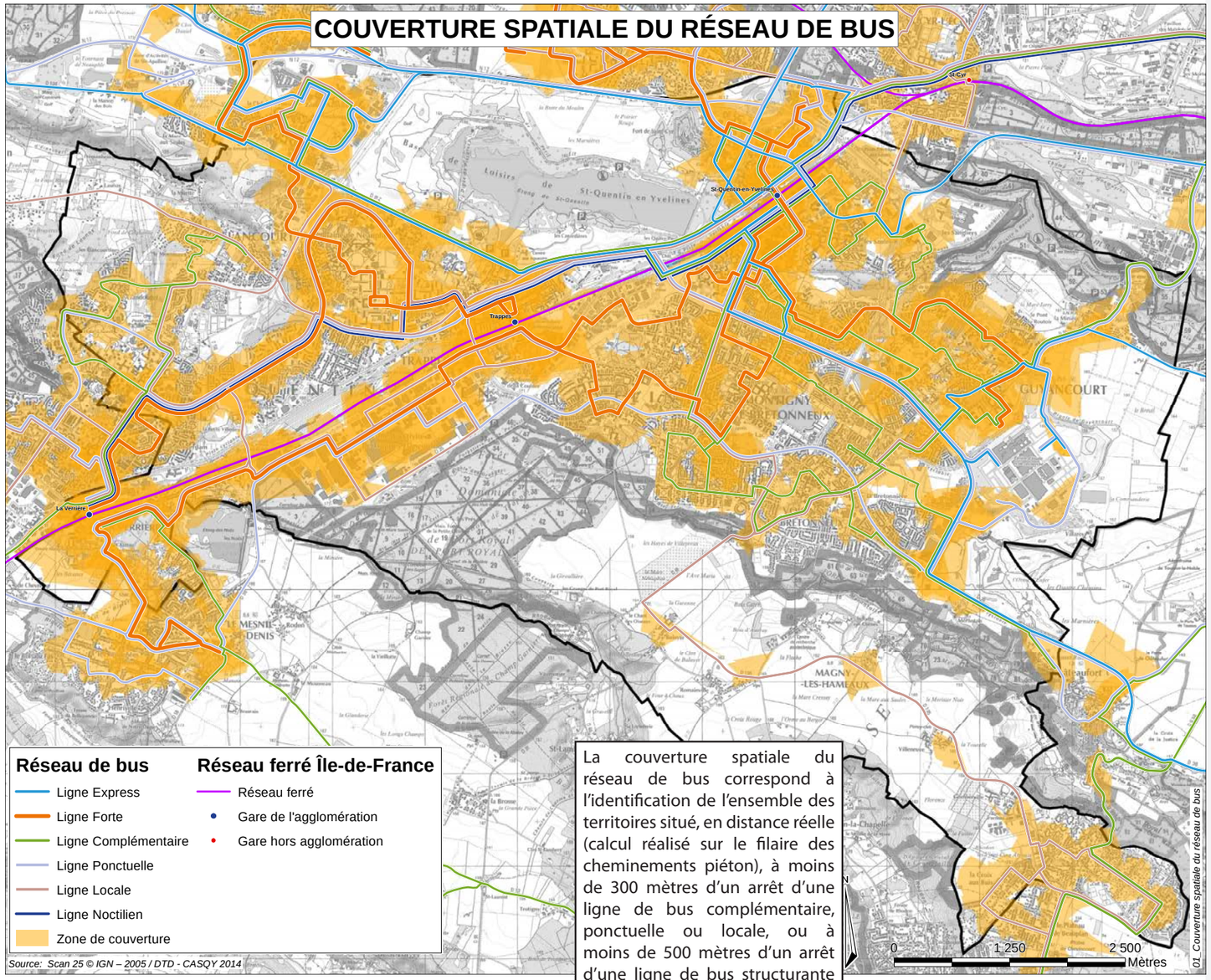
Ainsi, le réseau de transports collectifs (réseaux ferré et bus) couvre une très grande partie des espaces urbanisés du territoire. Seuls quelques quartiers pavillonnaires ne se situent pas dans un périmètre de 300 mètres d'un arrêt d'une ligne de bus, de 500 mètres d'un arrêt d'une ligne de bus structurante et de 1 000 mètres d'une gare.

Cependant, la qualité de desserte d'un territoire ne peut se résumer à la couverture spatiale du réseau de transports collectifs. Ainsi, les questions de hiérarchie et de structure du réseau, d'amplitude horaire et de fréquence en heure pleine et en heure creuse sont également déterminantes.

Le tableau de la page précédente répertorie pour chaque type de ligne de bus les informations concernant les amplitudes horaires et les fréquences.

Du point de vue de sa structuration et de sa hiérarchie, ce réseau présente la particularité d'être construit autour du principe de rabattement aux gares, avec parfois des difficultés pour les déplacements internes à l'agglomération. Cela se traduit notamment par des difficultés de liaison entre l'est et l'ouest de l'agglomération. Ce problème est dû à la fois à la structure du réseau de bus mais également, et peut-être principalement, à la configuration spatiale du territoire et au faible nombre de franchissements de la RN10 et des voies ferrées.

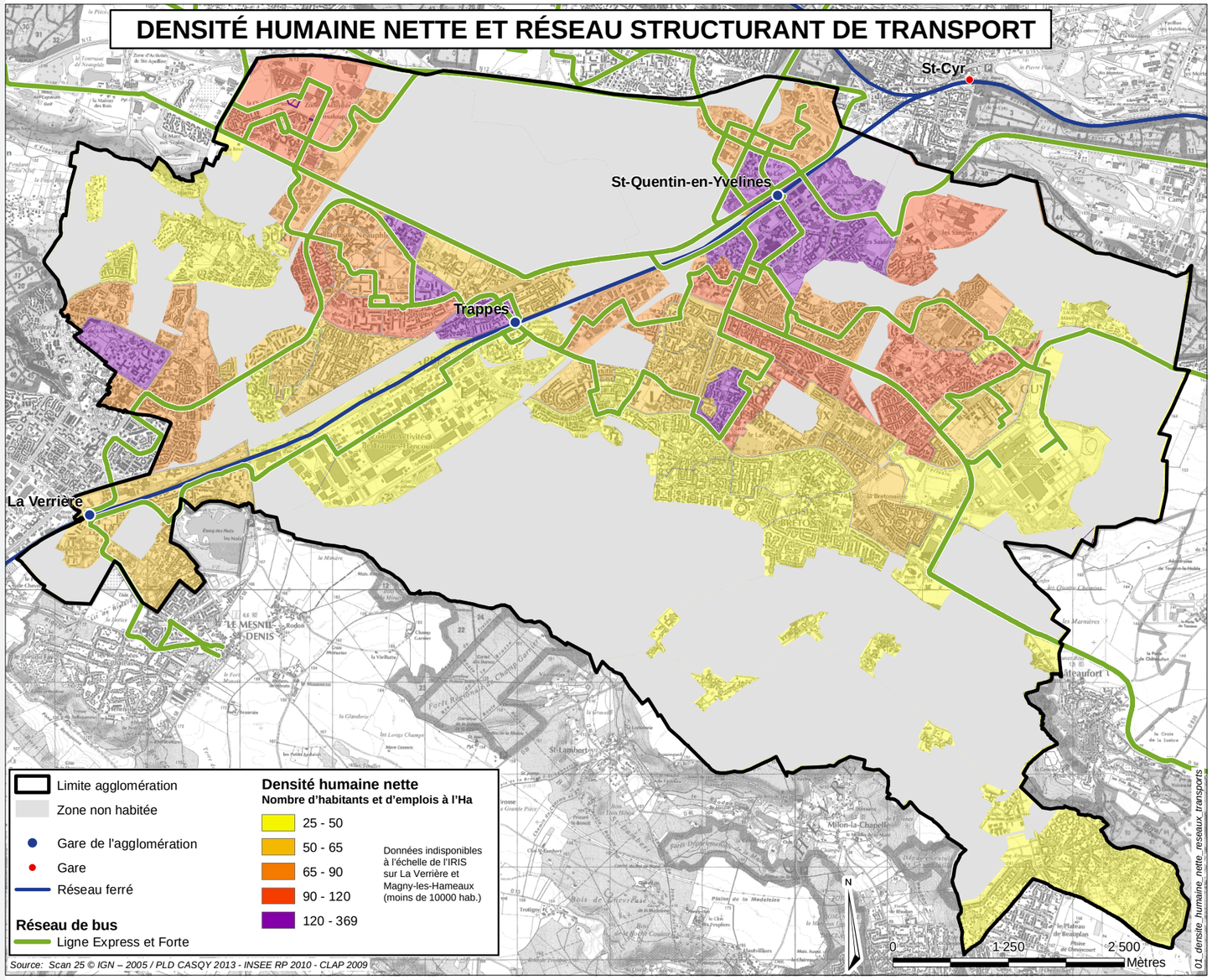
COUVERTURE SPATIALE DU RÉSEAU DE BUS



La couverture spatiale du réseau de bus correspond à l'identification de l'ensemble des territoires situé, en distance réelle (calcul réalisé sur le filaire des cheminements piéton), à moins de 300 mètres d'un arrêt d'une ligne de bus complémentaire, ponctuelle ou locale, ou à moins de 500 mètres d'un arrêt d'une ligne de bus structurante (express ou forte) ou à moins de 1 000 mètres d'une gare.

II.

DENSITÉ HUMAINE NETTE ET RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT



Source: Scan 25 © IGN – 2005 / PLD CASQY 2013 - INSEE RP 2010 - CLAP 2009

3. Des réseaux pour les modes actifs denses mais manquant de lisibilité

Le réseau de circulation pour les modes actifs (cycles et piétons) est composé de différents types d'espaces :

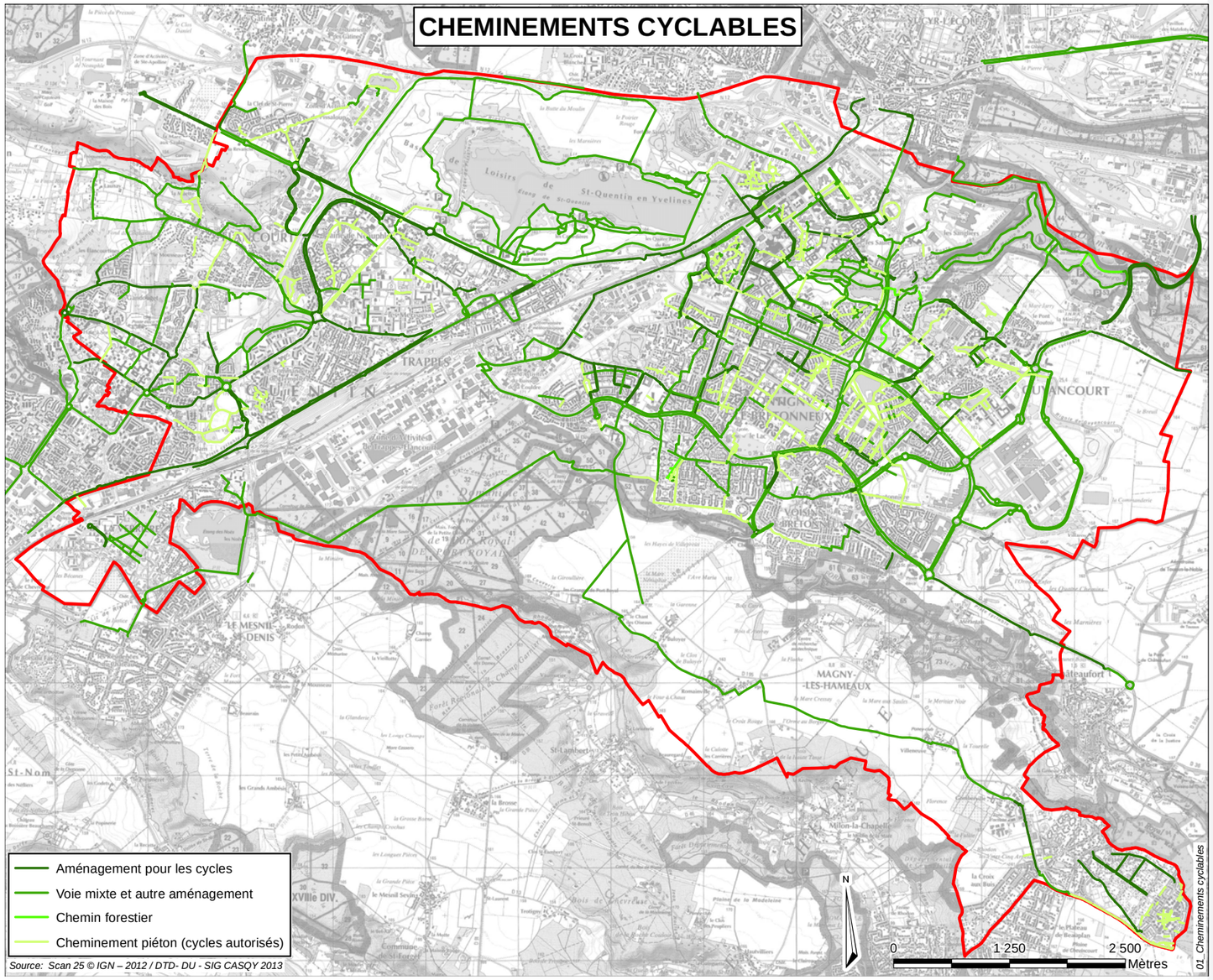
- les trottoirs, espaces publics d'accompagnement des voiries,
- les autres espaces publics dévolus aux modes actifs, tels que les places, les mails, les parcs, les cœurs d'ilots,...
- les aménagements spécifiques dévolus aux cycles, tels que les pistes et bandes cyclables.

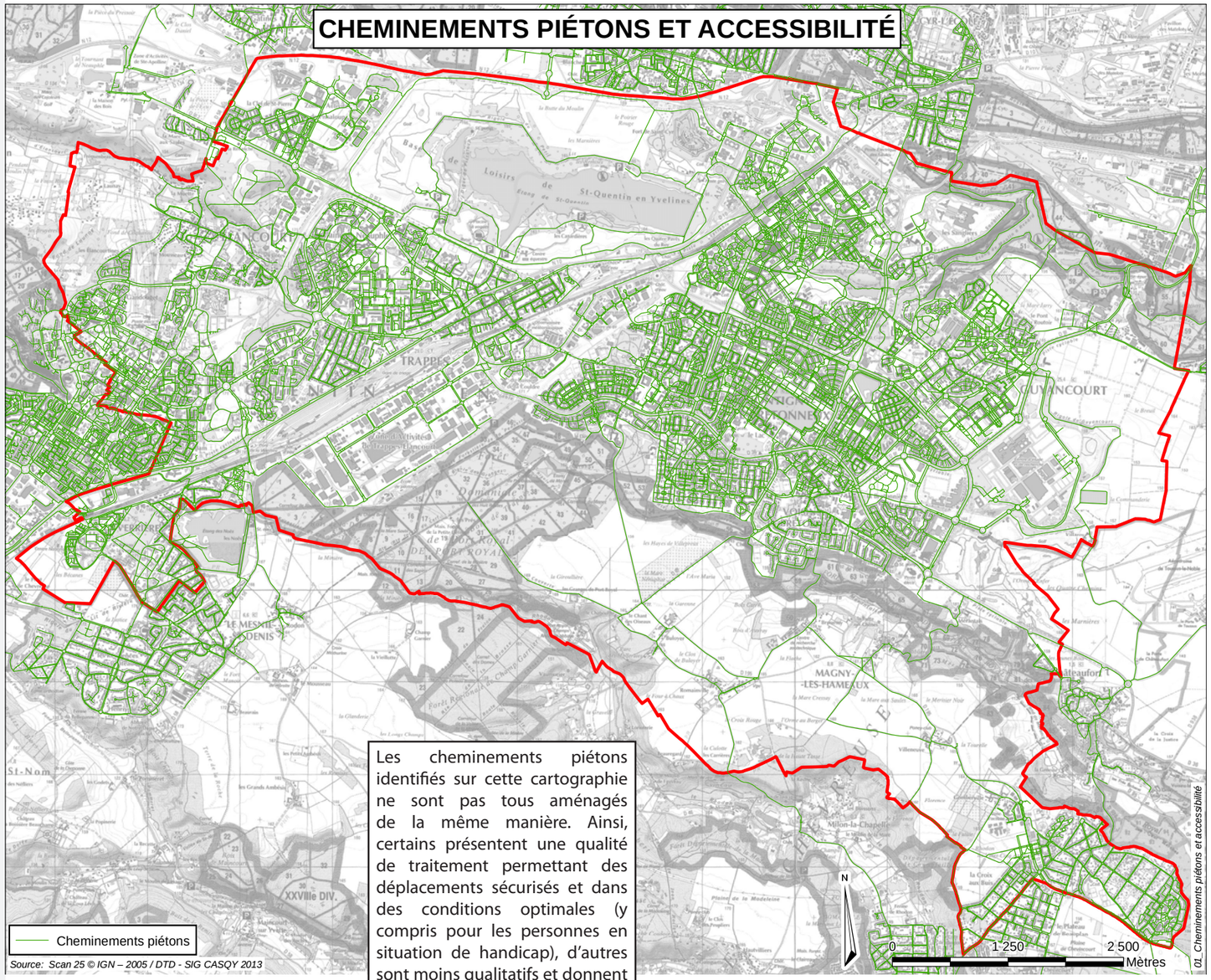
Sur l'agglomération, les réseaux pour les modes actifs (cycles et piétons) présentent une double particularité. En effet, l'intégration des modes actifs, et notamment du vélo, a été prise en compte dès la conception de la Ville Nouvelle, comme en témoigne l'existance d'un réseau cyclable « historique » relativement développé. Ce dernier se caractérise par un maillage important (de l'ordre de 150 km) d'aménagements cyclables ainsi que par la présence de nombreux espaces verts et de larges cheminements piétons favorables aux modes actifs.

Cependant, ces réseaux assez denses, en particulier dans la partie est de l'agglomération, comportent tout de même :

- de nombreuses coupures urbaines linéaires (les voies ferrées et l'ensemble «A12/RN10» qui tendent à scinder le territoire en deux, mais aussi les croisements des principales voies structurantes, avec des carrefours souvent inadaptés aux modes actifs),
- des voies non aménagées pour les modes actifs au regard des fonctions circulatoires importantes de ces axes (RD91 et RD912 notamment),
- et des enclaves imperméables (grands ilots privés impossibles à traverser).

Ces éléments sont problématiques car ils contraignent le plus souvent les usagers à contourner ces obstacles, ce qui allonge fortement les distances parcourues, les temps de déplacements et rend difficile la lisibilité du territoire. Ces contraintes influencent le choix modal des usagers. Une attention particulière doit donc être portée à la question du niveau de porosité des différents secteurs de l'agglomération.





Les cheminements piétons identifiés sur cette cartographie ne sont pas tous aménagés de la même manière. Ainsi, certains présentent une qualité de traitement permettant des déplacements sécurisés et dans des conditions optimales (y compris pour les personnes en situation de handicap), d'autres sont moins qualitatifs et donnent même parfois l'impression d'être des cheminements « sauvages ».

Globalement, la topographie du territoire de l'agglomération est favorable aux modes actifs. En effet, une grande partie de l'agglomération est située sur un même plateau. Seuls les liens entre la partie sud-est du territoire, avec la commune de Magny-les-Hameaux, et le reste de l'agglomération sont plus difficiles, à la fois à cause de la topographie (vallée de la Mérantaise) et des distances importantes. Du point de vue qualitatif, dans certains secteurs (notamment les quartiers les plus anciens), la cohabitation des modes actifs avec les autres modes de transports est rendue difficile par les caractéristiques du tissu urbain et les structures des voies. Ainsi, l'ensemble de l'éventail de solutions techniques doit pouvoir être exploré en fonction du contexte : mise en place d'espaces réservés aux modes actifs, création d'espaces partagés,...

Dans les autres secteurs, les choix de séparation des fonctions de circulation préconisés pour garantir la paisibilité des quartiers permettent le plus souvent de garantir la sécurité des modes actifs au sein des quartiers mais la lisibilité du réseau n'est pas toujours optimum (difficulté de repérage). De plus, certaines discontinuités et quelques points noirs ont été identifiés sur les réseaux « modes actifs », lors du passage d'un quartier à un autre, ce qui ne favorise pas l'usage des modes actifs au-delà du périmètre restreint de chaque quartier.

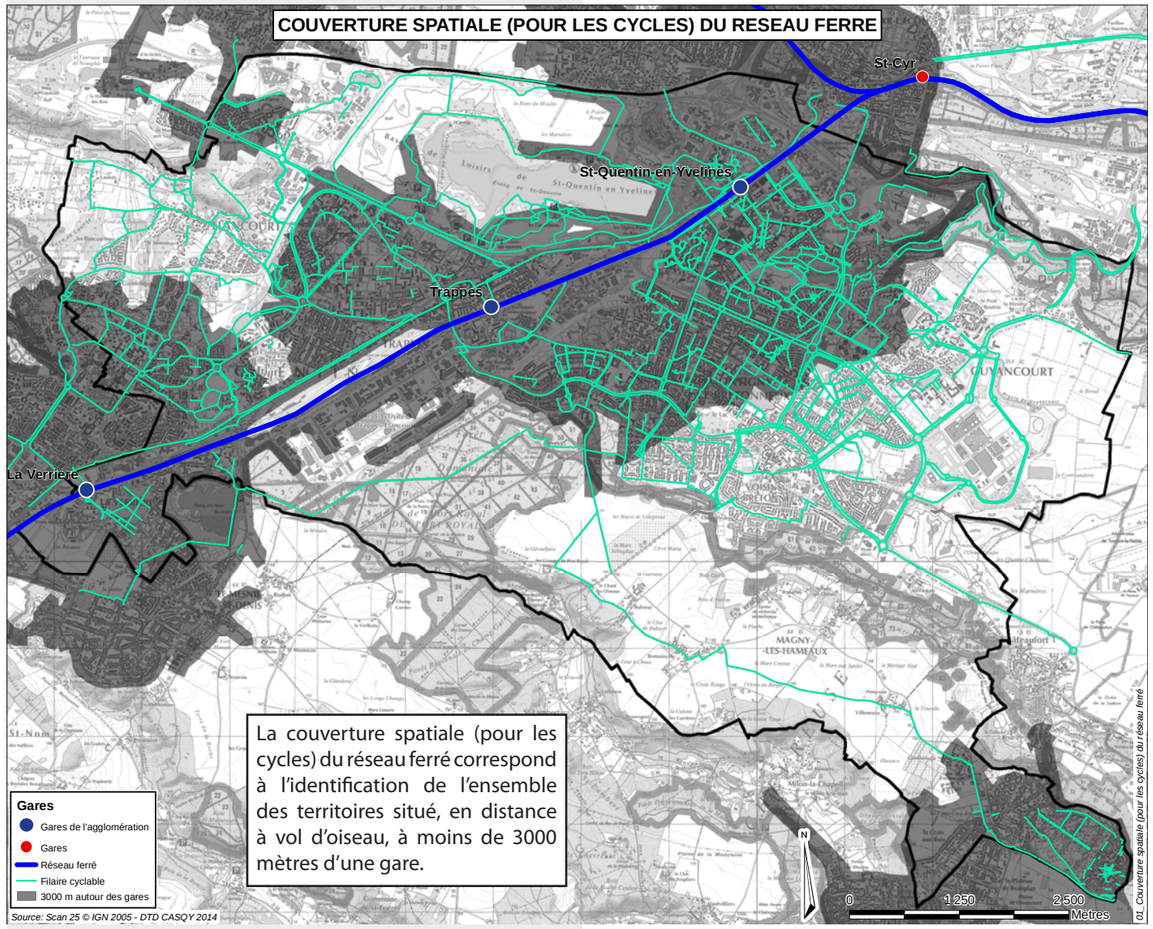
Dans ce contexte globalement favorable à la pratique du vélo et afin de réduire les obstacles contraignant le développement de ce mode de déplacement, le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables de Saint-Quentin-en-Yvelines, adopté le 25 septembre 2009, définit trois axes d'actions essentiels :

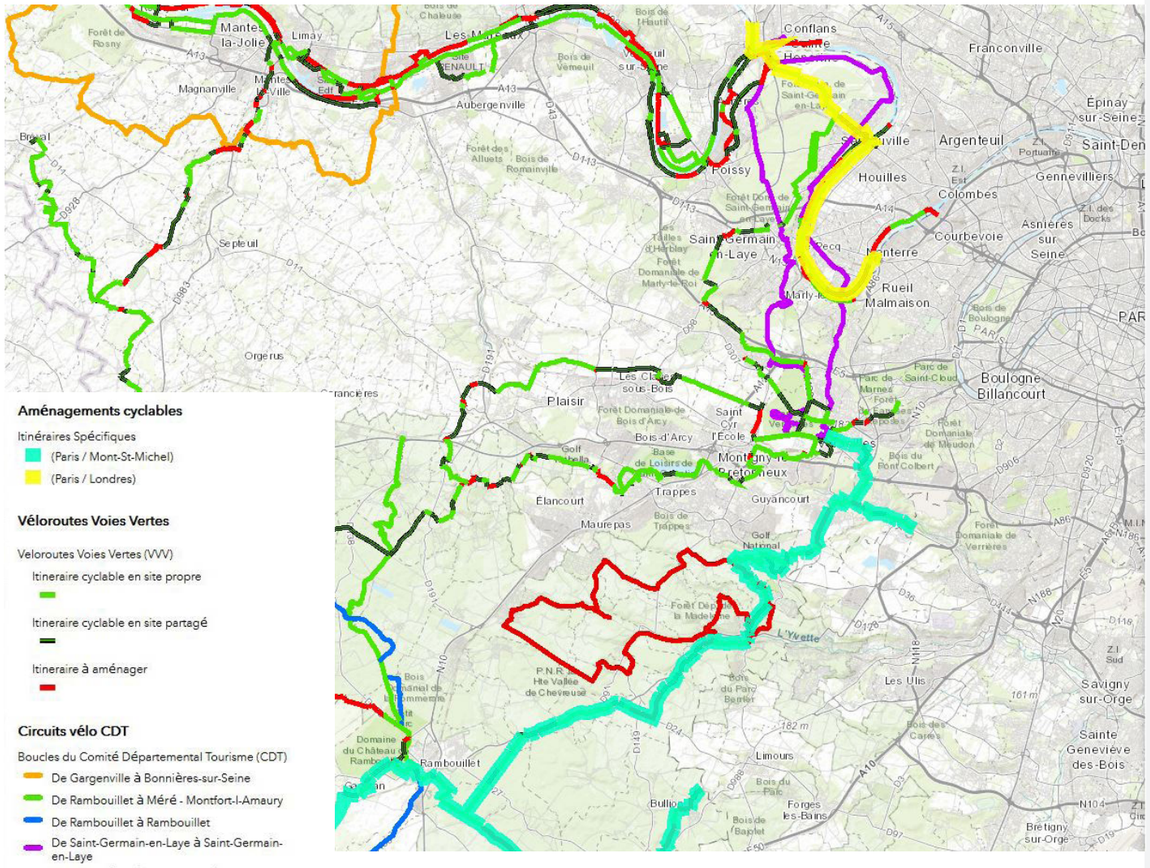
- le développement des infrastructures cyclables,
- l'implantation de stationnements,
- le déploiement de services à l'attention des cyclistes.

Il s'inscrit donc dans cette logique de traitement de ces discontinuités et points noirs.

Dans le même esprit, un travail est en cours sur la mise en accessibilité des espaces publics pour les personnes en situation de handicap (notam-

II.





ment les arrêts de bus mais également les cheminements), afin de favoriser les chaînes de déplacements et de rendre la ville accessible à tous.

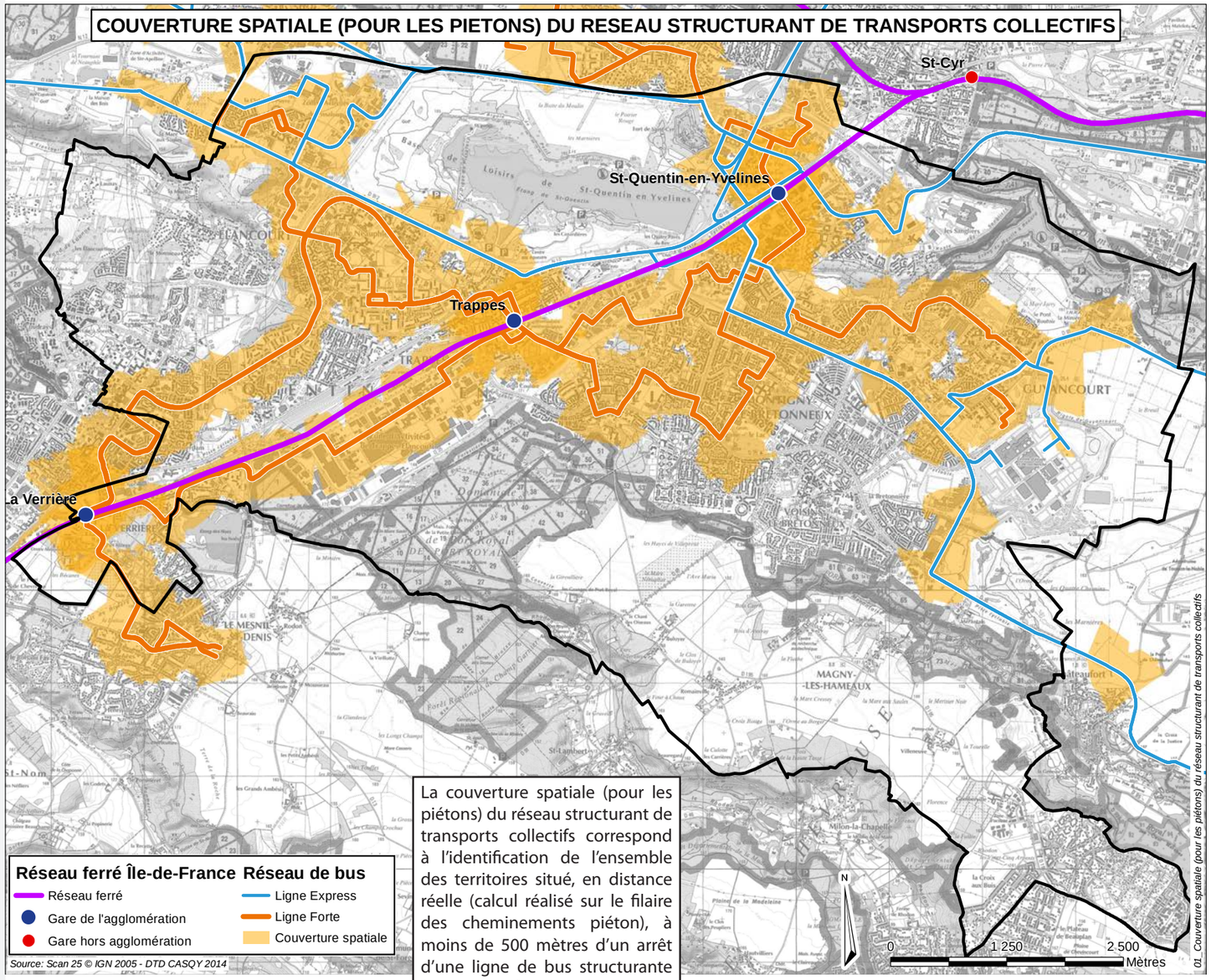
Enfin, dans une visée patrimoniale et touristique, l'agglomération saint-quentinoise est concernée par plusieurs itinéraires « véloroutes voies vertes » et « randonnée pédestre » qui traversent son territoire ou se trouvent à proximité. De ce fait, le réseau de Saint-Quentin-en-Yvelines est inclus dans un réseau plus large permettant la découverte de la région et du département..

Ainsi, les grands itinéraires cyclables de la Véloscénie (Paris -Le Mont-Saint-Michel) et de Versailles Houdan passent par le territoire de Saint Quentin en Yvelines.

Concernant, les circuits de randonnée pédestre, le territoire est visité lors des circuits majeurs suivants : GR11, PR17, 18, 19 et PR de la Minière.

II.

COUVERTURE SPATIALE (POUR LES PIETONS) DU RESEAU STRUCTURANT DE TRANSPORTS COLLECTIFS



La couverture spatiale (pour les piétons) du réseau structurant de transports collectifs correspond à l'identification de l'ensemble des territoires situé, en distance réelle (calcul réalisé sur le filaire des cheminements piéton), à moins de 500 mètres d'un arrêt d'une ligne de bus structurante (express ou forte) ou à moins de 1 000 mètres d'une gare.

ENSEIGNEMENTS

- Un réseau routier interne bien dimensionné et hiérarchisé, mais avec des problèmes de lisibilité/repérage, de continuité d'itinéraire et des décalages entre le rôle de certaines voies et leur configuration spatiale
- Un réseau de bus qui dessert la majeure partie du territoire, mais qui manque de lisibilité et est principalement organisé autour du rabattement sur les pôles gares de l'agglomération, avec des liaisons est/ouest et des circulations internes au territoire difficiles
- Une bonne couverture spatiale du réseau de bus, mais des manques de fréquence et une vitesse commerciale trop faible sur certaines lignes
- Des réseaux pour les modes actifs très développés mais quelques discontinuités des cheminements, une faible porosité de certains espaces urbains et un réseau subissant fortement la coupure est/ouest générée par les infrastructures routières et ferrées
- Une mise en accessibilité pour les personnes en situation de handicap qui favorise les chaines de déplacement

C. Un manque d'articulation entre les réseaux métropolitains et locaux

1. Un manque de lisibilité de plusieurs points d'échanges entre réseaux magistral et local

Si l'agglomération bénéficie d'une accessibilité métropolitaine relativement bonne, son amélioration est nécessaire pour pérenniser l'attractivité du territoire. De même, on peut noter, tant au niveau routier qu'au niveau des transports collectifs, le manque de qualité des points d'échanges entre ces réseaux métropolitains et les réseaux locaux (échangeurs routiers et gares).

Au niveau routier, les lieux d'échanges entre réseau magistral et réseau local sont le plus souvent situés à proximité d'espaces urbains denses. Toutefois, ils présentent une configuration routière, voire autoroutière, avec un logique de séparation des flux et un principe d'organisation sous la forme d'échangeurs, ce qui ne facilite pas la cohabitation des modes de déplacements. Ceci est vrai notamment pour les points d'échanges avec la RN10, l'A12 et la RN12. Ainsi, les entrées du territoire depuis ces infrastructures sont souvent complexes dans leur fonctionnement, peu lisibles et génèrent des difficultés de fluidité. Elles ont en effet été conçues pour fluidifier les circulations et limiter les intersections, ce qui implique des tailles d'infrastructures, des distances et des rayons de giration importants et des pertes de repère pour les usagers. Certains de ces points d'échanges entre réseau routier régional et réseau routier d'agglomération font l'objet de réflexions dans le but d'améliorer leur insertion urbaine et paysagère et de renforcer leur rôle d'accès aux espaces urbanisés du territoire. C'est notamment le cas pour l'échangeur RN12/Avenue des Garennes, ainsi que pour le Carrefour de la Malmedonne sur la RN10 et les intersections entre la RN10 et les RD23 et RD912.

Au niveau des transports collectifs, le territoire de l'agglomération compte trois gares avec une offre intermodale réelle (présence de 2 à 3 gares routières pour chaque gare ferrée, parc relais de stationnement autour de ces gares,…). De plus, ces trois gares sont clairement hiérarchisées, avec un rôle défini pour chacune d'elles :

- gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux = gare principale de l'agglomération et gare de desserte du pôle d'affaires,
- gare de Trappes = gare de desserte du cœur de l'agglomération,
- gare de La Verrière = gare de rabattement du sud Yvelines.

Cependant, ces pôles multimodaux sont dilatés (présence de gares routières bicéphales notamment) avec un manque de lisibilité et peu de points de traversée des voies ferrées au niveau des gares. La gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux apparait ici comme une exception car elle a fait l'objet d'un contrat de pôle et de nombreux nouveaux aménagements sont en cours afin de résoudre ces problèmes de lisibilité et d'accessibilité et de redonner un caractère urbain à certaines avenues, comme l'avenue Paul Delouvrier (RD10) par exemple.

Echangeur A12 / RN12

Echangeur A12 / RN10 / RD10

Carrefour de la Malmedonne

Echangeur RN 10 / Pont Leclerc

Echangeur RN12 / RD58

Echangeur RN12 / Avenue des Garennes

Gare de Saint-Quentin-en-Yvelines et 3 gares routières (souterraine, nord et sud)

Gare de Trappes et 2 gares routières (nord et sud)

Gare de La Verrière et 2 gares routières (nord et sud)

Un travail est également engagé avec le STIF et la Région autour de la gare de La Verrière, afin de revaloriser ce lieu d'échanges entre le réseau métropolitain et le territoire saint-quentinois. Tout comme pour les points d'échanges routiers, ce travail de revalorisation est une opportunité d'amélioration de son insertion urbaine et paysagère et de renforcement de son rôle d'accès à l'agglomération. Il doit également permettre des développements urbains et l'augmentation des densités humaines (populations + emplois) à proximité immédiate de cette gare.

Une réflexion pourrait être engagée dans les années qui viennent autour de la gare de Trappes, dans cette même logique, en fonction des opportunités de mutation foncière notamment.

Cela signifie également que la hiérarchie et le rôle actuellement dévolus à ces trois gares seront amenés à évoluer (intensité urbaine à proximité des gares de Trappes et La Verrière) en s'articulant avec l'évolution du réseau métropolitain. De plus, les projets de transports collectifs, notamment la ligne 18 du Grand Paris Express, auront un impact fort sur la structuration de l'agglomération et une attention particulière devra être portée à la fois sur la connexion entre les pôles de l'agglomération afin de permettre à l'ensemble du territoire de profiter de ces nouvelles infrastructures et sur l'équilibre du territoire (notamment entre l'est et l'ouest) et des différentes polarités de Saint-Quentin-en-Yvelines, afin d'éviter les effets de concurrence interne au territoire, entre les polarités existantes et la polarité émergente autour de la nouvelle gare.

2. Une offre multimodale en cours de développement sur l'agglomération

Saint-Quentin-en-Yvelines présente aujourd'hui une offre multimodale de qualité avec, en complément des véhicules individuels et des réseaux routiers, un réseau de bus relativement dense et des réseaux pour les modes actifs maillant la majeure partie du territoire. Tous ces réseaux, globalement de bonne qualité, présentent tout de même des faiblesses et des réflexions sont en cours pour améliorer leur qualité.

Comme évoqué précédemment, des réflexions sont en cours sur la structuration du réseau de bus, afin notamment d'améliorer la couverture spatiale, la lisibilité et la qualité de service de ce mode de transports.

Saint-Quentin-en-Yvelines est également un territoire d'expérimentation, pour le développement de systèmes de voitures électriques en libre-service, avec Praxitèle dès 1999 et Twizy Way en 2012.

Au niveau des modes actifs, l'objectif de l'agglomération est également de poursuivre le développement des réseaux supports de ces modes, en incluant la question des personnes en situation de handicap.

Ces actions sur les différents réseaux vont permettre d'élargir le panel des solutions de mobilité et le choix modal des populations pour se déplacer sur le territoire. Mais il apparait également primordial aujourd'hui de renforcer les lieux d'échanges entre ces différents réseaux, pour développer leur complémentarité.

II.

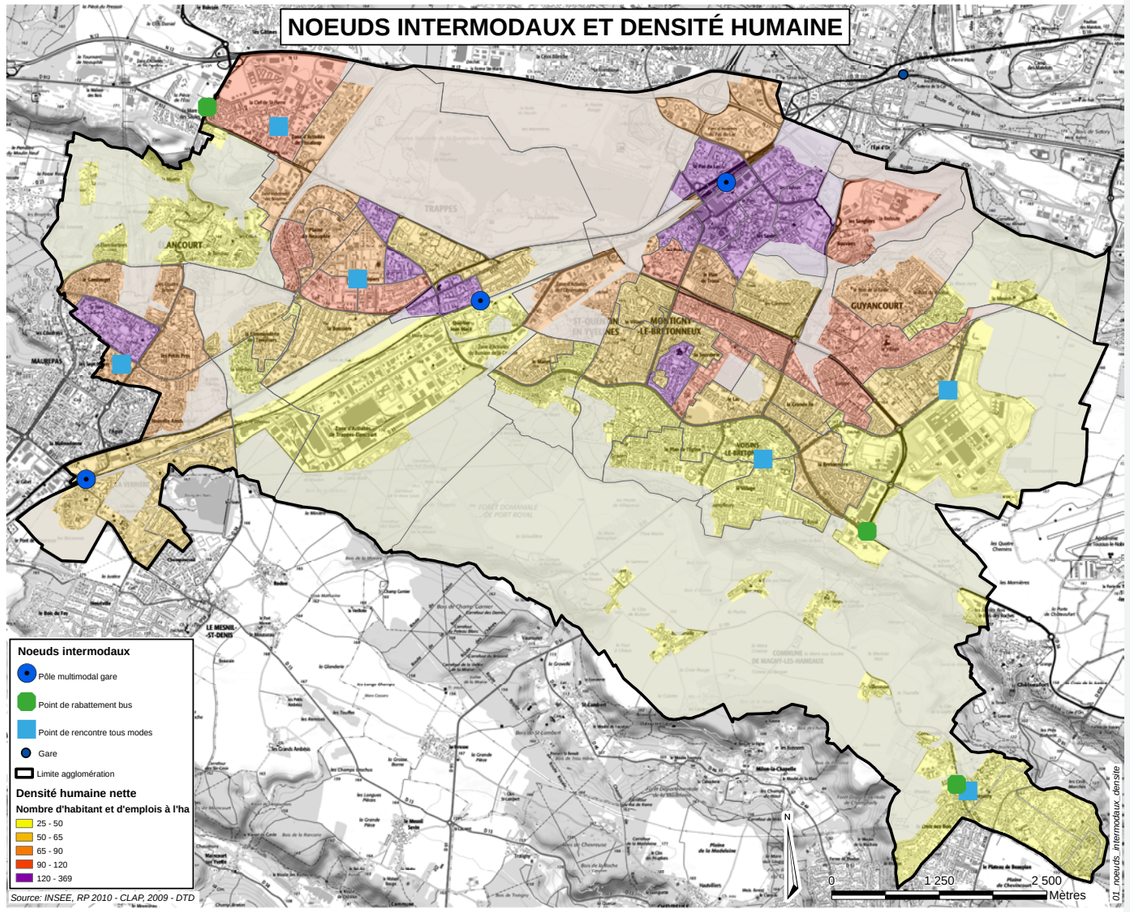
Ainsi, le développement et le renforcement de ces différents modes de transports s'accompagnent de la mise en place de nœuds multimodaux.

Ces nœuds, dont certains sont déjà en place (par exemple, les 3 gares de l'agglomération) ont pour vocation de faciliter les déplacements des populations. Ainsi, en gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, une agence de la mobilité permet d'apporter des conseils en termes de mobilité sur le territoire et au-delà. La mise en place d'une vélostation va permettre également le développement de l'usage des cycles, en complément de l'offre de transports collectifs. Enfin, le développement de Système d'Information Voyageurs Intelligent (SIVI) doit permettre de faciliter l'utilisation des transports collectifs.

Ces nœuds multimodaux ont vocation à s'articuler et à s'intégrer dans une approche globale d'organisation des mobilités sur le territoire et dans une stratégie intercommunale de développement et de renouvellement urbains, afin d'être placés au cœur des projets et de profiter au plus grand nombre. Au-delà des gares, il a été identifié, dans le Plan Local de Déplacement, le développement sur l'ensemble du territoire de points de rencontre, lieux de concentration de l'offre bus, où l'on trouvera une offre de taxis, de voitures en libre-service, ainsi que des bornes de recharge, du stationnement vélo ou encore des points de rencontre pour les covoitureurs.

ENSEIGNEMENTS

- Un manque de lisibilité et des dysfonctionnements au niveau de l'articulation entre réseaux magistral et local, notamment aux abords de quartiers urbains denses
- Des fractures urbaines (réseaux routier ou ferré) qui nuisent à l'accessibilité et la lisibilité des infrastructures et services
- Une offre multimodale autour des trois gares (gares routières, parcs relais de stationnement, stationnement vélos,...) mais des pôles multimodaux dilatés avec peu de traversées des voies ferrées au niveau des gares (exceptée la gare de SQY/Montigny)
- Une offre multimodale présente (réseau bus, réseaux «modes actifs», voitures en libre-service expérimentés sur certaines communes de l'agglomération,...) à accompagner par le développement de l'information et de la mise en valeur de la multimodalité (agences de la mobilité, projet de système d'information voyageurs intelligent,...)
- Un renforcement indispensable de la multimodalité sur l'agglomération, notamment par la mise en place de point de rencontre multimodaux en lien avec les espaces les plus denses et les principaux projets urbains de l'agglomération
- Des variations de densités humaines sur le territoire peu corrélées avec le positionnement des principaux points d'échanges (exceptée la gare de SQY)



D. Un territoire peu contraint au niveau du stationnement et de la logistique

1. Une offre en stationnement généreuse mais peu organisée

Le territoire saint-quentinois s'est développé sur le modèle de la « ville pour la voiture » et cette question du stationnement a été prise en compte en amont.

Dans les projets de logements ou d'activités, il est prévu des places de stationnement, sachant que les normes inscrites dans les documents d'urbanisme étaient jusqu'à aujourd'hui variables selon les communes et les secteurs au sein d'une même commune. De plus, les espaces publics sont souvent généreusement dimensionnés, intégrant la plupart du temps des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés. Cependant, on note un manque d'harmonisation entre les régimes et les règlementations de stationnement de manière générale et plus particulièrement sur des espaces urbains contigus ayant des fonctions différentes ou se trouvant sur des communes différentes.

Quatre types de problèmes sont recensés, au niveau du stationnement des véhicules particuliers sur l'espace public :

• Des stationnements sauvages autour des gares de La Verrière et Trappes, et dans une moindre mesure au nord de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux, avec des parcs relais sous-dimensionnés et non organisés (faible lisibilité et pas d'information sur les places disponibles). Cette question fait l'objet d'un travail partenarial avec le STIF et la Région autour des gares de l'agglomération, en intégrant cette dimension dans des projets urbains d'ensemble.

• Des secteurs pavillonnaires dans lesquels les habitants n'utilisent pas leurs places de stationnement sur parcelle, ou ont plus de voitures que de stationnements sur parcelle, et laissent donc leurs véhicules dans la rue. Cette question nécessite des analyses et des solutions sont trouvées au cas par cas (création de poches de stationnement, mise en place d'un régime de stationnement résidentiel,…). Cependant, la densification de certains tissus pavillonnaires peut aggraver cette problématique et une réflexion préalable à l'ouverture de nouveaux droits à construire dans les tissus pavillonnaires est nécessaire.

• Des conflits de stationnement et des reports sur voirie dans certains secteurs d'habitat et certains parcs d'activités, liés à une sous-occupation des places de stationnement en sous-sol, pour des raisons de sécurité des parkings, de coût pour le locatif social (aucune obligation de louer une place de stationnement avec son logement), de configuration et d'accessibilité… Cette question peut être traitée, soit en agissant sur la réglementation du stationnement de voirie pour qu'il soit plus avantageux pour les usagers d'utiliser les parkings existants, soit en agissant avec les bailleurs et promoteurs d'activités et de logements sur la qualité et la sécurisation des parkings. Une expérience positive a permis de régler un problème ponctuel très localisé, autour du quartier des Saules à Guyancourt, en travaillant sur la règlementation et les régimes de stationnement. Cependant, un travail plus global est prévu dans le cadre du PLD (élaboration du Plan Intercommunal de Stationnement), afin de traiter ces questions de stationnement à l'échelle de l'agglomération.

• Ponctuellement des problèmes de stationnement de véhicules à usage professionnel, dans certains secteurs d'habitat mais également dans certaines zones d'activités : poids lourds et véhicules pour les activités individuelles hébergées dans des bâtiments d'habitation notamment.

Globalement, les projets actuels et futurs de développement et de renouvellement urbains offrent l'opportunité de repenser les pratiques de mobilité à l'échelle de la proximité et de l'agglomération dans son ensemble et la place de l'automobile sur le territoire. Une réflexion fine sur la mutualisation des places de stationnement pour limiter leur emprise, optimiser les coût et trouver un meilleur équilibre entre l'offre et la demande pourrait contribuer à réduire la place de l'automobile.

2. Une politique de stationnement accompagnant le développement des modes actifs

Les places de stationnement pour les vélos sont en développement, que ce soit à proximité des polarités et des équipements (vélostation autour des gares notamment) ou au niveau des bâtiments d'activités et de logements (normes de stationnement inscrites dans les PLU).

3. Une intégration de la logistique urbaine dans les projets

Au niveau de la logistique urbaine (livraison de marchandises chez les professionnels et à domicile en milieu urbain), les espaces publics de l'agglomération, souvent largement dimensionnés, permettent de répondre aux besoins de stationnement pour les livraisons. De plus, le centre commercial régional intègre dans sa structure une organisation permettant les livraisons sans difficulté particulière. Cette question est également intégrée en amont dans l'organisation des projets de développements commerciaux et d'activités.

4. Un territoire d'accueil de l'activité logistique générant des nuisances

Saint-Quentin-en-Yvelines est également identifié comme un pôle important, au niveau régional, pour la logistique. Ainsi, la Zone d'Activités de Trappes-Elancourt, par sa proximité avec le réseau ferré et la gare de triage, présente des caractéristiques intéressantes de ce point de vue, et a ainsi été identifiée dans le SDRIF comme pôle logistique d'intérêt régional. Mais ce secteur ne bénéficie pas aujourd'hui d'une accessibilité suffisante pour développer l'activité logistique sans incidences fortes sur le cadre de vie des habitants de l'agglomération (nuisances et pollutions dues au trafic notamment). De plus, l'absence de différenciation des flux « poids lourds » et véhicules légers, sur cette zone d'activités comme sur d'autres zones d'activités sur le territoire, crée des conflits et des problèmes de sécurité, renforcés par l'absence de cheminements piétons sur ce secteur. Enfin, cette zone d'activités est coupée de la RN10 par les voies ferrées et les franchissements existants sont sous dimensionnés et vieillissants et entrainent des conflits d'usage importants. Ainsi, le pont de la Villedieu nécessite d'être reconfiguré. Dans le cas où la logistique ferait l'objet d'une stratégie de développement sur le territoire saint-quentinois, cela est une condition indispensable (sans être suffisante) de la mise en œuvre de cette ambition portée par le conseil régional Ile-de-France.
D'autres zones d'activités accueillent également ponctuellement des activités de logistique, comme celles des Côtes et des Bruyères.

II.

ENSEIGNEMENTS

- Une offre en stationnement très importante sur le territoire mais un manque d'organisation et d'harmonisation des régimes de stationnement public entre les communes et quelques problèmes de stationnement très localisés sur le territoire (gares, quartiers pavillonnaires,...)
- Peu de problème de logistique urbaine et de livraison
- L'absence de différenciation des flux de poids lourds et véhicules légers au sein des zones d'activités où l'activité logistique est importante
- Des problèmes de stationnement des poids lourds au sein de certaines zones d'activités (Gomberville à Magny-les-Hameaux)
- La Zone d'Activités de Trappes/Elancourt, connectée au réseau ferré et identifiée comme potentiel de pôle logistique régional, mais qui ne dispose pas d'une accessibilité métropolitaine suffisante de ce secteur pour accueillir ce type d'activités génératrices de nuisances

E. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces

ATOUTS

Une bonne accessibilité extraterritoriale routière en direction de Paris, du sud de la Région Ile-de-France et du sud-ouest et de l'ouest de la France et en transports collectifs en direction de Paris, La Défense et Rambouillet

Une distribution des différents modes de transports assurée au sein du territoire

Un réseau routier interne au territoire généreusement dimensionné, permettant le maillage de l'ensemble du territoire et le développement des réseaux pour tous les modes

Une offre multimodale développée autour des trois gares de l'agglomération (gares routières, parcs relais,...)

Un réseau de bus fortement développé et globalement, une bonne couverture spatiale du territoire

Une topographie sur le plateau, qui comprend la majorité des espaces urbanisés, plutôt favorable aux modes actifs et des réseaux bien développés pour ces modes

Une offre généreuse en stationnement « routier » et un développement des stationnements vélos

Une mise en accessibilité pour les personnes en situation de handicap qui favorise les chaines de déplacement

Une zone d'activités et des espaces connectés au réseau ferré

OPPORTUNITES

Un travail partenarial engagé avec le STIF et la Région pour valoriser les gares de l'agglomération et leurs environs

Des projets structurants en cours de réflexion pour améliorer l'accessibilité de l'agglomération (couverture RN10, maillage routier nord/sud à l'est de l'agglomération, prolongement du RER C, ligne 18 du Grand Paris Express, prolongement de la TGO depuis Saint-Cyr vers SQY, prolongement du TCSP Massy/SQY,...)

Des projets d'amélioration des liaisons internes en transports collectifs, notamment est/ouest (réflexion TZEN), et de renforcement des liens entre urbanisme et transports (projets urbains intégrant des pôles multimodaux, à proximité des gares notamment, avec une réflexion sur la place de l'automobile dans ces nouveaux quartiers)

Des projets de développement de l'information aux voyageurs permettant de rendre lisible l'offre multimodale

DIFFICULTES

Des difficultés d'accessibilité extraterritoriale au niveau routier (dysfonctionnement entre réseaux régional et local, enclavement de Magny-les-Hameaux,...) et des transports collectifs (dégradation des temps de parcours, manque de desserte directe depuis Paris, Rambouillet et Chartres, manque de lien avec l'ouest et le sud de la Région,...)

Des trafics routiers importants traversant le coeur de l'agglomération avec des niveaux de congestion importants créant des désagréments pour les habitants

Un territoire morcelé, de grandes coupures urbaines qui nuisent à la lisibilité du territoire, à la continuité des réseaux et sont parfois créatrices d'enclavement et d'allongement des distances à parcourir, défavorables aux modes actifs

Une hiérarchisation des voies qui présente des décalages entre les caractéristiques physiques des voies, les trafics et fonctions qu'elles supportent et les contextes urbains qui les accompagnent

Des déplacements internes à l'agglomération longs et compliqués en transports collectifs et modes actifs

Des problématiques de stationnement ponctuelles liées à la gestion et aux régimes et réglementations qui sont hétérogènes sur le territoire

MENACES

Un risque de report dans le temps des projets d'infrastructures routières et de transports collectifs alors que ces projets sont indispensables au bon fonctionnement et au développement de l'agglomération

Un risque d'augmentation des coupures urbaines et paysagères avec les projets d'infrastructures en réflexion

Un risque d'aggravation des déséquilibres est/ouest de l'agglomération avec un développement des projets de transports collectifs à l'est et une absence d'amélioration à l'ouest et des conséquences sur la congestion pour accéder à ces nouvelles infrastructures (franchissements du corridor ferroviaire et de la vallée de la Mérantaise)

Un risque de développement de l'agglomération et des infrastructures de transport au coup par coup, sans articulation des projets urbains et sans mesure des conséquences des nouveaux projets sur les mobilités existantes

Un risque d'augmentation des activités logistiques sans adaptation des infrastructures et voiries nécessaires à la mise en oeuvre de ce type d'activités

III. FONCTIONS ET USAGES : PRATIQUER LE TERRITOIRE

Pour caractériser le fonctionnement d'un territoire, il est nécessaire d'analyser différents éléments : les fonctions qu'il supporte, l'organisation de ces fonctions, les éléments marqueurs de son identité (notamment les coupures urbaines et la corrélation entre animation urbaine et connectivité du territoire), les entrées de ville et les différents types d'espaces publics et non urbanisés.

A. Une spécialisation territoriale des fonctions de la ville

1. La mixité fonctionnelle en question

On parle de mixité fonctionnelle dans un quartier, un lotissement ou un immeuble, lorsque plusieurs fonctions (logements, commerces, activités, équipements,…) sont représentées. La mixité fonctionnelle est considérée comme un objectif urbanistique qui s'oppose au découpage du territoire en zones fonctionnellement différenciées (zoning), concept qui a caractérisé la planification urbaine de l'après-guerre.
La mixité fonctionnelle est vue comme un élément important de la ville des courtes distances, qui favorise les déplacements en modes actifs (marche à pied, vélo,…) pour un développement urbain soutenable. Plutôt que de créer des parcs d'activités et des zones résidentielles séparées, ce qui augmente les distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre et encourage l'usage des modes de déplacement motorisés, l'objectif de mixité fonctionnelle est de rapprocher les fonctions de façon à ce que les principales composantes de la ville soient proches et facilement accessibles. Cela offre l'opportunité aux habitants et usagers du territoire de limiter leurs déplacements « contraints », notamment les trajets domicile/travail.
Un obstacle à certaines mixités fonctionnelles est l'incompatibilité de certaines fonctions entre elles, en général lorsque des nuisances engendrées par des fonctions ne sont pas ou peu tolérées par d'autres. Par exemple, des activités industrielles nuisantes, polluantes ou de logistique sont difficilement compatibles avec la proximité de logements.

De plus, le niveau de mixité fonctionnelle peut être variable en fonction des lieux. Il n'est pas toujours pertinent d'avoir pour objectif une mixité fonctionnelle totale (retrouver toutes les composantes de la ville partout sur le territoire) et cette mixité doit être pensée en fonction des niveaux de desserte et d'équipements notamment. De plus, la mixité fonctionnelle à très grande échelle (échelle du bâtiment par exemple) nécessite de prendre en compte la complexité des montages opérationnels, afin d'éviter des montages juridiques et financiers trop complexes pouvant générer des difficultés dans la gestion quotidienne (copropriété intégrant un bailleur social et un gestionnaire de commerces par exemple) et la mutation ultérieure de ces espaces.

2. Une diversité de fonctions urbaines à l'échelle du territoire

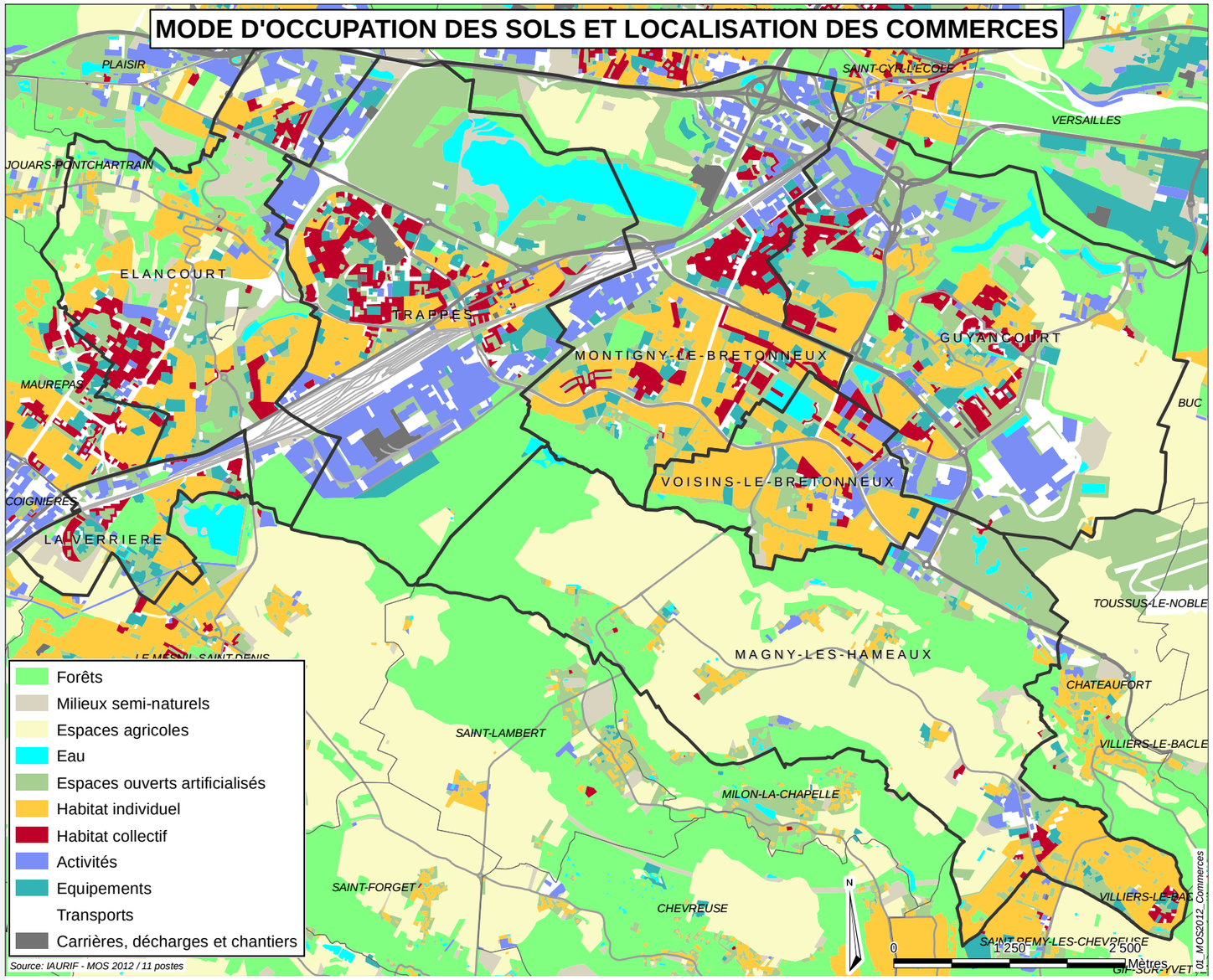
La formation de la ville nouvelle était basée sur un triple équilibre entre la ville et la nature, entre l'habitat et l'emploi et entre les logements et les équipements. Ces principes sont fondateurs d'une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'ensemble du territoire. Ainsi, on note sur la carte page suivante que l'ensemble des modes d'occupation des sols est présent à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Cependant, l'imbrication des objectifs et des enjeux qui ont sous-tendu la production de la ville (nécessité de produire vite, logique de la promotion immobilière et de la rentabilité, aspiration des habitants à une certaine sécurité et tranquillité et volonté de concentrer les activités pour les rendre visibles) ont conduit à développer la majeure partie du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines de manière fonctionnaliste, sous la forme d'un urbanisme de séparation des fonctions et de zoning.

Il y a ainsi des espaces de typologies et d'utilisations identiques : le territoire s'est spécialisé avec des espaces majoritairement dévolus aux activités économiques et d'autres essentiellement dévolus à l'habitat. Les premiers espaces sont ainsi fréquentés davantage le jour, par les salariés, et les autres plus la nuit et le week-end, par les habitants.

Cette organisation présente des atouts. Les zones d'activités, souvent positionnées à proximité des axes de transports majeurs, peuvent bénéficier d'une bonne accessibilité routière (et en transports collectifs, selon leur positionnement sur le territoire) et d'une bonne visibilité. Les secteurs résidentiels, de leur côté, bénéficient d'une certaine tranquilité et d'une protection vis-à-vis des flux.

Cette organisation présente également des faiblesses. Au-delà du phénomène d'espace «vide» à certaines heures de la journée ou certains



jours de la semaine, elle ne facilite pas les mutualisations des services, des commerces et des équipements notamment. Elle ne permet pas non plus les croisements et échanges entre les différents usagers du territoire que l'on peut s'attendre à observer sur un territoire urbain.

Cette logique fonctionnaliste constitue la structure de nombreux secteurs de l'agglomération. Seules quelques polarités comportent une mixité fonctionnelle suffisamment forte pour éviter ces effets négatifs de la séparation des fonctions.

Cependant, les caractéristiques de certains secteurs (âge et état du bâti, phénomène de vacance,...) et les nombreux secteurs de projet ou de réflexion sur le territoire de l'agglomération permettent d'envisager des mutations urbaines et de nouveaux développements, autant d'opportunités pour intégrer la question de la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier et de l'ilot sur le territoire et pour amorcer cette diversification des fonctions sur les secteurs les plus pertinents pour cela. Cette évolution est une des conditions essentielles pour le développement d'une ville des courtes distances, des transports collectifs et des modes actifs et de l'animation urbaine. Cela ne signifie en aucun cas que l'ensemble du territoire doit être multifonctionnel. Les niveaux de mixité fonctionnelle seront différenciés en fonction des contextes urbains et de la qualité de la desserte des secteurs notamment.

ENSEIGNEMENTS

- Une mixité fonctionnelle réelle à l'échelle de l'agglomération, avec l'ensemble des occupations des sols présentes sur le territoire
- Une organisation spatiale fondée principalement sur la séparation des fonctions, permettant la création de quartiers résidentiels calmes et apaisés et d'espaces économiques ayant une bonne visibilité sur le territoire, mais peu d'échanges et de croisements entre les différents usagers du territoire
- Des potentiels pour renforcer la mixité fonctionnelle, tout en conservant des niveaux de mixités différenciés en fonction des lieux et des contextes

B. Des coupures urbaines fortes et une déconnexion entre lieux et flux

Saint-Quentin-en-Yvelines souffre d'un morcellement et de la présence de coupures urbaines ayant un impact fort sur le fonctionnement du territoire. De plus, le territoire, fortement marqué par la logique de développement urbain privilégiant les flux, présente la particularité d'une faible corrélation entre les lieux accueillant l'animation urbaine et les lieux les plus intégrés et accessibles du territoire.

1. Les différentes types de coupures urbaines

Une coupure urbaine est une emprise dont la taille et/ou les activités qu'elle accueille perturbent les relations entre les populations et les activités alentour. On peut distinguer :

*• **Les coupures naturelles** liées à la configuration du site : dénivelés (coteau, vallée encaissée,..), cours d'eau (rivières) ou plans d'eau (étangs, lacs,…). Elles ne sont pas toujours prises en compte puisqu'elles font partie du site et préexistent à la ville. Il n'est pourtant pas rare qu'elles soient plus facilement franchissables en voiture qu'à pied ou à vélo, ce qui a des conséquences fortes sur l'organisation de la ville, dans un objectif de durabilité.*

*• **Les coupures consécutives à la présence d'une infrastructure de transport** (voie ferrée, boulevard très circulé, autoroute, échangeur,…).*

*• **Les enclaves** constituées par un ilot urbain ayant une taille très importante (fort, usine, centre commercial, lotissement fermé ou desservi par une impasse ou une boucle, campus universitaire, site d'entreprise, parc d'activités,…) ou par un ilot non bâti (ancienne carrière, gare de triage, parc, bois, cimetière, friche clôturée,…). Parfois, ce type de coupure est plus ou moins perméable suivant le moment de la journée. Par exemple, un centre commercial peut être perméable durant ses horaires d'ouverture mais devient une coupure au moment de sa fermeture. Cela implique donc une variation des conséquences de ce type de coupure sur le fonctionnement du territoire en fonction du moment du jour ou de la nuit.*

La forme de l'emprise peut être linéaire ou surfacique. Une coupure linéaire sera souvent davantage identifiée et perçue comme une difficulté qu'une coupure surfacique, mais les difficultés engendrées sont identiques. Toute emprise linéaire engendre toujours une certaine épaisseur (cf. la gare de triage de Trappes ou l'autoroute A12 et ses échangeurs) et inversement (cf. ilot urbain allongé non traversable).

Quelle que soit sa forme, une coupure pose toujours, par définition, la question de son franchissement. Mais la perturbation engendrée par la coupure est de nature physique ou psychologique :

• dans le premier cas, l'obstacle est infranchissable ou difficilement franchissable pour des raisons matérielles et physiques,

• dans le second, l'obstacle est perçu comme dangereux ou désagréable et peut conduire au même résultat : contournement nécessaire ou franchissement délicat.

Cependant, il ne faut pas non plus oublier que l'espace urbain est par définition un processus d'organisation des coupures urbaines et que la ville n'existe pas sans coupure : urbaniser une nouvelle parcelle dans un espace libre et poreux va obstruer certains cheminements et générer une coupure. Il faut donc veiller à organiser cette nouvelle urbanisation pour limiter les effets de coupure néfastes pour le fonctionnement du territoire, par exemple en prévoyant de conserver certaines porosités. De plus, dans certains cas, l'existence de coupures urbaines, générées notamment par la géographie du territoire, permet de garantir une certaine tranquillité aux quartiers ainsi isolés. Enfin, les infrastructures délimitant des quartiers peuvent permettre la création d'identités, de caractéristiques et de fonctionnements propres à ces quartiers et renforcer leur cohérence interne.

2. Une diversité de coupures urbaines sur le territoire

A Saint-Quentin-en-Yvelines, on dénombre les trois types de coupures énoncés précédemment :

• les coupures naturelles, avec la présence de la colline d'Elancourt et des vallées de la Bièvre, de la Mérantaise, du Rhodon et du Ru d'Elancourt,

• les coupures consécutives à la présence d'une infrastructure de transport, avec la présence du faisceau ferroviaire, de l'A12, de la RN10, de la RN12, de la R12 et des nombreux échangeurs,

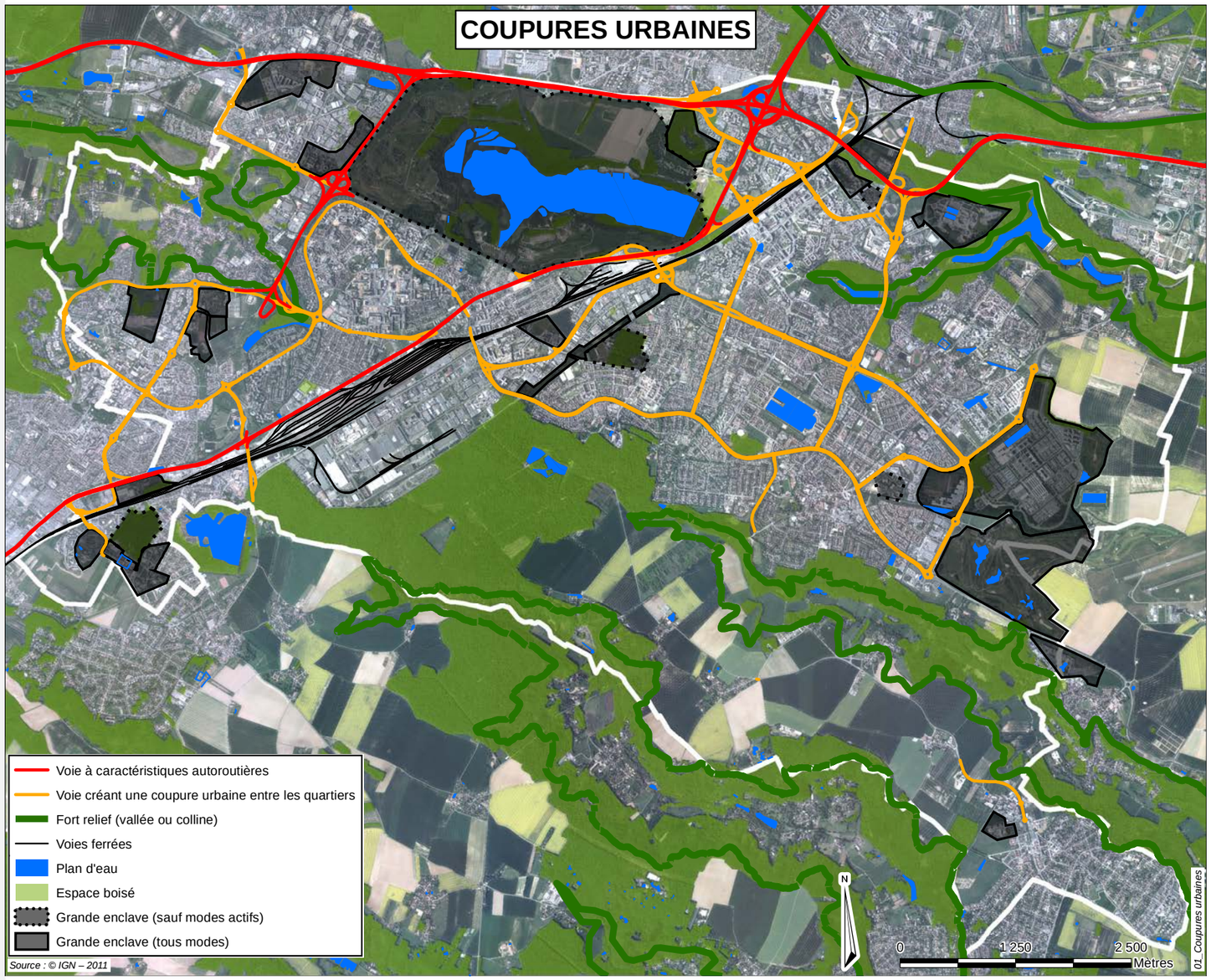
• les enclaves constitués par des ilots urbains (grands ilots des entreprises privées, centre commercial régional,...) et des ilots non bâtis (espaces boisés et naturels cloturés,...), tous difficiles ou impossibles à traverser.

Celles-ci ont un impact fort sur les déplacements, notamment pour les modes actifs (allongement des parcours et difficulté physique des trajets), mais pas uniquement. En effet, ces coupures ont également des conséquences sur les modes de transports collectifs (notamment les bus) et les modes de transports individuels motorisés, étant donné le peu de franchissements et la faible qualité urbaine de la plupart de ceux qui existent. Enfin, elles peuvent avoir des conséquences sur la qualité de vie des espaces environnants, notamment par les nuisances générées : nuisances visuelles, nuisances sonores et pollutions aux abords des infrastructures de transports notamment. En effet, les trafics routiers et les niveaux de congestion importants sur certains axes accentuent les coupures urbaines physiques en déqualifiant les espaces urbains à proximité.

Au niveau du fonctionnement urbain, les infrastructures du type «lignes à haute tension», «aqueducs», «oléoducs», «gazoducs»,… constituent un autre type de coupure. La plupart du temps, elles ne contraignent pas les déplacements mais génèrent des discontinuités dans les espaces urbains. Ces infrastructures doivent être donc intégrées au mieux au tissu urbain et il est nécessaire de qualifier les espaces supports du passage de ces lignes.

3. Le développement de l'agglomération comme outil de réduction des coupures

L'amélioration de la qualité de traitement et d'organisation de ces différents types de coupures urbaines présentes sur le territoire, ainsi que la résorption de certaines d'entre elles apparait donc comme prioritaire.
Ainsi, certaines coupures existantes font déjà l'objet de projets de retraitement : c'est le cas pour le projet de requalification de la RN10 au niveau du centre de Trappes, en coeur d'agglomération.
De plus, les futurs projets d'infrastructures de transports collectifs (par exemple la ligne 18 du Grand Paris Express) répondent aux besoins en termes de mobilité mais ont également pour objectif de minimiser les coupures urbaines qu'ils pourraient générer sur le territoire.
L'insertion et l'intégration urbaine et paysagère de ces projets, la



III.

minimisation de leur impact sur la ville et son évolution, la limitation de leur impact visuel et physique d'emprise au sol et leur capacité à créer des points de repère et à générer des points de vue sur le territoire sont des critères majeurs de leur conception.

De même, une attention est portée sur le retraitement et le réaménagement de certains échangeurs et pour la création de nouvelles voies , afin d'intégrer cette problématique :

- RN10/RD13 avec le carrefour de la Malmedonne,
- accès nord et sud de la couverture de la RN10 à Trappes,
- pont de la Villedieu à La Verrière et Elancourt,
- échangeur RN12/Avenue des Garennes à Guyancourt,
- barreau entre la RD938 et la RD91 à l'est de Guyancourt,
- réflexions sur l'amélioration des franchissements existants et le développement de nouveaux franchissements au niveau du corridor ferroviaire en cœur d'agglomération,...

Les projets de développement et de renouvellement urbains sont aussi une opportunité pour réduire les coupures urbaines existantes et minimiser les nouvelles coupures urbaines éventuellement générées. Les organisations spatiales et le découpage des ilots ont pour objectif de permettre le développement de l'animation urbaine sur l'espace public et la porosité du territoire, notamment pour les modes actifs et les transports collectifs.

ENSEIGNEMENTS

- La présence de nombreuses coupures urbaines, avec le relief et les infrastructures (voies ferrées, routes et lignes à haute tension) mais également les grandes emprises privées étanches et l'organisation des quartiers en poches imperméables
- La résorption en cours de certaines coupures urbaines (par exemple, la RN10 au coeur de Trappes) et la nécessité d'éviter la création de nouvelles coupures avec le développement de nouveaux projets urbains ou d'infrastructures de transport

C. Quelques entrées d'agglomération illisibles et des discontinuités avec les territoires environnants

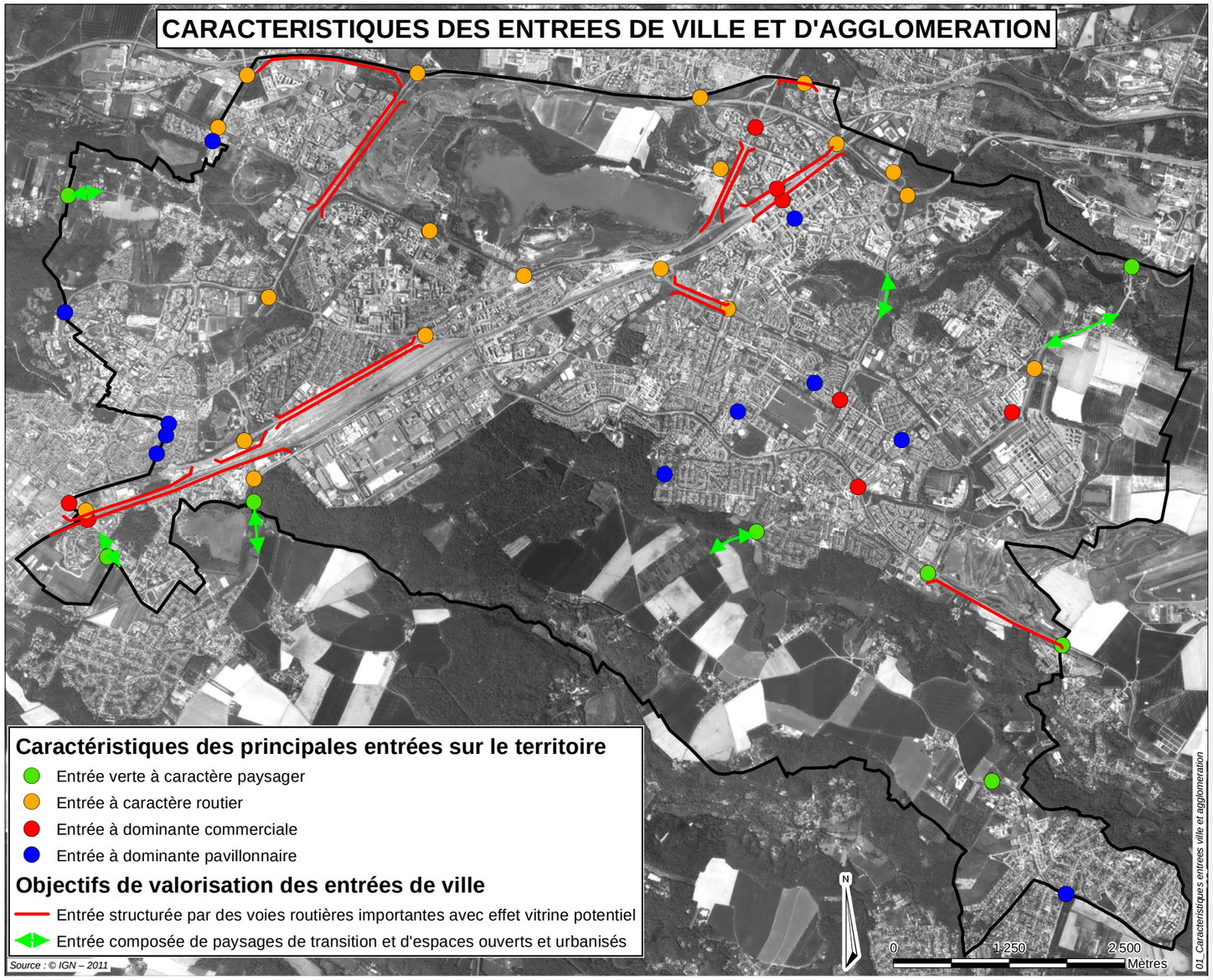
L'agglomération est constituée de différents types « d'entrées », lieux du premier contact de l'usager au territoire et lieux «vitrine » de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il apparaît important de distinguer :

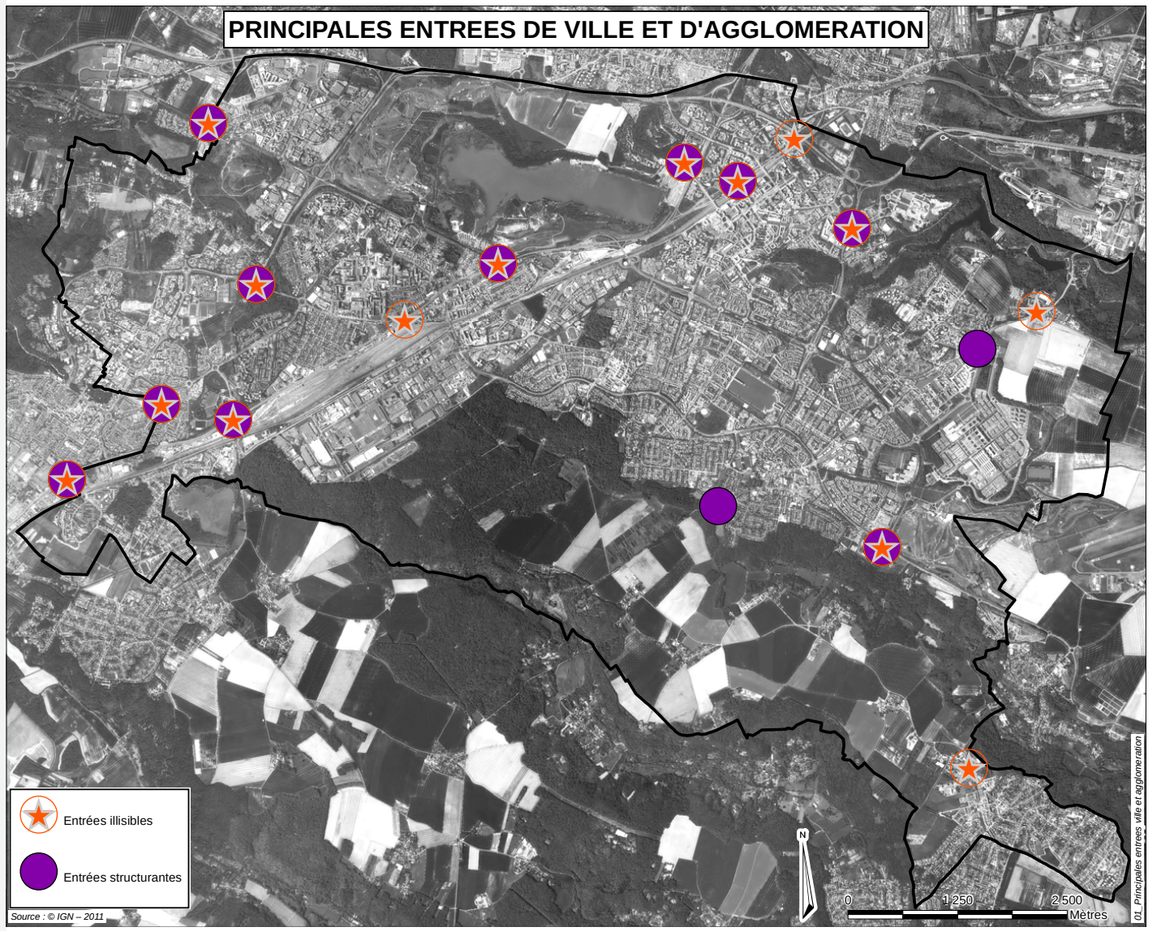
- les entrées d'agglomération,
- les entrées de ville,
- les entrées de quartier.

1. Des entrées d'agglomération peu perceptibles et une continuité avec les territoires environnants

Les entrées de l'agglomération sont les points où l'on entre dans l'agglomération (au sens institutionnel), mais elles ne correspondent pas, le plus souvent, à une limite physique. La plupart d'entre elles sont peu marquées. Cela peut s'expliquer de plusieurs manières :

- Par la création de la ville nouvelle qui s'est développée à partir des axes de transports majeurs. Par conséquent, certaines entrées se font par des échangeurs autoroutiers (cf. entrée sur Montigny depuis l'A12) qui mènent au cœur de l'agglomération sans que les fronts bâtis annoncent une intensité urbaine à rayonnement régional. De plus, certaines entrées de ville se font par des nœuds routiers (cf. l'entrée d'Élancourt depuis l'échangeur des Gâtines à Plaisir ou la RN 10 à Trappes) qui sont connectées au réseau routier magistral, donnant une impression que l'on évite la ville sans y entrer réellement (avenue de l'Europe et RD 36).
- Par l'histoire de la constitution de la Ville Nouvelle par grands quartiers ne prenant pas toujours en compte les limites administratives, ce qui explique aussi l'absence de perception des limites sur certains quartiers, rendant de ce fait illisibles les limites de l'agglomération. Cela est assez vrai entre Maurepas et Élancourt. D'abord incluse dans le périmètre de la Ville Nouvelle, Maurepas a décidé ensuite d'en sortir, alors que son urbanisation s'est faite en étroite relation avec le territoire élancourtois. Aujourd'hui, les limites entre ces deux villes, l'agglomération et les autres territoires sont floues, voire inexistantes. C'est également le cas à proximité de la gare de La Verrière, entre cette commune et Coignières, qui faisait également partie de la Ville Nouvelle à l'origine.
- Par ailleurs, certaines de ces entrées de l'agglomération sont





diluées dans le paysage environnant sans qu'il y ait une réelle césure avec un paysage urbain particulier (cf. l'entrée d'agglomération au niveau de la RN10 à La Verrière). Cela s'explique par le développement d'entités fonctionnelles autonomes et indépendantes des limites communales, soit autour d'axes de transports importants, soit autour d'activités consommatrices d'espace, comme l'agriculture (cf. entrée d'agglomération par le rond-point des Libertés sur la RD58, entre La Verrière, Élancourt et le Mesnil-Saint-Denis et celle de l'avenue Louis Blériot entre Buc et Guyancourt). Le lien fonctionnel est dans ce cas plus fort que les limites communales.

L'entrée sur le territoire de l'agglomération n'est donc pas perceptible, ce qui rend difficile l'appréhension physique du territoire saint-quentinois et sa représentation mentale. De plus, de manière générale, ces entrées d'agglomération présentent des qualités paysagères et architecturales assez faibles, avec une forte présence des infrastructures et un rôle essentiellement tourné vers les déplacements et assez peu sur les autres fonctions urbaines. Elles présentent néanmoins des potentialités de requalification et de valorisation, avec des possibilités de construction à la condition de les remettre dans une logique « urbaine ».

Les entrées d'agglomération décrites précédemment sont essentiellement vues du point de vue routier. Un autre type d'entrée d'agglomération existe lorsqu'on se déplace par les transports collectifs ferrés. Ainsi, dans ce cas, les espaces d'entrées d'agglomération sont plutôt les gares du territoire. Globalement, ces espaces sont peu valorisés. La gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux bénéficie de la présence du pôle d'affaires et de bureaux qui permet de donner une identité particulière au territoire. La gare de Trappes est inégalement valorisée entre le nord-ouest et le sud-est, de même que celle de La Verrière. Des études et projets sont en cours sur ces trois gares afin de revaloriser leurs abords.

2. Une faible lisibilité des limites communales au sein de l'agglomération

Les entrées de ville des communes de l'agglomération ne sont pas faciles à individualiser, tant l'histoire de leurs constructions respectives est liée et leurs développements conjoints. Seuls les panneaux permettent de se repérer. Ceci s'explique par différents paramètres :

• Un seul aménageur a développé les opérations de constructions sur l'ensemble du territoire de la Ville Nouvelle. De ce fait, certains permis de construire ont été délivrés à cheval sur deux communes. Ces continuités ou ces absences de lisibilité des limites communales se matérialisent par des opérations d'ensembles pavillonnaires qui sont à cheval sur deux communes. Ainsi, certains quartiers ont des physionomies semblables, donnant une impression de continuité et une homogénéité du tissu urbain (Cf. le plan de l'Église à Voisins-le-Bretonneux et Montigny-le-Bretonneux et rue Camille Corot à Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux).

• Le fait qu'il y ait eu un seul aménageur explique aussi l'absence de « point » d'entrée de ville, par la volonté de créer, à partir de plusieurs entités territoriales distinctes, une seule et même agglomération urbaine. De plus, à l'époque de la construction de la ville nouvelle, le territoire est occupé par de petits bourgs. Il y avait tout à construire entre ces espaces urbains historiques. Aussi, les règles mises en place par l'aménageur

se sont voulues souvent proches les unes des autres sur l'ensemble des quartiers ayant la même fonctionnalité (recul par rapport à l'alignement, hauteurs peu marquées, prospects très larges et voiries très imposantes qui ressemblent plus à des routes qu'à des rues).
• De plus, la Ville Nouvelle s'est créée sur une courte période de 40 ans, ce qui explique l'homogénéité des constructions, dont le plus grand nombre a été construit sur 20 ans. L'utilisation des matériaux, les procédés de construction, les similitudes dans les plans d'aménagement et l'architecture participent à créer une identité «Ville Nouvelle» du territoire qui s'est superposée aux identités antérieures de chacune des communes. Par conséquent, que l'on se trouve par exemple à Élancourt, Magny-les-Hameaux ou Montigny-le-Bretonneux, l'architecture est proche, ce qui contribue aussi à rendre moins lisibles certaines limites communales et à renforcer l'appartenance à un même territoire.

Toutefois, il faut noter quelques entrées de ville créant des vrais points de repères comme le Rond-point des chevaliers à Élancourt. Cette entrée de ville est intéressante car, au-delà de la présence de la statue du chevalier, premier élément de repère, la présence d'un bâtiment historique important à l'échelle de l'agglomération, la Commanderie des Templiers, permet d'offrir un point de repère et un aspect qualitatif à ce secteur lorsque l'on sort de la RN 10 et que l'on rentre sur le territoire d'Élancourt.

Le rond-point de la Paix Céleste constitue aussi, avec la présence de l'institut Franco-Japonais, le Vélodrome et l'entrée de l'ile de loisirs, un point de repère marqué à la fois par la présence de gros équipements mais aussi par une œuvre d'art (Arche de la Paix Céleste de Piotr Kowalski) au centre du rond-point, qui fonctionne comme un repère organisé de l'entrée sur l'agglomération.

3. Des quartiers clairement délimités

Paradoxalement, contrairement aux entrées d'agglomération et de ville qui sont peu marquées, les entrées de quartier le sont physiquement beaucoup plus, ce qui a peut-être tendance à renforcer le sentiment préexistant d'appartenance forte à un quartier dans l'inconscient collectif. En effet, les habitants se revendiquent de leur quartier (Sourderie, Villedieu, Chamfleury, Buloyer ou Villaroy par exemple).

La configuration spatiale des quartiers d'habitat, mais aussi des espaces économiques, souvent introvertis et avec des liaisons interquartiers canalisées sur quelques points principaux, quand ce n'est pas une voie unique qui dessert le quartier, a peut-être aussi conforté ce sentiment d'appartenance ultralocale. Des éléments permettant d'afficher leur entrée et leur identité propre et renforçant le sentiment d'appartenance à une portion du territoire, à un quartier plus qu'à une ville, ont même été construits dans certains quartiers. Cela a permis, à l'époque, de créer ex-nihilo un sentiment d'appartenance local à un territoire qui était vierge de toute urbanisation et de faciliter son appropriation par les nouveaux arrivants.

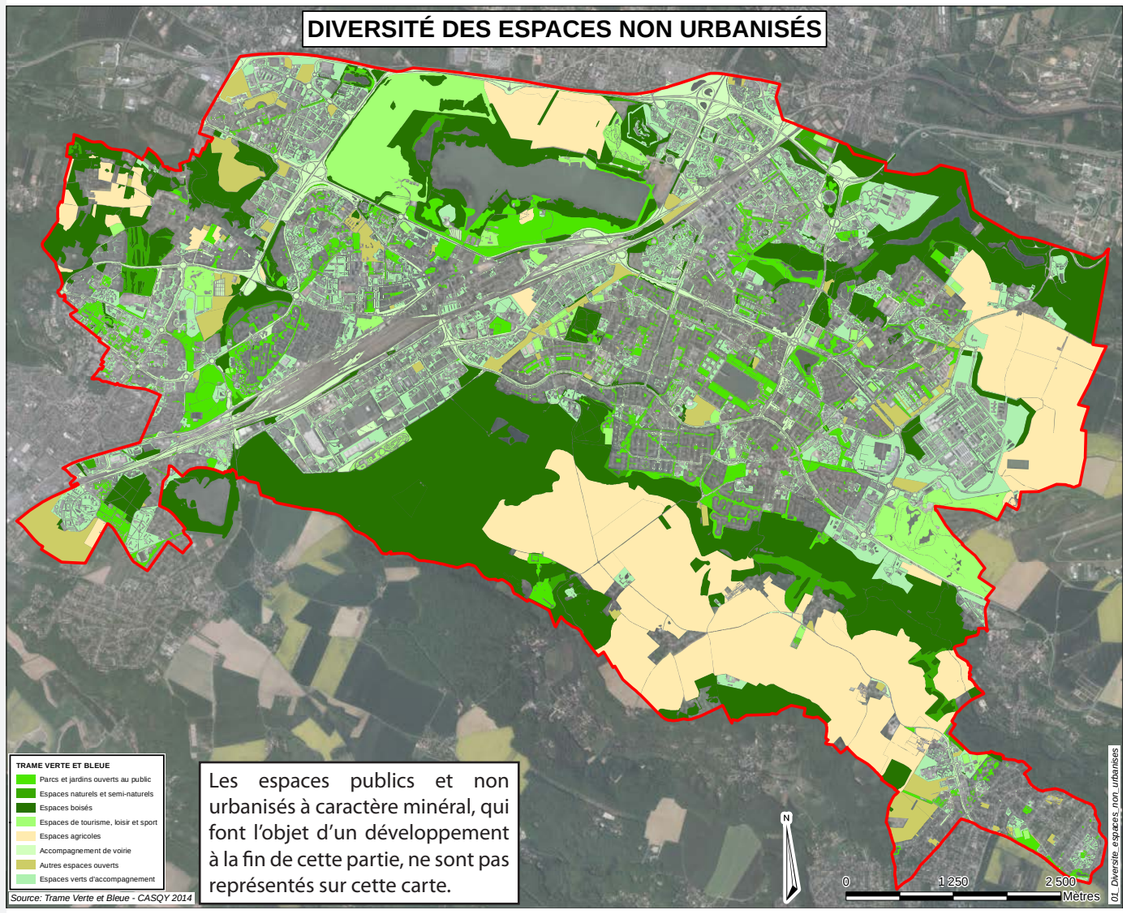
Au niveau des zones d'activités et des parcs d'activités, les entrées et la signalétique sont traitées différemment selon les communes. AInsi, sur le terrain, on parle selon les cas de zone industrielle, de zone d'activités ou de parc d'activités. Il n'existe pas d'homogénéité et de logique claire au niveau du territoire. De plus, l'entrée dans ces espaces économiques est souvent compliquée et mal indiquée, de même que la localisation des entreprises au sein de ces espaces. Les quatre pôles économiques de Saint-Quentin-en-Yvelines (qui représentent la taille pertinente de rayonnement économique) n'apparaissent pas en tant que tels sur le territoire.

Les entrées de villes et d'agglomération sont donc le reflet de l'urbanisation de la Ville Nouvelle et de son histoire, au-delà des 7 communes actuelles, avec de nombreuses entrées peu lisibles et diluées dans l'environnement, donnant ainsi une absence de limites franches au territoire urbanisé, rendant difficile la lecture de chaque commune et renforçant l'absence de visibilité de la Communauté d'agglomération comme un territoire à part entière. Seule la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux revendique clairement ce double rôle d'entrée d'agglomération et d'entrée de ville sur le territoire.

Paradoxalement, à l'échelle des quartiers, les limites existent et, parfois même, elles sont affirmées par des éléments architecturaux permettant aux nouveaux habitants de s'approprier plus facilement, au moins psychologiquement, leur territoire.

ENSEIGNEMENTS

- Une diversité d'entrées de ville sur le territoire, certaines étant fortement marquées et d'autres peu perceptibles
- Des potentialités de requalification et de valorisation de certaines entrées de ville, permettant de dégager de nouvelles capacités de construction, sous condition de qualité et d'animation urbaines
- Des limites avec les territoires environnants très diversifiées, parfois imperceptibles et parfois très marquées
- Des quartiers clairement délimités physiquement mais une signalétique difficilement lisible et compréhensible pour les visiteurs



D. Une diversité d'espaces publics et non urbanisés, souvent confidentiels et manquant parfois de liens entre eux

L'espace public représente dans les sociétés humaines, en particulier urbaines, l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui sont à l'usage de tous. Lieux de sociabilité ouverts à tous les usagers, les espaces publics sont également des lieux de respiration nécessaires dans la ville. Rues, allées, places, parcs,…, recréent des passages entre les différents quartiers et sont le lieu de brassage entre les différents usagers (habitants, salariés, étudiants,…). Ils sont animés à la fois par des usages quotidiens (déplacement, promenade, repos, jeux,…) et par des animations à caractère éphémère ou ponctuel (fêtes, festivals, marchés,...). Les espaces publics jouent un rôle important de structuration et d'organisation des éléments de la ville à toutes les échelles. La qualité des espaces publics, leur convivialité, leur confort, leur fonctionnalité, leur adaptation aux modes de déplacement constituent des enjeux essentiels pour offrir un cadre de vie et un paysage urbain agréables, préalables nécessaires au renouvellement urbain et à la densification des centres urbains.

Dans cette partie, sont abordés à la fois les espaces publics et les espaces non urbanisés de manière générale, car certains d'entre eux ont un statut intermédiaire et parfois confus, de par leur appropriation par les populations par exemple.

L'histoire de la conception et de l'urbanisation de Saint-Quentin-en-Yvelines et les objectifs démographiques initiaux de l'agglomération (objectif d'accueil de 500 000 habitants) a fait que ce territoire est marqué à la fois par :

- la générosité des espaces publics, ceux-ci n'étant pas toujours lisibles et appropriables par les usagers,
- et le fait que les quartiers soient majoritairement introvertis, cachant les lieux publics en leur coeur.

Pourtant, la mise en scène de ces espaces publics et leur ouverture ponctuelle sur le reste de la ville, pourrait aider l'usager dans sa pratique du territoire.

De plus, l'approche fonctionnaliste qui a présidé au développement de la Ville Nouvelle a conduit au fait que les espaces publics ont été conçus avec l'objectif de séparer les fonctions de déplacement (en définissant des espaces spécifiques pour chaque mode) et de spécialiser chaque lieu et espace en fonction d'usages précis. Cette approche a également amené une spécialisation des quartiers qui en font des lieux vides en journée pour les quartiers de logements, en soirée et le week-end pour les espaces économiques (zones d'activités et parcs d'activités). Cela génère une impression de ville « dortoir » de grande banlieue, alors que le territoire saint-quentinois est plutôt équilibré.

Aujourd'hui, Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire où les espaces libres sont majoritaires. Près de 60 % du territoire est occupé par des espaces non urbanisés, ceux-ci comprenant les espaces publics mais également un ensemble d'autres espaces non publics (terres agricoles, jardins familiaux, golfs,...).

III.

Les espaces publics et les espaces non urbanisés sont de différentes natures et ont des fonctions distinctes. Ils habillent et structurent les espaces construits, participent à la constitution et à l'équilibre du territoire par les «vides» qu'ils créent et sont le plus souvent un gage de qualité. Tout comme le bâti, ces espaces non construits structurent et dessinent le territoire. Ainsi, par leurs caractéristiques, les usages qu'ils accueillent, la biodiversité qui a pu s'y installer mais également les horizons qu'ils dégagent, ils sont un des principaux éléments structurants du territoire.

Concernant les espaces publics, ceux-ci sont essentiels pour le bon fonctionnement du territoire, aussi bien dans la qualité des usages quotidiens que dans la qualité du cadre de vie, même s'ils ne sont pas utilisés par tous, ni même connus par l'ensemble des saint-quentinois. Les espaces publics ne possèdent pas toujours de fonction spécifique et ils sont le support de toutes les fonctions possibles. Ils peuvent être le support de la vie urbaine et d'activités diverses et parfois éphémères. Ils sont donc importants dans l'appropriation de la ville par les habitants, mais aussi par les autres usagers, notamment les personnes travaillant sur le territoire.

On distingue plusieurs types d'espaces non urbanisés n'étant pas réellement des espaces publics : ceux qui ont un usage précis et défini, comme par exemple les espaces agricoles, et les autres espaces non urbanisés, au statut plus flou.

Pour ce deuxième type, certains sont assimilés à des friches qui, dans l'imaginaire collectif, n'ont aucune qualité urbaine. Cependant, une distinction est à faire entre les espaces périphériques à des projets réalisés et les espaces en attente de projet (comme la Remise à Voisins-le-Bretonneux, le sud du centre-bourg à Magny-les-Hameaux et les Bécannes à La Verrière par exemple).

Les premiers (les espaces périphériques à des projets réalisés) n'ont souvent pas été pris en compte et se retrouvent pris entre deux espaces aménagés, avec un dessin parcellaire pauvre rendant l'hypothèse d'un nouveau projet peu viable. De ce fait, ils deviennent des espaces résiduels et présentent la particularité de rester souvent non construits à long terme. Cette caractéristique peut être exploitée pour permettre l'appropriation de ces espaces et le développement d'usages, qu'ils soient publics ou privés.

Les seconds (les espaces en attente de projet) sont des territoires en devenir. Ils supporteront de nouveaux aménagements et constructions à terme : ce sont les zones à urbaniser. En attendant, ce sont des surfaces «poreuses» qui attirent des usages contrôlés ou libres, selon les cas. Par exemple, les terrains des Bécannes sont en partie exploités par un agriculteur, pour le moment. Pour les autres terrains, n'ayant pas d'usages définis, la nature a parfois repris ses droits mais la végétation est souvent pauvre du fait qu'une démolition récente et/ou d'un appauvrissement des sols. Ainsi, l'horizon est dégagé et les usagers s'y aventurent davantage. De nouvelles liaisons peuvent être créées, notamment piétonnes et visuelles, telles qu'on peut les voir sur le site de La Remise à Voisins-le-Bretonneux.

1. Une diversité d'espaces « naturels » non urbanisés

Quatre espaces « naturels » majeurs peuvent être identifiés comme des secteurs à part entière au sein des espaces non urbanisés :

- la colline d'Elancourt,
- la forêt domaniale de Port Royal et le bois de la Mérantaise,
- les espaces boisés le long de la Bièvre,
- l'Ile de Loisirs.

Concernant les trois derniers, ce sont des espaces naturels majeurs qui présentent une richesse écologique reconnue au niveau national. La colline d'Élancourt, quand à elle, est un espace d'origine anthropique mais on peut noter que la nature y a repris le dessus à ce jour. De plus, elle n'est pas, à ce jour, ouverte au public, contrairement aux trois autres espaces « naturels » majeurs.

Ces espaces sont le plus souvent constitués de bois anciens avec des arbres hauts et imposants. Leurs aménagements sont plutôt simples et de type forestier (simple chemin de terre pouvant être par endroit en stabilisé) et ils en font des lieux naturels contrastant avec les espaces urbanisés qui sont proches (par exemple, l'entrée nord de l'Ile de Loisirs se trouve à moins d'un kilomètre du centre de Saint-Quentin-

Colline d'Elancourt

Etangs de la Minière et Vallée de la Bièvre

Ile de Loisirs

Plateau agricole de Magny-les-Hameaux

Réserves foncières TCSP Avenue de la Villedieu

Terrain des Bécannes à La Verrière

en-Yvelines). Ils participent à la vie des habitants en étant des lieux de promenades et de détente.

Les espaces non urbanisés incluent également des espaces à caractère privé : les espaces agricoles présents dans les parties périphériques du territoire. Ils participent à la richesse fonctionnelle de l'agglomération et témoignent de son histoire agricole récente (jusqu'aux années 60/70). Ils apportent un caractère rural apprécié des habitants, qui devient un élément de bien-être dans ce pays de tradition agricole et surtout céréalière. Sur certains de ces espaces, la production a été orientée vers une agriculture périurbaine, tirant parti de la proximité de la ville et s'axant par exemple sur du maraichage, avec une vente directe aux consommateurs, demande non couverte jusqu'alors. D'autres pratiquent encore l'agriculture céréalière emblématique de la région. Enfin, des espaces libres de toute urbanisation sont présents également au sein des espaces urbanisés et forment les jardins ouvriers qui sont essentiels pour la vie des familles les cultivant. De plus, ils permettent de diversifier les paysages au sein des espaces urbains en offrant des espaces autres que minéralisés et construits.

Enfin, en complément de l'étang de Saint-Quentin et des rivières parcourant le territoire, de nombreux étangs, bassins et canaux, majoritairement artificiels, sont présents sur le territoire : bassins du Fond des roches, de la Muette, de la Sourderie,étangs du Moulin à vent, des Roussières, de la Boissière, canal du pôle centre urbain,...). Ils ont été réalisés à l'origine soit pour alimenter en eau le parc du château de Versailles lors de sa construction, soit pour permettre la gestion des eaux pluviales lors de la conception de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, soit pour être une composante des espaces publics urbains. Ils participent à la vie de la ville par leur fonction hydrologique, même s'ils ne sont pas toujours traités de manière qualitative. La présence de l'eau a permis le développement d'une faune et d'une flore particulières qui en font des espaces riches au niveau écologique. L'eau est présente partout sur le territoire, à la fois d'origine naturelle ou anthropique, que ce soit dans les espaces « naturels » ou dans les espaces à caractère plus urbain. Ces espaces en eau sont très intéressants car ils permettent d'avoir une diversité de paysages et d'usages.

2. Des réserves foncières sous la forme de délaissés et de friches

Les espaces non urbanisés sont aussi parfois des réserves foncières. Au fil du temps, ils sont devenus des éléments du paysage, comme les réserves le long des voies (par exemple, avenue de la Pyramide à Voisins-le-Bretonneux) qui sont entretenues, plantées et participent, de ce fait, à la constitution d'un paysage routier plutôt apaisé et d'espaces de respiration. D'autres réserves foncières sont des terrains qui sont entretenus à minima, où la nature a repris ses droits, petit à petit, constituant un paysage de petites futaies formées de jeunes sujets sans grandes qualités floristiques (la Remise à Voisins-le-Bretonneux ou les Bécannes à La Verrière). Ces terrains n'ont aucun aménagement et, par conséquent, aucune fonction affirmée. Mais ils présentent pour les riverains un espace de liberté. Des « sentiers informels » apparaissent parfois suite aux usages des riverains. Souvent, ces terrains sont en attente de projets d'aménagement pour lesquels il est demandé, dans le cadre de concertation, de conserver l'usage informel (liaison, promenade,…) qui s'y est créé.

Certains terrains non urbanisés sont des délaissés ou des friches. Ils peuvent être mal entretenus et n'ont aucune qualité et donnent une image peu attractive, voire négative, du territoire (notamment la Haie à Sorel sous les lignes à haute tension et l'entrée de ville côté Leclerc de Bois d'Arcy). Ces terrains constituent alors de la réserve foncière qui sera facilement mutable à l'avenir pour les revaloriser et profiter également aux espaces environnants.

Enfin, les délaissés le long des principales voies de circulation, souvent aménagés en espaces verts, donnent une certaine ampleur à ces axes. De plus, ils sont souvent doublés par des pistes cyclables et des espaces pour les piétons ainsi que par des bandes engazonnées et plantées. Ces espaces ultra-fonctionnels dégagent une impression verdoyante, minimisant les impacts et les ressentis négatifs vis-à-vis de la circulation automobile (avenue de l'Europe, avenue des Pyramides,…) mais pouvant générer des effets de coupure au sein du territoire.

III.

3. Des espaces publics végétalisés entretenus et mis en valeur

Certains espaces non urbanisés sont des espaces d'agrément, comme les parcs urbains majeurs (parc des sources de la Bièvre, parc de la Commanderie, parc de la Couldre, parc des Coudrays, parc du château de La Verrière,...) et les bois. Ces espaces sont protégés de toute urbanisation afin de préserver leur qualité. Réservoir de la biodiversité locale, ils sont aussi des espaces de respiration à l'intérieur des quartiers et des éléments importants en termes d'aménités et de qualité urbaine. Ils sont d'ailleurs fortement utilisés par les habitants comme des lieux de promenade, de pratiques sportives ou de loisirs pour les enfants des quartiers environnants.

De nombreux espaces (squares et parcs de proximité / sentes, coulées vertes et allées cavalières / rigoles et pièces d'eau) sont implantés au cœur des quartiers, ce positionnement limitant leur visibilité et la prise de conscience de leur monumentalité depuis les voies de circulation. Ils sont souvent créés pour les riverains, utilisés par ceux-ci et peu connus par les autres, alors même qu'ils sont gages d'une certaine qualité de vie.

Les squares et parcs de proximité sont aménagés avec des aires de jeux, permettant aux familles de se rencontrer et de donner de la vie aux quartiers de façon quotidienne (Eugène de Fleuré, parc des Coudrays, plaine de jeux du Scarabée,...).

Les sentes, coulées vertes et allées cavalières innervent les quartiers, et sont des espaces fonctionnels maillant le territoire et reliant les quartiers entre eux par des espaces de circulation douce verdoyants. Ces espaces appartiennent parfois aux copropriétés.

Le réseau des rigoles qui a alimenté le parc du château de Versailles est également mis en valeur par l'aménagement de ces espaces publics végétalisés. Ces derniers participent alors à la mise en valeur des éléments historiques du territoire. Toutefois, le réseau des rigoles reste lui aussi souvent confidentiel (par exemple, la Rigole à Guyancourt), car il se trouve en cœur de quartier et est peu visible depuis les espaces publics extérieurs.

De plus, certains de ces éléments constitutifs des rigoles ne sont plus en eau mais sont des supports à l'aménagement de parcs comme celui du parc de la Rigole du Manet.

Toutefois, si ces espaces publics végétalisés ont de grandes qualités paysagères, pour certains d'entre eux, leur monumentalité donne l'impression qu'ils sont peu utilisés et appropriés. Certains de ces espaces (par exemple, le Lac de la Sourderie et la coulée verte de la Villedieu) pourraient devenir des lieux centraux et structurants, de véritables lieux de rencontres, marqueurs de l'identité saint-quentinoise. Cette impression de vide et de manque d'appropriation peuvent s'expliquer par leur surdimensionnement ainsi que par la sous-utilisation de ces espaces, même ponctuellement. Seules les festivités du 14 juillet se déroulent sur certains de ces secteurs, autour du Lac de la Sourderie par exemple. Le reste de l'année, rien n'y est organisé.

Cette qualité des espaces publics végétalisés est aussi renforcée par la gestion différenciée des espaces verts menée par les collectivités. Au lieu de tondre systématiquement les espaces verts à ras et d'éradiquer les herbes indésirables, les services gestionnaires adaptent l'entretien des espace verts aux spécificités des espaces dans la ville. De plus, l'utilisation de produits phytosanitaires est limitée, voire interdite sur certains secteurs. Cette action favorise la préservation des écosystèmes, essentielle au maintien de la biodiversité.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération a un patrimoine arboré jeune mais déjà riche. Les 43 000 arbres plantés le long des rues de Saint-Quentin-en-Yvelines contribuent au cadre verdoyant du territoire. Toutefois, ils nécessitent une attention et une réflexion à long terme. Pour pérenniser ce patrimoine, la CASQY a donc élaboré une charte de l'arbre et ses cahiers techniques. Les objectifs généraux de ce document sont :

- de sensibiliser les principaux professionnels concernés pour préserver les arbres en place dans un milieu urbain en mutation permanente,
- d'apporter des éclairages scientifiques et techniques indispensables pour comprendre la place de l'arbre en ville et les efforts de gestion qu'il nécessite,
- d'engager un partenariat avec chaque acteur du développement urbain autour des règles d'intervention.

Ce document comporte cinq engagements, se déclinant en objectifs concrets pour permettre à l'arbre de s'enraciner sur notre territoire :

- aménagement : respecter les arbres en place,
- conception et réhabilitation : réussir l'arbre dans le projet,
- entretien : soigner et élaguer durable,
- sécurité et suivi : surveiller et décider à temps,
- animation sociale : valoriser les espaces arborés.

Parc Paul et Virginie

Lac de la Sourderie

Place Pompidou à Montigny-le-Bretonneux

7 Mares à Elancourt

Zone d'Activités de Trappes-Elancourt

4. Des espaces non urbanisés « minéraux » trop organisés autour de la voiture

La trame urbaine est également ponctuée de vides minéralisés qui sont des lieux de respiration et de complémentarité pour les « pleins » et espaces urbanisés alentours. Ces espaces publics sont principalement situés dans les secteurs les plus denses et intenses de l'agglomération. Ce sont des lieux où nombre de services et d'équipements se concentrent, avec des potentialités d'animation urbaine. Ils peuvent être soit des places (de la gare par exemple), soit des voies de circulation (avenue de l'Europe par exemple), soit des espaces piétons (canal de Saint-Quentin-en-Yvelines par exemple). Ces vides structurent le territoire en étant des points de repères dans la ville, en accueillant des usages particuliers et en ayant une identité propre.

Toutefois, certains d'entre eux sont en cours de restructuration afin de répondre au plus près aux besoins des nouveaux usagers, comme la diagonale et le carré gare à Montigny-le-Bretonneux. Vieillissants, ces espaces voyaient transiter chaque jour des milliers de passagers, alors que leur visibilité depuis les voies de circulation était quasi inexistante. Leur restructuration s'avérait nécessaire, afin de les rénover, de les rendre plus attractifs et de les inscrire dans une redynamisation du centre de Saint-Quentin.

D'autres espaces non urbanisés « minéraux » sont uniquement des lieux fonctionnels et de passage, comme le centre commercial et les places Claudel ou Georges Pompidou. Aujourd'hui, ils ne sont pas aménagés pour répondre aux besoins qui pourraient émerger de la présence de lycées, de médiathèques, de centres commerciaux, etc. En dehors des heures de pointe, ces lieux sont vides. A la tombée du jour, seules les enseignes des boutiques animent ces places, alors qu'une récente loi oblige à les éteindre la nuit. Pourtant, ces espaces présentent un potentiel pour assurer une fonction de lieu public animé, et donc de lieu de rencontres. Le traitement majoritairement routier (excepté pour le centre commercial) de ces espaces ne facilite pas leur investissement par les populations, les piétons et les vélos ne disposant pas suffisamment de place à ce jour et ces lieux manquant de qualité. D'autres espaces de ce type existent sur le territoire, comme les 7 Mares ou la place de Paris à la Clef-de-Saint-Pierre. Ils demeurent très minéraux et parfois confidentiels, mais laissent tout de même davantage de place aux piétons.

À noter que les trottoirs (en tant qu'espaces réservés aux piétons), qui participent à la constitution des espaces non urbanisés, peuvent être importants dans la perception des vides. Soit leur traitement est qualitatif et cela participe à la création d'une ambiance urbaine apaisée. Soit ils sont inexistants ce qui contribue à rendre les lieux peu pratiques, voire inhospitaliers (la Zone d'Activités de Trappes/Elancourt, sans trottoir). Ceci est bien entendu à nuancer dans le cas des « zones de rencontre », dans lesquels il n'existe pas de trottoir car les piétons sont prioritaires sur l'ensemble des espaces publics de ces zones.

ENSEIGNEMENTS

- De nombreux espaces non urbanisés de différentes natures et de différentes qualités, espaces de respiration complémentaires des espaces construits, contribuant à une atmosphère générale apaisée et verdoyante et à la qualité du cadre de vie du territoire
- Des espaces publics nombreux mais pas forcément qualifiant et qualitatifs car trop souvent conçus pour un seul type d'usage et de mode de transport
- De grands espaces publics potentiellement structurants, sous utilisés et manquant parfois de qualités, qui mériteraient d'être transformés en véritables « lieux de vie » et mis en valeur par un renforcement des services/commerces aux habitants et usagers du territoire (économie résidentielle et animation urbaine) et le développement d'évènements
- Des délaissés et des friches constituant des réserves foncières pour le développement futur de l'agglomération
- La difficulté pour trouver le point d'équilibre afin de valoriser les espaces tout en conservant leurs caractéristiques écologiques et en leur permettant de jouer plusieurs rôles (usages pour la biodiversité, pour la population,…)

III.

E. Atouts / Difficultés / Opportunités / Menaces

ATOUTS

Un urbanisme fonctionnaliste avec une séparation des fonctions urbaines générant des quartiers résidentiels calmes et apaisés et des espaces dévolus aux activités avec une bonne visibilité et reconnaissance

Des espaces reliés les uns aux autres par des infrastructures qui forment les grandes mailles du territoire dans lesquelles se sont développés les quartiers

Une trame verte publique et privée fortement présente et très diversifiée dans ses formes et ses usages

Des espaces publics généreux, diversifiés et permettant différents types d'ambiances urbaines sur le teritoire

Un travail de revalorisation des espaces publics engagé sur le quartier autour de la gare de SQY/Montigny

Une gestion différenciée des espaces verts mise en place et qui renforce la diversité de ces espaces et le développement d'une charte de l'arbre afin de sensibiliser et d'informer sur la question de la végétation

Le développement d'une agriculture de proximité sur le territoire de Magny-les-Hameaux

DIFFICULTES

Une logique de « zoning» sur une grande partie du territoire, qui nuit à la mutualisation des espaces, réseaux, commerces et services et limite l'animation urbaine

Des grandes infrastructures de transports et des axes de circulation trop largement dimensionnés créant des coupures linéaires et générant des lieux ségrégués et des quartiers introvertis

Des entrées d'agglomération et de ville souvent complexes, peu qualitatives et peu lisibles, sans repère fort et des problèmes de signalétique, notamment pour les espaces économiques

Des espaces ouverts et publics ou non urbanisés pas toujours bien reliés, qualifiés ou traités comme des espaces résiduels ou en attente d'urbanisation

Des espaces verts parfois problématiques (notamment au niveau des coûts d'entretien) et une végétation parfois trop abondante (par exemple, débordements végétaux sur les espaces publics nuisant aux continuités et à la lisibilité)

OPPORTUNITES

Un potentiel de renforcement des niveaux de mixité fonctionnelle dans certains espaces monofonctionnels

Des emprises routières généreuses rendant possible le renforcement et le développement d'espaces publics minéraux et naturels de qualité, supports de nombreux usages, sous la forme d'un véritable réseau

Une possible valorisation différenciée et contextualisée de certains espaces non urbanisés, soit pour permettre de nouveaux développements urbains, soit pour valoriser les espaces urbains aux alentours

Des projets de développement en entrée d'agglomération (Vélodrome, gare/Bécannes,...) visibles depuis les grandes infrastructures et pouvant permettre la requalification des entrées de ville

Des projets de réduction des coupures urbaines par les grandes infrastructures et d'amélioration de la porosité de certains ensemble bâtis, de certains espaces naturels et de certaines entrées de ville

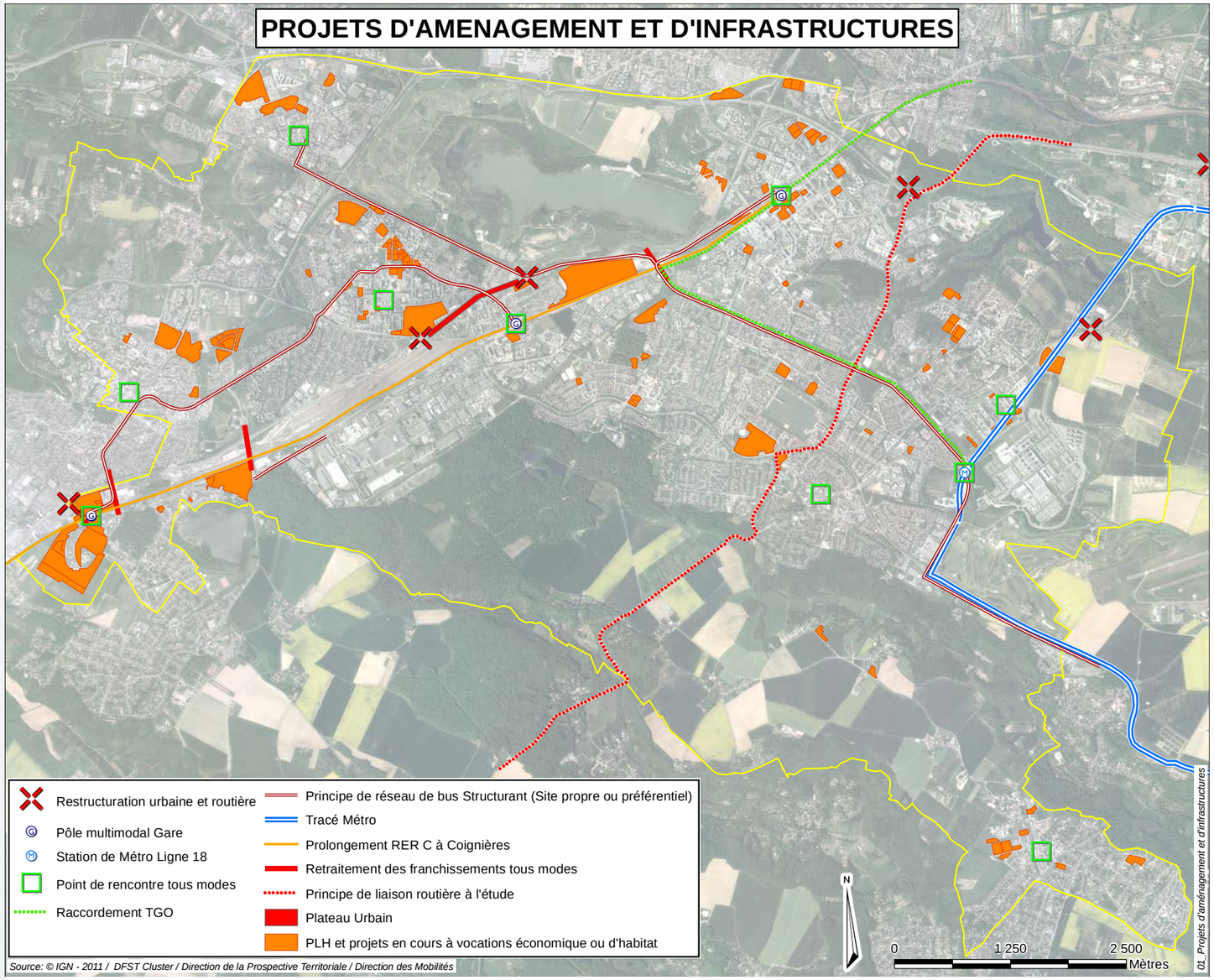
Une maîtrise foncière et des projets de quartiers intégrant le développement d'une agriculture de proximité

MENACES

Le risque de renforcement de la monofonctionnalité des espaces et des coupures urbaines existantes, de création de coupures urbaines supplémentaires et de renforcement de la faible lisibilité du territoire, si les nouveaux projets ou reconfiguration d'infrastructures ou le développement urbain ne sont pas suffisamment poreux et n'intègrent pas les spécificités du territoire et des objectifs de mixités des fonctions et des usages

Le risque d'une approche trop dogmatique, radicale et décontextualisée vis-à-vis du territoire (sanctuarisation forte des espaces naturels ou au contraire, urbanisation intégrale de ces espaces, mixité fonctionnelle homogène sans prise en compte du contexte urbain,...)

La difficulté à trouver le point d'équilibre afin de valoriser les espaces publics et non urbanisés tout en conservant leurs caractéristiques écologiques et en leur permettant de jouer plusieurs rôles (usages pour la biodiversité, pour la population, pour des questions techniques comme la régulation des eaux par exemple,...)



A. Un territoire dynamique et de nombreux projets en cours de réflexion et de réalisation

Le territoire saint-quentinois fait l'objet de nombreux projets d'infrastructures de transport et projets urbains répartis sur l'ensemble des 7 communes de l'agglomération.

1. Des projets d'infrastructures essentiels au territoire

La carte ci-contre reprend l'ensemble des projets d'infrastructures prévus ou en cours d'étude.

Ligne 18 du Métro « Grand Paris Express »

Le projet de métro du Grand Paris Express porté par le gouvernement vise à doter l'Ile-de-France d'un réseau reliant le centre de la métropole, les principaux pôles urbains, scientifiques, technologiques, économiques, sportifs et culturels de la région Ile-de-France, le réseau ferroviaire à grande vitesse et les aéroports internationaux.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, la ligne 18 du métro du « Grand Paris Express » comportera une gare : la station « Saint-Quentin Est », située sur la commune de Guyancourt, dans la partie est du territoire. Cette station, ajoutée aux trois gares existantes sur le territoire, permettra de mailler l'agglomération en transports collectifs structurants, de réduire les temps de parcours et de créer une liaison attractive et efficace pour relier les pôles stratégiques de la région Ile-de-France, notamment le sud du plateau de Saclay, Massy et Orly. Ce métro aura donc un impact important sur les pratiques de mobilité des habitants et travailleurs de Saint-Quentin-en-Yvelines.

De plus, les questions de connexions aux réseaux existants, tant en matière de transports collectifs structurants que des modes actifs, ainsi que les incidences sur la circulation automobile (rabattement sur la gare de métro) sont autant d'éléments à intégrer dans la réflexion.

La Communauté d'agglomération soutient donc la réalisation de la ligne 18 du « Grand Paris Express » et demande que cette ligne s'articule au réseau ferré existant sur Saint-Quentin-en-Yvelines par le prolongement du Tram Express Ouest (ou Tangentielle Ouest) sur le territoire. Elle souhaite également qu'au niveau local, le lien et la desserte des quartiers environnants par la nouvelle gare soient bien pris en compte dans la réflexion et conception globale de ce projet.

IV.

Prolongement du Tram Express Ouest (ou Tangentielle Ouest) sur Saint-Quentin-en-Yvelines

D'une longueur totale d'environ 25 km, le Tram Express Ouest reliera Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr dans un premier temps et sera traité en mode tram-train. Cette liaison est un projet essentiel pour l'ouest francilien, pour permettre d'apporter une solution structurante et fiable aux déplacements en rocade des habitants et salariés. Un prolongement au nord est prévu dans un deuxième temps vers Achères et Poissy puis dans un troisième temps vers Cergy.

Son tracé empruntera en grande partie les infrastructures existantes (mais non utilisées) de la Grande Ceinture, avec des extensions en mode urbain à Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr (Poissy à l'étude).

La Communauté d'agglomération souhaite que soit étudié un prolongement vers Saint-Quentin-en-Yvelines. Elle compte fortement sur ce projet pour assurer la connexion du réseau ferré à la ligne 18 du métro « Grand Paris Express ». Pour mémoire, ce principe de liaison figurait déjà dans le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne (SDAURP) de 1965 comme une liaison entre les villes nouvelles de Trappes et de Cergy-Pontoise.

Dans la continuité des perspectives d'aménagement cohérent du territoire initiées depuis plusieurs décennies, l'agglomération est en faveur de cette logique de liaison des pôles urbains et économiques d'Ile-de-France, pour relier les deux pôles urbains structurants de l'ouest parisien que sont Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise de manière performante par ce projet de Tram Express Ouest.

L'agglomération est donc favorable à la recommandation émise par la Commission d'Enquête Publique du Contrat de Développement Territorial Paris-Saclay Versailles Grand Parc / Saint-Quentin-en-Yvelines / Vélizy-Villacoublay, c'est-à-dire l'étude du prolongement de cette infrastructure depuis Saint-Cyr-l'Ecole vers Saint-Quentin-en-Yvelines, avec connexion à la ligne 18 du Grand Paris Express.

Amélioration de l'offre de service sur les lignes Transilien et RER existantes, prolongement du RER C jusqu'à Coignières et amélioration des pôles gares existants

Pour les trois lignes RER et Transilien desservant le territoire (lignes C, N et U), les temps de parcours se sont accrus ces dernières années sans augmentation de l'offre en contrepartie. Les temps de parcours se sont notamment aggravés sur les parcours à destination de Saint-Quentin-en-Yvelines le matin (et de Paris le soir), alors que ces trajets bénéficient déjà d'un sous-dimensionnement de l'offre, ce qui a un impact sur le dynamisme économique de l'agglomération. Cet état des choses nuit à l'attractivité du territoire et son besoin d'échanges avec les autres pôles régionaux.

Le territoire est aussi fortement concerné par la desserte du RER B dont la gare de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse constitue une porte d'entrée sur le territoire.

Ainsi, la CASQY soutient le renforcement de l'offre structurante existante de transport collectif par la mise en oeuvre de plusieurs projets qui permettraient d'améliorer la desserte du territoire en lien avec son développement économique et son attractivité.

Une amélioration des temps de parcours de l'offre existante sur les lignes N, U et RER C est nécessaire pour revenir a minima aux temps de parcours qui étaient observés auparavant, avant la mise en place du cadencement, et remédier ainsi à la perte d'attractivité du territoire liée à l'augmentation de ces temps de parcours. Une amélioration de la qualité de service (fréquence, amplitude, régularité) de l'offre existante sur les lignes N, U, RER B et RER C avec une desserte équilibrée dans les deux sens de parcours est nécessaire pour répondre à l'ensemble des besoins d'échanges de l'agglomération. Le Schéma directeur du RER C, en cours d'élaboration, participe aussi à l'amélioration des conditions de circulation sur la ligne C, notamment en termes de régularité et permettrait d'améliorer l'offre sur Saint-Quentin.

L'arrêt des TER Centre doit permettre d'offrir une desserte express vers et depuis Saint-Quentin-en-Yvelines que ce soit pour les voyageurs qui vont/viennent de Versailles ou Paris ou pour les voyageurs qui vont/viennent de la Région Centre. Ces derniers sont aujourd'hui obligés de passer par Versailles et de rebrousser chemin pour rejoindre l'agglomération.

Le prolongement du RER C, inscrit au SDRIF à l'horizon 2030 permettra d'apporter un niveau de desserte équivalent aux trois gares. La CASQY souhaite un rapprochement de sa réalisation à l'horizon 2020. Ce prolongement permettra non seulement d'améliorer la desserte du territoire mais aussi de répondre à certains dysfonctionnements de l'agglomération liés aux trafics générés pour rejoindre la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, terminus actuel du RER C (gestion des parc-relais, saturation de la RN10).

La branche du RER B ayant son terminus à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse doit faire l'objet d'une vigilance particulière en matière de qualité de service.

Enfin, les trois gares de l'agglomération font aujourd'hui l'objet de réflexions ou projets plus ou moins importants quant à leur réaménagement : la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines a fait l'objet de nombreux travaux dans les dernières années, la gare de La Verrière fait l'objet d'un Comité de Pôle pour permettre son futur réaménagement et la gare de Trappes a fait l'objet de légers travaux de rénovation récemment.

Finalisation du Transport Collectif en Site Propre Massy / Saint-Quentin-en-Yvelines

Pour assurer la liaison entre les pôles, la liaison du TCSP entre Massy et Saint-Quentin-en-Yvelines est l'axe structurant permettant de développer les échanges entre l'est et l'ouest du plateau de Saclay, en complément de la future ligne 18 du Grand Paris Express. Il permet de relier ces deux pôles en passant par le Plateau de Saclay. Plusieurs sections du TCSP ont déjà été réalisées et notamment l'avenue de l'Europe à Saint-Quentin-en-Yvelines et la portion Polytechnique / Massy. Néanmoins, des sections restent à mettre en oeuvre : du Christ de Saclay à Chateaufort du côté « Essonne » ou de Chateaufort au Rond point des Mines côté « Yvelines ».

En reliant des pôles d'emplois et des établissements de recherche d'envergure internationale ainsi que des quartiers d'habitation, ce TCSP constituera une des épines dorsales sur lesquelles s'appuiera le développement urbain de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay.

A Saint-Quentin-en-Yvelines, l'enjeu est le prolongement de ce TCSP vers l'ouest du territoire et le pôle multimodal de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ce prolongement est intrinsèquement lié au retraitement du pont Leclerc franchissant l'axe RN10 / voies ferrées à Montigny-le-Bretonneux. En effet, via cet ouvrage, le TCSP pourrait être prolongé jusqu'à la future gare routière interurbaine sur la RD10.

Amélioration de la liaison entre la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines et la Clef-de-Saint-Pierre par la RD912

Les aménagements en faveur du bus sur la RD912 ont vocation à mieux desservir le secteur de la Clef-Saint-Pierre et de la Zone d'Activités de Pissaloup dont l'offre en transport collectif est déficiente en raison de l'éloignement des gares et des performances des lignes de bus.

Les aménagements en faveur du bus sur la RD912 ont vocation à :

- Fiabiliser les temps de parcours des lignes de bus reliant la Clef-de-Saint-Pierre à la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines par le biais de site propre unidirectionnel.
- Proposer des aménagements uniquement sur les points noirs de circulation, à savoir le carrefour RN10/RD912 et l'accès à la Clef-de-

Saint-Pierre via le rond point Marcel Dassault.
- Assurer la cohabitation de l'ensemble des modes de transport (TC, VL, PL, cycle, piéton) sur l'axe RD912.
De plus, la réalisation de cette infrastructure et son articulation avec la finalisation du Transport Collectif en Site Propre Massy / Saint-Quentin-en-Yvelines évoqué précédemment permettrait de constituer l'armature de transports collectifs structurants à l'échelle du bassin de vie de Saint-Quentin-en-Yvelines, et d'amorcer éventuellement un prolongement au-delà, vers Plaisir et la Vallée de la Seine.

Aménagement d'une liaison de Bus à Haut Niveau de Service Trappes-La Verrière

Le projet de laison de bus à haut-niveau de service Trappes-La Verrière doit permettre de contribuer à la constitution de l'armature de transports collectifs structurants à l'échelle de l'agglomération, d'atténuer la coupure urbaine RN10 / voies ferrées et de desservir les pôles structurants à l'ouest du territoire.
Cette liaison présente l'intérêt de desservir les quartiers les plus denses de l'agglomération et d'être à proximité de zones d'emplois de premier plan. Aujourd'hui, 40 % des montées et descentes du réseau SQYBUS sont enregistrées dans un corridor de 500 mètres autour du tracé de ce projet, démontrant son importance pour l'agglomération. Il s'inscrit également dans le réaménagement global du pôle multimodal de la gare de La Verrière avec le doublement du Pont Schuler.

Reconfiguration du pont du Général Leclerc et interconnexion des réseaux de transports structurants

La reconfiguration du pont du Général Leclerc doit également contribuer à la constitution de l'armature de transports collectifs structurants à l'échelle de l'agglomération et à la résorption des points noirs de circulation. Cela doit permettre d'améliorer la compétitivité des temps de parcours des transports collectifs par rapport à ceux de la voiture particulière.
L'avenue du Général Leclerc et le pont du même nom au-dessus de la RN10 et des voies ferrées, à Montigny-le-Bretonneux, présentent un intérêt majeur de par leur positionnement stratégique au coeur de l'agglomération. Les liaisons bus ainsi concernées sont :
- gare St-Quentin – Clef-de-Saint-Pierre
- Versailles – Satory
- Trappes – La Verrière
- Saint-Quentin – Massy
- actuel TCSP sur l'avenue du Général Leclerc
Le raccordement vers la future gare routière le long de la RD10 fait également partie des objectifs visés par cette étude d'opportunité.
L'actuel franchissement présente également un enjeu majeur pour développer l'offre dédiée aux circulations douces (en particulier cyclables), notamment pour raccorder l'Ile de Loisirs, dans laquelle sont étudiés d'autres projets (TCSP, voie de déplacements doux, nouvelle entrée, etc.).
C'est enfin l'occasion de réfléchir à comment rationaliser la place de la voirie dans ce secteur, simplifier et rendre plus lisible l'utilisation du réseau routier (notamment les échanges avec l'avenue des Prés).

Enfouissement de la RN 10 et réalisation du projet de plateau urbain

Depuis près de 15 ans, la RN10, inscrite en continuité de l'autoroute A12 au sud du département des Yvelines focalise les réflexions. Sur sa section urbaine d'une quinzaine de kilomètres entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Les-Essarts-le-Roi, cette infrastructure à 2X2 voies traverse un territoire diversifié entre zones urbaines actives densément peuplées et zones naturelles de qualité où viennent se ressourcer les Franciliens. Seul axe structurant local, la RN10 connaît des problèmes récurrents de congestion et d'insécurité routière, facteurs de nombreuses nuisances pour les riverains. La coupure urbaine que constitue la RN10 au sein de la ville de Trappes n'est pas la moindre de ces nuisances. C'est pour minimiser cet effet de coupure que l'État a engagé des études pour supprimer cette coupure.
L'enfouissement de la RN10 est prévu sur une longueur d'un peu plus d'un kilomètre (entre les carrefours RN10/RD912 et RN10/RD23) avec une couverture segmentée en trois dalles, sur une longueur de 300 mètres environ, au niveau du centre-ville de Trappes, afin de recréer une continuité urbaine.
Actuellement en phase de Déclaration d'Utilité Publique, ce projet constitue un projet majeur en faveur de la continuité urbaine de la commune. En créant un nouveau maillage d'espaces publics, il favorisera les liaisons entre les deux principales centralités de Trappes pour tous les modes de transports : le quartier Jean Jaurès et le pôle gare d'une part, les quartiers d'habitat du Village, de la Plaine de Neauphle, des Merisiers et de la Boissière d'autre part. Ce projet doit permettre le renforcement de la cohésion sociale sur la commune, l'amélioration du cadre de vie, le développement de l'attractivité urbaine des quartiers environnants et la réduction des impacts environnementaux liés à la RN10.

Retraitement du carrefour de la Malmedonne

Le projet d'aménagement du carrefour de la Malmedonne est porté par les services de l'Etat. Ce projet actuellement au stade des études vise à rétablir une continuité entre la RD13 et la RD23 au dessus de la RN10 grâce à la construction d'un pont et au décaissement de la RN10 sur cette portion. Un nouvel ouvrage garantira une liaison directe et continue entre La Verrière et Maurepas, facilitant les circulations pour tous les modes de transports, et notamment les cheminements piétons et cyclables ainsi que les itinéraires des transports collectifs, dans la perspective d'un prolongement du réseau stucturant de transports collectifs en direction de Maurepas / Pariwest.
Ce projet a été retenu au Contrat de Plan Etat Région (CPER), avec l'enfouissement de la RN10 à Trappes-en-Yvelines, et bénéficie donc d'un financement et d'une programmation à horizon 2016 - 2021.
En développant et renforçant les liens avec les communes limitrophes, l'aménagement du carrefour de la Malmedonne s'inscrit dans un projet global. En plus de l'amélioration de l'accessibilité à La Verrière, commune faisant l'objet d'un projet urbain important (Gare-Bécannes) et aux communes plus au sud (Mesnil Saint-Denis notamment), l'ouvrage de la Malmedonne aura un impact indirect sur le fonctionnement du carrefour des Fontaines, situé plus au sud-ouest, sur la commune de Coignières :
- fluidification de la RN10,
- meilleure répartition des échanges routiers,
- renforcement de l'attractivité commerciale de Coignières et de Maurepas.
Il contribuera également à favoriser de nouveaux itinéraires et liens au sein des territoires de l'OIN Paris-Saclay comme au sein des pôles d'emplois et de vie existants.

Réalisation d'un nouvel échangeur RN12 / Avenue des Garennes

L'échangeur RN12 / Avenue des Garennes représente actuellement l'un des points majeurs de dysfonctionnement de la circulation sur le territoire. Ces difficultés de trafic se traduisent par un allongement des temps de parcours de nombreux usagers et la dégradation de la qualité de l'environnement des secteurs traversés. En partie responsable des congestions observées, la configuration actuelle de cet échangeur (le mouvement depuis l'avenue des Garennes vers la RN12 et Dreux nécessitant d'emprunter les ronds-points des Sangliers puis des Saules)

génère des détours importants et perturbe la lisibilité des itinéraires pour accéder au réseau routier magistral de la RN12 et de l'A12. Cela crée aussi des nuisances liées à la circulation et limite les capacités de développement du secteur Sangliers/Saules.
Afin de rendre plus direct le mouvement vers Dreux, la réalisation d'un giratoire et d'aménagements complémentaires a été proposée, tout en conservant les ouvrages d'art de la RN12. Un tel aménagement aura des conséquences sur la distribution des flux de trafics à l'échelle régionale puisque la solution envisagée propose d'offrir de réelles nouvelles alternatives de desserte de ce territoire, élément stratégique à court et moyen terme sur le plan du développement économique (secteur OIN Paris-Saclay). Ce réaménagement pourrait en outre permettre d'optimiser le foncier résiduel existant et de dégager de nouvelles opportunités de développement dans la partie nord de ce secteur, afin de renforcer le pôle économique autour de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Amélioration du pont de la Villedieu
L'actuel franchissement de la RD58 au dessus de la RN10 et des voies ferrées, constitué de deux ouvrages d'art et de leur articulation avec les secteurs nord (avenue de la Villedieu et Commanderie) et sud (Bois de l'Etang et ZA de Trappes-Elancourt), représente une des difficultés de circulation majeures sur l'agglomération.
La configuration des carrefours en amont et en aval de ces ponts pénalise la fluidité du trafic et rendent difficiles les traversées de circulations douces et la desserte des transports en commun, fortement pénalisés par les temps de parcours dégradés liés aux congestions de trafics durant les heures de pointe. Le confort des piétons et des vélos est également critique, du fait des faibles largeurs qu'offrent les trottoirs ou encore la chaussée sur les ponts, réduite à son minimum (2X3m).
Les objectifs pour ce projet d'amélioration du pont de la Villedieu sont les suivants :
- simplifier les échanges (rond-point des Libertés) et rendre lisibles les fonctionnalités,
- améliorer les conditions de circulation dans le secteur et résorber les congestions,
- intégrer la forte demande de liaisons douces (sécurisation) pour franchir la RN10 et le faisceau ferré (peu d'ouvrages d'art présents dans ce secteur),
- préserver l'environnement (Bois de Trappes, trames vertes) et le patrimoine local (Commanderie),
- raccorder les lignes de desserte bus de La Verrière et du Mesnil-Saint-Denis sur le projet de TCSP Trappes/La Verrière (rond-point des Réaux), avec l'étude sur la possibilité de TCSP,
- mieux desservir le quartier du Bois de l'Etang et préserver la vitalité de la ZA de Trappes/Elancourt,
- reconquérir des espaces perdus par les surdimensionnements d'infrastructures (en dehors des ouvrages d'art).

Réalisation d'un barreau de liaison entre la RD938 et la RD 91
Le conseil départemental envisage la création d'un bareau de liaison entre les deux routes départementales 938 et 91 d'orientation nord-sud à travers l'espace agricole de Guyancourt. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'amélioration du maillage routier RD938/RN12 et dans l'objectif de limiter la circulation dans le centre-ville de Buc. La commune de Guyancourt conditionne toutefois la réalisation de cet ouvrage à la garanti qu'il n'agrave pas les problématique de circulation sur sa commune, au retraitement du carrefour de la Minière, au maintien des continuités écologiques entre les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise, et à l'attention porté aux fonctionnalités des terres agricoles de la Minière.

2. De nombreux projets urbains répartis sur l'ensemble du territoire

De même, des projets à vocation d'habitat ou de développement économique sont répartis sur le territoire saint-quentinois. La carte insérée dans les pages précédentes reprend également l'ensemble des projets. Les plus importants sont repris dans le texte ci-dessous.

Ecopôle SQYES – Pôle centre urbain de Saint-Quentin (Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt)
L'objectif du projet « Ecopôle SQYES / Pôle centre urbain » est de poursuivre le développement et le renouvellement urbains autour de la principale gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, afin de conforter le positionnement de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'échelle de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et de l'Ile-de-France.
Ce secteur se caractérise aujourd'hui comme la principale centralité de Saint-Quentin-en-Yvelines, grâce à la mixité des fonctions qui le composent et la présence d'équipements structurants. En effet, ce secteur particulièrement dense regroupe dans son aire d'influence (1500 mètres autour de la gare) plus de 35 000 emplois (près de 35% des emplois de l'agglomération) et compte plus de 25 000 habitants. Plus précisément, le périmètre opérationnel du pôle centre urbain couvre 14 000 emplois, 12 000 habitants et 160 000m² de commerces.
Le pôle centre urbain concentre également les équipements les plus structurants du territoire. Le pôle multimodal de Saint-Quentin-en-Yvelines est la principale porte d'entrée de l'agglomération et accueille 70 000 voyageurs par jour. L'université de Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines (18 000 étudiants) compte plus de 7 000 étudiants à Saint-Quentin-en-Yvelines et continue son déploiement (UFR de Médecine et IPSL). Le Centre Commercial Régional, le Théâtre (Scène Nationale), des espaces verts de grande qualité comme le Parc du Centre et l'Ile de Loisirs sont également des équipements remarquables.
Toutefois, ce secteur souffre d'un manque de continuités urbaines, de l'obsolescence d'une partie du parc immobilier tertiaire et de la déqualification de certains espaces publics.
Pour la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, les enjeux sont donc les suivants :
- accélérer le renouveau du quartier au niveau économique et le renforcer par de nouveaux équipements,
- redéployer le pôle multimodal au coeur du pôle centre urbain,
- requalifier les espaces publics.

Zone d'Aménagement Concerté de l'Aérostat (Trappes)
Le nouveau quartier de l'Aérostat à la croisée des Merisiers et de la Plaine de Neauphle, à Trappes, se développe sur une ancenne friche. Intialement, ce devait être le dernier secteur de la Plaine de Neauphle, identifié pour accueillir la nouvelle centralité de Trappes. Ce projet a été abandonné à l'époque et a laissé place à une friche importante entre les quartiers de la Plaine de Neauphle et des Merisiers. Le quartier de l'Aérostat est réalisé sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté. Il s'inscrit dans le schéma de cohérence urbaine de la ville de Trappes (SCUT) adopté en juillet 2002, qui vise notamment à améliorer et diversifier l'offre d'habitat à Trappes (en proposant des logements sociaux, en accession et en libre, favorisant ainsi les parcours résidentiels) et à accueillir de nouveaux ménages aux revenus moyens en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat.
Situé au coeur d'un secteur inscrit en renouvellement urbain, il participe pleinement à la stratégie de valorisation et de transformation de la ville et se positionne dans les priorités des projets du territoire. Les objectifs de ce projet sont les suivants :
- créer un quartier totalement inséré dans l'environnement naturel et

urbain pour poursuivre l'urbanisation inachevée de la ville de Trappes. La réalisation d'un nouveau quartier en lieu et place des friches permet de relier entre eux des quartiers juxtaposés et de créer une meilleure communication entre le centre-ville et le centre secondaire des Merisiers par de nouvelles voies et de nouvelles liaisons tout en proposant une offre diversifiée de fonctions urbaines et d'espaces publics de qualité. Compte-tenues de sa localisation et de son ampleur, il contribue à la poursuite du changement d'image de la ville.
- améliorer les équilibres sociaux et diversifier l'offre de logements : le projet s'inscrit dans son environnement proche (Les Merisiers, la Plaine de Neauphle et le Village) dans un contexte de mutation et de renouvellement urbain. Le programme prévisionnel correspond à un volume de 850 logements environ répartis suivant un phasage en lien avec la réalisation des grandes voies structurantes.
- offrir une stratégie de phasage des opérations qui garantisse une meilleure cohérence urbaine au grand projet de ville.
- développer la qualité environnementale tant au niveau des espaces publics que des constructions : la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en tant qu'aménageur et gestionnaire des réseaux d'assainissement et d'éclairage public met en place une démarche exemplaire en terme de développement durable intégrant notamment les thématiques suivantes : déplacement, insertion du quartier et des constructions dans leur environnement, qualité des paysages et biodiversité, gestion de l'eau et des énergies, mise en place de chantiers à faibles nuisances.
La réalisation de l'Aérostat s'insère plus globalement dans un contexte de quartiers en mutation et de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU : restructuration du centre des Merisiers, résidentialisations, nouvelle offre de logements importante à court et moyen terme hors ZAC principalement orientée sur l'accession.

Zone d'Aménagement Concerté des Réaux et réaménagement du centre élargi (Élancourt)
Situé dans la partie ouest de l'agglomération, le secteur dit « centre élargi » d'Élancourt regroupe notamment la centralité principale de la commune, le quartier des 7 Mares, ainsi qu'un certain nombre de quartiers, chacun à des stades de réflexion et d'évolution différents.
La Communauté d'agglomération accompagne et pilote un ensemble de projets structurants sur ce secteur en vue de :
- intégrer la ZAC Nord-Réaux dans un projet plus large et libérer le coeur de la commune de la contrainte des lignes à haute tension,
- renforcer la centralité de la commune d'Élancourt et poursuivre la dynamique de renouvellement des différents quartiers de ce secteur,
- améliorer à plus long terme les liens entre les différentes parties du territoire d'Élancourt et valoriser le foncier dans ces secteurs.
Dans ce cadre, le projet de la ZAC Nord-Réaux, basé sur le concept d'un quartier-parc intégré dans la coulée verte, vise à développer une offre de logements adaptée et diversifiée (350 à 380 logements) en valorisant les qualités paysagères de cette zone et en s'inscrivant en continuité du tissu urbain existant.
L'objectif est également de travailler les liens de ce projet avec le futur Transport en Commun en Site Préférentiel Trappes-La Verrière situé sur l'Avenue de la Villedieu, maillon structurant des transports collectifs à l'échelle de l'agglomération.
Un autre élément majeur pour la réussite de ce projet est la nécessité de l'enfouissement des lignes à haute tension présentes au nord du périmètre de la ZAC. L'enfouissement des lignes à haute tension représente un enjeu pour une grande partie du secteur du centre élargi d'Élancourt et devrait permettre la valorisation d'un foncier stratégique pour l'agglomération et la commune (notamment le secteur des IV Arbres et des jardins familiaux). Ainsi, la nécessité d'avoir une approche élargie a été mise en lumière et prise en compte dans les réflexions sur l'ensemble de ce secteur.

Zone d'Aménagement Concerté de La Remise (Voisins-le-Bretonneux)
L'agglomération porte un projet d'écoquartier sur la commune de Voisins-le-Bretonneux, qui doit être élaboré en complémentarité et en équilibre avec l'existant.
La démarche de projet s'inspire de la méthode ADDOU (Approche Développement Durable des Opérations d'Urbanisme développée par l'ADEME) qui doit se décliner à toutes les phases du projet, de sa définition jusqu'à sa mise en oeuvre.
Les objectifs de ce projet sont les suivants :
- développer un quartier de vie et de ville, équilibré, pour assurer une cohésion entre le quartier et la commune à travers la recherche de mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle, et pour permettre la convivialité entre voisins en plaçant l'Homme au cœur des préoccupations de développement durable,
- ancrer ce quartier dans le territoire (histoire, identité) et le relier aux centres (liens urbains, traitement des carrefours...), afin de créer, à travers le quartier de la Remise, un lien au niveau social, écologique, paysager, culturel, sportif, dans les cheminements entre le quartier du Lac et le reste de la ville notamment, mais également de créer un cadre de vie de qualité, tant à l'échelle du site que de l'agglomération grâce à la réalisation d'une trame verte et bleue,
- offrir un cadre de vie respectueux et valorisant l'environnement en préservant des ressources naturelles (mise en valeur des paysages, sobriété, générosité des espaces publics, etc...), en réduisant l'empreinte écologique grâce à l'aménagement respectueux de l'environnement, et en maintenant son cadre de vie agréable tout en répondant aux préoccupations environnementales et écologiques.
- concevoir un urbanisme favorisant les modes de déplacements alternatifs au "tout voiture" en repensant les déplacements et maîtrisant l'usage de la voiture afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, en maîtrisant « l'étalement urbain » et favorisant la multifonctionnalité d'un quartier pour réduire les distances de déplacement, et en offrant une mobilité alternative à la voiture par la création de réseaux de déplacements doux entre le quartier et le reste de de la commune et de l'agglomération.

Zone d'Aménagement Concerté de Villaroy et renouvellement urbain autour de la future station de la ligne 18 du métro « Grand Paris Express » (Guyancourt)
La ZAC de Villaroy est en cours de développement sur la commune de Guyancourt. A ce jour, ce secteur a accueilli plus de 1 800 logements, 27 500 m² d'activités générant plus de 450 emplois, 5 700 m² de commerces, 2 crèches interentreprises, 8 hectares d'espaces verts publics et de nombreux équipements publics. Deux projets, comprenant un total de 350 logements environ, une résidence hôtelière, 2 250 m² de commerces et un pôle d'échanges sont en cours de réalisation. D'autres opérations sont identifiées à court terme, pour un total d'environ 350 logements.
Enfin, un potentiel de l'ordre de 150 logements existe sur les quelques lots restants dans le périmètre de la ZAC. Des lots d'activités le long des voies structurantes sont également à développer dans le futur.
En continuité physique avec ce projet et à proximité du Technocentre Renault et de la future gare Saint-Quentin Est de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express, des études de définition des principes structurants d'aménagement et de développement ont été engagées. Elle prendront en compte la programmation de la future gare et la mutation de plusieurs emprises foncières conséquentes. Une orientation d'aménagement et de programmation est présente sur ce

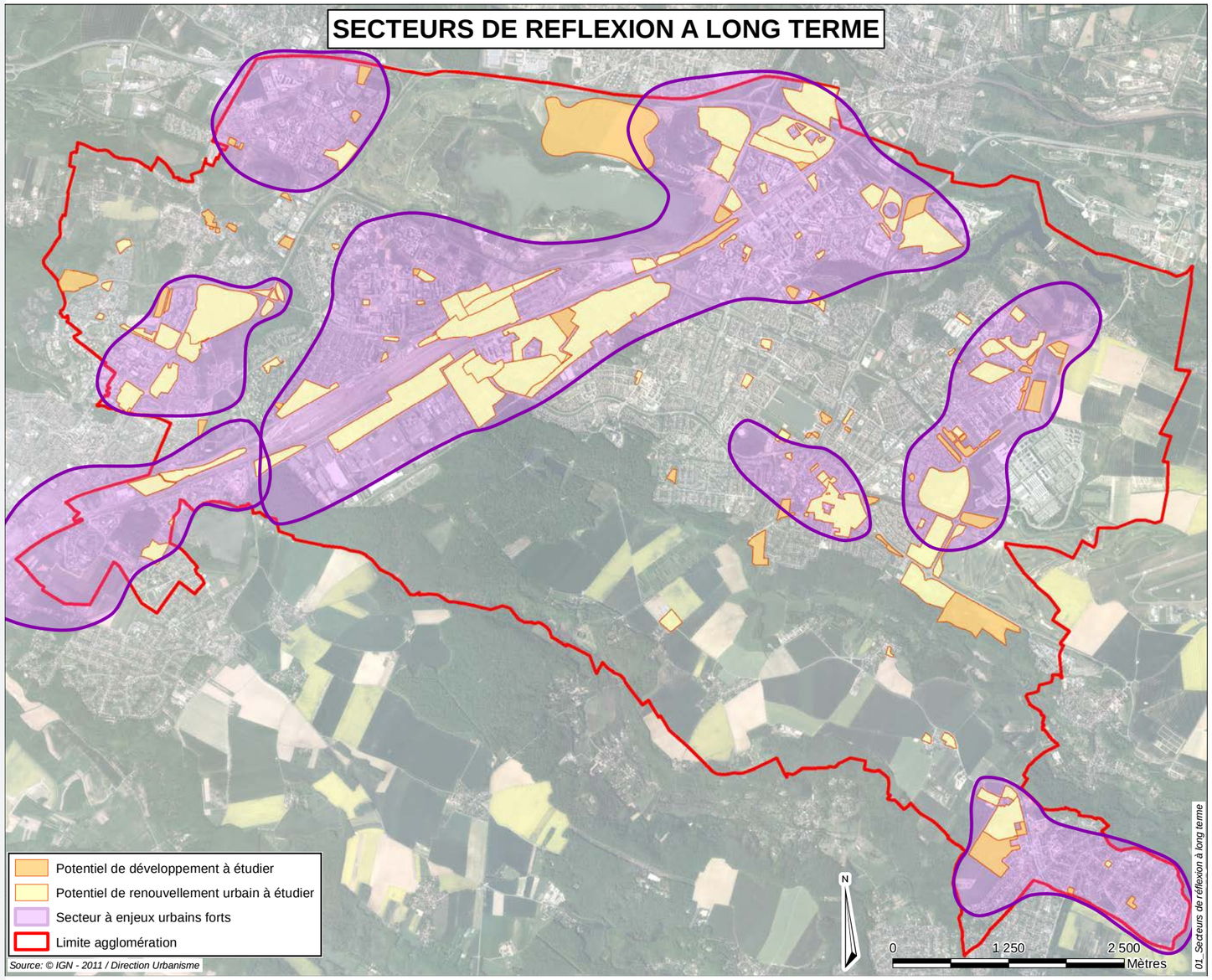
IV.

secteur dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, permettant de mettre en avant les premiers objectifs de développement de cette partie de la commune.

Zone d'Aménagement Concerté Gare / Bécannes (La Verrière)
Situé au sud-ouest de l'agglomération, le secteur regroupant le quartier gare de La Verrière et le site des Bécannes, s'articule autour de la 2ème gare du territoire en terme de fréquentation (19 000 entrants par jour sur le réseau SNCF et deux lignes ferrées : « Paris Montparnasse / Rambouillet » et « La Défense / La Verrière ») et comprend une des principales réserves foncières de l'agglomération : les terrains des Bécannes.
Ce secteur est isolé des territoires environnants dans sa partie nord par la RN10 et est traversé par la voie ferrée, ce qui crée des coupures urbaines majeures et contribue à l'enclavement du pôle multimodal et de la Zone d'Activité de l'Agiot et rend difficile l'accessibilité au site des Bécannes et au reste de la commune de La Verrière.
Les objectifs du projet urbain « Gare/Bécannes » sont les suivants :
- permettre le développement d'un nouveau « quartier » à vocation principalement résidentielle sur les terrains des Bécannes, avec une nouvelle offre de l'ordre de 1 800 logements diversifiés permettant des parcours résidentiels complets,
- favoriser la mixité des formes urbaines, des financements, et la mixité tant fonctionnelle qu'intergénérationnelle,
- compléter l'offre d'équipements, de commerces et de services de qualité pour un coeur de ville dynamique, en connexion avec les quartiers existants,
- renforcer l'accessibilité du site, recomposer la trame viaire, réduire les nuisances et améliorer les entrées de ville et les liaisons avec les territoires environnants, notamment par la réalisation du projet de carrefour de la Malmedonne,
- améliorer le fonctionnement de la gare, faire émerger un véritable pôle multimodal et accueillir le TCSP Trappes-La Verrière, notamment par la réalisation du projet de doublement du pont Schuler, d'un parc relais, d'une gare routière, des équipements annexes et des espaces publics rénovés et par le prolongement du RER C jusqu'à La Verrière, à l'étude,
- renouveler et redynamiser le secteur de la gare et la Zone d'Activités de l'Agiot, s'appuyer sur le tissu économique local et le fidéliser, assurer une visibilité forte des entreprises présentes et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises en lien avec les filières stratégiques émergentes du territoire, par la création de l'ordre de 80 000 m² d'immobiliers d'entreprises,
Initié en janvier 2013 par la Communauté d'agglomération et la ville de La Verrière, le projet urbain Gare-Bécannes a fait l'objet, en juin 2015, d'une création de ZAC (zone d'aménagement concerté). Celle-ci a fait rentrer le projet dans sa phase opérationnelle.

Renforcement et développement du centre-bourg (Magny-les-Hameaux)
La partie ouest du centre-bourg de Magny-les-Hameaux est identifiée pour des projets de développement dans le Programme Local de l'Habitat adopté par la Communauté d'Agglomération en 2013. Ces projets, de l'ordre de 140 logements, sont conditionnés à trois éléments :
- la résolution des nuisances sonores provoquées par l'aérodrôme de Toussus-le-Noble,
- le développement de transports en commun,
- la réalisation effective du schéma de circulation douce
Dans l'attente de la levée de ces conditions, aucun projet n'est défini à ce jour. D'autres secteurs en continuité du centre-bourg sont identifiés comme potentiel de projet, mais un travail de concertation est à mener pour concevoir un projet d'ensemble. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur ce secteur et intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal définit des grands objectifs généraux mais le projet reste donc à concevoir en concertation avec les habitants.

Mutation des emprises ferroviaires autour de la Halle Freyssinet (Trappes et Montigny-le-Bretonneux)
Les 21 hectares du site « Freyssinet », sur les communes de Trappes et Montigny-le-Bretonneux, vont faire l'objet d'aménagements et de développements pour renforcer leur insertion urbaine. L'Etablissement public Paris-Saclay, Réseau Ferré de France, la SNCF, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les communes de Trappes et Montigny-le-Bretonneux sont engagées dans des études afin de définir un projet pour le secteur.
A proximité des gares de Trappes et de Saint-Quentin-en-Yvelines, le projet de quartier pourra comprendre des logements à des prix abordables, non seulement pour les habitants de Trappes qui voudraient y résider, mais aussi pour des jeunes actifs de la région qui ne trouvent plus à se loger dans Paris ou sa première couronne. Il comprendra aussi des activités économiques, des commerces, des équipements scolaires et de petite enfance.
Le terrain contient une magnifique halle construite par l'ingénieur Freyssinet qu'il convient de mettre en valeur et qui pourra abriter des commerces, des services et des équipements à usage du nouveau quartier et des quartiers voisins.
Enfin, le projet s'inscrit dans l'embellissement en cours de la ville grâce à la rénovation de certains quartiers et bientôt l'enfouissement partiel de la RN10 qui permettra de meilleures liaisons entre les quartiers de Trappes. A l'entrée de la ville, le nouveau quartier pourra donner une image très positive de Trappes, branchée sur les transports en communs.



B. Des potentiels importants de développement et de renouvellement urbains à étudier dans le futur

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, après une phase de développement urbain importante dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle, est entré aujourd'hui dans une logique dominante de renouvellement urbain.

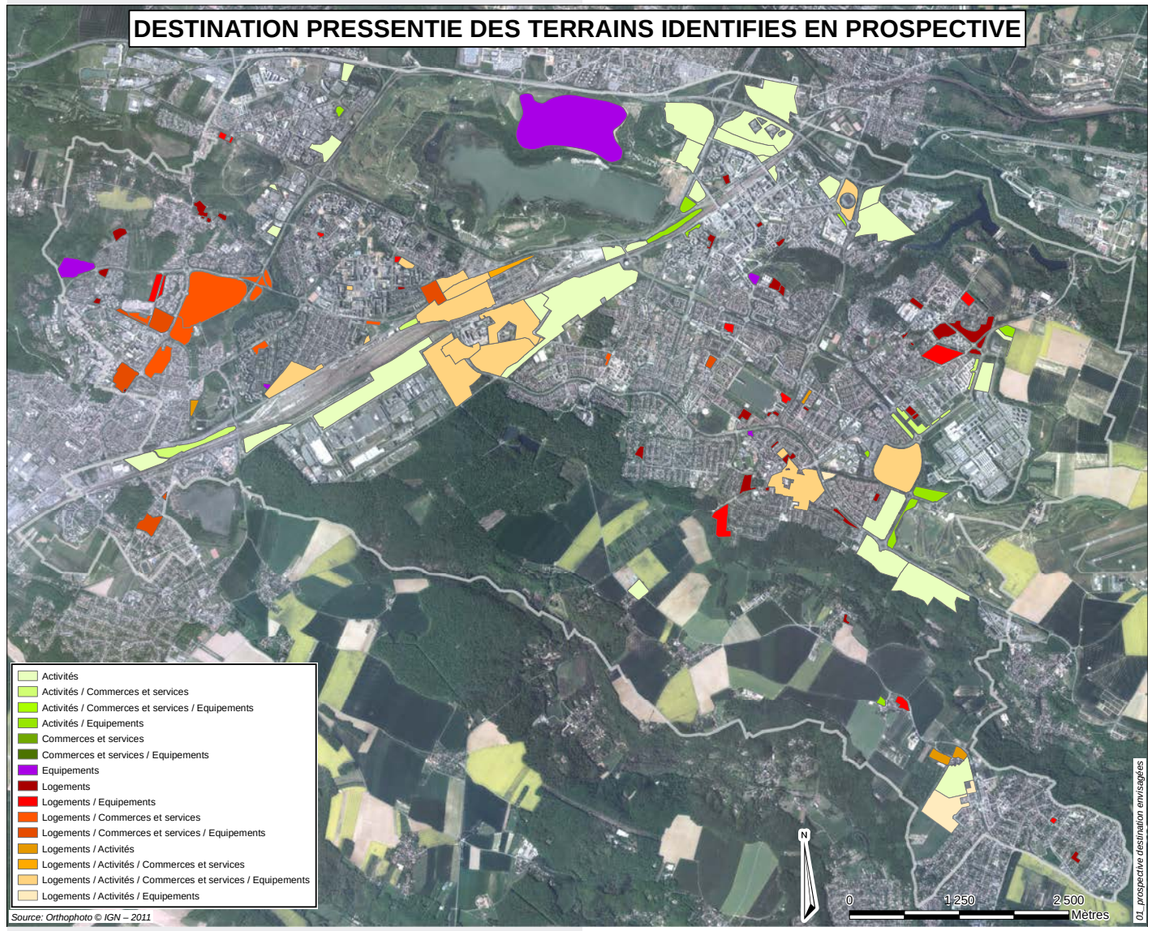
Ainsi, au-delà des projets en cours sur le territoire et afin de permettre la poursuite du développement/renouvellement urbain de l'agglomération, un travail de prospective urbaine a été réalisé sur les communes saint-quentinoises. Ce travail a permis d'identifier les secteurs potentiels de développement et de renouvellement urbain à étudier dans le futur. Ces secteurs ne feront peut-être pas tous l'objet de projets urbains et les réflexions pré-opérationnelles ne sont pas encore lancées sur la plupart de ces secteurs. Ainsi, la confirmation ou non de leur développement/renouvellement et les objectifs urbains qualitatifs et quantitatifs sur chacun de ces potentiels restent donc à définir. Il est important de noter que la plupart de ces « potentiels de développement et de renouvellement urbain à étudier » sont situés dans les secteurs à enjeux urbains forts à l'échelle de l'agglomération (aplat violet sur la carte ci-contre) et s'inscrivent donc dans la dynamique globale du projet de territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

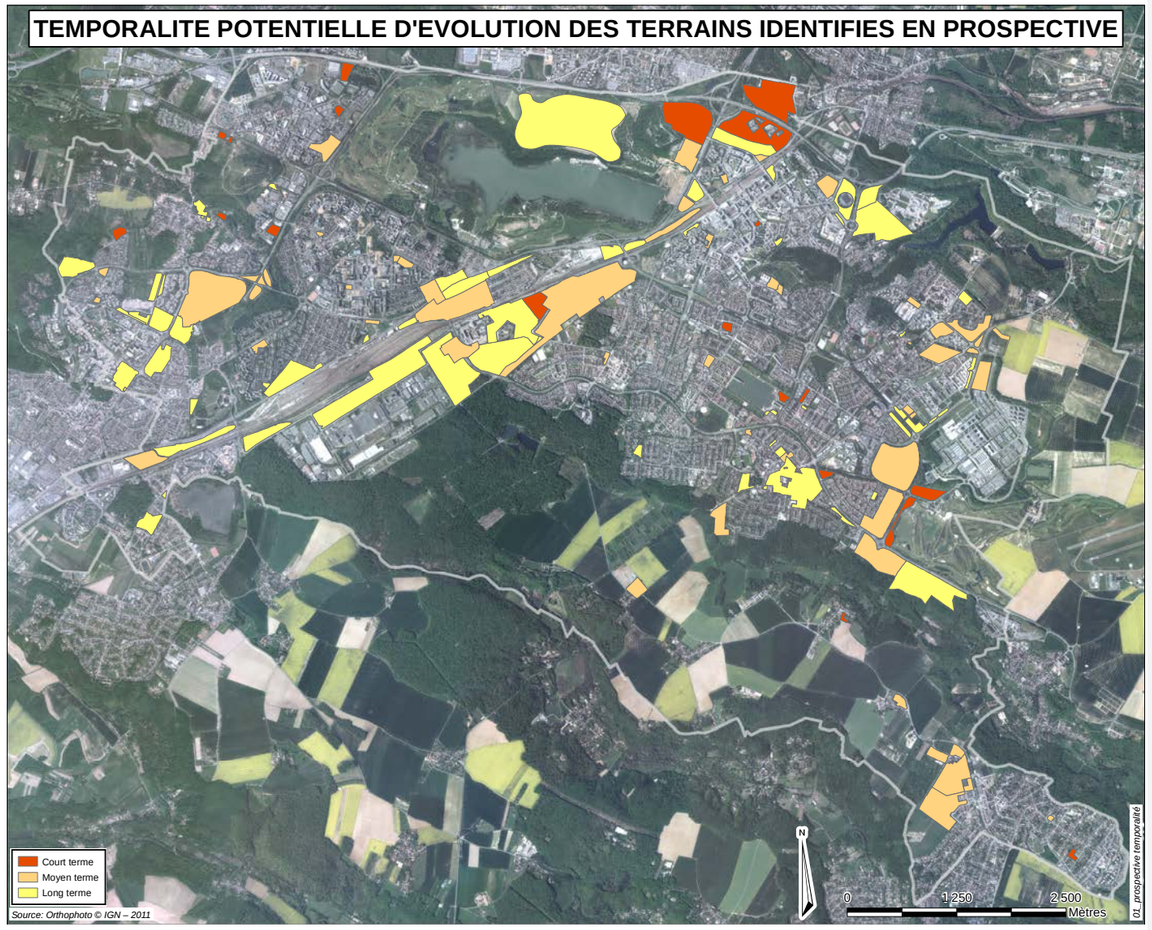
A ce jour, la vocation des secteurs suivants est tout de même définie :

- les terrains au nord de la ZAC Nord Réaux, à Elancourt, pour participer, avec la redynamisation des 7 Mares et la mutation des IV Arbres et des Jardins Familiaux, à la constitution d'une centralité élargie au coeur de la commune,
- la partie nord de l'Ile de Loisirs, sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, pour un accueil d'activités de loisirs,
- le terrain du Saut du Loup, à Voisins-le-Bretonneux, pour l'accueil d'équipements,
- les terrains du Mérantais, au sud de la RD36, à Magny-les-Hameaux, pour accueillir des activités économiques,
- les terrains à l'ouest du centre-bourg de Magny-les-Hameaux, pour renforcer la polarité principale de cette commune.

Pour les autres secteurs, le travail de réflexion pré-opérationnelle reste à mener dans les prochaines années, pour évaluer la pertinence du développement ou du renouvellement urbains de ces espaces.

IV.





1. Des potentiels stratégiques de développement urbain à étudier sur le territoire

La carte ci-contre fait émerger les « potentiels de développement à étudier ». Ils se trouvent principalement en continuité ou au coeur d'espaces urbains constitués et peuvent être des leviers importants de renouvellement urbain de certains espaces alentour. La surface totale des potentiels de développement est d'environ 176 ha. Toutefois, il convient de noter qu'une part importante de ces surfaces est identifiée sur l'Ile de loisirs comme potentiel de développement de loisirs dans le cadre de ses activités et de sa valorisation. Cette surface reste majoritairement en zone N dans le règlement du PLU et les développements envisagés devront prioritairement conforter la vocation naturelle du secteur. Les autres potentiels de développement s'inscrivent dans les secteurs à enjeux de l'agglomération.

2. De nombreux potentiels de renouvellement urbain à étudier pour permettre la production de la ville sur la ville

En ce qui concerne les « potentiels de renouvellement urbain à étudier », ceux-ci sont plus nombreux et répartis sur l'ensemble des communes de l'agglomération. Aujourd'hui, environ 526 hectares ont été identifiés comme potentiellement mutables. Ils représentent l'avenir de la mutation du territoire saint-quentinois à moyen et long termes.

Les cartes ci-dessus illustrent les destinations pressenties ainsi que les temporalités d'évolution de ces secteurs potentiels de développement et de renouvellement. Les études prospectives conduites pour identifier ces secteurs visaient à concilier l'optimisation des équipements d'infrastructure et de superstructure et des terrains déjà viabilisés, d'assurer les dessertes, de limiter les conflit d'usages en produisant une ville qualitative. Ainsi, les éventuels projets de développement ou de renouvellement urbains susceptibles d'émerger nécessitent à la fois des études complémentaires et un travail d'articulation avec les secteurs qui les environnent et sont pour beaucoup conditionnés à la réalisation d'infrastructures majeures nécessaires à leur réalisation.

SQY
Terre d'innovations

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

Le Président,
Michel Laugier

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.5. Rapport de présentation : Diagnostic - approche par secteur

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

ELABORATION

APPROBATION

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

INTRODUCTION 4

EXPLICATION DES LEGENDES DES CARTES 6

ÉLANCOURT VILLAGE 8

- Le village au creux de la vallée 9
- Une mémoire à préserver 10

ÉLANCOURT - PLATEAU CENTRE-VILLE 11

- La première «bourgade» de la ville nouvelle 12
- Des potentiels importants pour une centralité affirmée 15

COMMANDERIE DES TEMPLIERS VILLEDIEU 16

- Des résidences au coeur de la nature 17
- Conforter le caractère résidentiel et assurer la quiètude 18

CLEF DE SAINT-PIERRE – PISSALOUP – CÔTES – BRUYÈRES 19

- L'avant garde technologique dans un quartier autonome et mixte 20
- Mieux relier pour assurer la pérenité et le développement 21

ZONE D'ACTIVITÉS DE TRAPPES-ÉLANCOURT 22

- Une zone d'activités diversifiées en bordure de fôret 23
- Réorganiser et relier pour rester diversifiée 24

PLAN DE TROUX – GARENNES 25

- Un espace résidentiel en frange du pôle urbain majeur 26
- Assurer la complémentarité et la transition 27

BOUVIERS MINIÈRE ET VILLAROY 28

- La ceinture verte de l'agglomération 29
- Permettre des développements tout en demeurant la ceinture verte du territoire 30

CENTRE-VILLE - LE ROUTOIR – VILLAROY 31

- La centralité mixte de Guyancourt 32
- Conforter sa place de centre élargi de Guyancourt et d'articulation avec le plateau de Saclay 34

GRANDE-ILE, EUROPE, MOULIN À VENT, BRETONNIÈRE 35

- Des quartiers résidentiels apaisés 36
- Organiser les espaces résidentiels atour d'un coeur actif 38

SAINT-QUENTIN – CHÊNES – SAULES – PARC 39

- Le pôle urbain majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines 40
- Conforter le rayonnement métropolitain 43

ZONE D'ACTIVITÉS DE L'AGIOT 44

- Des activités entre route nationale et voies ferrées 45
- Devenir un maillon du projet urbain et une vitrine du territoire 46

BOIS DE L'ÉTANG 47

- Des grands ensembles dans un écrin de verdure 48
- Un fonctionnement renouvelé pour une meilleure intégration urbaine 49

ORLY PARC / BÉCANNES 50

- Un ensemble urbain dans un jardin 51
- Des évolutions importantes dans le cadre de l'aménagement des Becannes 52

LA VERRIÈRE VILLAGE 53

- Des jardins ouvriers au faubourg populaire 54
- Sublimer les qualités et accompagner une évolution mesurée 55

CENTRE BOURG GOMBERVILLE 56

- Le nouveau Centre-Bourg de Magny 57
- Une centralité élargie pour un fonctionnement optimal 58

CRESSELY – CROIX AUX BUIS 59

- De la cité jardin au quartier pavillonnaires 60
- Une évolution mesurée dans le respect de la charpente paysagère et de la vie locale 61

QUARTIER DU BUISSON 62

- Un image injustement négative 63
- Conforter les qualités du quartier 64

MAGNY MÉRANTAIS ET BOIS DES ROCHES 65

- En bordure nord de la vallée de la Mérantaise 66
- La porte d'entrée est de l'agglomération 67

TABLE DES MATIÈRES

HAMEAUX DE MAGNY 68

Des bouquets habités sur un plateau agricole 69

Préserver les qualités urbaines et paysagères de l'espace ouvert majeur de l'agglomération 71

Les enjeux des différents hameaux de Magny 72

SOURDERIE ET LAC 73

La monumentalité en coeur de quartier 74

Partager la monumentalité en respectant la qualité de vie 76

DEUX «PLAN DE L'EGLISE» 77

Un cadre privilégié en bordure de forêt 78

Conforter ses atouts 79

PAS DU LAC 80

De gros potentiels en entrée d'agglomération 81

Renforcer les liaisons et les aménités urbaines pour une attractivité renforcée 83

QUARTIER DES PRÉS 84

Un parc habité à proximité de l'hyper centre 85

Valoriser son image en montrant ses qualités propres 86

MANET ET VILLAGE DE MONTIGNY 87

Un village élargi 88

Préserver le cadre de vie et le niveau d'équipement 89

BASE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR 90

Un joyau caché à deux pas de la ville 91

Améliorer la visibilité et en s'appuyant sur les grandes qualités du site 92

BUISSON DE LA COULDRE – OBSERVATOIRE 93

Des zones d'activités enclavées en coeur d'agglomération 94

Requalifier pour améliorer l'image et profiter de leur positionnement central 95

PLAINE DE NEAUPHLE 96

Un quartier pionnier de Saint-Quentin-en-Yvelines 97

Tirer profit des projets alentours pour valoriser son image et son fonctionnement 98

TRAPPES – VILLAGE 99

Un coeur de village rural 100

Articuler les différents quartiers de Trappes 101

SUD GARE MACÉ MÉTÉO 102

Un secteur formé de plusieurs grandes enclaves 103

Poursuivre le renouvellement dans une dynamique de quartier élargi 104

BOISSIÈRE 105

Un ancien lotissement pour cheminots 106

S'appuyer sur les qualités pour une mutation modérée 107

MERISIERS 108

Un secteur marqué par ses «grands ensembles» 109

Des mutations pour améliorer son image et devenir le deuxième centre de Trappes 110

JAURÈS – GARE 111

L'âme de Trappes 112

Un centre renforcé pour une attractivité confortée 113

VOISINS CENTRE-VILLE/CENTRE VILLAGE 114

Plusieurs centralités pour un centre ville 115

Réunifier pour une centralité élargie et attractive 117

INTRODUCTION

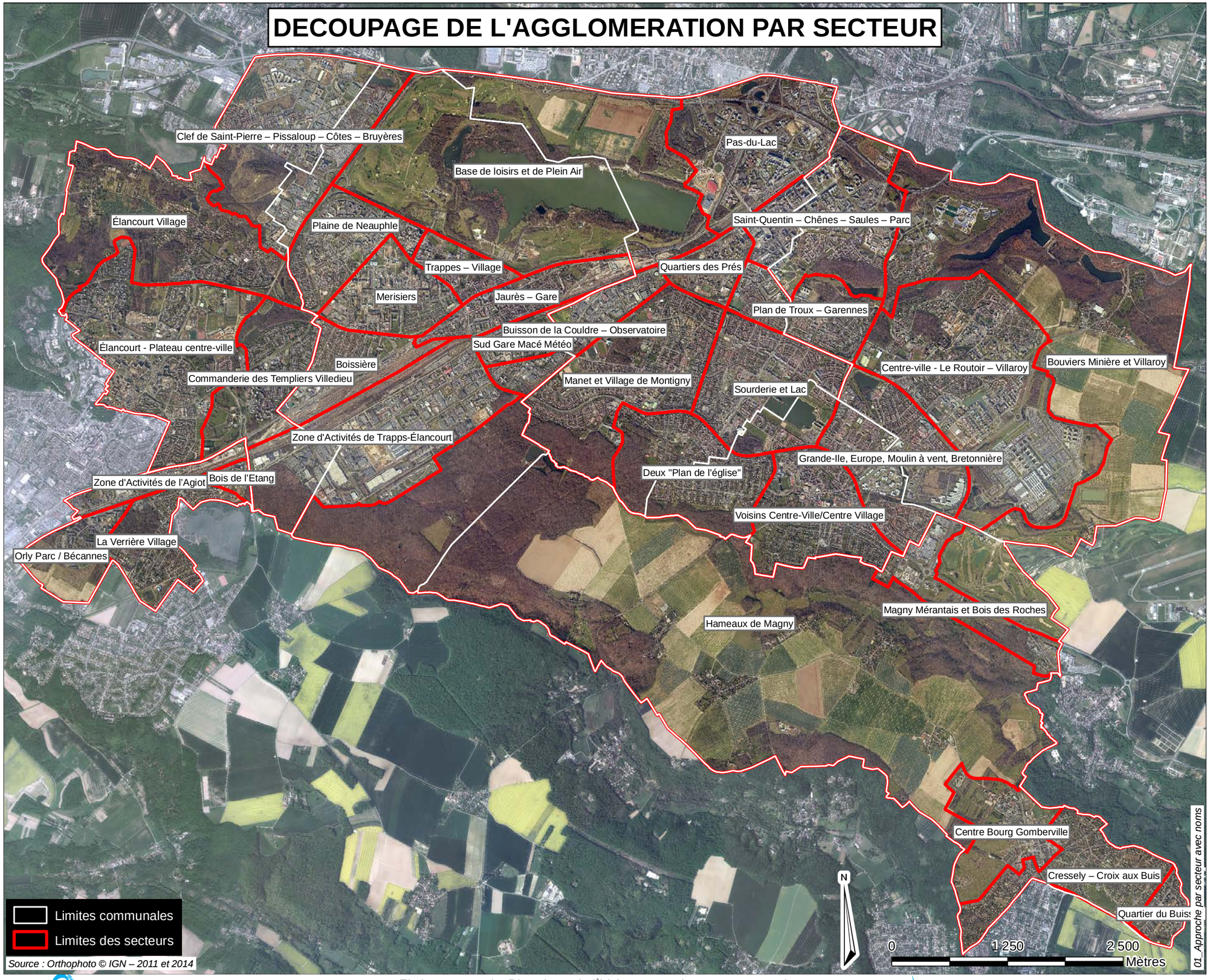
Afin d'affiner les enjeux du diagnostic, l'approche par secteur permet de saisir les problématiques locales, les liens et les ruptures entre les quartiers et les villes de l'agglomération.

Ces secteurs sont des regroupements de quartiers ayant des caractéristiques communes ou des fonctionnements imbriqués. La possibilité de mobiliser des données statistiques a également été un de leurs éléments constitutifs.

Cette partie du diagnostic du PLUi permet ainsi de porter un regard fin sur 34 secteurs saint-quentinois en s'affranchissant parfois des limites communales. La contrainte à cet exercice est que les secteurs sont souvent délimités par des infrastructures routières qui les coupent des secteurs voisins. Un des enjeux majeurs pour Saint-Quentin-en-Yvelines est d'ailleurs de réduire l'impact de ces coupures physiques, mais aussi parfois humaines et sociales.

Pour chacun de ces secteurs, les grandes caractéristiques physiques, urbaines et sociales ont d'abord été étudiées. Dans un second temps, une vocation envisagée est définie pour chacun d'eux au regard de ces caractéristiques et du positionnement territorial. Enfin, des grands enjeux sont dégagés pour que les secteurs répondent à ces vocations envisagées.

DECOUPAGE DE L'AGGLOMERATION PAR SECTEUR

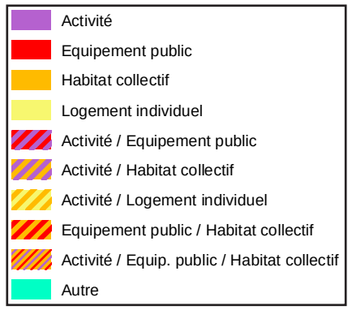


EXPLICATION DES LEGENDES DES CARTES

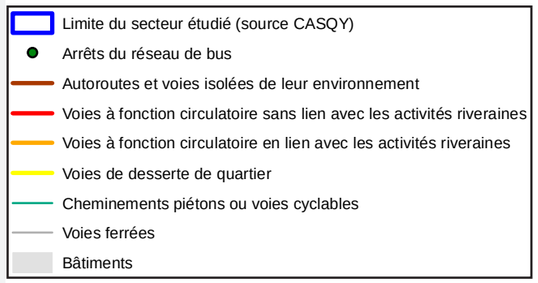
Les trois cadres de légende ci-dessous correspondent aux trois cartes présentes au bas de la première page de chacun des secteurs. Celles-ci étant difficiles à lire sur les cartes elles-mêmes, ces agrandissements permettent d'améliorer leur lecture.

Légende de la cartographie « insertion et paysage »

Légende de la cartographie « destination des bâtiments »



Légende de la cartographie « trame viaire »



Le cadre de légende ci-dessous correspond à la carte des enjeux présente sur la dernière page de chacun des secteurs. Les textes suivants permettent d'apporter des compléments de définition pour chaque élément de la légende.

Légende de la cartographie « enjeux à l'échelle du secteur »

Rendre visibles le grand paysage et les repères urbains
La géographie relativement peu contrastée de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines explique le manque de point de points de repère. De plus, l'histoire de sa rapide construction sur une période courte donne l'impression d'un territoire uniforme dans sa forme urbaine et son architecture. La mise en scène des points de vues et des perspectives ainsi que la mise en valeur des grandes lignes et formes des différentes entités composant le territoire faciliteraient l'appropriation de la ville par les usagers mais aussi leur capacité à se repérer plus facilement. Cela permettrait également de renforcer l'attractivité du territoire et la qualité du cadre de vie.

Valoriser le patrimoine (architectural et urbain)
Certains bâtiments, murs de clôtures ou autres constructions ou formes urbaines sont le témoin de l'histoire des communes et de leur évolution. Afin de conserver l'âme de ces secteurs, il faut protéger et valoriser ces éléments qui font partie de l'identité du territoire saint-quentinois.

Renforcer et intensifier les pôles gares et les stations de métro (existants ou en projet)
Les trois gares du territoire sont assez déconnectées de leur environnement physique direct, dans leur fonctionnement, notamment à cause de leur positionnement sur le territoire, à l'écart des centres historiques, alors qu'elles drainent pourtant énormément de passagers. Par ailleurs, l'intensification autour de ces secteurs devient une obligation pour faire de l'agglomération un territoire durable. Renforcer l'attractivité de ces pôles actuel ou futur par une intensification urbaine et un travail sur les espaces publics est nécessaire pour une agglomération plus durable. Cela est également vrai pour l'ensemble des espaces les mieux desservis de l'agglomération à proximité des futurs pôles intermodaux.

Requalifier les entrées d'agglomération et de ville
Les entrées d'agglomération et de ville doivent permettre d'identifier l'arrivée sur un territoire particulier. Cela participe à la première impression que l'on se fait d'un territoire. Or, certaines sont illisibles, d'autres occupées par des infrastructures routières, d'autres encore, inexistantes. Créer des éléments de repères (construction / traitement des espaces publics / …) sur ces points permettrait de donner plus de visibilité à l'agglomération.

Valoriser les espaces publics structurants et favoriser les continuités urbaines
Les espaces publics sont au cœur des échanges et des différentes relations dans la ville. Les rendre plus visibles, plus accueillants ou plus adaptés à nos modes de vie actuels permettrait, peut-être de rendre plus facile ou évident les différents échanges entre les quartiers. De plus, pour favoriser les relations interquartiers et gommer les coupures créées par la présence de routes majeures, de voies ferrées et autres avenues, il faut aménager les espaces publics et les abords des axes de transports qui délimitent les quartiers, pour faciliter les passages entre les quartiers. Ceci est particulièrement vrai au niveau des entrées de quartier.

Les rendre plus qualitatives et plus lisibles permettra donc d'identifier plus facilement les quartiers entre eux et le passage de l'un à l'autre.

Conforter et intensifier les polarités, améliorer leur lisibilité et leur accessibilité
Dans le cadre d'une concurrence accrue entre les territoires, il est nécessaire que les lieux concentrant des activités (administratives, culturelles, économiques, commerciales,…) soient renforcés. Cela passe par une meilleure ouverture de ces secteurs sur le reste de la ville pour qu'ils soient connus et facilement utilisables par la plus grande partie de la population.

Améliorer les liens entre les différents secteurs et quartiers et renforcer la finesse du maillage viaire
L'agglomération s'est développée sous la forme de quartiers souvent indépendants les uns des autres, ceci étant accentué par la présence de grandes infrastructures difficiles à franchir. De plus, certains espaces souffrent d'un manque de maillage de voies (urbanisation du type «grands ensembles» ou grands ilots urbains non poreux). Il est nécessaire de renforcer les liens entre certains secteurs et d'affiner le maillage viaire, en s'appuyant notamment sur les tracés historiques parfois peu mis en valeur lors du développement de l'agglomération.

Conforter et développer les cheminements et liaisons douces
Le réseau des allées cavalières, liaisons douces et autres coulées vertes est important sur l'agglomération et permet d'aérer le tissu urbain, ce qui contribue fortement à un cadre de vie de qualité apaisé. Affirmer et développer ce réseau est donc primordial pour permettre le développement des circulations douces et la conservation du caractère aéré et verdoyant de l'agglomération.

Contenir l'urbanisation
Tout le territoire de l'agglomération n'est pas construit, ce qui participe à la qualité de vie locale. Aussi, il faut veiller, sur certains secteurs, à limiter l'étalement urbain pour conserver des vues, des lisières et autres espaces libres de toute urbanisation et pour maintenir les activités existantes, notamment agricoles.

Renforcer le rôle structurant des transports collectifs
Les transports collectifs ont un impact important dans la création d'une agglomération durable. Le développement du réseau de lignes de bus et de leur qualité de service (fréquence de passage, amplitude horaire,...) doit être mis en avant pour organiser le territoire en fonction des lignes fortes autour desquelles il pourrait être envisagé une certaine densification.

Limiter les nuisances et les risques liés aux infrastructures
Les infrastructures (voies ferrées, voies rapides, lignes à haute tension, oléoducs, gazoducs,...) génèrent de nombreux désagrément (pollution de l'air, pollution sonore, etc…) alors même qu'elles sont présentent au cœur des villes et à proximité des espaces de vie. Rendre ces infrastructures moins impactantes pour la santé en faisant des aménagements spécifiques ou en imposant des règles permettant de limiter ces gênes doivent être envisagées.

Valoriser les lisières boisées et les coulisses du paysage
Ces espaces fragiles se situant « entre deux » et/ou « à l'arrière de » doivent reprendre leur place d'espace d'interface et de charnière. Ce rôle doit être mis en avant, soit par la mise en place d'aménagements spécifiques, soit par une gestion particulière de ces espaces, tout ceci permettant d'entretenir la richesse écologique et paysagère de ces lieux.

Limiter l'impact (ruptures urbaines) des axes structurants sans compromettre les capacités circulatoires
Les axes de transports majeurs du territoire séparent les quartiers entre eux à cause de leur emprise et de la nature du trafic qu'ils supportent. Cela crée physiquement des coupures du territoire qui doivent être réduites pour que le fonctionnement de la ville soit rendu plus aisé, les quartiers plus ouverts et les déplacements par les modes doux facilités. De plus, cela doit permettre un meilleur affichage de la ville et de l'animation urbaine sur ces axes et une meilleure visibilité des centralités urbaines au sein de l'agglomération.

Faire de l'eau un élément structurant et de repère
L'eau est présente dans de nombreux quartiers sous forme de rigoles, de plans d'eau, de mare, etc., mais elle n'est pas toujours visible alors qu'elle fait partie des éléments d'identité (usage, toponymie) des quartiers. De confidentiel, l'eau doit redevenir un élément à part entière des aménagements et de la vie des quartiers, en s'appuyant sur les qualités paysagères des milieux existants.

Maintenir la vocation agricole et/ou développer l'agriculture de proximité et/ou biologique
Nourrir les citadins va devenir de plus en plus complexe. La conservation d'espaces de production à proximité des consommateurs est donc essentielle pour garantir une agriculture durable et une qualité de vie quotidienne dans l'approvisionnement de la ville. De plus, les caractéristiques paysagères de ces espaces sont à valoriser.

Préserver et valoriser les espaces naturels majeurs
Dans le cadre du maintien des espaces verts et du cadre de vie saint-quentinois, les espaces naturels majeurs (parcs, base de loisirs, bois et forêts, prairies, …) doivent être conservés et les qualités de ces espaces doivent ressortir en facilitant leur visibilité et leur accessibilité, en les faisant connaitre et en y développant des usages spécifiques, tout en confortant leur vocation écologique

Valoriser les jardins familiaux et les espaces verts publics et collectifs créant du lien entre les quartiers
Ces espaces sont des lieux de rencontres et de convivialité qui doivent être plus mis en avant, notamment dans le fonctionnement entre les différents quartiers et leur relation entre eux. Leurs caractéristiques paysagères contribuent au cadre de vie saint-quentinois et doivent être également reconnues et valorisées.

Accompagner prioritairement le renouvellement urbain
La ville est en perpétuelle évolution. Sur certains quartiers plus que d'autres, il y a un souhait de reconstruire la ville sur la ville pour répondre à de nouveaux besoins. Afin que ces opérations soient les plus adaptées aux besoins recensés sur le territoire, les acteurs publics doivent s'impliquer en portant directement certains projets ou en les orientant et guidant lorsqu'ils sont portés par les acteurs privés.

Permettre l'urbanisation future
Sur des terrains aujourd'hui libres de toute urbanisation, il peut être envisagé des projets de construction pour répondre à un besoin identifié en termes de logements, d'activité, d'équipements,… Certains terrains ont été identifiés pour ce faire car ils ont une localisation et des caractéristiques techniques (taille, proximité des réseaux, etc..) qui pourraient permettre de réaliser des opérations à court, moyen ou long termes.

Permettre l'évolution mesurée du bâti et des tissus urbains dans le respect des qualités paysagères
Certains secteurs ayant des caractéristiques particulières, il n'est pas souhaitable de les voir se modifier en profondeur. Toutefois, des modifications à la marge peuvent être envisagées (extension, surélévation, Bimby, …) pour répondre aux évolutions des modes de vie sans remettre en cause le cadre de vie des quartiers.

Favoriser le développement universitaire
Une métropole d'envergure européenne qui s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Paris Saclay, qui se veut un pôle d'excellence notamment autour de la recherche et les grandes écoles, doit continuer l'essor de sa filière universitaire et de ses grandes écoles sur le territoire.

ÉLANCOURT VILLAGE

Le **cœur historique** de la commune s'inscrit dans la **vallée du ru d'Élancourt**, de part et d'autre de deux axes de circulation, et présente une **identité forte** et typée au sein de la commune.

Le Village est séparé des autres secteurs au nord par le relief (vallée du ru d'Elancourt et colline d'Elancourt) et à l'est et au sud par des voies de circulation importantes : la voie R12 voie à caractère autoroutier (emprise de la voie et échangeurs) dont le rôle est inabouti, et le Boulevard André Malraux qui a également un caractère routier.

A l'ouest, la continuité est assurée vers Ergal.

La circulation dans le village d'Élancourt se fait grâce à deux axes historiques très fréquentés :

- **un axe nord-sud : la D58** qui permet de relier la Clef de Saint-Pierre, en contournant la Colline, et le centre administratif des 7 mares sur le plateau, via le rond-point de Laubach, seul point de liaison avec le centre de la commune.
- **un axe est-ouest : la D23** qui est une entrée de ville depuis la **troisième couronne agricole et rurale** lorsque l'on vient de Jouars Pontchartrain à l'ouest et qui relie le village à Trappes, à l'est.

La trame viaire du village reprend le tracé historique sur lequel se greffent les voies de desserte des secteurs d'habitat individuel. Sur cette trame historique, la circulation malaisée et le piéton n'est pas en sécurité sur ces axes de forts trafics. De plus, le trafic supporté par ces voies engendre de **multiples nuisances** qu'il faudra limiter à l'avenir pour donner au village un caractère plus apaisé.

Le village est le lieu de la **centralité historique d'Élancourt**, organisé autour d'un axe structurant et regroupant la Mairie-École et des commerces. Son organisation est typique des **villages-rue**.

Jusqu'en 1967, seul le Village d'Élancourt était urbanisé, puis ce cœur historique s'est développé de la même manière que le reste de la ville nouvelle, notamment dans les années 1970 et 1980 avec quelques programmes de taille assez importante : les Patios, Berceau, Vert Village, Vieux Village. A la limite du village , rattaché au quartier du Gandouget, s'est développé au début des années 1970, la résidence des Elancourtines comprenant plus de 130 logements individuels. Depuis, le Village a connu quelques petites opérations ponctuelles et des évolutions en diffus.

Le village est essentiellement un secteur d'habitat dans un **environnement naturel préservé de qualité** (bassin de la Muette, forêts,…) et avec un i**mportant patrimoine bâti**, témoin de l'histoire de la commune (église Saint Médard, ferme des Mousseau, Moulin de Frécambeau, Ferme Gozet, lavoirs, Fondation Méquignon).

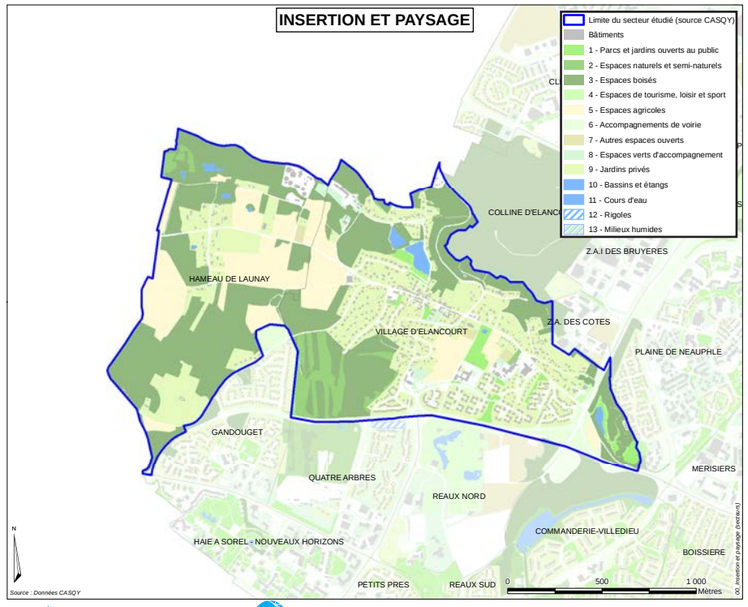
Dans **le bourg,** les constructions sont agglomérées et il y a de petits collectifs. Sur les coteaux et à l'ouest, près de Jouars Pontchartrain, le **pavillonnaire,** implanté de façon isolée ou résultant d'opérations groupées, est majoritaire.

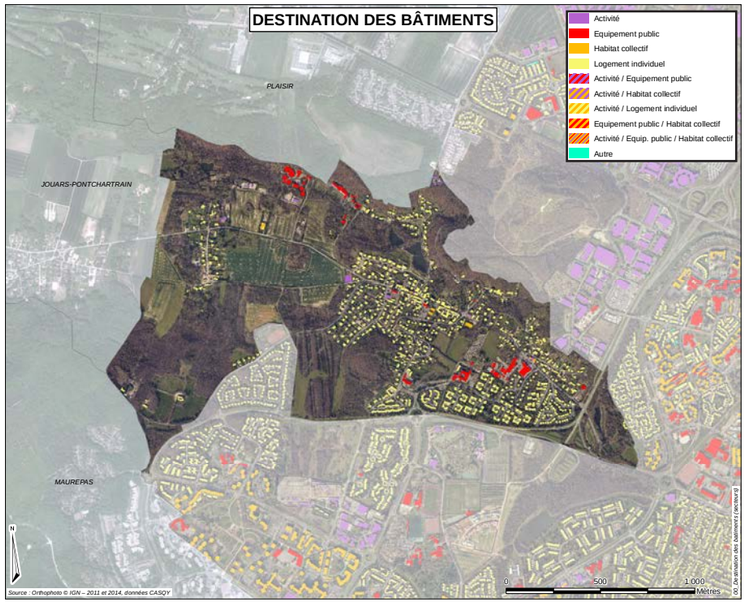
La **vallée** est aussi l'endroit où une **activité agricole** perdure située aux franges ouest du village, témoin de l'histoire agricole locale.

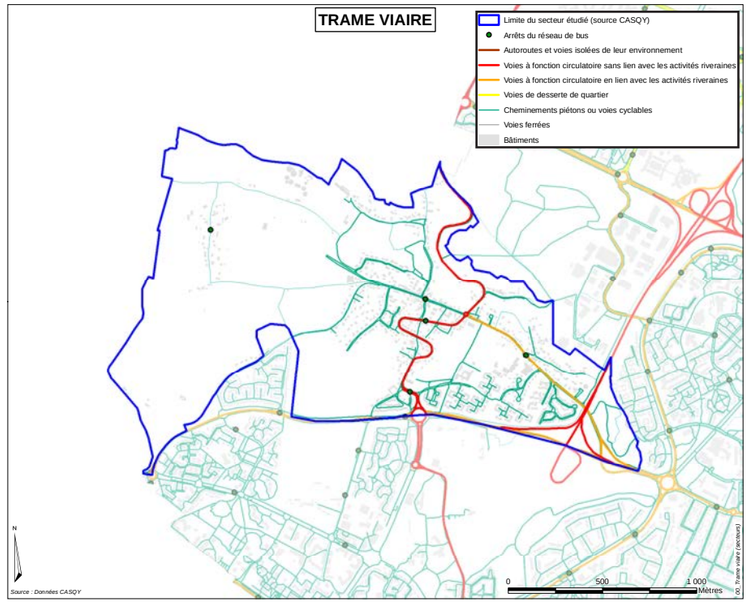
Le village est aussi un lieu de polarité puisqu'il accueille **des équipements communaux** comme le centre technique municipal, le centre culturel du Mousseau, l'église, le cimetière, la station d'épuration intercommunale. Par ailleurs, l'offre en équipement semble cohérente avec des équipements de rayonnement local : le centre de loisirs et le groupe scolaire.

Ce secteur est un secteur **majoritairement résidentiel** avec quelques commerces de proximité. Ces commerces présents au village permettent l'existence d'une offre commerciale d'hyper-proximité. Cependant, ce **pôle commercial** souffre d'un **manque de visibilité** important et de l'aspect vieillissant de certains commerces. Aussi, celui-ci est peu attractif et on note une forte évasion des dépenses des consommateurs élancourtois.

La **présence de l'eau** fonde l'image et marque le paysage du Village d'Élancourt : les abords du bassin de la Muette, aménagés comme espace de détente et de promenade, constituent un élément naturel de qualité au cœur du village.







Le village au creux de la vallée

La vallée est limitée par des **coteaux boisés** préservés à l'est et marquée par la **présence de la colline**, constituant ainsi un point de repère essentiel dans le paysage local.

L'ouest de la vallée présente un paysage rural agricole ouvert, avec le hameau de Launay. Toutefois, sa topographie fait que ce secteur est un peu coupé du reste de l'agglomération et il manque de visibilité. Le bâti du village se développe à l'est de la vallée le long de la route de Montfort, autour du bassin de la Muette et sur le coteau sud, jusqu'au boulevard Malraux. La rue principale, constituée de **bâti ancien**, est marquée par l'alignement des façades. A contrario, dans les **lotissements** construits ultérieurement sur le coteau, ce sont les haies végétales et les clôtures qui marquent les limites entre les espaces publics et privés, et non le bâti. A l'image des autres quartiers de la commune (hors Réaux et Clef de Saint Pierre), il y a une **forte spécialisation du Village** en termes de formes, de types de logements et donc en terme de population.

En 2010, l'Insee recense 2 719 habitants et un parc composé de 1 037 logements. Le village d'Élancourt est un **secteur plutôt aisé** qui ne présente **pas de difficultés particulières** : faible densité, grands logements, maisons individuelles, propriétaires, catégories socio-professionnelles aisées, revenus et niveau de diplôme élevés, etc. C'est un quartier qui regroupe des catégories socioprofessionnelles relativement aisées, avec une forte proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures (24%) et de professions intermédiaires (23%). A l'inverse, il y a moins d'employés et d'ouvriers qu'ailleurs sur la commune.

La moyenne d'âge est un peu plus élevée que sur l'ensemble de la commune, avec des personnes de 65 ans et plus qui représentent 14% de la population du secteur. La part des **retraités et des préretraités** est également plus importante que sur les autres secteurs. La taille moyenne des ménages de 2,63 personnes par ménage en 2010 se situe dans la moyenne de l'agglomération, mais diminue avec la baisse des naissances et l'augmentation des ménages d'une personne.

Une majorité de **logements individuels** (86 %) et de **petits collectifs** du marché libre (93 % de propriétaires, 6 % de locataires privés) et **absence de logements sociaux** sont à noter de même que la forte présence de grands logements, avec deux-tiers de T5+, soit la part la plus élevée de la commune et dans la moyenne haute de l'agglomération. Les programmes neufs sont rares et le marché immobilier est principalement porté sur des opérations de reventes à des prix élevés (3 000 à 3 500 € par m² en moyenne entre 2007 et 2011) même s'ils restent inférieurs à ceux que l'on retrouve sur certains quartiers de l'Est de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le taux de vacance (autour de 2%) est faible ce qui traduit les tensions du marché.

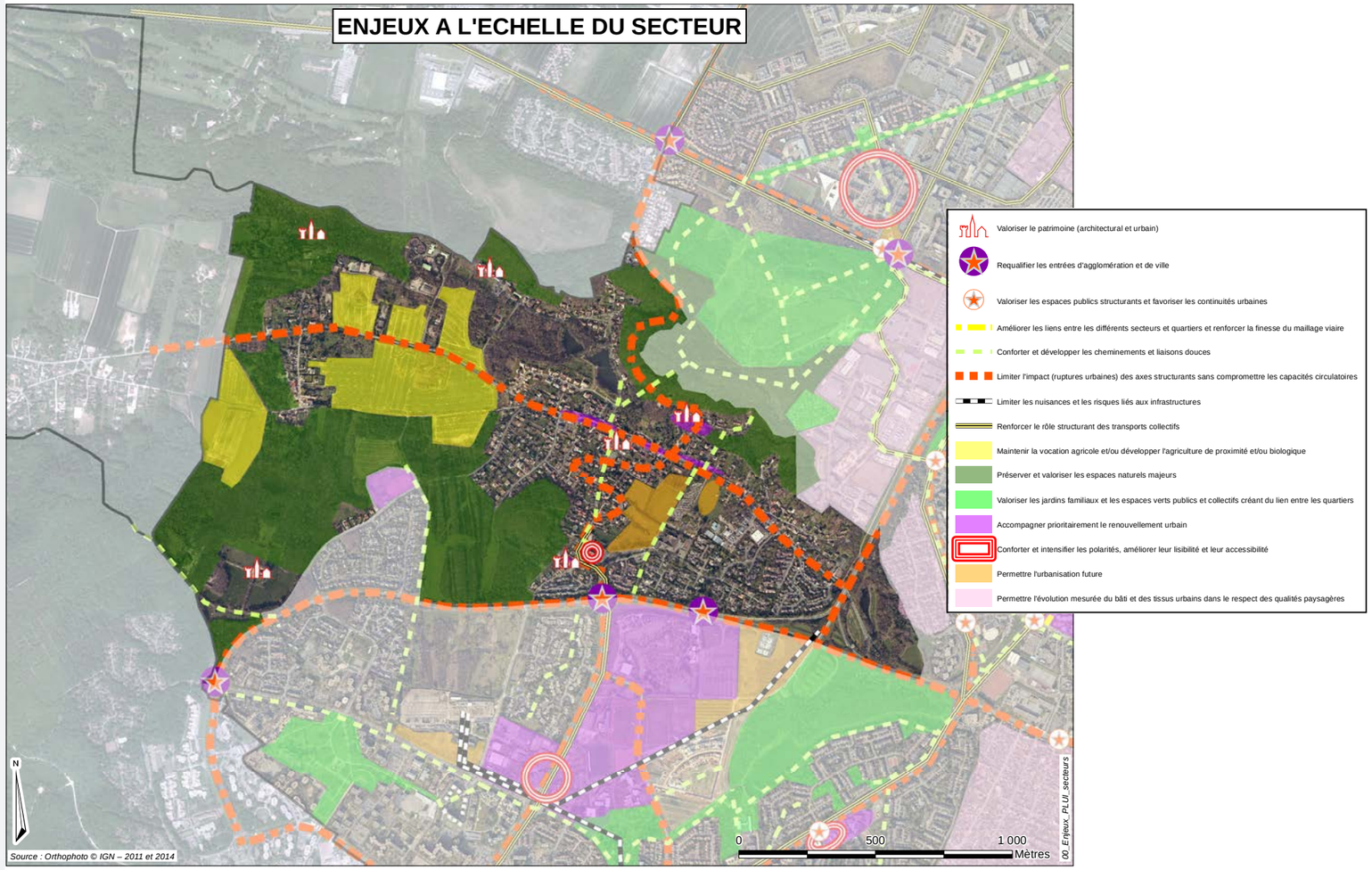
La **population** a tendance à **vieillir**. Cependant, le marché immobilier et les petites opérations permettent d'assurer un certain renouvellement de la population et d'accueillir de nouvelles familles qui contribuent globalement à maintenir les effectifs du groupe scolaire du secteur (Le Berceau). Par ailleurs, ces mutations dans le tissu urbain diffus montrent le **potentiel d'évolution du secteur** qui, hormis le long des grandes voies de circulation, est assez lâche.

Le **poids économique** du quartier est relativement **faible**. Il regroupe en majorité des établissements sans salarié, de Très Petits et de Moyens Établissements (TPE et PME). Cela représente près de 180 établissements et près de 550 salariés. Les secteurs « administratif, enseignement, santé humaine et action sociale » et « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » sont les principaux employeurs, grâce notamment à la présence de la **Fondation Méquignon** et du centre commercial du village (offre locale, de proximité).

On note, enfin, une forte utilisation de la voiture particulière des habitants du Village avec des taux de motorisation le plus élevé de la commune (97% des ménages ont une ou plusieurs voitures) et une forte utilisation de la voiture par les actifs du secteur pour venir travailler.

Une mémoire à préserver

Les qualités et spécificités du village en tant que cœur historique de la commune doivent demeurer ses principales caractéristiques. Son **caractère de « village »** est une richesse pour la « ville nouvelle » et illustre la diversité de l'agglomération. Aussi, ses **vocations résidentielle, agricole et paysagère** doivent être conservées tout en veillant à améliorer sa lisibilité et en palliant les problématiques de circulation. L'enjeu majeur est ainsi de conserver son identité forte et son caractère de village. Ce secteur a vocation à être un **point d'entrée vers les espaces naturels** depuis les secteurs plus urbanisés de l'agglomération.



▷· Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels tout en permettant aux différents lieux de garder leurs usages

▷· Préserver et valoriser le patrimoine historique

▷· Mettre en valeur les espaces naturels environnants

▷· Garantir une meilleure visibilité et désenclaver en connectant mieux le village au reste de l'agglomération

▷· Préserver l'agriculture céréalière et expertiser la possibilité de mutation vers d'autres types d'agriculture (maraichage / proximité/…)

▷· Intégrer la problématique de la circulation et de l'accessibilité à une échelle plus large : connecter le village aux autres quartiers de la Clef de Saint-Pierre et du Plateau (notamment au sud avec la mutation potentielle du cœur du plateau) et réfléchir à l'évolution de la R12 à long terme

▷· Préserver la sécurité des riverains des axes de circulation et limiter les nuisances

▷· Porter attention à la maîtrise foncière et la mutabilité du secteur pour préserver les caractéristiques « village » en accompagnant des habitants pour garantir la qualité des opérations privées

▷· Améliorer l'environnement urbain du pôle commercial (signalétique, éclairage, mobilier, visibilité des enseignes, animation)

ÉLANCOURT - PLATEAU CENTRE-VILLE

Ce secteur est l'**un des plus grands de l'agglomération** , il comprend : le Gandouget, les Elancourtines, les Petits Prés, les Nouveaux Horizons, la Haie à Sorel, les 4 Arbres, les 7 Mares, la Nouvelle Amsterdam ainsi que les Réaux.

Elancourt est la ville la plus à l'**Ouest de l'agglomération**. Ce secteur s'est développé sur un plateau peu marqué par la topographie. Celui-ci tombe vers la vallée du ru d'Élancourt vers le Nord ce qui crée une rupture géographique avec le reste de la ville au Nord. Au Sud, la rupture vient de la présence d'infrastructures majeures que sont le faisceau ferré et la RN10. Ce secteur comprend les quartiers composant la **première bourgade (imbriqué avec les quartiers de Maurepas**) réalisée à l'origine du développement de la **Ville Nouvelle.** Elle est constituée autour du centre des Sept Mares, qui est resté la **centralité majeure de l'agglomération** jusqu'à l'édification du centre Saint-Quentin.

Toutes les constructions de ce secteur sont postérieures à la création de la Ville Nouvelle avec une **majorité des constructions** édifiée durant les années **1970** et jusqu'au milieu des années **1980**. Depuis, les quartiers de la Haie à Sorel et Nouveaux Horizons ont connu d'importantes évolutions avec des opérations de **démolitions - reconstructions.**

Le plateau est marqué par une **urbanisation fonctionnaliste** créant une séparation stricte des fonctions de circulation : la voiture est rejetée à l'extérieur des quartiers sur de grandes voies de circulation.

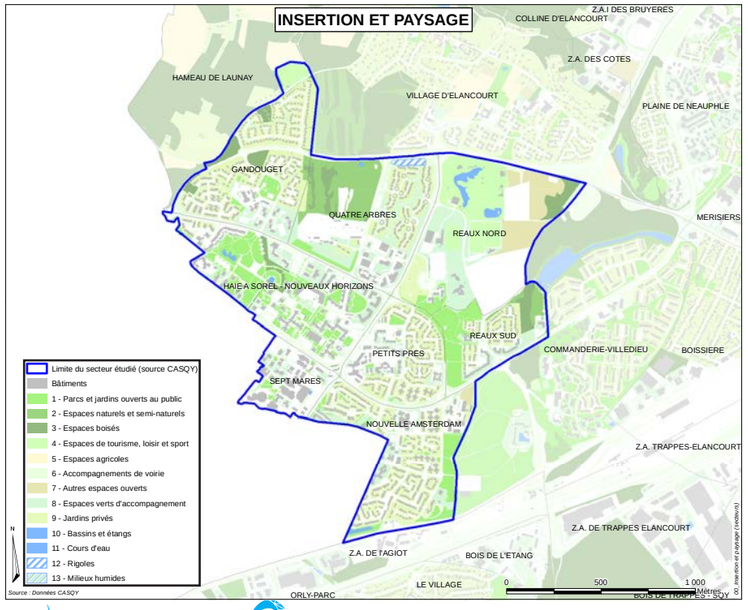
Ces grands axes, dont l'emprise est occupée par des voies de trafic, des alignements d'arbres, des espaces verts et des **circulations** cyclistes et piétonnes, **fragmentent le paysage** du plateau. Ils sont ponctués par des **ronds-points** traités comme des **repères et des éléments d'identité**. Le boulevard Malraux, le boulevard du 19 mars 1962 et l'avenue de la Villedieu sont les grands axes structurants ce secteur mais séparant les quartiers les uns des autres. Ces **voies routières** permettent une grande fluidité dans le trafic mais ont amené les différents quartiers à se construire de manière introvertie en tournant le dos aux axes de transports. Ainsi, les composantes de la ville ne sont que peu perceptibles depuis ces avenues. Ces grandes voies permettent d'avoir de nombreuses lignes de bus structurantes de l'agglomération et d'envisager dans les prochaines années le passage d'un TCSP (Transport en Commun en Site Propre).

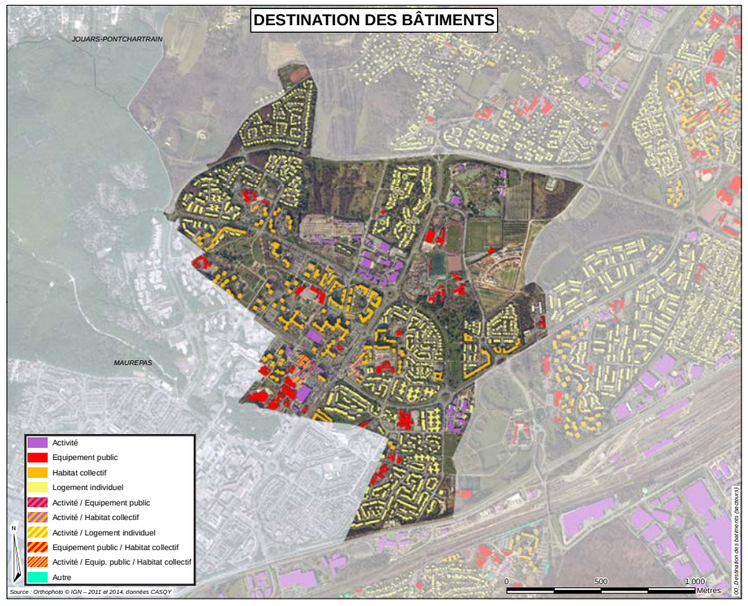
Les **nombreuses coulées vertes** qui innervent ce secteur ne permettent pas d'avoir des vues dégagées sur le paysage et sont peu visibles depuis ces axes de circulation. En outre, l'organisation des espaces publics visant à limiter les conflits d'usages les rendent parfois difficiles à comprendre ce qui nuit au repérage.

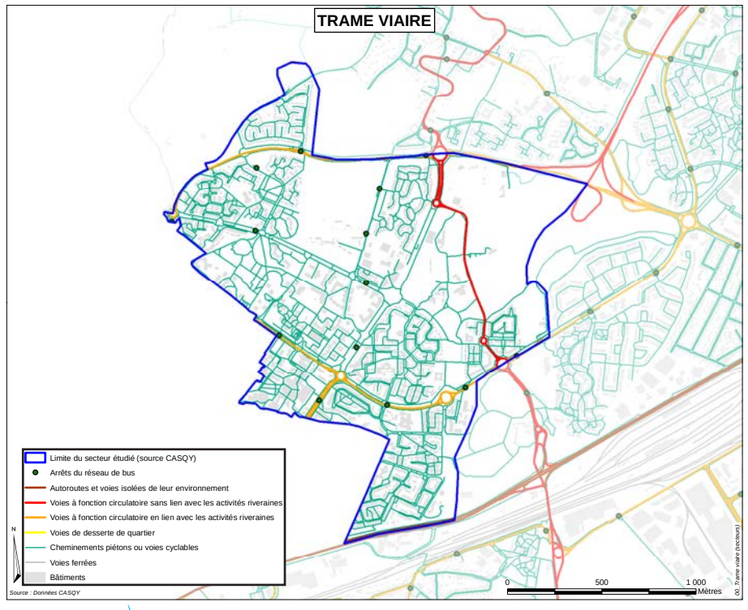
Par ailleurs, les **lignes à haute tension et les pylônes** s'imposent dans le paysage du plateau en créant une contrainte majeure.

Ce secteur est une **imbrication d'espaces urbanisés et d'espaces « naturels » ou paysagers** avec une forte présence des espaces verts au sein des quartiers, sous formes de square ou de coulée verte. Sur les marges du secteur, la présence d'espaces naturels de qualité à l'est (bassin et espaces verts au nord de la Villedieu) et à l'ouest du secteur (espaces boisés à l'ouest de la commune) contribue à donner certaines qualités à ce secteur fortement urbanisé.

Le **quartier des Sept Mares** est le lieu historique du début de la construction de la Ville Nouvelle. À l'époque, le **plateau s'est développé indépendamment du village, mais en continuité avec Maurepa**s. Les limites entre les deux villes sont, de ce fait, difficiles à définir. Le centre des Sept Mares se referme sur lui-même et est peu perceptible depuis les voies. Constitué autour d'une rue piétonne, il est intégralement réalisé sur une dalle, son accès et sa visibilité sont donc limités, d'autant que les espaces publics majeurs (place de la Mairie, place du Commerce) ne s'ouvrent que sur les axes piétons intérieurs. L'attractivité du centre commercial pâtit de ce **manque de visibilité**. Depuis les avenues, on ne voit que les façades de l'Hôtel de Ville, de la résidence étudiante et de l'immeuble « Le Capitole» et les aires de stationnement. L'arrière du supermarché est plus perceptible depuis le boulevard du 19 Mars 1962 par le biais de panneaux d'affichage plus que par son architecture ou son insertion urbaine. Le rapport à la rue est dilué dans la nappe de stationnement, créant une écriture peu lisible du centre des Sept Mares depuis le boulevard.







La première «bourgade» de la ville nouvelle

Le quartier des Sept Mares est le centre de la commune d'Elancourt. Sa spécialisation économique est essentiellement ancrée dans les domaines des services, du commerce de proximité et surtout des services collectifs (pôle administratif communal). Ce centre laisse toutefois apparaître certaines faiblesses quant à sa capacité à polariser réellement les activités de proximité, faiblesses dues à sa position périphérique au sein de l'espace communal, à sa petite superficie pourtant densément occupée et à la rareté des axes de communication susceptibles de le connecter clairement aux autres quartiers de la commune.

Le **quartier de la Nouvelle Amsterdam** est limité au nord par l'avenue de la Villedieu, à l'ouest par la coulée verte et en continuité avec Maurepas (le lycée Dumont Durville est à cheval sur les deux communes). Ce quartier est **intimement lié à Maurepas** puisque les opérations ont été construites à cheval sur les deux communes, avant que Maurepas ne quitte la Ville Nouvelle. Aussi, ce quartier en position d'entrée de ville et d'agglomération ne présente aucune limite claire et identifiable. La forme du quartier de la Nouvelle Amsterdam est représentative des premières **opérations de la Ville Nouvelle**, tout comme la mixité fonctionnelle proposée. L'habitat pavillonnaire en bande se présente sous formes d'opérations distinctes juxtaposées. L'unité du quartier est donnée par la végétation, les clôtures, les jardins privatifs et le traitement des espaces publics : venelles, placettes piétonnes,... qui en font un **lieu très végétalisé** et agréable. Les immeubles collectifs de cinq étages en petits plots constituent les points de repères du quartier. Même si la liaison avec le centre des Sept Mares est assurée par l'aménagement de la traversée et des abords du boulevard du 19 Mars 1962, le quartier est essentiellement tourné vers lui-même et vers la coulée verte.

La **Haie à Sorel / Nouveaux Horizons** est un quartier d'habitat représentatif de la conception urbaine des années 70 : les bâtiments (**plots** et immeubles de 5 à 13 étages avec toitures terrasses) sont organisés sur un **plan libre** permettant de dégager de grands espaces paysagers et sont regroupés en plusieurs grandes copropriétés organisées autour du parc des Coudrays et des équipements (école et gymnase). La principale copropriété, les **Nouveaux Horizons**, compte près de 1 000 logements sur une surface de 13 hectares. Les stationnements sont dégagés en périphérie de l'îlot, laissant ainsi des espaces piétons paysagés plantés et permettant des perspectives sur le cœur du quartier, mais créant sur ses marges des espaces peu qualitatifs.

Ce quartier jouxte celui du **Gandouget** qui présente un cadre de vie agréable et vert composé de logements collectifs (jusqu'à R+7 avec toits terrasses) sous forme de plots entourés d'espaces verts généreux et de l'habitat individuel de qualité (R+1+C). Toutefois, l'espace vert central mériterait d'être un peu plus valorisé ainsi que le petit centre commercial pour créer un vrai lieu de vie et de rencontre. Ce centre commercial de proximité est en voie d'amélioration, après des temps difficiles, mais il reste fragile et certaines cellules commerciales sont encore vides. Des opérations plus récentes ont été réalisées sur ce secteur : **Résidence des Trois Rivières, Résidence Eugène Delacroix, Villapollonia**. Ces opérations présentent une architecture différente et rompent avec le caractère du quartier en se refermant sur elles-mêmes à l'intérieur d'espaces clos. Elles se situent le long de l'avenue de la Haie à Sorel, sans que cela crée un front bâti homogène. Les hauteurs (allant de 2 à 6 étages avec des toits à plusieurs pentes avec croupes ou toits terrasses créant ainsi une diversité architecturale), les façades, les retraits par rapport à l'alignement sont aussi différents, donnant un **aspect hétérogène** à cette rue et une diversité affirmée. Les cœurs de ces opérations sont verts et paysagés, donnant une **impression de respiration.**

Le Gandouget, la Haie à Sorel ou les Nouveaux Horizons constituent des espaces essentiellement **résidentiels**. Ils offrent l'image d'autant d'îlots où les activités économiques et sociales ne suivent pas d'autre logique que celle de la domiciliation des chefs d'entreprises. La polarité commerciale des Coudrays, sur la commune de Maurepas, est plutôt anecdotique car les commerces ne génèrent que peu de flux (agence immobilière / restaurants / coiffure). L'attractivité est donc limitée car elle ne représente pas un pôle avec des commerces tourné vers la vie quotidienne.

Les **Petits Prés** est un quartier composé d'une partie en collectifs et d'une autre en individuel. Les collectifs allant jusqu'à **9 étages** avec des toits terrasses, sont les **points de repère** de ce quartier le long des grands axes de circulation. Le traitement des espaces publics est différent entre ces deux entités, l'un paraissant un peu plus entretenu et de meilleure qualité que l'autre. L'ensemble de ce quartier **tourne le dos au centre** commercial des Sept Mares et au reste de la Ville. Le quartier des Petits Prés dispose d'un **centre commercial** qui a une **bonne visibilité**, une bonne accessibilité depuis les grands axes et une poche de stationnement adaptée. Toutefois, hormis l'agence immobilière, les enseignes sont discrètes et ne permettant pas d'identifier l'offre commerciale proposée. Les activités tertiaires du quartier des Petits Prés sont un relai de proximité, susceptible de desservir les ménages résidents.

Le **quartier des IV arbres** est en perte de vitesse et semble mis de côté par rapport au reste de la ville alors que sa position stratégique le long de la haie à Sorel en pleine mutation et sur l'entrée de ville pourrait le faire évoluer. Ce quartier est composé du Pré Yvelines (opérations Pistons et Cylindres), logements individuels en R+1 avec une architecture originale, et de la Zone d'Activités des IV arbres qui est une des premières zones d'activités construites à Saint-Quentin-en-Yvelines. Toutefois, l'architecture de la **zone d'activités** est **vieillissante et de médiocre qualité.** Seule une démolition peut être envisagée. Mais cette évolution ne peut se faire qu'avec l'**enfouissement au préalable des lignes à haute tension**.

Enfin, le **quartier des Réaux** est un **quartier mixte de logements** (pavillonnaire et collectif – social et accession) et d'**équipements.** Il est composé de petits collectifs le long de l'avenue de la Villedieu et de la route du Mesnil. En cœur de quartier, du pavillonnaire en R+1+c de formes architecturales assez classiques, fait face à des équipements publics comme le centre de loisirs, un foyer d'accueil médicalisé et le stade Guy Boniface. Aujourd'hui, ce quartier est en **pleine mutation**, avec la construction de la ZAC des Réaux, où environ 450 logements seront réalisés.

La Nouvelle Amsterdam et les **IV arbres** constituent des espaces mixtes où les activités tertiaires et secondaires se côtoient. Au-delà de son intérêt économique, cette mixité, brouille la lisibilité de l'offre commerciale et de services, souvent réduite, de ces quartiers. L'Intermarché des IV arbres est une enseigne qui vivote avec une clientèle locale, au profit du Carrefour Market aux Sept Mares. Les autres activités de ce secteur sont en train de cesser. Seul, le pôle automobile semble, relativement, se maintenir. Les bâtiments sont vétustes et peu qualitatifs. La présence de lignes à haute tension contraint le site. Seule, une opération d'ensemble complexe, avec comme préalable leur enfouissement partiel ou total, permettrait de requalifier ce quartier.

Le Plateau d'Élancourt est un secteur particulièrement **bien doté en équipement**, avec le pôle d'équipements des Sept Mares qui est la principale centralité de la commune. S'y retrouve toutes les catégories d'équipements et de services de toutes les gammes (proximité, intermédiaire, supérieure). L'offre commerciale est positionnée sur la gamme intermédiaire, avec la présence d'un supermarché jouant le rôle de locomotive, et de nombreux services associés (magasin de vêtements, opticiens, etc.). Cette offre est complétée par de nombreux services de la gamme de proximité (restauration, coiffure, etc.). Avec une cinquantaine de professionnels, le d**omaine de la santé** est également très présent. L'offre est diversifiée, mêlant un grand nombre de généralistes et de spécialistes. Le quartier des Nouveaux Horizons complète cette offre avec la présence, aussi, de **nombreux spécialiste**s. La présence d'un centre médical majeur (centre Claude Bernard) est un élément important pour la vie locale, voire au-delà, au regard de son importance et des spécialistes présents. Le domaine de l'enseignement est également présent **(collège, lycée)**, tout comme celui des **sports.** Le niveau d'équipement y est assez élevé et diversifié, donnant une qualité certaine pour la vie quotidienne dans ce secteur. Le **pôle Administratif** regroupe la Mairie, le Commissariat et le PPSL. Le **pôle culturel et sportif** regroupe le Prisme, la Médiathèque, le Ciné 7 Mares, le Gymnase Lionel Terray, le Stade Guy Boniface, le Dojo. Il y a également 7 Écoles maternelles et 5 élémentaires. L'ensemble des groupes scolaires a été construit au cours des années 1970. Aujourd'hui, ils ne sont pas entièrement pleins et certains disposent de capacités résiduelles suffisantes permettant l'accueil d'élèves supplémentaires. A noter la fermeture de 2 écoles maternelles et d'1 élémentaire au début des années 2000 (Groupe scolaire du Parc et école les 4 arbres) et la réhabilitation du groupe scolaire Alain Cavalier (anciennement groupe scolaire la Haie à Sorel). Le collège ouvert en 1975, d'une capacité de 900 élèves, en accueille près de 650 actuellement. De même, le Lycée des 7 Mares, ouvert en 1974, d'une capacité de 900 élèves, en accueille près de 600 actuellement. Ce secteur est également le siège de France miniature dont l'avenir aura des incidences majeurs sur l'évolution du secteur : il s'agira soit d'anticiper une éventuelle reconversion du site, soit d'appuyer l'activité de France miniature comme locomotive pour ce territoire.

La population du secteur est estimée à environ 15 000 personnes au 1er janvier 2010 pour une taille moyenne des ménages qui se situe autour de **2,7 personnes par ménage** (estimation Observatoire de la Ville). Celle-ci se répartit dans plus de 5 600 logements classiques. S'ajoute à cela des logements spécifiques : foyer Adoma, Résidence pour Personnes Âgées, deux Résidences pour étudiants. Le marché immobilier est essentiellement centré sur des opérations de reventes. Ces dernières années, le marché neuf est concentré sur les Nouveaux Horizons. Les prix moyens sont proches ou légèrement inférieurs à ceux de l'agglomération : entre 3 000 et 4 000 €/m² dans le neuf et inférieurs à 3 000 €/m² pour la revente. Les nouveaux acquéreurs sont

globalement jeunes et appartenant aux CSP « moyennes » aux revenus plus modestes que sur d'autres secteurs du territoire. On note un faible niveau de vacance, inférieur à 5 %, révélateur des tensions du marché. Les typologies de logements sont orientées vers des petits logements, notamment aux Nouveaux Horizons. On retrouve davantage de grands logements sur le Gandouget.

C'est un secteur **résidentiel mixte collectif / individuel** : environ un quart de maisons et trois-quarts de logements collectifs avec des différences en fonction des quartiers : dominante de logements collectifs sur la Haie à Sorel – Nouveaux Horizons – Sept Mares. Il y a une certaine mixité aux Petits Prés avec la présence de près d'un-tiers de logements individuels. Les logements individuels représentent la majorité du parc au Gandouget, les IV arbres et de la Nouvelle Amsterdam.

Concernant les statuts d'occupation des logements, il y a 55% de propriétaires et 45% de locataires (17% de locatif privé et 26% de locatif social). Toutefois, on note des différences entre les quartiers : **forte présence de logements sociaux** sur les Sept Mares et aux Petits Prés. Davantage de propriétaires au Gandouget, Nouveaux Horizons ou Nouvelle Amsterdam. A noter la forte présence sur le secteur de programmes en accession aidée.

La population est globalement stable à l'échelle du secteur mais il y a des disparités selon les quartiers, avec une population qui augmente sur les Nouveaux Horizons Coudrays en raison de l'augmentation du parc de logements depuis 2006. A l'inverse, la population diminue sur les autres quartiers (Petits Prés, Nouvelle Amsterdam, 7 Mares et Gandouget).

Les Nouveaux Horizons et Coudrays se distinguent des autres quartiers du secteur par une baisse de la vacance et une stabilisation de la taille des ménages. Sur les autres quartiers, la taille des ménages diminue et la vacance augmente même si, globalement, le taux de vacance reste faible.

La population est plutôt jeune et en activité : 22% de la population a moins de 15 ans, seulement 9% de séniors de 65 ans ou plus. A noter toutefois une part beaucoup **plus élevée de séniors** sur la partie des Sept Mares – Nouvelle Amsterdam (17%).

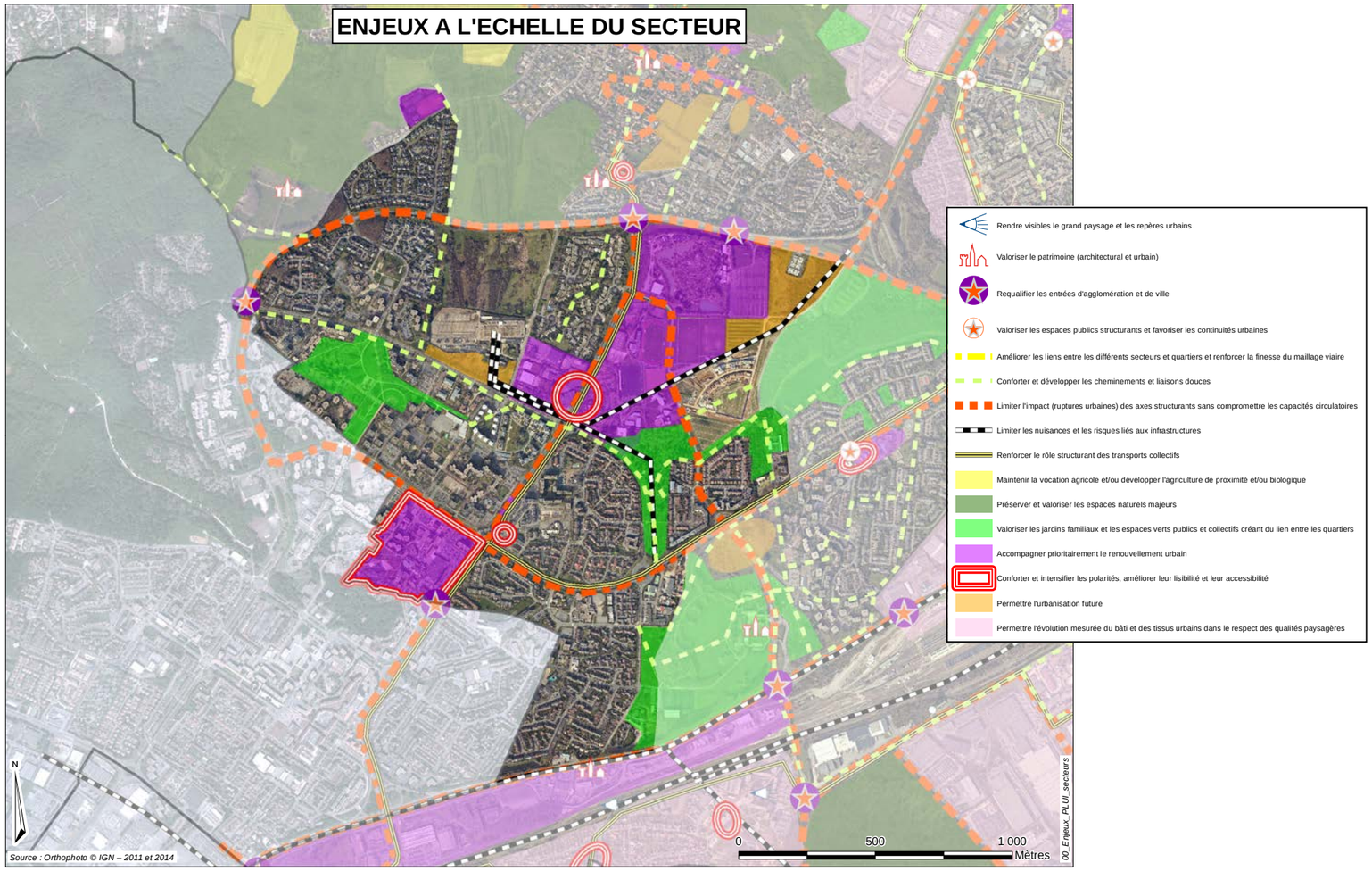
La composition du tissu social du secteur est marqué par une importante population de professions intermédiaires et d'employés, avec des nuances selon les quartiers : davantage d'employés et d'ouvriers aux Petits Prés, davantage de cadres aux Nouveaux Horizons Coudrays et au Gandouget. Ces différences sont identiques lorsque l'on compare les niveaux de diplômes et les revenus des ménages : il y a un fort pourcentage de la population sans diplôme aux Petits Prés, revenus plus faibles, forte proportion de ménages non imposables, forte proportion de ménages composés d'une seule personne sur les 7 Mares et faible présence de couples avec enfants (d'où une taille moyenne des ménages faible). A l'inverse, il y a une part importante de familles aux Petits Prés et au Gandouget : de couples avec enfants, mais aussi **forte proportion de familles monoparentales** (environ 14%)

Sur l'ensemble du secteur, 85% des ménages possèdent au moins un véhicule. Des disparités entre les quartiers avec ce taux qui tombe en dessous de 75 % au Sept Mares et qui est supérieur à 93% au Gandouget. La voiture particulière est le moyen de transport privilégié par les actifs même si on note une forte utilisation des transports en commun de la part des actifs des Sept Mares (plus d'un tiers d'entre eux, soit le taux le plus élevé d'Elancourt).

Les quartiers des Sept Mares, des Nouveaux Horizons et des Petits Prés font partie de la géographie prioritaire de Saint-Quentin-en-Yvelines et appartiennent au périmètre CUCS. (contrat urbain de cohésion sociale). En particulier, les Petits Prés et les Sept Mares sont des quartiers les plus pauvres de l'agglomération (part des ménages non imposables élevée et revenus annuels moyens faibles).

Des potentiels importants pour une centralité affirmée

Même si les espaces périphériques ont vocation à **rester** principalement **résidentiel**, ce grand secteur a **vocation à être le centre-ville élargi** d'Elancourt, et sera donc mixte à cette échelle. Ce centre élargi vise à devenir **l'espace d'articulation** des différentes parties d'Elancourt (Clef de Saint-Pierre et Village) et des communes environnantes (Maurepas). Les potentiels de renouvellement doivent être optimisés pour s'inscrire dans cette vocation. Le passage du TCSP pourrait devenir un levier pour ceux-ci.
L'attractivité de la **centralité** s'appuiera sur un secteur **Sept Mares** conforté et un redéveloppement en **complémentarité du centre des IV Arbres**.



▷· Redynamiser le quartier des Sept Mares en créant une vraie centralité de cœur de ville mixte (économique, commerciale, culturelle) et attractive, en s'appuyant sur l'arrivée d'étudiants dans le secteur

▷· Développer un pôle de commerce attractif aux IV arbres en complémentarité du centre des Sept Mares et des pôles d'hyperproximité des quartiers

▷· Se doter des outils pour maîtriser l'évolution des commerces

▷· Requalifier les boulevards pour limiter leur aspect routier, renforcer les liens entre les quartiers et y intégrer des transports collectifs en site propre

▷· Optimiser les fonciers mutables, permettre l'intensification urbaine le long des axes requalifiés

▷· Relier le Gandouget et les Elancourtines au reste de la Ville dans le cadre peut-être d'une centralité élargie

▷· Éviter les nuisances générées par les grands boulevards

▷· Retravailler les entrées de ville en les rendant plus visibles

▷· Enfouir les lignes à haute tension comme préalable à tout développement de l'urbanisation

▷· Intégrer le transformateur ERDF/RTE au tissu urbain environnant

▷· Sécuriser et résidentialiser les différentes entités en évitant la création d'enclaves infranchissables

COMMANDERIE DES TEMPLIERS VILLEDIEU

Ce secteur se situe à l'ouest d'Élancourt et regroupe deux quartiers à forte identité. Il est limitrophe à la commune de Trappes. Par ailleurs, depuis la RN10, c'est le **point principal d'entrée de la ville** d'Élancourt. Or, la présence de murs anti bruit et la végétation séparent les infrastructures du tissu urbanisé et donne peu de lisibilité. Les liaisons visuelles, mais aussi fonctionnelles, sont donc quasiment inexistantes. Seule, la présence du rond-point du Chevalier, avec la Commanderie des Templiers, donne un point de repère qui pourrait mettre en valeur cette entrée de ville.

A l'entrée du quartier se trouve la **commanderie des Templiers** qui donne son nom au quartier. Le bâtiment est imposant est marque l'histoire des lieux. Elle est inscrite à l'i**nventaire supplémentaire des monuments historiques** et accueille aujourd'hui des équipements culturels. Le quartier s'organise autour du **centre commercial de la Villedieu**, situé sur l'avenue du même nom, ayant une bonne visibilité et répondant aux besoins d'achat quotidiens et de proximité. Quelques commerces (la Croix de Malte) sont intégrés aux immeubles collectifs, la zone de chalandise de ces commerces est de fait ultra-locale.

Les quartiers de ce secteur possèdent leurs propres **équipements** : crèche, écoles primaires, centre de loisirs, école de musique, maison de quartier, gymnase,… Il offre donc tous les **équipements** nécessaires à la **vie quotidienne d'une famille**. Toutefois, celui-ci n'est pas très bien relié au centre administratif et culturel de la commune : proche en terme de distance, mais éloigné au niveau fonctionnel.

La **Commanderie - Villedieu** est le quartier le plus à l'est de la commune d'Élancourt, il est limitrophe de la commune de Trappes, mais lui tourne complètement le dos sans aucun lien direct. L'**avenue de la Villedieu** permet de relier le quartier au reste de la Ville et de l'agglomération, mais coupe ce secteur en deux par ses caractéristiques routières.

Ce quartier d'habitat est limité au sud par la RN 10 et à l'ouest par la Coulée verte et la réserve pour le prolongement de la voie R 12. Ces trois éléments isolent le quartier du reste de la commune.

L'urbanisation du quartier s'est développée selon deux typologies :

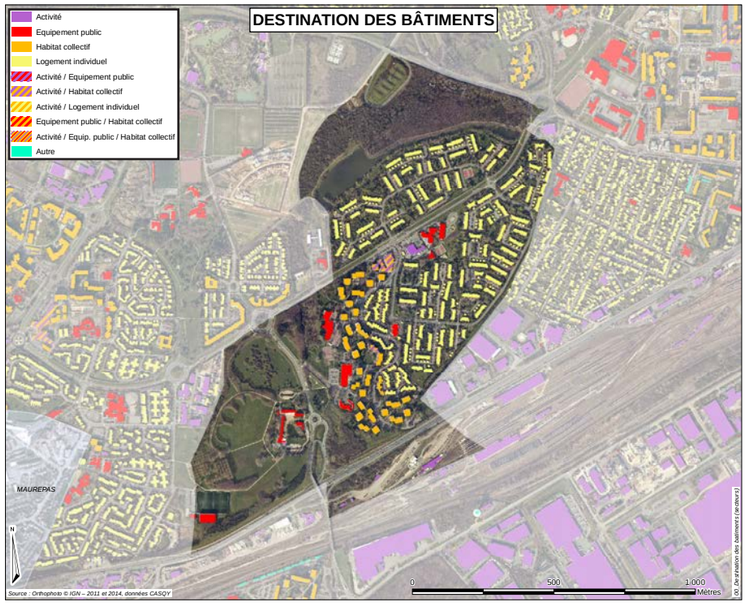
- les **maisons individuelles en bande** : la Commanderie ;
- les **collectifs** (R + 10) sur la frange ouest : la Villedieu et la Croix de Malte.

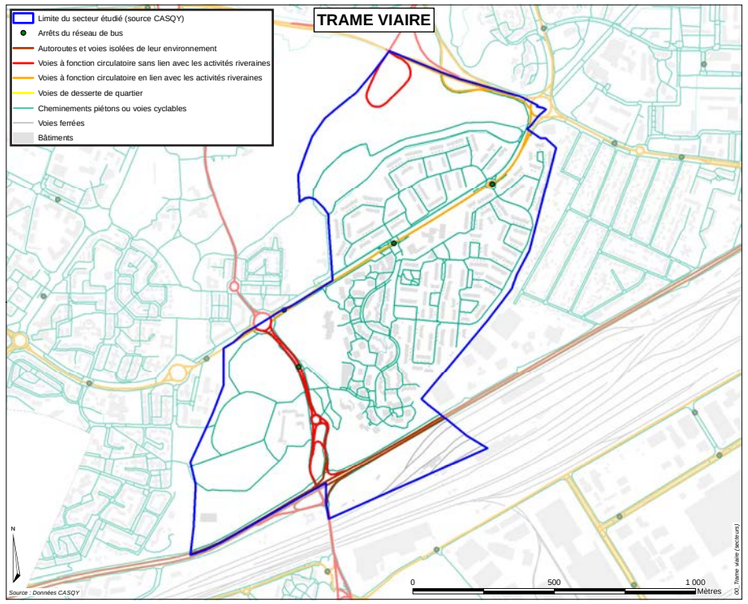
Le secteur d'habitat individuel se développe selon deux entités distinctes :

- à l'est du quartier, 774 maisons sont groupées par lots réguliers de 3 à 10 unités. Toutes sont identiques, chacune juxtaposant un style d'architecture différent. Le boulevard des Templiers forme une boucle sur laquelle se greffent les voies de desserte des maisons. Les lots sont entrecoupés d'espaces boisés et de liaisons piétonnes qui assurent des continuités et participent, avec les haies de clôtures et les espaces privés à l'ambiance et à l'image de « quartier vert ». La frange nord du quartier présente des espaces verts de qualité : berges du bassin de la Boissière, bois des Réaux, liaison piétonne vers les Réaux et la Coulée verte. Le long de l'avenue Paul Cézanne, une centaine de maisons en bande non alignées sur rue marquent la transition avec le secteur de collectifs ;
- les collectifs sont implantés à l'ouest du quartier sous forme de plots ouverts sur des espaces collectifs paysagers. Des voies piétonnes permettent d'accéder aux immeubles et de traverser ce secteur qui intègre un petit centre commercial.

L'ensemble de ce quartier est **entièrement urbanisé**. Les possibilités d'**évolution du tissu** sont **très limitées**, voire inexistantes.

Les qualités paysagères de ce secteur sont à relever. En effet, le quartier de la Commanderie Villedieu est plutôt **vert** avec la **présence de nombreuses coulées vertes et du parc paysagé de la Boissière**, avec un bassin où il y a un projet environnemental de gestion de l'eau (projet libellule).





Des résidences au coeur de la nature

L'emprise R 12 est aussi une réserve foncière libre de toute urbanisation qui, au fil du temps, a connu une évolution spontanée de la végétation, lui donnant un aspect verdoyant et plutôt naturel.

Le parc est composé de près de 1 700 logements sur la Commanderie-Villedieu qui abritent une population estimée entre 5 000 et 5 500 habitants. Les constructions datent principalement des années 70-80 pour la Commanderie-Villedieu. Il n'y a pas eu de constructions nouvelles depuis, d'où une absence de marché immobilier sur le neuf.

Aujourd'hui, la répartition est **équilibrée** entre **logements collectifs et individuels** et il y a une majorité de **propriétaires occupants** (81%). La répartition est équilibrée entre les logements du marché libre et ceux issus de financements aidés avec près de 4 logements sur dix en accession aidée et plus de 15% en locatif social. Un taux de vacance très faible (inférieur à 5 %) révélateur des tensions du marché immobilier. Le marché de la revente est dynamique, avec des prix moyens inférieurs à ceux de l'agglomération (inférieurs à 2 500 €/m² en moyenne sur 2007-2011). Les volumes des transactions du secteur sont parmi les plus importants de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les typologies sont orientées vers des logements de tailles moyenne et grande : 44% de T3-T4 et 42 % de T5+

Malgré ce dynamisme immobilier, la **population semble en recul**, même si cette baisse est moins importante que sur les autres quartiers. Les ménages sont plutôt de taille moyenne (2,5 personnes par ménage en moyenne en 2010). Leur profil est très diversifié: environ un tiers de couples avec enfants, un quart de couples sans enfant et un quart de ménages d'une personne. Enfin, 8 % de familles monoparentales, soit un taux dans la moyenne basse d'Elancourt. La population est encore **jeune,** mais le nombre de séniors augmente particulièrement sur la Commanderie, en raison de la présence d'un parc plus ancien. La répartition est équilibrée entre cadres, professions intermédiaires et employés. Cet équilibre se retrouve pour les niveaux de diplôme et les niveaux de revenus

Le poids économique du secteur est relativement faible avec une centaine d'établissements et de salariés (base Entreprises et Emplois, Casqy 2014), exclusivement des Très Petits Établissements (TPE) de moins de 20 salariés et des établissements sans salariés (sociétés unipersonnelles, etc.). Les secteurs de l'administration, du commerce et des services sont majoritaires.

Le taux de motorisation des ménages est élevé : plus de 90 % des ménages possèdent au moins un véhicule. De fait, il y a une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs occupés.

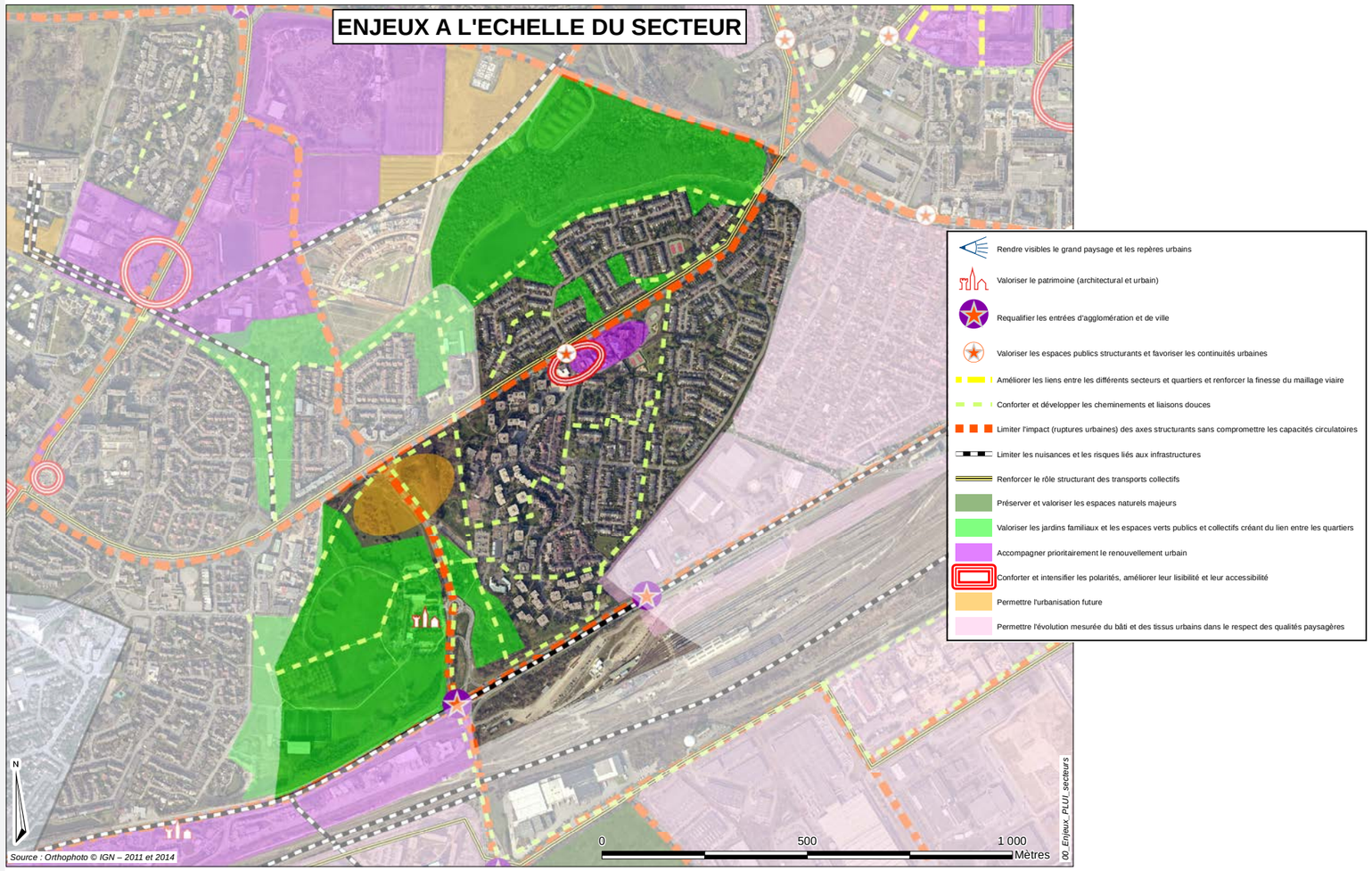
Le quartier tourne le dos à l'avenue de la Villedieu de laquelle il n'est accessible que par deux voies. L'avenue de la Petite Villedieu à l'ouest assure une transition avec la coulée verte.

L'avenue de la Villedieu assure la liaison avec le centre, mais son emprise en fait une rupture entre le nord et le sud du quartier. Elle intègre des aménagements piétons et cycles.

Ce secteur est traversé par la ligne 417 qui est une ligne structurante de l'agglomération et permet de relier la gare de Trappes à la gare de La Verrière. La fréquence de passage importante des bus en heure de pointe est un avantage pour l'ensemble de ce secteur.

Conforter le caractère résidentiel et assurer la quiètude

Ce secteur est **majoritairement résidentiel**, à haut niveau d'équipement et relié aux polarités du territoire et il n'a **pas vocation à changer**. Son caractère résidentiel doit être préservé tout en permettant l'évolution des différents équipements présents et du tissu pavillonnaire. Le passage du **TCSP** dans un avenir proche pourrait permettre de conforter la voie de la Villedieu mais des aménagements spécifiques devront être réalisés pour ne pas accentuer le caractère routier et de coupure de cette voie.



▷ Préserver la qualité de vie quotidienne tout en améliorant la communication routière et des transports collectifs (choix du cheminement du TCSP, élargissement du pont de la Villedieu, gestion des nouveaux flux liés au développement du quartier et au modification des usages des modes de transports)

▷ Conforter l'animation urbaine qui est assez importante par l'amélioration de la lisibilité des polarités et en agissant pour améliorer la qualité des espaces publics

▷ Requalifier éventuellement les espaces publics afin qu'ils participent à l'animation locale

▷ Marquer les entrées de ville : le Rond-point des chevaliers et le pont de la Villedieu doivent être requalifiés pour résoudre les dysfonctionnements, réduire les nuisances et être une vitrine de la ville

▷ Aménager les liaisons avec le reste de l'agglomération pour qu'elles soient lisibles, faciles et fonctionnelles

CLEF DE SAINT-PIERRE – PISSALOUP – CÔTES – BRUYÈRES

Le secteur « Clef de Saint-Pierre - Pissaloup - Côtes - Bruyères » est localisé sur les communes de Trappes et Élancourt, à l'extrémité nord-ouest de l'agglomération Saint-Quentinoise. Il intègre également dans son périmètre la colline d'Élancourt, point culminant de la Région Ile-de-France.

Ce secteur constitue la **porte d'entrée ouest de l'agglomération** et de l'aire urbaine francilienne et il constitue une des **articulations** entre les **espaces urbains de la métropole** (dont l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay) et **les espaces naturels du reste des Yvelines**. Ce secteur est adossé à la RN12 au nord, à la R12 et la Base de Loisirs à l'est, à la RD58 à l'ouest et au village d'Élancourt avec la vallée du Ru d'Élancourt au sud. Il est limitrophe des communes de Plaisir, Les Clayes-sous-Bois et Bois d'Arcy. Il est ainsi assez **isolé du reste de l'agglomération**, par la présence des grandes infrastructures et d'un relief très marqué au sud. Antérieurement, ce secteur se trouvait en grande partie sur le territoire de Plaisir. Le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre a été rattaché à Élancourt en 1983, lorsque Plaisir est sortie de la ville nouvelle à l'occasion de la loi « Rocard » portant modification du statut des agglomérations nouvelles.

Avant le développement de la Ville Nouvelle, ce secteur était un espace agricole marqué simplement par le tracé de la RD912, voie historique reliant Dreux. Les premières urbanisations ont eu lieu durant les années 80, par le développement progressif des espaces d'activités de Pissaloup, des Côtes, des Bruyères et de la partie est de la Clef de Saint-Pierre.

Puis le quartier de la Clef de Saint-Pierre a été totalement repensé et urbanisé sous la forme d'ilots dans les années 90 et son développement se poursuit encore à ce jour (développement de logements au cœur du secteur et développement d'activités économiques sur sa partie nord).

Au niveau du paysage, ce secteur est fortement marqué par la **présence de la Colline d'Élancourt**. Cette colline artificielle est constituée principalement des terres de remblais générées par la construction de la Ville Nouvelle qui ont créé un élément topographique artificiel culminant à 220 mètres de haut. Ce secteur a été au fil des années, colonisé par la nature avec toutefois, une présence importante d'espèces invasives et une faune assez commune. Si, une partie de cet espace peu s'inscrire dans la trame verte locale, la qualité floristique et faunistique de ce secteur sont à relativiser. Son positionnement à l'articulation du quartier construit de la Clé Saint-Pierre et du Village et à proximité de voies de circulation importantes, fait de cet espace, un lieu à valoriser pour créer des liens interquatiers et venir aussi compléter l'attractivité de ce secteur grâce à la mise en place d'un réseau d'équipements de sports et de loisirs comprenant l'île de Loisirs et le Vélodrome.

Deux autres éléments, architecturaux cette fois, marquent le paysage de ce secteur et du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre : le « **Beffroi »,** tour de 10 étages, constitue un véritable point de repère, et le b**âtiment d'activités** conçu par l'architecte Taillibert au milieu des années 90 et occupé par le groupe « **Thalès Safe and Security** » depuis 2007.

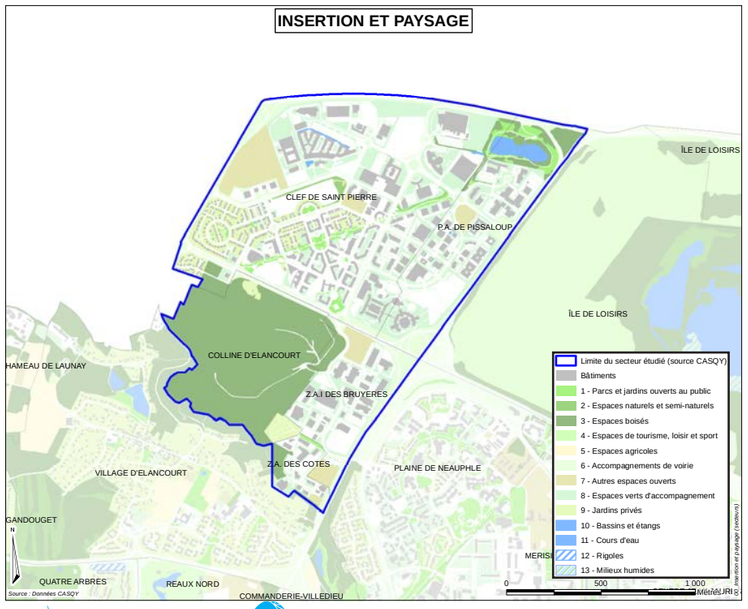
Globalement, ce secteur présente des types de paysages variés, avec trois ambiances distinctes :

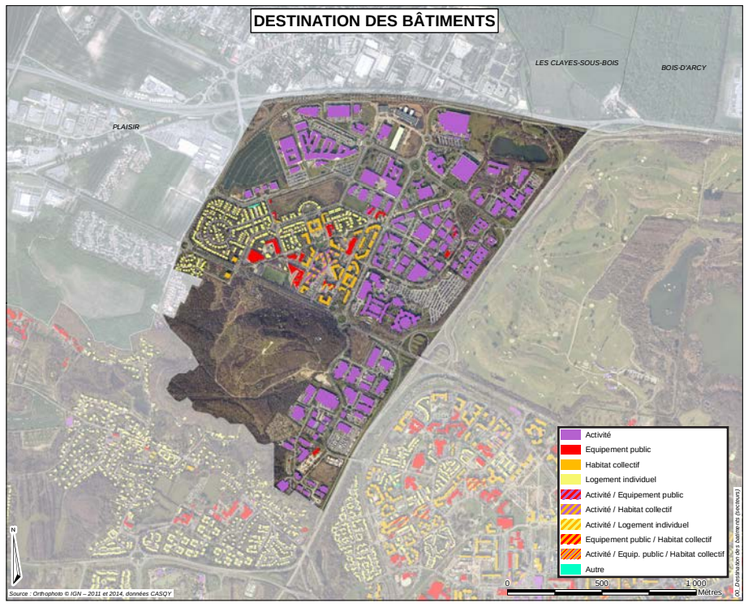
- les **immeubles collectifs et le pôle commercial** participant à la composition urbaine : fronts bâtis, alignements marquant les rues et les places, enseignes commerciales, mobilier urbain,
- l'**habitat individuel** : nappes pavillonnaires structurées,
- les **activités** : diversité (notamment architecturale) de bâtiments implantés le plus souvent au milieu des parcelles, avec un rapport aux espaces publics souvent assez faible.

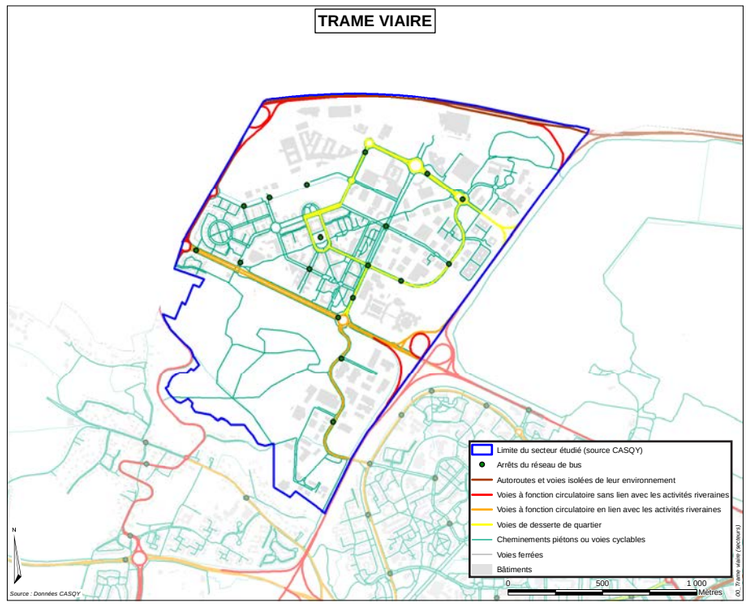
Au sein du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre, les différentes ambiances sont mises en cohérence par une composition urbaine globale et une trame d'espaces publics : places, rues, mails piétons, avec notamment la Place de Paris, regroupant la Mairie annexe d'Élancourt, la Poste et des commerces.

Au niveau des **activités économiques**, la Clef-de-Saint-Pierre apparait comme une **locomotive** pour les zones d'activités de Pissaloup, des Côtes et des Bruyères. Cependant, certains espaces d'activités, comme la zone d'activités des Bruyères, présentent des locaux parfois vieillissants et quelques terrains en friche.

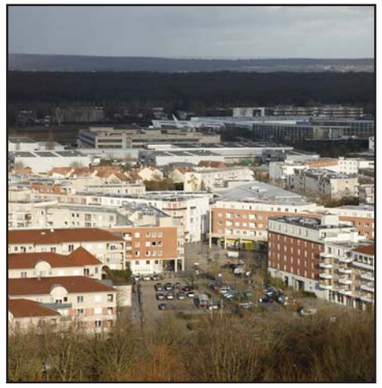
Le secteur est ponctué également par les **équipements publics** dont les architectures rompent avec celles des logements.







L'avant garde technologique dans un quartier autonome et mixte



Aujourd'hui, ce secteur est le **principal pôle économique de haute technologie** pour la partie ouest de l'agglomération et il accueille de nombreux résidents, employés, équipements et services. Il fonctionne de manière autonome par rapport à la commune et à l'agglomération, excepté pour l'accès à certains services publics (sécurité sociale, CAF, commissariat, lycée…) qui sont situés sur le plateau, au cœur des communes de Trappes et d'Élancourt.

Ce secteur, excentré par rapport aux centres de Trappes et Élancourt, souffre de **difficultés d'accessibilité**, notamment par les transports collectifs, Malgré les efforts récents d'amélioration des dessertes, ce défaut d'accessibilité compromet l'implantation de grands groupes.

Ce secteur concentre, en 2010, près de 4 700 habitants répartis dans plus de 2 000 logements et il peut être qualifié de secteur mixte. Les logements se trouvent dans le quartier de la Clef de Saint-Pierre, quartier récent qui s'est développé à partir des années 1990. On observe un arrêt des constructions de logements dans les années 2000. Aujourd'hui, des constructions nouvelles sont prévues dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : 270 logements sur le terrain dit de « La Banane » et une résidence jeune de 80 logements. Sur l'ensemble du secteur, la répartition du statut d'occupation des logements est la suivante : environ **50 % de propriétaires et 50 % de locataires**. Parmi les locataires, la répartition entre locataires privés et locataires sociaux est ainsi équilibrée et permet ainsi une **mixité sociale**. Le locatif privé est également très présent par rapport au reste de la commune, et même de l'agglomération, de même que les logements collectifs (78 % du parc). On observe des typologies particulières sur le secteur : une forte proportion de petits logements (35 % de T1-T2), au détriment des grands logements dont la part est la plus faible d'Élancourt (12 % de T5+). Le niveau de vacance est faible : autour de 5 %, soit un taux considéré comme permettant la fluidité du marché immobilier. Cependant, son niveau s'élève depuis 2006 et, dans un contexte francilien de tension du marché, cette augmentation peut également être un indicateur d'une perte d'attractivité du secteur. Avec les 7 Mares, il s'agit du quartier où le taux de vacance est le plus élevé.

La population est **jeune** sur le quartier et la part des séniors est parmi les plus faibles de l'agglomération (les 65 ans et plus représentent 3 % de la population du secteur). Cela peut s'expliquer par la construction récente du quartier et la faible ancienneté de la population, mais également par les spécificités du parc de logements qui favorise la rotation : petits logements, locatif privé, marché immobilier dynamique. Malgré ces facteurs qui favorisent la rotation, le **quartier perd des habitants.** Outre l'augmentation du niveau de vacance, cela peut s'expliquer par l'absence de nouvelles constructions, une diminution du nombre de naissances sur le quartier, une stagnation de la taille des ménages. La taille moyenne des ménages est proche de la moyenne communale (2,45 personnes par ménages), ce qui masque toutefois une hétérogénéité de la composition des ménages : on retrouve à la fois une forte part de ménages d'une seule personne (37 % des ménages, dont une majorité d'hommes seuls), et une part importante de ménages avec enfants (40%).

Le taux d'activité des 15-64 ans est parmi les plus élevés de la commune et de l'agglomération en 2010, mais a tendance à diminuer. A l'inverse, le taux de chômage augmente sur le secteur. Enfin, le secteur est mixte en terme de répartition par catégories socioprofessionnelles : 24% de professions intermédiaires, 20% d'employés, 19% de cadres et professions intellectuelles supérieures, 10% d'ouvriers.

Au niveau des mobilités, on note un taux de motorisation des ménages important (90 % des ménages). Plus des deux tiers des actifs utilisent leur voiture pour aller travailler. Seulement 16 % des actifs de la Clef de Saint-Pierre travaillent au sein d'Élancourt, malgré la présence de nombreuses entreprises.

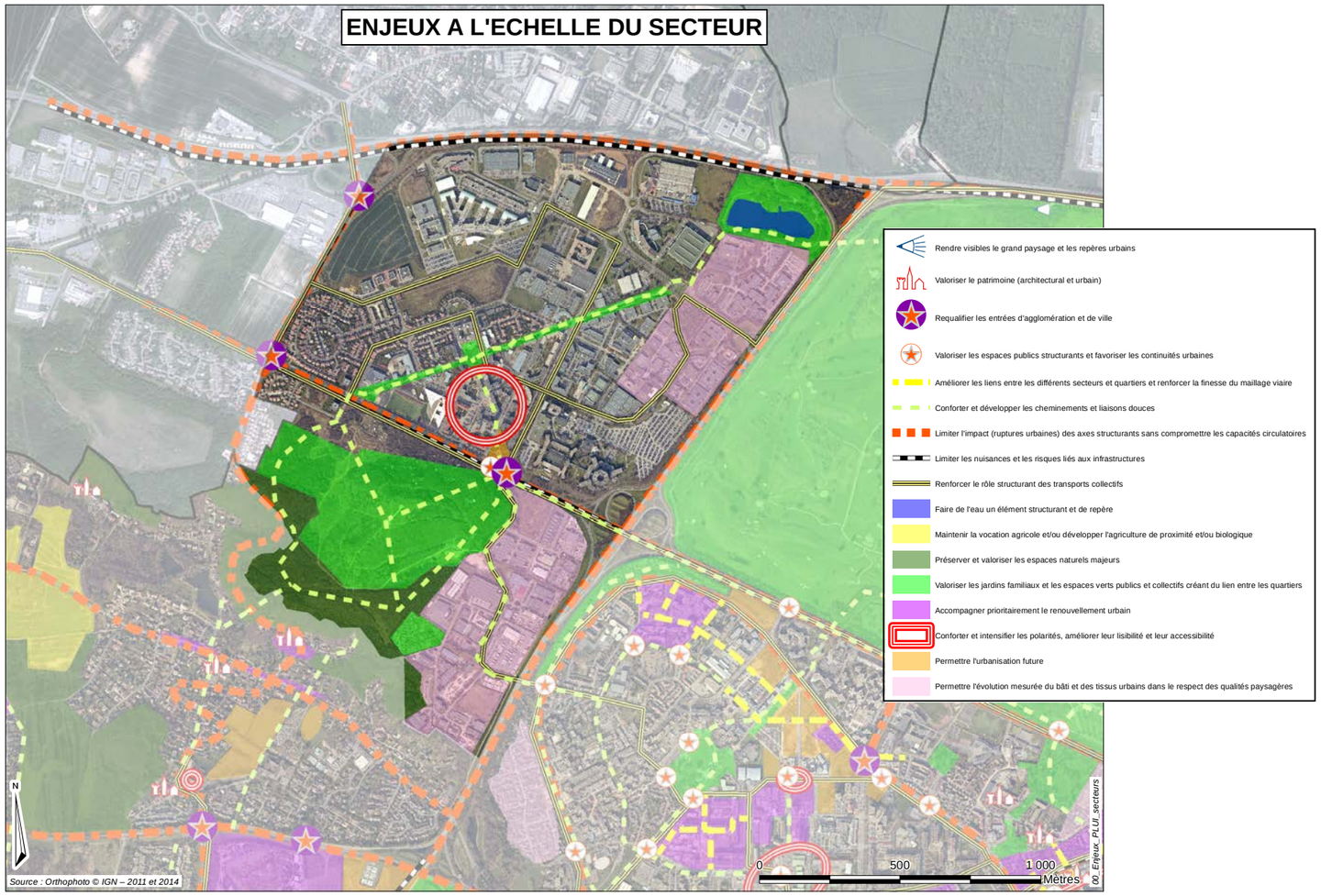
Le **centre commercial** a été créé dans les années 1990, en même temps que le quartier. Il est le second pôle commercial d'Élancourt, après celui des 7 Mares. Ce pôle est jugé satisfaisant par la Chambre de Commerces et de l'Industrie : récent, très ouvert, bénéficiant d'une large place. Cependant, le manque de visibilité du centre, des enseignes et vitrines est un point à améliorer, de même que son accessibilité et la propreté au sein de celui-ci.

Le secteur comprend également de **vastes espaces d'activités économiques dans ses parties nord, est et sud-est**. Il s'agit de l'un des **principaux pôles d'emplois de Saint-Quentin-en-Yvelines** qui accueille près de 400 entreprises, dont certaines à forte valeur ajoutée, et compte plus de 10 700 emplois. D'importants projets de développement vont renforcer le rayonnement de ce secteur où sont installées de grandes entreprises telles que Cassidian / EADS Defense and Security ou Thalès. Est à noter la présence de **deux instituts d'enseignement supérieurs** : l'Institut International de l'Image et du Son (360 élèves) et l'Institut Supérieur de l'Environnement (260 étudiants).

Aujourd'hui, la maitrise foncière publique des secteurs non urbanisés sur ce secteur est importante et permet la réalisation de projets de logements à court terme.

Mieux relier pour assurer la pérenité et le développement

Le fonctionnement en tant que **pôle urbain « complet »**, rassemblant les composantes principales visées par l'agglomération et l'OIN Paris-Saclay assurant polyvalence et diversité a vocation à être maintenue et renforcé. Il s'agit de **garantir l'attractivité économique et résidentielle** pour éviter une éventuelle déqualification. Ce secteur a également vocation à rayonner plus largement. Pour cela il doit être **mieux relié** au reste de l'agglomération et aux territoires environnants et être mieux articulé avec le quartier de la Plaine de Neauphle, son voisin. Par ailleurs, ce secteur jouxtant la Base de Loisirs, les interconnexions et les synergies dans le domaine « sports/loisirs » entre la colline, l'Île de Loisirs et le Vélodrome marqueront son identité.



▷· Valoriser la position d'entrée d'agglomération et d'entrée de ville de ce secteur, en optimisant les opportunités foncières existantes

▷· Réaménager et valoriser la colline dans la dynamique de développement touristique et de loisirs tout en veillant à préserver et mettre en valeur la qualité du site et à minimiser les nuisances pour les habitants

▷· Améliorer les liaisons (notamment en transports collectifs) avec les gares de Trappes et Saint-Quentin-en-Yvelines, le reste des communes de Trappes (Plaine de Neauphle, Merisiers et Aérostat) et Élancourt (Village et cœur de ville) ainsi que la Base de Loisirs

▷· Améliorer l'articulation avec les territoires voisins : ce secteur est une porte d'entrée de l'OIN Paris-Saclay (limite nord-ouest de l'OIN) et peut être un lieu privilégié d'articulation avec la Vallée de la Seine (OIN Seine Aval) à la condition que son accessibilité soit améliorée également vers l'ouest

▷· Retraiter en espaces publics la RD912 et à plus long terme la R12 afin de relier le secteur à la Base de Loisirs et aux secteurs urbains environnants

▷· Accompagner le développement économique du site avec l'implantation régulière de nouveaux commerces et entreprises

▷· Développer l'offre de logements répondant aux besoins des salariés du secteur

ZONE D'ACTIVITÉS DE TRAPPES-ÉLANCOURT

Le secteur de la zone d'activités de Trappes-Élancourt (ZATE) se situe au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise** en grande partie sur la commune de Trappes et, dans une moindre mesure, sur la commune d'Élancourt.

Il comprend u**niquement des espaces d'activités économiques** et est assez **enclavé** au sein du territoire. Il est entouré au nord-ouest par le faisceau ferré de la gare de triage de Trappes, au sud-est par la Forêt de Port-Royal, au nord-est par la RD36 et au sud-ouest par la RD58. La proximité de ces deux voies départementales n'évite pas l'effet d'enclavement de ce secteur, car l'**accès aux voies régionales et nationales** (RN10 et A12 notamment) reste assez **difficile**.

Malgré la proximité des axes régionaux, le faible nombre, l'obsolescence et l'inadéquation des franchissements des voies ferrées (pont de la Villedieu et pont de la Mare Savin/pont Cachin) aux problématiques actuelles, les difficultés de signalisation, la non réalisation d'infrastructures majeures, …, limitent les potentialités d'accès à la ZATE.

Malgré cette mauvaise accessibilité, ce secteur est identifié comme un **« site multimodal d'enjeux métropolitains »** dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Enfin, ce secteur se trouve insuffisamment relié aux polarités urbaines principales de l'agglomération et de chacune des communes de Trappes et Élancourt, celles-ci se trouvant pour la majorité de l'autre côté du faisceau ferroviaire. La ZATE bénéficie toutefois de la **proximité de la gare de Trappes**, même si les liens entre ces deux entités ne sont pas optimum.

Ce secteur est longtemps resté agricole, excepté sur sa partie nord sur laquelle la gare de triage préexistait depuis le début du XXème siècle. Puis, il a accueilli des activités économiques à partir de la fin des années 60 et du début des années 70. Au début des années 90, il avait pratiquement sa configuration actuelle et n'a évolué que ponctuellement depuis cette date.

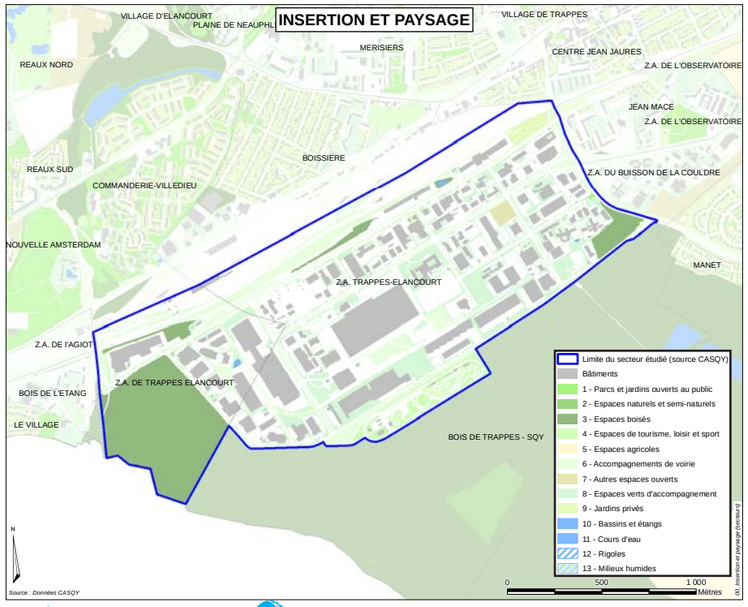
La zone d'activités a été **conçue sur les deux communes** et certains bâtiments sont d'ailleurs implantés sur les limites communales. Elle était, à l'origine, reliée aux voies ferrées ; les embranchements existent toujours mais ne sont plus utilisés à ce jour.

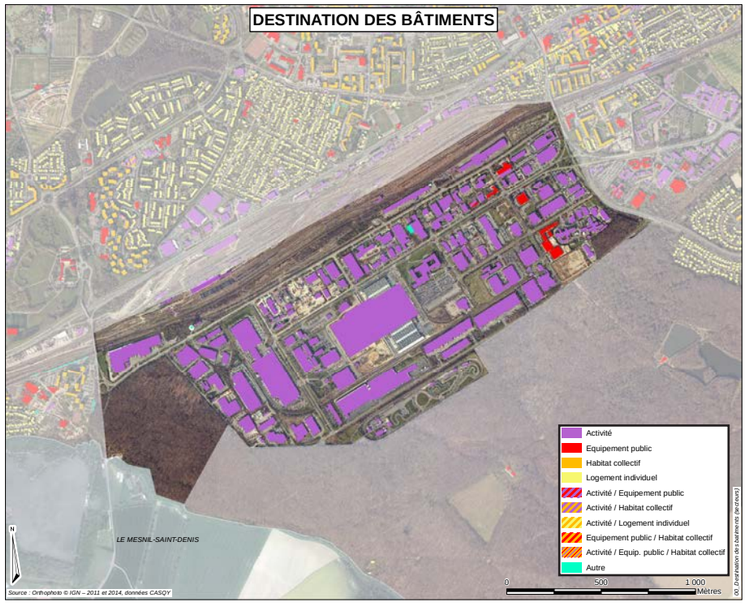
Actuellement, on peut observer que ce secteur **se transforme progressivement,** dans sa partie sud-ouest, en zone logistique et de stockage, malgré les difficultés d'accessibilité aux grandes infrastructures routières. Le reste de la zone d'activités accueille une densité humaine dans la journée, avec des **activités mixtes et tertiaires.** Il y a **peu de services** à destination des entreprises et des salariés sont présents dans la zone et les liens avec les centralités environnantes sont difficiles. Il existe donc un marché potentiel pour des activités de services qui souhaiteraient s'implanter à cet endroit.

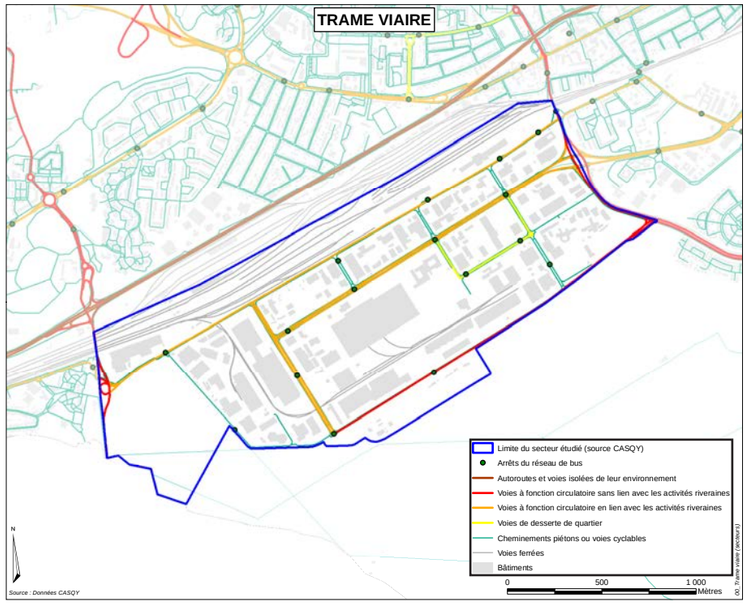
Au niveau paysager, cet espace dévolu à l'activité économique bénéficie d'un environnement (potentiellement) de qualité avec de grands espaces ouverts au nord (faisceau ferroviaire) et des espaces naturels au sud (Forêt de Port-Royal, espace classé en Natura 2000). Néanmoins, ces qualités ne sont pas mises en valeur au cœur de ce secteur et les accès aux **espaces naturels** sont **peu nombreux**. On note tout de même une forte présence du végétal, y compris au cœur de la zone d'activités (parcelles végétalisées, présence de mails le long de certaines voies,…).

Cependant, l**es espaces publics** sont **peu qualitatifs** car essentiellement **routiers**, la place réservée aux modes actifs étant très limitée.

Ce secteur, uniquement orienté sur le développement économique, présente la particularité d'accueillir une grande diversité de types d'activités ce qui lui confère un certain **équilibre entre industrie, activités tertiaires et logistiques**. Les principaux secteurs d'activités représentés sont le commerce de gros, le transport ou la logistique (20% des emplois de la zone et 25% des établissements), l'automobile (Fiat avec 3 établissements importants : Fiat France, Iveco, Magnetti





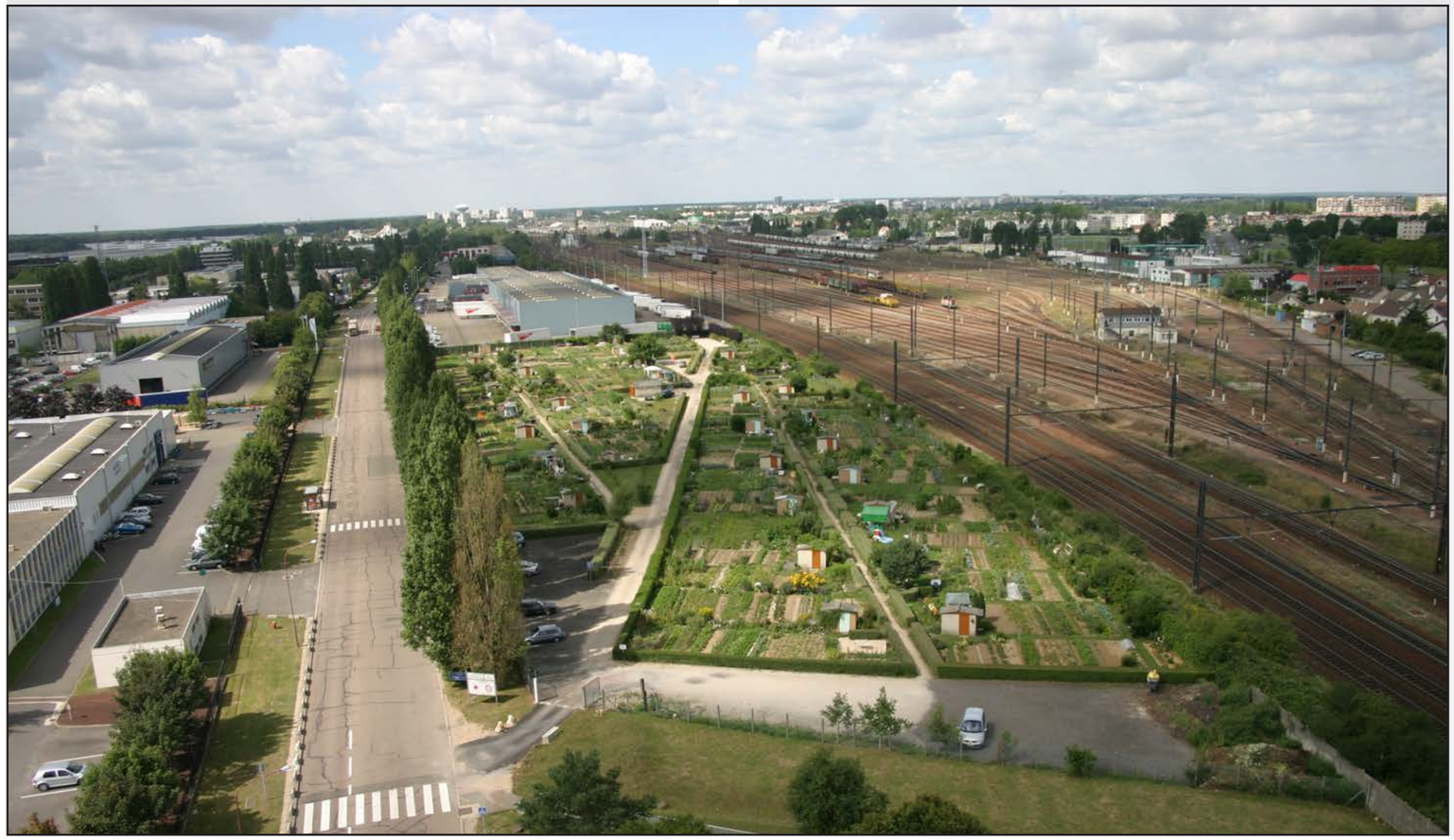


Une zone d'activités diversifiées en bordure de fôret

Marelli qui emploient 1 000 emplois ; Suzuki France ; des sous-traitants de taille moyenne tels D2T, Comau France ; et des concessions automobiles telles Renault Saint-Quentin, Chrysler France), les services aux entreprises, et la métrologie (avec le laboratoire national de métrologie et d'essais). Sont également présents le BTP, les entrepôts, la recherche et développement et des sièges sociaux, ainsi que des activités d'hôtellerie et de restauration et des activités de formation (école de la seconde chance et centres de formation).

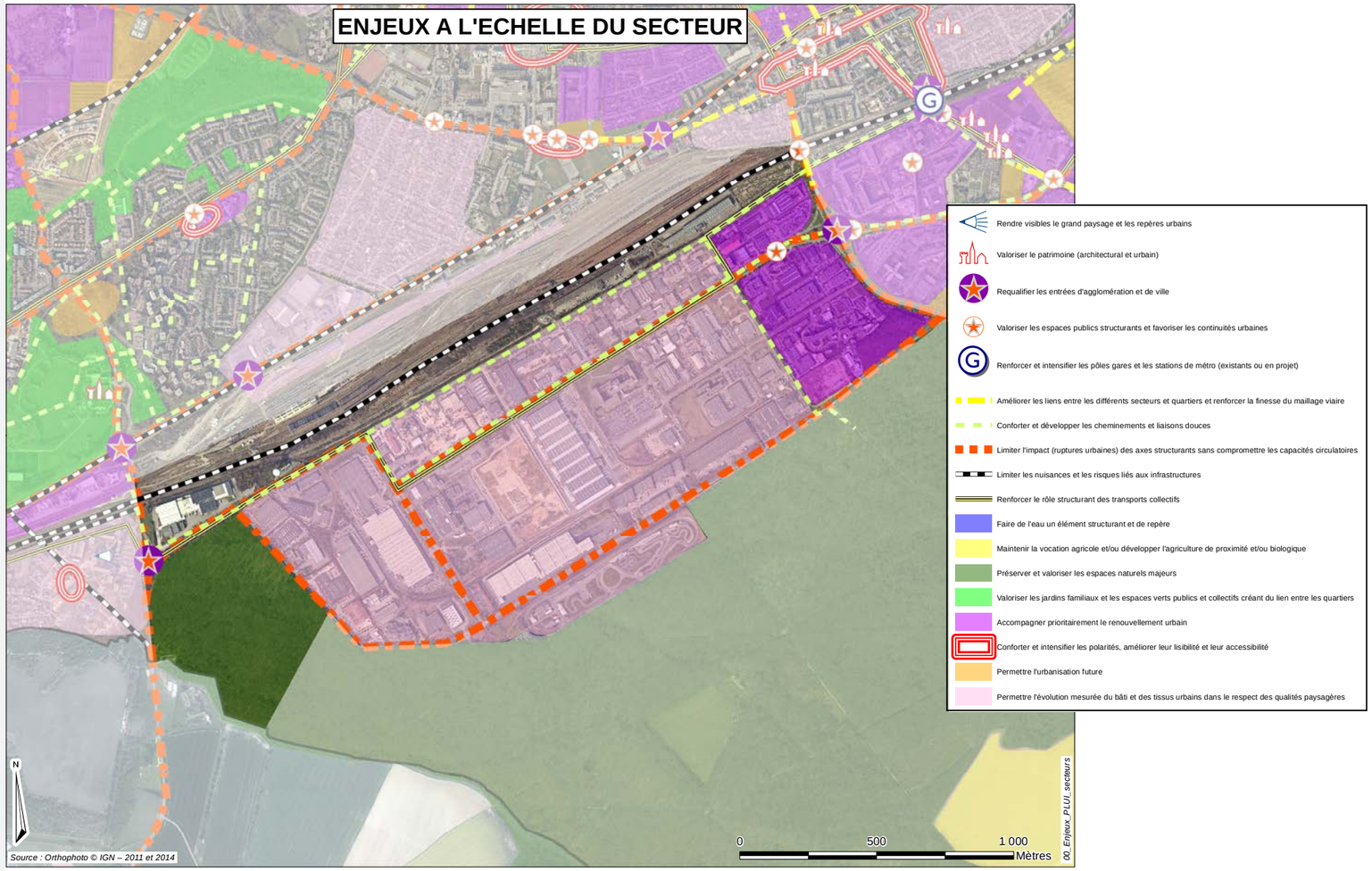
Ce secteur accueille également le circuit Beltoise sur l'emprise anciennement dévolue au prolongement de l'A12, projet autoroutier historique qui n'apparait plus sur le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

La ZATE regroupe près de 290 établissements qui emploient 6 000 personnes.



Réorganiser et relier pour rester diversifiée

Ce secteur a vocation à être conforté dans sa **programmation diversifiée actuelle**, en poursuivant l'accueil de nouvelles activités, en étant mieux optimisée et organisée avec des activités économiques mixtes, de services, de recherche et industrielle dans sa partie nord-est et des activités liées aux bâtiments et travaux publics et à la logistique, dans sa partie sud-ouest, répondant ainsi aux objectifs du SDRIF qui l'identifie comme un pôle stratégique de logistique pour le quart sud-ouest francilien.
Pour répondre à cet objectif, la ZATE doit être **mieux intégrée à l'agglomération** et son environnement local, en étant mieux relié et connecté aux espaces qui l'environnent, tout en **limitant au maximum les nuisances générées** .



▷· Conforter cette zone d'activités économiques et maintenir la diversité des types d'activités présentes

▷· Redonner une attractivité et une compétitivité à ce secteur

▷· Limiter la transformation du secteur en zone uniquement de stockage et de logistique et contenir ce type d'activités au sud de la zone

▷· Améliorer l'accessibilité de ce secteur (vers la RN10 et/ou le prolongement de l'A12) en réaménageant l'entrée sud de la zone (rond-point des Libertés et pont de la Villedieu)

▷· Améliorer les liens (notamment en transports collectifs et pour les modes actifs) de ce secteur avec la gare et le centre-ville de Trappes, ainsi qu'avec La Verrière et Élancourt

▷· Améliorer la qualité urbaine et des espaces publics de l'ensemble du secteur, et plus particulièrement de la partie nord-est

▷· Développer les liens entre les espaces urbanisés de part et d'autre du faisceau ferré, ce secteur et la Forêt de Port-Royal au sud

PLAN DE TROUX – GARENNES

Ce secteur, situé sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Guyancourt, est l**a frange méridionale du pôle centre urbain de Saint-Quentin-en-Yvelines**. Il est constitué des quartiers du Plan de Troux à Montigny-le-Bretonneux et des Garennes à Guyancourt, tous deux édifiés dans le cadre de la ZAC Centre de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Situé dans le prolongement des quartiers Saint-Quentin et du Parc, il bénéfice de la **proximité des centres commerciaux**, **des équipements du centre** et de **la gare SNCF**. Au sud, le secteur est délimité par l'axe formé par les avenues du Général Leclerc et de l'Europe qui constituent une limite franche de par leur largeur et leur structuration.

Ce secteur, qui concentre en 2010 près de 6 000 habitants répartis dans plus de 2 500 logements est presque exclusivement résidentiel, seuls quelques commerces y existent.

Réalisé dans le cadre de la Ville Nouvelle, il s'est construit en majorité dans les années 1980, pour la partie Garennes, et les années 1990 pour le Plan de Troux. A part la construction d'une centaine de logements aux Garennes dans les années 1990, l'ensemble du secteur n'a pas connu de programme significatif de constructions neuves depuis une vingtaine d'années.

Le quartier du Plan de Troux se situe au centre du territoire de Montigny-le-Bretonneux. Aménagé autour de la place Claudel, il s'étend du Boulevard Vauban, au nord, à l'avenue du général Leclerc au sud et de l'avenue Nicolas About à l'ouest au Boulevard d'Alembert à l'est, en limite de Guyancourt.

Les **îlots bâtis** au nord-ouest, dans la continuité du centre de Saint-Quentin, sont **denses,** avec des immeubles d'**habitat collectif** de 5 et 6 étages implantés à l'alignement sur rue et avec des commerces en rez-de-chaussée des immeubles. Le Bricorama qui occupait une place importante est fermé laissant un espace vide en rez de chaussée d'immeuble important.

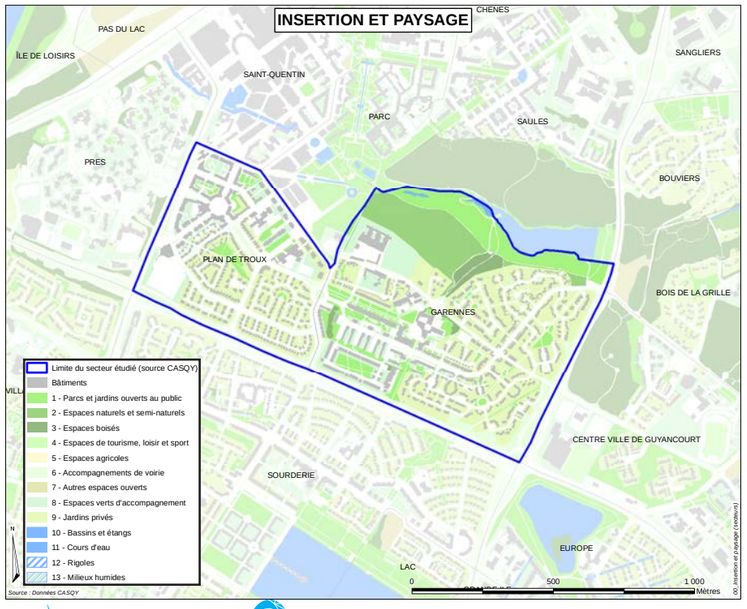
La partie sud du quartier est à **dominante pavillonnaire** (maisons individuelles), des maisons de ville en bande sont organisées autour du mail François Mauriac.

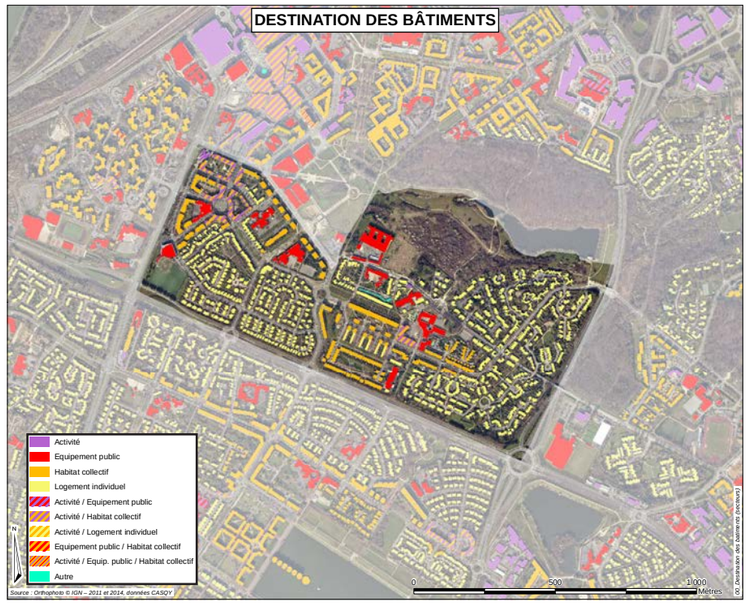
Le quartier des Garennes à l'ouest de la commune de Guyancourt est relativement déconnecté du centre de Guyancourt, en étant plus tourné vers le secteur Saint-Quentin.

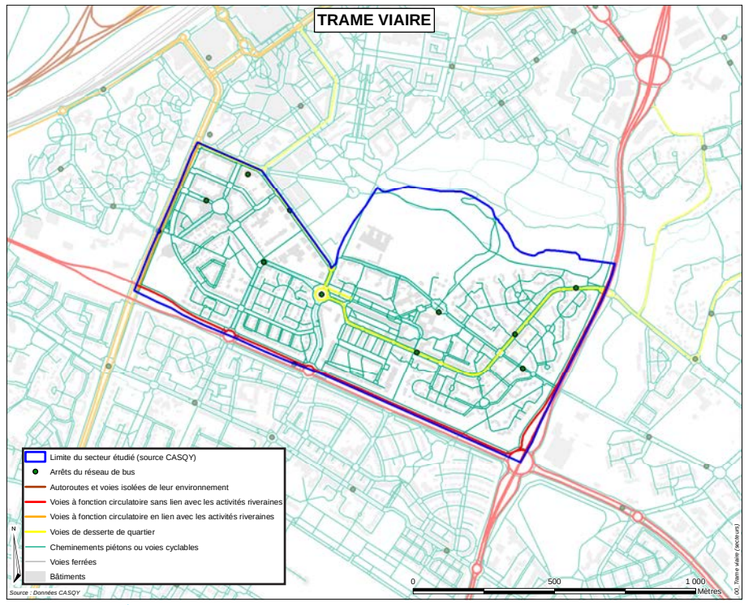
Après les expériences d'urbanisme sur dalle (quartiers piétonniers recentrés sur eux-mêmes répondant aux principes de la charte d'Athène) tentés dans les années 1970, le quartier des Garennes propose d'autres solutions pour mêler logements collectifs et individuels.

Situé à **proximité du Parc des Sources de la Bièvre et de l'Etang des Roussières** qui constituent une **limite franche** du quartier mais ne sont **pas très visibles**, ce quartier est traversé à la fois par un axe routier (boulevards Mozart et Beethoven) et par des cheminements piétons, dont le mail des Garennes (dans le prolongement de l'immeuble de Pierre Gangnet aux formes singulières, le train d'habitation rebaptisé «TGV» par les habitants) qui relie la place Jacques Brel au centre de Saint-Quentin-en-Yvelines. Des travaux sont réalisés pour fluidifier la circulation automobile dans le quartier avec la création de carrefours, de trottoirs sur le modèle de la ville traditionnelle. Cependant, les **îlots** du quartier des Garennes restent relativement **grands** et parfois **peu perméables et accessibles**.

Des conceptions d'habitat individuel dense persistent cependant, tel le lotissement des maisons modernes, qui partagent un jardin central collectif. Les préoccupations écologiques de l'époque sont également présentes avec les immeubles bioclimatiques d'Yves Draussin, Jean Guillaume et Jean Massip (1983), distribuant 140 logements sociaux orientés nord-sud qui, par un système de verrières, utilisent la chaleur du soleil pour abaisser les coûts de chauffage des appartements.







Un espace résidentiel en frange du pôle urbain majeur

Enfin, une dizaine d'années plus tard, l'immeuble à coursive de Paul Chemetov et Borja Huidobro marque symboliquement l'entrée du quartier (au niveau de la place Jean Français) et constitue la porte des Garennes depuis le centre Saint-Quentin.

L'entrée est des Garennes le relie au quartier du centre-ville de Guyancourt par la route historique de Troux qui enjambe l'avenue des Garennes. Cet axe qui traverse le quartier ne se connecte pas aujourd'hui avec le boulevard d'Alembert.

L'entrée du quartier par le parc de la vallée de la Bièvre pourrait constituer un lieu majeur d'articulation entre les espaces urbains et les espaces de pleine nature, mais le traitement actuel ne la met pas en valeur.

Alors qu'il est situé sur un axe de circulation, le **pôle commercial** du quartier connaît des **difficultés** de fonctionnement. Malgré son positionnement, il souffre d'un **manque de visibilité** car il est surélevé par rapport au boulevard, ce qui pose aussi des problèmes d'accessibilité. De plus, certaines cellules commerciales ne sont accessibles que depuis la place jacques Brel, qui elle-même est mal connectée au boulevard.

Aujourd'hui le secteur regroupe près de 2 500 logements recensés sur le secteur, répartis pour moitié entre la partie guyancourtoise et la partie ignymontaine. La répartition entre les types de logement est relativement équilibrée avec 42% de maisons individuelles et 58 % de logements collectifs. Cependant, les types de logements du secteur contrastent avec ceux que l'on retrouve dans les autres secteurs autour de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines composés à plus de 90 % d'appartements (Pas du lac, Saint-Quentin, Les Prés, Saules, Parc). Il y a également une mixité de propriétaires (45 %) et de locataires (13 % de privé et 41 % de social) à l'échelle du secteur. Toutefois, si la part des logements sociaux est d'environ 25 % sur le Plan de Troux, elle dépasse les 50 % aux Garennes. Enfin, et comme sur beaucoup de secteurs de l'agglomération, le taux de vacance particulièrement faible (inférieur à 5%) est révélateur des tensions du marché.

Le secteur regroupait 6 000 habitants en 2010, lors du dernier recensement, et la population a diminué depuis 2006. Une population particulièrement jeune, notamment sur la partie Garennes, où près de 20% de la population a moins de 15 ans. Les séniors représentent moins de 5%. Le secteur est également mixte du point de vue des catégories socioprofessionnelles représentées. Cependant, il y a quelques différences entre les parties guyancourtoise et ignymontaine avec davantage de préretraités et retraités par exemple aux Garennes.

Les logements des Garennes sont occupés aux trois quarts de familles avec enfants. Ces familles peuvent aussi être des familles monoparentales. En parallèle, un quart de ménages est composé d'une seule personne. La taille des ménages y est donc relativement importante (2,8).

A contrario, au Plan de Troux, les ménages sont plus petits (2,2) et plus d'un tiers sont composés d'une seule personne.

Globalement, sur le secteur, la taille des ménages tend à se réduire avec l'augmentation des ménages d'une personne et des couples sans enfants et s'accentue du fait de l'absence de construction nouvelle.

Ce secteur qui bénéficie de la proximité du pôle centre de Saint-Quentin est tout de même **bien doté en équipements de proximité** avec notamment 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires du secteur public sur le secteur. Ces groupes scolaires ont des taux de remplissage peu élevés et disposent donc de **capacités résiduelles importantes** pour absorber une augmentation du nombre d'élèves. Le groupe scolaire Vian – Queneau a fermé ses portes au milieu des années 90. On note toutefois un certain renouvellement de la population qui se traduit par une augmentation des élèves, notamment en maternelle.

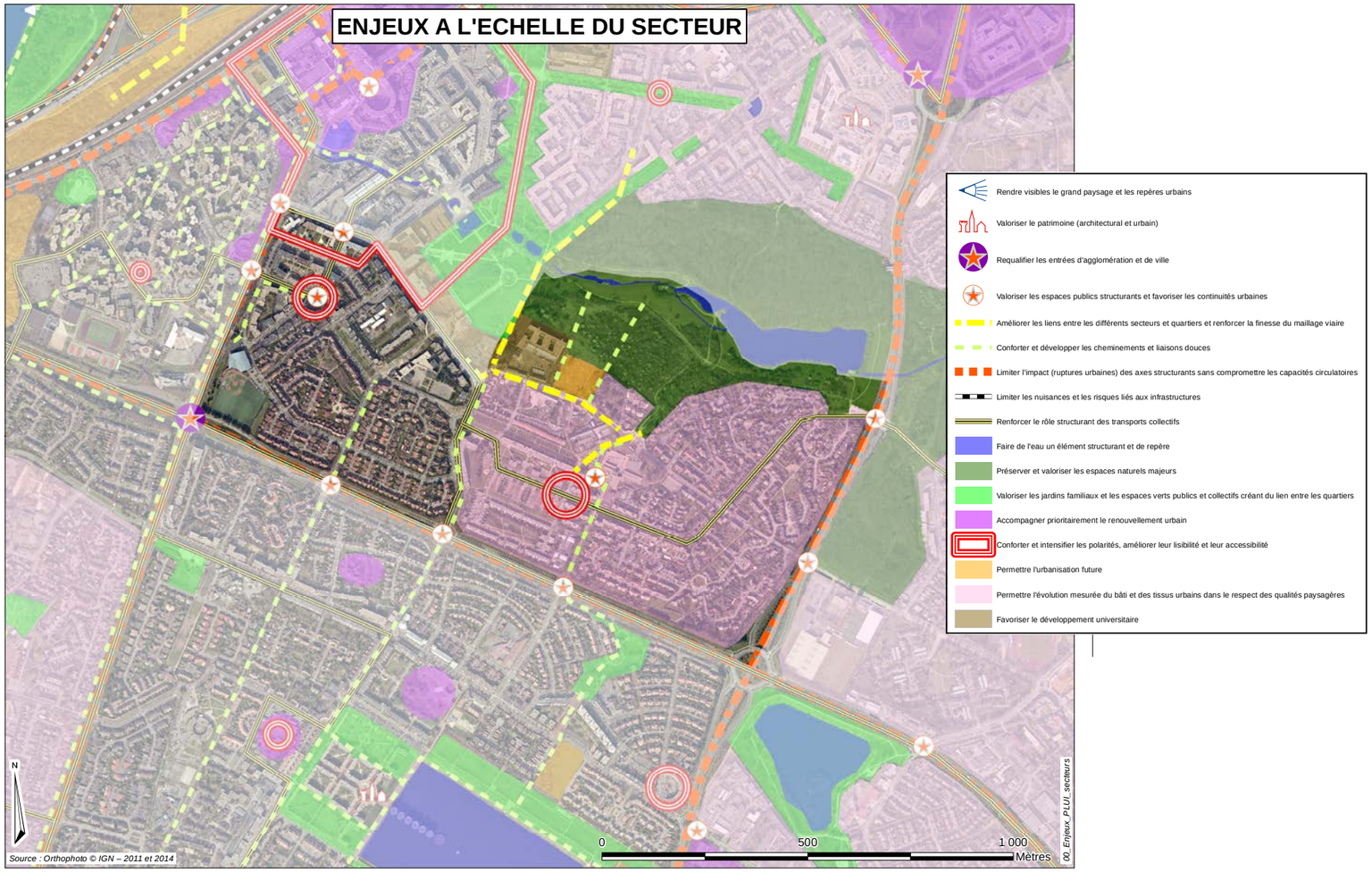
Le Collège Giacometti, ouvert en 1992, pour une capacité de 600 élèves, a accueilli environ 470 élèves à la rentrée 2013/2014. Il y a également des city-stades, des centres de loisirs (des Garennes), une maison de quartier (Joseph Kosma), une Maison des anciens, une résidence sociale «Compostelle» et des centres commerciaux de proximité (place Claudel et des Garennes).

Outre les équipements de proximité, ce secteur regroupe des équipements avec un rayonnement qui le dépasse, notamment le lycée privé Saint François d'Assise qui accueille plus de 600 élèves, un des rares terrains de base-ball de la région, dans le centre sportif Jean Maréchal, un collège, le Cap Saint Jacques et l'institut du climat.

Assurer la complémentarité et la transition

Ce secteur situé à la périphérie du pôle urbain majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines pourrait constituer un **espace d'articulation** entre ce pôle et le sud du territoire de l'agglomération. Les **espaces publics** et les **continuités urbaines** doivent être retravaillés pour **améliorer sa lisibilité et sa perméabilité.**

Sa situation lui offre **des opportunités d'évolution** mesurées afin d'optimiser les infrastructures de desserte (gare et transports en commun) et les équipements et services majeurs facilement accessibles. Il reste cependant un secteur à **dominante résidentielle**, même si des pôles commerciaux peuvent y être maintenus voir confortés.



▷· Améliorer l'articulation avec le sud de l'agglomération au niveau des avenues du Général Leclerc et Europe, en réduisant la coupure urbaine

▷· Utiliser le TCSP situé sur l'avenue comme lien plus qu'une rupture

▷· Redéfinir et requalifier les espaces publics en affirmant mieux, la vocation de certain

▷· Créer des liaisons physiques et visuelles avec le parc et la vallée de la Bièvre

▷· Valoriser les opportunités foncières : des projets en cours de densification à intégrer dans le fonctionnement du secteur

▷· Permettre de mieux relier les nouvelles opérations de la route de Troux au Quartier Saint Quentin et désenclaver le quartier vers le Parc. Retrouver la continuité historique de la route de Troux

▷· Régler les conflits d'usages (résidentiels, commerces, proximité de la gare et du quartier Saint Quentin) qui peuvent se cristalliser sur la question du stationnement

▷· Valoriser l'espace des intersections des avenues Nicolas About / Pas du Lac comme point de repère, entrée de ville et lieu d'intensité urbaine tout en garantissant une logique de flux

▷· Conforter le pôle commercial des Garennes comme pôle d'hyper-proximité en affirmant la centralité de quartier autour de la place Jacques Brel

▷· Renforcer le pôle commercial de la place Claudel en complément du pôle centre de Saint-Quentin-en-Yvelines)

BOUVIERS MINIÈRE ET VILLAROY

Ce secteur constitue la **frange nord-est de l'agglomération** de Saint-Quentin-en-Yvelines. Principalement constitué de grands **espaces naturels et agricoles,** il est le siège de trois Hameaux de Guyancourt qui ont connu des développements et des évolutions différents. Ce secteur constitue la ceinture verte de l'agglomération et relie les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise.

Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue des Garennes qui constitue une rupture est-ouest importante. Le rond point des Sangliers constitue l'entrée du secteur et le lien vers les axes routiers structurants et le pôle centre urbain de Saint-Quentin. Un projet de réaménagement de l'échangeur entre l'avenue des Garennes et la RN 12 est envisagé, celui-ci vise à simplifier des échanges routiers aujourd'hui complexes et limités ainsi qu'à valoriser l'entrée de l'agglomération et le foncier de ce secteur. Une autre entrée du secteur s'effectue à l'est via la RD 91, qui est également une porte d'entrée majeure du territoire.

Depuis le rond point des Sangliers, on rencontre d'ouest en est le secteur d'activités du même nom et le hameau des Bouviers, les étangs de la Minière compris dans le site classé de la vallée de la Bièvre, le hameau de la Minière, le plateau agricole de Guyancourt, le hameau de Villaroy et le Golf National de Saint-Quentin-en-Yvelines. Bien que constituant une unité, ces différentes entités ne fonctionnent pas ensemble.

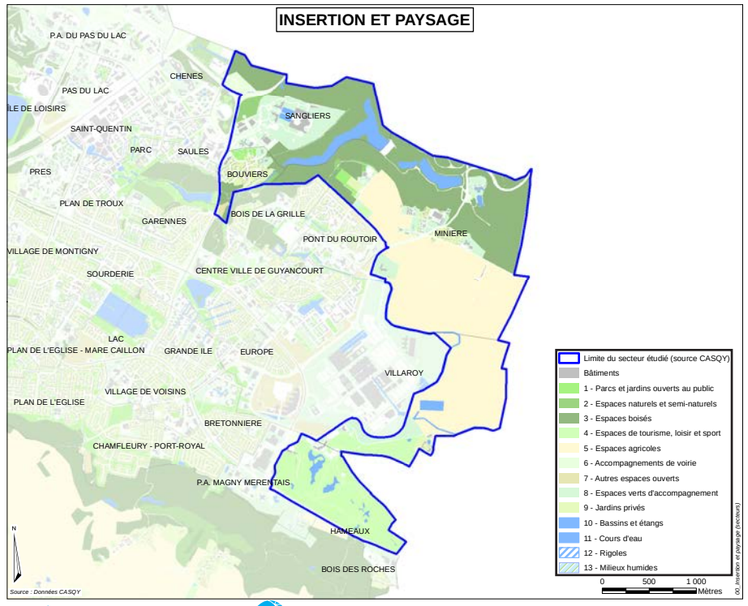
Le **parc d'activités des Sangliers** a un fonctionnement plutôt tourné vers l'ouest de l'agglomération. Il y a notamment le **siège de Bouygues Bâtiments** qui a été conçu pour imiter la monumentalité des palais baroques, sa grandeur pourrait en faire le monument marquant du quartier. Cependant, l'entreprise, de même que les autres entreprises du parc, est clôturée et barricadée derrière des portes que les visiteurs ne peuvent **pas franchir** et ne **participent** donc **pas à l'animation urbaine des rues**. Il y a donc une r**upture nette entre le secteur d'activités et le hameau de Bouviers** situé dans sa continuité. En contrepartie, les espaces dévolus aux activités et aux équipements semblent protéger les habitations du hameau.

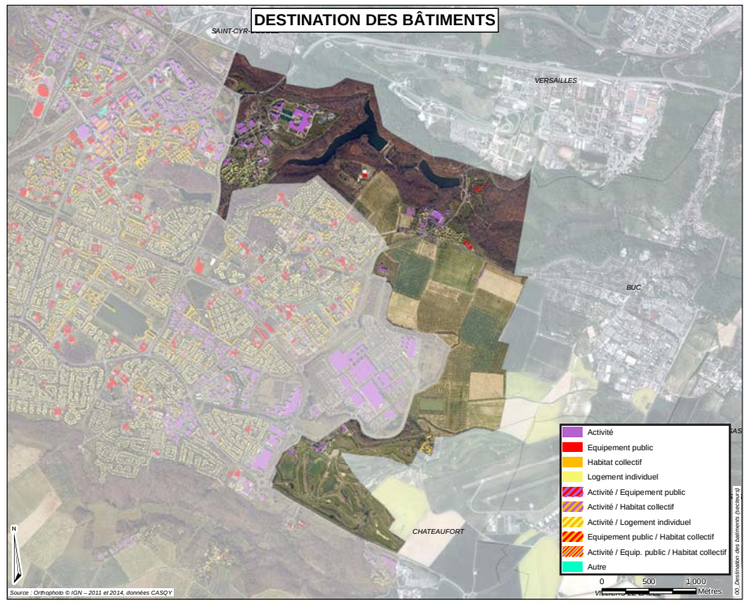
Le **hameau de Bouviers** est un ancien hameau qui évolue toujours. Ce hameau accueille le long de rues sinueuses des maisons anciennes en meulière, et de **nombreux éléments patrimoniaux** marquent encore l'histoire ancienne de ce lieu qui est très **bucolique** par endroit et qui constitue une porte d'entrée vers **la vallée de la Bièvre**. Cependant, ce hameau, bien préservé n'est pas pour autant muséïfié et connait une évolution au fil du temps avec des constructions de logements et des découpages parcellaires qui n'ont pas remis en cause la qualité des lieux. La construction en 1995, de 75 maisons individuelles a toutefois provoqué des changements urbanistiques notables à Bouviers. Cette urbanisation a été accompagnée d'un programme d'aménagement d'ensemble, comprenant la rénovation des voies principales et l'amélioration de la voirie.

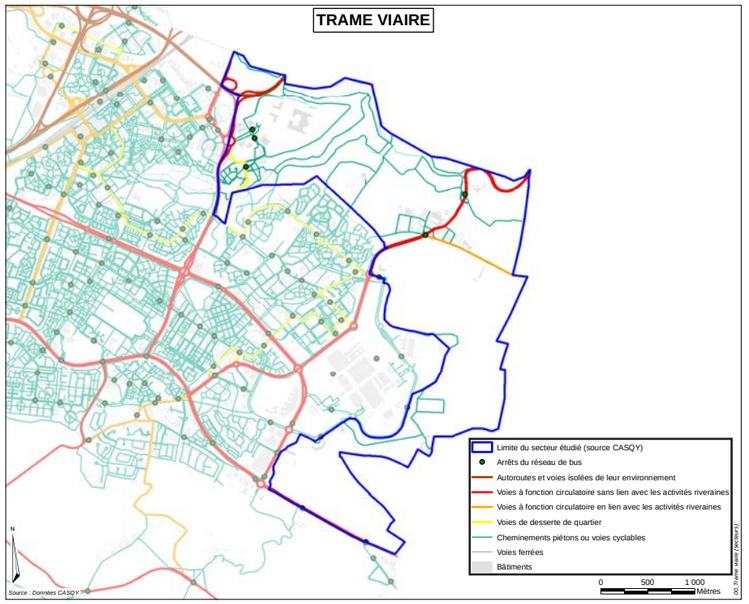
Le hameau de Bouviers est un écrin caché. En effet, il est peu visible et accessible hormis des connaisseurs, que ce soit par le nord car il est situé après le dédale du parc d'activité, ou par le sud avec son accès dans la vallée qui l'**isole du centre-ville** de Guyancourt.

Le **hameau de la Minière**, constitué au départ autour d'une ferme et de quelques commerces, s'est développé a partir des années cinquante autour des activités de recherche agricole liées à l'Institut National de Recherche Agronomique (INRA) et du Groupe d'études et de contrôle des variétés et des semences (GEVES), y menant jusqu'en 1996 des travaux d'expérimentation pour l'amélioration des plantes de grande culture et sur l'influence des insectes sur l'agriculture. A la différence de Bouviers, la Minière n'enregistre aucune opération liée à la Ville Nouvelle. Demeurent néanmoins quelques logements et une ferme en activité. Ce hameau s'inscrit dans un **cadre paysager remarquable**. Il est accessible par la seule RD 91 (avenue Léon Blum) depuis les axes de communication de la communauté d'agglomération et sa **visibilité** externe est très **faible**. L'INRA envisage de quitter ce lieu de recherche, laissant ainsi des terres de grande qualité disponibles et en devenir.

Le **hameau de Villaroy,** constitué autour de la ferme de Villaroy, est aujourd'hui **excentré** et **isolé** du reste de la commune de Guyancourt par la grande enclave formée par le technocentre Renault.







La ceinture verte de l'agglomération

Le hameau est ainsi **peu visible** et accessible. Il accueille aujourd'hui quelques familles qui y vivent, mais est surtout le s**iège d'activités économiques et artisanales**.

Le **plateau agricole** est séparé en deux par la RD91 qui constitue ici, une **porte d'entrée** de Guyancourt et de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Depuis cette voie, le plateau agricole offre des visions paysagères lointaines qui confèrent une qualité particulière à ces lieux. La majorité des terres située de part et d'autre de la RD 91 est utilisée et apartient à l'INRA.

Les terres situées à l'est qui forment la limite est de la commune et de l'agglomération, sont protégées par la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière), leur vocation agricole ne peut donc pas être remise en cause. Toutefois, un projet de liaison routière entre la RD91 et la RD938, au cœur de ce plateau agricole, destiné à désengorgé la RD938, est envisagé par le Conseil Général des Yvelines Les **terres agricoles** situées à l'ouest de la RD 91 forment un **tampon** entre les quartiers de logements de Guyancourt et la vallée de la Bièvre et permettent la visibilité de la frondaison boisée. Des projets sont envisagés sur ce secteur dans le cadre de l'OIN Paris Saclay.

Le **golf national de Saint-Quentin-en-Yvelines** est situé à la fois sur les communes de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux. Le golf qui est relié à la rigole de Guyancourt est un maillon de la trame verte d'agglomération. Siège de l'Open de France, ce golf est un élément majeur de l'attractivité et de la visibilité de l'agglomération.

Le secteur Bouviers Minière et Villaroy est trop **peu peuplé** pour faire partie des découpages infra-communaux de l'Insee et pour pouvoir mobiliser des données des recensements. Toutefois, le croisement de différentes sources permet d'estimer que ce secteur, composé de trois hameaux, compte entre 220 et 300 logements pour une population de 700 à 1 000 habitants.

Son parc se compose essentiellement de maisons individuelles, généralement grandes, mais également de quelques maisons de ville et de petits collectifs. Le parc antérieur à la ville nouvelle est important et les propriétaires y sont majoritaires. Le parc de Bouviers et de La Minière s'est progressivement agrandi grâce aux constructions de **maisons individuelles** sur des terrains privées ou par la transformation de bâtiments agricoles en logements. Ainsi, on note la construction d'une trentaine de logements supplémentaires à Bouviers depuis 2008, tandis que La Minière ou le Hameau de Villaroy n'a pas connu d'évolution majeure récente. Le marché immobilier du secteur est centré sur les terrains à bâtir et sur la revente de maisons anciennes mais il reste cependant marginal et à des prix élevés comparés aux moyennes de l'agglomération.

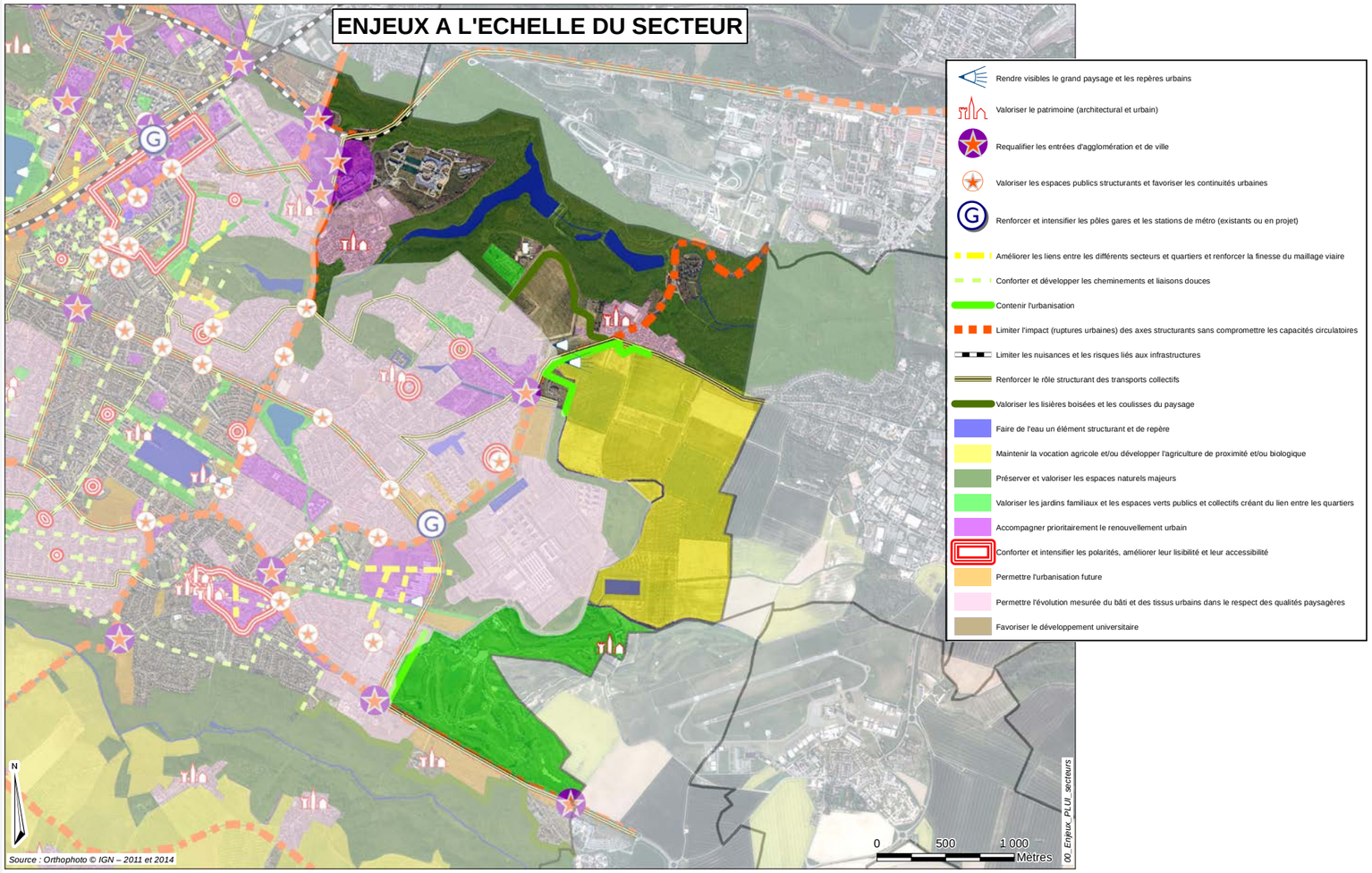
Le secteur compte également plus de 150 établissements économiques pour près de 6 500 emplois. Ces résultats s'expliquent notamment par la présence importante du secteur de la construction et du groupe Bouygues (un des principaux employeurs de l'agglomération) et des autres grandes entreprises installées sur les larges emprises de la partie des Sangliers appartenant au secteur Saint-Quentin - Chênes - Saules - Parc.

En dehors de ce parc d'activités, les activités sont peu présentes et composées uniquement de petites structures économiques (TPE, Sociétés unipersonnelles). A noter toutefois la présence de l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) à La Minière et, depuis 2010, du foyer d'accueil médicalisé John Bost. Le secteur ne compte **pas de commerces**. Il ne compte pas non plus d'emplois administratifs principalement en raison du fait de **l'absence d'équipement scolaire.** Les enfants du périmètre sont scolarisés dans les nombreux groupes scolaires du secteur Centre ville – Routoir – Villaroy.

Toutefois, quelques autres équipements sont présents : l'Ermitage (Bouviers), le Stade de La Mare Jarry, le Complexe des 3 Mousquetaires, le Centre Nautique de La Minière, le cimetière paysager, les jardins familiaux. Le rayonnement de ces équipements reste local (quartier, commune). A noter, enfin, la présence d'une station d'épuration sur La Minière.

Permettre des développements tout en demeurant la ceinture verte du territoire

Ce secteur a vocation à demeurer la ceinture verte de l'agglomération. Les mesures de protection et de nouveaux usages doivent être envisagés pour **concilier préservation de l'environnement et des paysages**, et **développement d'activités périurbaines**. Deux lieux du secteur ont néanmoins vocation à évoluer. Le premier se situe au niveau du rond-point des Sangliers, avec la suppression de l'A126, la reconfiguration des échangeurs et l'arrivée envisagée de la station de métro SQY université. Ce lieu devient stratégique pour créer un **lien fort** entre l'**entrée d'agglomération** et le Pôle Urbain Majeur d'Agglomération. Le second est le secteur de la petite Minière qui a été identifié comme un **potentiel de développement urbain** dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay sans toutefois qu'une programmation urbaine ne soit envisagée à ce jour.



▷· Concilier préservation de l'environnement et des paysages, et développement d'activités périurbaines, tels que l'agriculture de proximité et les activités de loisirs

▷· Limiter l'impact de la liaison envisagée RD 91 / RD 938, sur la continuité des terres agricoles et préserver la pérennité de l'agriculture lors de la réalisation

▷· Réaménager le carrefour de la Minière

▷· Relier le Hameaux de la Minière au quartier du Routoir

▷· Mettre en valeur la vallée de la Bièvre et assurer sa visibilité et son accessibilité

▷· Étudier les liaisons entre Guyancourt et Satory

▷· Assurer le rôle du secteur des sangliers apte à créer un lien fort entre l'entrée d'agglomération et le Pôle Centre Urbain

▷· Structurer le développement du secteur dans le cadre d'un projet urbain, en lien avec le cœur de l'agglomération

▷· Limiter nuisances sonores, paysagères, environnementales, et garantir le respect de l'intimité des espaces urbains lors de la réalisation d'infrastructures de transports

▷· Assurer la visibilité, la permeabilité et l'accessibilité des frondaisons boisées de la vallée de Bièvre

CENTRE-VILLE - LE ROUTOIR – VILLAROY

Ce secteur comprend le **plateau central de Guyancourt** et accueille les éléments marqueurs de la centralité communale. Il est composé de trois entités imbriquées : le **Centre Ville, centralité administrative et historique**, le **quartier du Routoir** à dominante de grands ensembles et de pavillons et le **Quartier de Villaroy**, un des derniers grands quartiers construits dans le cadre de la ville nouvelle, avec le **Technocentre Renault** qui forme une entité à part.

Le secteur est **délimité par la ceinture verte** au nord et à l'est, et les avenues des Garennes et de l'Europe à l'est et au sud. Les différentes parties de ce secteur peuvent paraître hétérogènes, mais elles fonctionnent ensemble et nécessitent d'être mieux reliées entre-elles. Ce secteur accueillera sur sa frange sud-est la future station de métro de la ligne 18 du Grand Paris Express. Il est donc relié au secteur Grande-Ile - Europe - Moulin à vent – Bretonnière dans ses vocations et enjeux, en constituant un pôle plus mixte qui regroupe des activités, des logements, des équipements, des commerces et services.

Secteur mixte aussi bien **fonctionnellement** que **socialement,** il possède une **visibilité économique marquée** avec un niveau d'emplois tertiaires importants. Il relie Versailles et le plateau de Satory au pôle économique « sud-est » de Saint-Quentin-en-Yvelines, regroupe le Technocentre Renault et la zone d'activité du Moulin et s'articule avec plusieurs zones d'activités à proximité : parc d'activités de Villaroy mais également les parcs d'activités des Portes de Voisins, de la Grande Île et du Mérantais. Ces espaces forment le pôle économique Sud-Est de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ce secteur dispose d'équipements publics très nombreux et bien inscrits dans le réseau des cheminements doux.

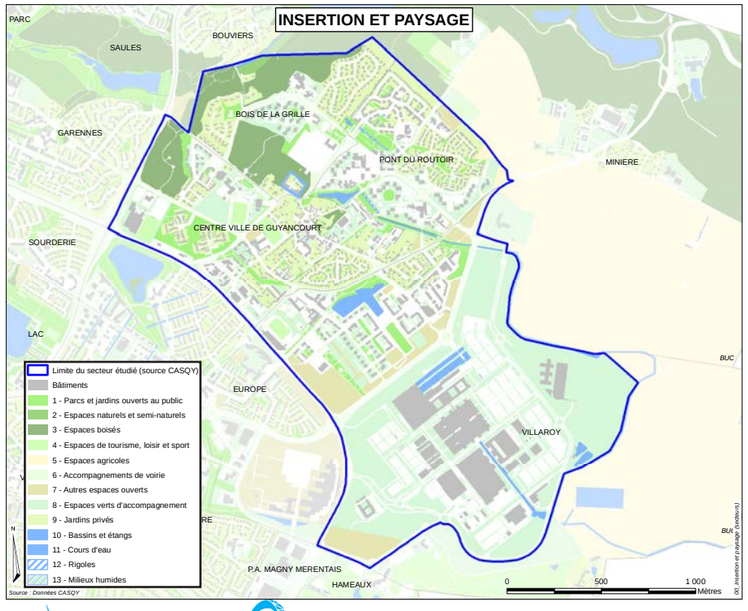
Du **Village au Centre-ville, cœur historique** de la commune de Guyancourt, le secteur du centre-ville est également le siège de la **centralité administrative** de la ville et un **pôle culturel.** La construction du nouvel Hôtel de Ville en 1995 est le point d'orgue de la restructuration du village et de la ville dans son ensemble. Implanté à proximité de l'ancienne Mairie dont une aile a été préservée, il symbolise la volonté d'établir un équilibre entre ouverture sur l'avenir et conservation de la mémoire du passé. L'église se reflète dans les vitres du bâtiment qui s'harmonise ainsi avec le patrimoine ancien. La construction de logements et de commerces alentours vient compléter la transformation du village en un centre-ville désormais reconnu comme tel.

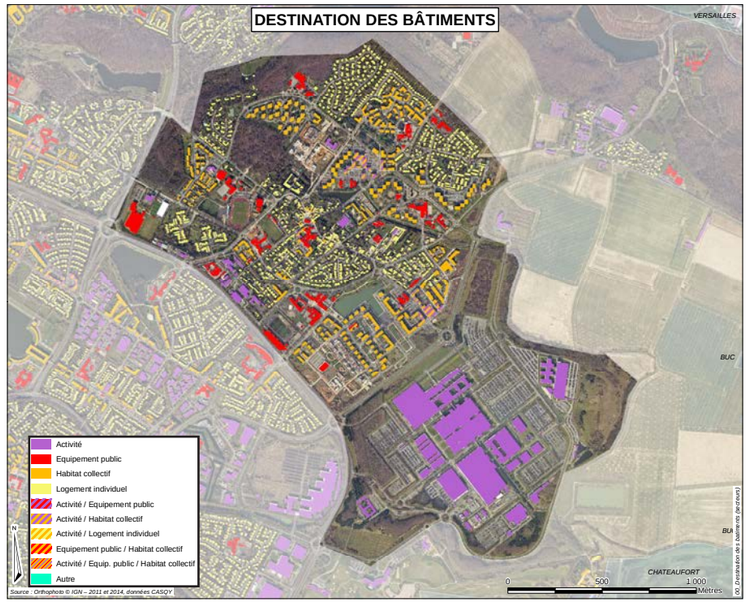
Affirmant une centralité, la restructuration du centre-ville vise à fédérer les différents quartiers. Cette continuité passe par le rayonnement des équipements publics, à commencer par les structures de proximité mises en fonction dès l'arrivée des habitants, afin d'améliorer leur vie quotidienne : écoles, maison de quartier. Ces structures sont ensuite complétées par de véritables institutions à l'échelle de la ville : le centre culturel de la ferme de Bel Ebat (2000), la médiathèque Jean Rousselot (2002), la Maison de la Poésie (2002).

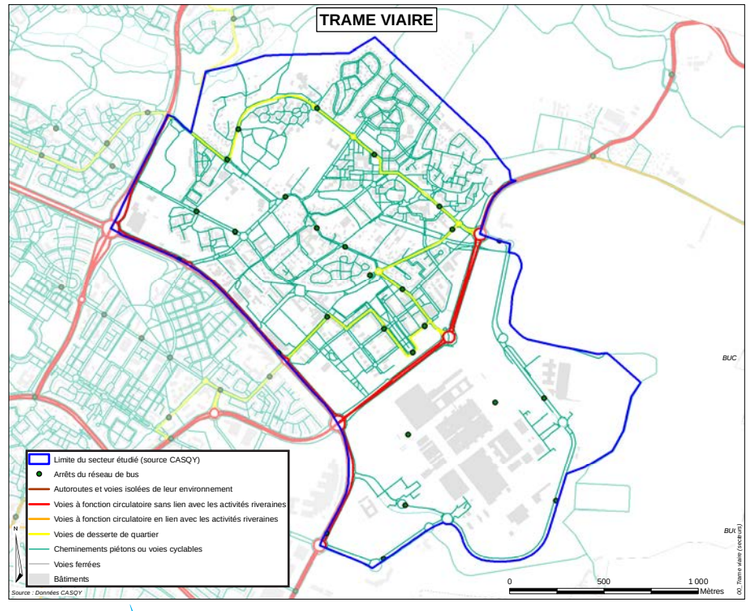
Le Centre-Ville est isolé et contraint : au sud par la résidence de la Noël qui forme une enclave, à l'ouest par l'avenue de l'Europe et le secteur d'activité, au nord par des équipements sportifs, et à l'est par la rigole et des logements collectifs.

Le **quartier du Pont du Routoir** est un quartier en **constante recomposition**. L'édification du quartier du Pont-du-Routoir marque le début de la transformation du village en véritable ville. L'opération, due au bailleur social Versailles Habitat, sort de terre à partir de 1972 et comprend près de 1 100 logements et une vingtaine de commerces. D'abord séparé du village par le Cimetière et l'étang du Château, le quartier est désenclavé en 1994. Il gagne ainsi en accessibilité grâce au raccordement du boulevard du Château à la rue Ambroise Croisat qui l'ouvre vers le village et le reste de la commune.

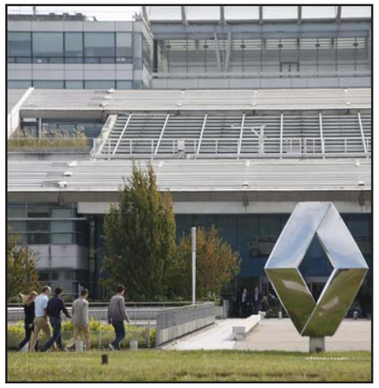
Les maisons individuelles construites en 1975 (domaine des Garandes), puis en 1977 (Bois de la Grille) et 1978 (Belles aux Bois Dormant), constituent les premières étapes de la diversification du Pont-du-Routoir, initialement marqué par une très forte présence des classes populaires.







La centralité mixte de Guyancourt



En 2002, l'opération de la Mare-Jarry sur l'emplacement des anciennes pépinières Moser, en résidentiel d'habitat collectif et individuel dense, renforce le rééquilibrage sociologique du quartier. Une politique de reverdissement vient parachever cette volonté d'amélioration du cadre de vie avec l'aménagement des jardins Paul et Virginie. Le centre commercial, vu depuis la rue Louis Pasteur ou le boulevard Jean Jaurès, mériterait d'être plus perceptible et valorisé.

Le **quartier de Villaroy** a été urbanisé à la place de l'ancien aérodrome et s'étend sur environ 400 hectares. Conçu par Michel Gosselin (architecte-urbaniste de l'EPA), il est structuré autour d'une perspective reliant l'église Saint-Victor au Technocentre Renault, dans une **alliance entre le passé et l'avenir** symbolisée dans l'oeuvre d'art de Serge Homs située entre les deux bâtiments. Sorti de terre à partir de 1994, le quartier s'agrège sur un bassin de rétention d'eaux pluviales et un square urbain fermé. Le **Lac de Villaroy** est aménagé en espace naturel et paysager sur une rive et en promenade sur l'autre. Dans son prolongement, le jardin des Gogottes de Philolaos Tloupas offre un bestiaire imaginaire inspiré des Aventures de Babar l'éléphant. L'esplanade centrale est bordée d'immeubles à l'architecture imposante, dont les plus spectaculaires sont Les Caryatides de Manolo Nunez-Yanowky. Ces bâtiments marquent l'entrée du quartier face au Technocentre Renault, de l'autre côté de l'avenue Léon Blum. L'aménagement de Villaroy a occasionné, dans un souci de cohérence urbaine, le déplacement de la RD 91 vers l'est afin de ne pas couper le quartier en deux et de marquer la limite d'urbanisation.

La ZAC de Villaroy, en cours de réalisation, aboutira à la construction d'ici 2016 de 580 nouveaux logements, d'un hôtel, de commerces, de bureaux et d'un pôle de santé. En outre, des opérations de logements sont envisagées en lieu et place du Pavillon Waldeck Rousseau qui devrait trouver une autre localisation sur la commune afin d'améliorer sa visibilité et limiter les nuisances qu'il génère pour son voisinage.

Le développement de ce quartier sera structuré autour de la **centralité urbaine existante**, qui intègre des **commerces de proximité** et un **pôle d'échanges** (autobus, taxis, vélos, parc de stationnement) en **entrée de quartier**, Place Georges Besse. Cette ZAC, et les terrains encadrant la place des frères Perret, offrent par ailleurs un potentiel foncier de l'ordre de 8 hectares, en bordure des principaux axes de desserte en TC (TCSP SQY-Massy-Satory-Versailles) et à **proximité immédiate de la gare du futur métro automatique** (Grand Paris Express).

Le parc d'activités de Villaroy est le siège de l'implantation historique du Technocentre Renault, ce qui lui donne à la fois une visibilité très forte mais aussi une certaine précarité car le développement et la raison d'être de ce parc repose sur la présence du siège social de cette entreprise. Le parc d'activités de Villaroy bénéficie d'une bonne desserte en transports commun depuis le centre urbain de Saint Quentin via le site propre de transport en commun de l'avenue de l'Europe.

Le secteur Centre Ville Routoir Villaroy s'est développé à différentes époques. On y recense actuellement près de 7 000 logements, pour une population estimée entre 15 000 et 18 000 habitants. Le village possède un parc ancien antérieur au développement de la ville nouvelle. Il s'est urbanisé progressivement par le biais de petites opérations. Les quartiers du Pont du Routoir et du Bois de la Grille sont successivement sortis de terre à partir des années 1970. Le quartier de Villaroy est plus récent et s'est développé à partir des années 1990.

Les logements collectifs constituent la forme dominante et représentent plus de 80% du parc. Leur part devrait continuer de se renforcer, compte tenue de la logique de densification et de limitation de l'étalement urbain. En dehors de leur type, le secteur se caractérise par une grande mixité et une diversité des typologies et des financements avec la présence de logements en accession ou en location, entre marché libre, social ou aidé. Plusieurs programmes sont inscrits dans le cadre du PLH2 (2012-2017), dont certains de taille assez importante : l'entrée de quartier de Villaroy, les terrains maillet (200 logements), l'ancien groupe scolaire Lurçat-Triolet (150 logements), Cheramy-Langevin (65 logements) et le secteur Ambroise Croizat (19 logements). Le rythme de construction passé et à venir permet le maintien, et même l'augmentation de la population du secteur.

Ce Secteur est, par ailleurs, quadrillé par un **nombre important d'équipements**. Ces derniers rayonnent à différentes échelles. Les équipements de proximité étant généralement situés sur la partie Bois de la Grille et Pont du Routoir, tandis que ceux à rayonnement plus large (commune et au-delà) se situent davantage sur le Village ou Villaroy. Les domaines couverts sont particulièrement nombreux et variés :

- culture (bibliothèque Louis Pasteur, médiathèque Jean Rousselot, Maison de la poésie, Ferme de Bel Ebat, école municipale de musique,

Pavillon Waldeck Rousseau, etc.) ;

- sport (stade municipal Popielusko, city-stades, skate-parc, piscine municipale Paul André Viénot, gymnase et stade de l'Aviation, gymnase et stade Maurice Baquet, centre sportif du Groupe Bouygues avec l'ouverture récente de terrains d'urban-foot ;
- administratif : Hôtel de Ville, poste de police municipal, local d'archives intercommunales, centre technique municipal, centre de secours et d'incendie, CPAM ;
- sanitaire et social : maison de quartier Théodore Monod, centre social Louis Pasteur, résidence de La Minière, points jeunes, centres de PMI, IME Alphée, etc ;
- religieux : Eglise Saint Victor, cimetière.

Par ailleurs, de **nombreux équipements scolaires** sont présents sur le secteur. Leur foisonnement est révélateur de la **jeunesse de la population guyancourtoise** et leur évolution suit celle de ce secteur de la commune. En effet, on recense, ces dernières années, diverses ouvertures, fermetures, réhabilitations ou relocalisations d'établissements scolaires. En 2014, on dénombre 6 centres de loisirs, 7 écoles maternelles, 6 écoles élémentaires et 2 collèges. A l'échelle du secteur entier, près de 1 900 élèves sont scolarisés dans le 1er degré à la rentrée 2013-2014, et ces effectifs sont globalement en hausse. Toutefois, cette tendance est liée aux opérations récentes de logements. Les évolutions des effectifs scolaires et les capacités d'accueil diffèrent d'un quartier à l'autre et d'une école à une autre. Aussi, l'objectif de rationaliser les équipements et de scolariser les élèves nécessite de prendre en compte l'évolution des effectifs actuels ainsi que l'ensemble des éléments des programmes envisagés sur le secteur : le nombre de logements, leur localisation, leur typologie, leur phasage. Ce suivi est d'autant plus crucial compte tenu du nombre, de la dimension des terrains potentiellement urbanisables et de leur positionnement stratégique (terrains OIN, projet de métro, entrée de commune).

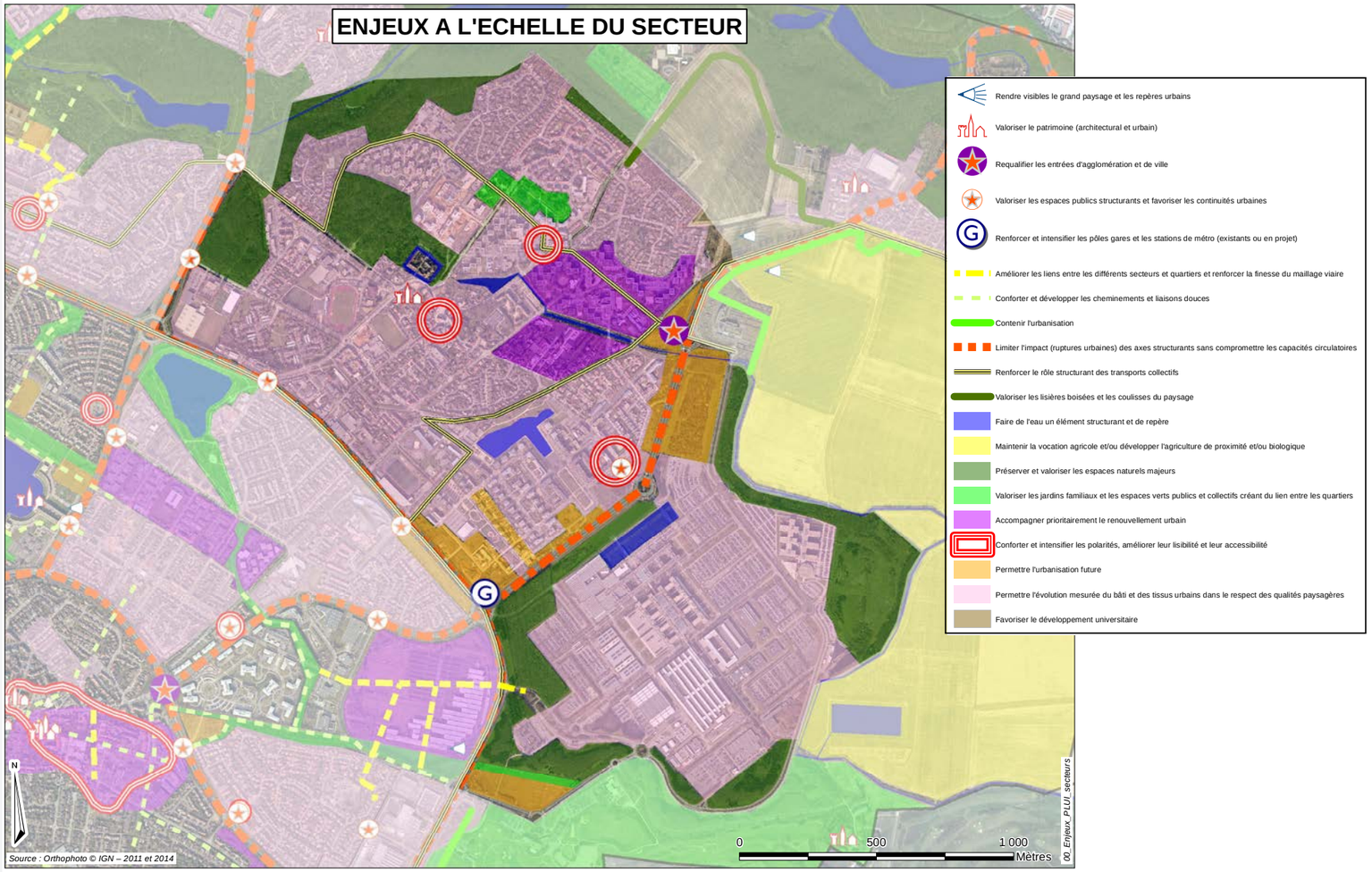
Ce secteur concentre près de 500 établissements économiques et plus de 12 000 emplois et forme à ce titre, un pôle économique important de l'agglomération.

Il compte quelques grands groupes et sièges sociaux, à l'image de l'emblématique Technocentre Renault qui avec plusieurs milliers de salariés, constitue l'un des principaux employeurs de la commune et de l'agglomération. Outre ces grands établissements, le secteur est composé d'un tissu économique varié, constitué de nombreuses PME et TPE et d'emplois implantés au sein des quartiers qui participent à la mixité fonctionnelle. Le **secteur industriel** est l**argement présent** grâce à la présence du Technocentre, même si ce site ne produit pas de véhicules. Les secteurs du commerce hébergement restauration et l'Administration publique, enseignement constituent également les autres parts importantes du tissu économique du secteur, du fait de la présence de plusieurs centres commerciaux et de nombreux équipements, notamment scolaires.

A l'image de l'entrée de quartier de Villaroy, des projets de développement de commerces, d'hôtellerie et de bureaux à venir devraient contribuer à renforcer le poids des activités économiques du secteur.

Conforter sa place de centre élargi de Guyancourt et d'articulation avec le plateau de Saclay

Ce grand secteur a vocation à **conforter sa place de lieu fort de centralité** de la Ville de Guyancourt dans le respect des **spécificités des différents quartiers** qui le composent et en **améliorant les liens** entre eux, tout en devenant un **véritable espace d'articulation** entre l'agglomération saint-quentinoise et l'ensemble de l'OIN Paris-Saclay.
Le rôle de ce secteur va être conforté dans le cadre du développement des activités liées au développement du Cluster Paris Saclay et notamment autour de la station de métro de la ligne 18 du Grand Paris Express.



▷· Saisir les réelles opportunités de développement (importantes réserves foncières à proximité des avenues Léon Blum et de l'Europe) et de renouvellement urbain telles que l'îlot Rigole-Dampierre-Croizat, et les îlots mutables de Versailles Habitat, du pavillon Waldec Rousseau ou encore de la friche industrielle d'une surface de 22 ha de Thalès

▷· Rapprocher et assurer les continuités entre les quartiers composant le secteur Centre-Ville – Routoir - Villaroy pour améliorer la visibilité, la lisibilité et les continuités

▷· Préserver et valoriser le patrimoine

▷· Se saisir de l'arrivée du Métro pour constituer un pôle urbain structuré et structurant

▷· Traiter l'entrée dans le quartier depuis l'avenue Léon Blum au niveau de la place des Frères Perret

▷· Assurer une bonne intégration urbaine et de fonctionnement de la voie de liaison RD91/RD938 envisagée par le CG78 sur le secteur Minière

▷· Penser le développement de la Petite Minière en lien avec le secteur

▷· Préserver les vues remarquables

▷· Relier le hameau de la Minière au quartier du Pont du Routoir

▷· Préserver la visibilité et l'accessibilité à la vallée de la Bièvre et aux étangs de la Minière

GRANDE-ILE, EUROPE, MOULIN À VENT, BRETONNIÈRE

Ce secteur regroupe des quartiers **résidentiels** et mixtes et des espaces d**'activités** des communes de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt. Ce secteur est **séparé des centre-villes des communes** de Guyancourt et de Voisins-le-Bretonneux par les coupures constituées par l'avenue de l'Europe (axe structurant de transports collectifs qui assure également la desserte des quartiers) et la route Départementale 36 (axe struturant de l'agglomération auquel les quartiers tournent le dos à l'exception de l'accroche formée par le centre commercial de la Bretonnière).

Ce grand secteur est caractérisé par une f**orte présence de l'eau**, mais celle-ci est finalement peu visible de l'extérieur des quartiers.

Le secteur concentre près de 7 000 habitants répartis dans plus de 2 600 logements, il est représentatif des communes. En effet, la majorité des indicateurs se situent dans la moyenne des deux communes concernées et de l'agglomération sur de nombreux domaines : typologie des logements, répartition par catégorie socioprofessionnelle, composition des ménages, etc. Le parc de logements est estimé à près de 2 600 logements au 1er janvier 2010, avec une répartition identique entre **maisons individuelles et logements collectifs**.

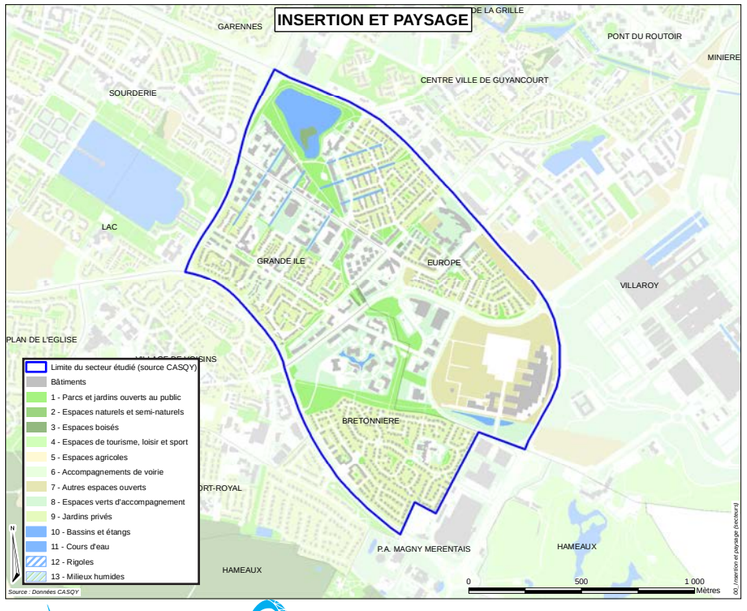
L'**ensemble des constructions** a été réalisé dans le cadre de l'édification de la **ville nouvelle**. Ce secteur s'est développé rapidement à partir du début des années 1980 avec le développement successif d'une première phase de la Bretonnière puis du quartier de la Grande-Ile. Le quartier de L'Europe et la seconde phase de la Bretonnière ont éte développés dans les années 1990 et 2000.

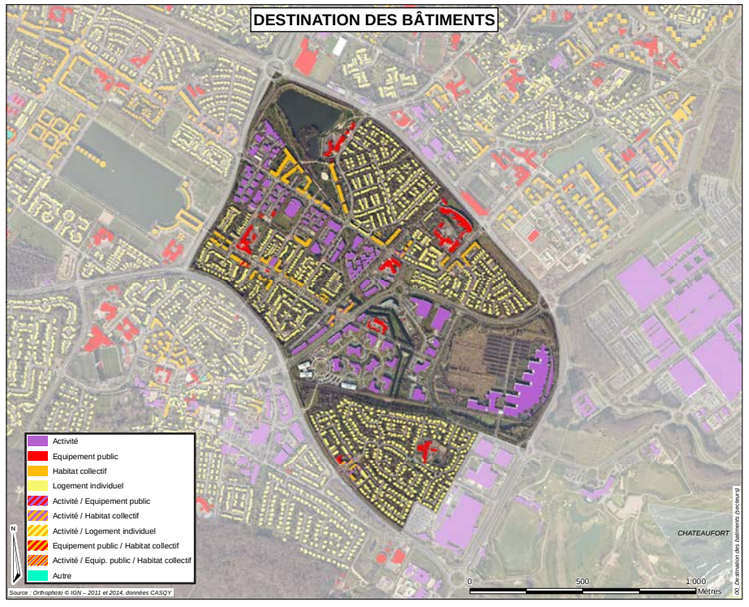
Il y a eu **peu de constructions nouvelles** depuis les années 2000 (deux programmes de logements collectifs) et aucun programme significatif sur la dernière décennie. Pour l'avenir, à ce jour, un seul programme de logements est identifié dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : une trentaine de logements sur le quartier de l'Europe à Guyancourt (place Garnier). Le taux de vacance des logements est inférieur à 5 % ce qui est faible et dénote de la tension du marché. Le secteur est marqué par l'absence de marché du neuf sur les dernières périodes et la présence d'un marché de la revente dont les prix sont élevés, à l'image des quartiers alentours : supérieurs à 3 500 €/m² en moyenne sur la dernière période (2007-2011) et qui attire ainsi davantage les acquéreurs appartenant aux catégories favorisées.

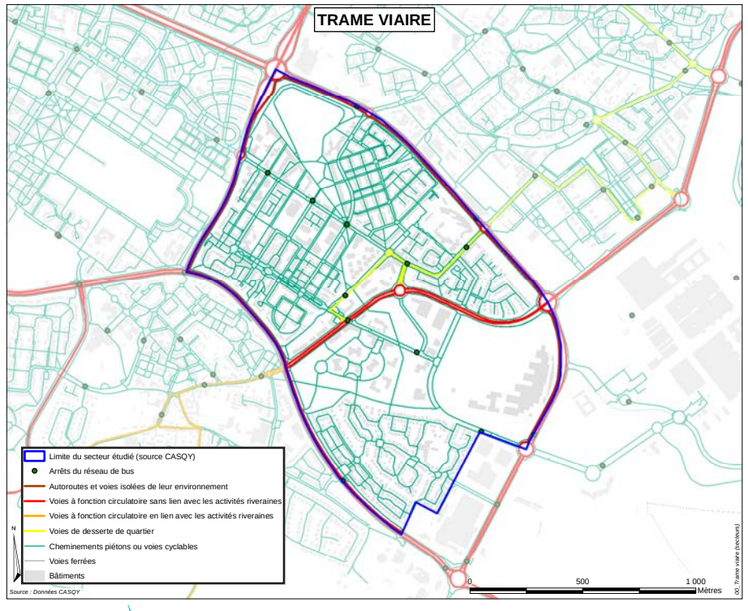
Les statuts d'occupation des logements sont diversifiés avec un peu moins de la moitié des logements appartenant au marché libre, plus d'un tiers de logements sociaux et près de 20 % des logements issus de financements aidés (accession aidée notamment). Il y a également une **mixité des types de logements et des statuts** puisqu'on retrouve des logements individuels, maisons de ville et logements collectifs pour chacun des statuts. Enfin, ce secteur est marqué par la diversité des typologies de logements avec une répartition entre petits, moyens et grands logements qui se situe dans la moyenne de l'agglomération (environ 20 % de T1-T2, 40 % de T3-T4, 40 % de T5+). Il y a également une résidence pour étudiants de plus de 130 chambres (RPE La Cybèle).

Ce secteur regroupe de **nombreux équipements**. Il s'agit, pour la plupart, d'établissements scolaires construits pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et pour absorber l'arrivée massive de nouveaux élèves. A la fin des années 1990, on dénombre jusqu'à 5 écoles maternelles et 5 écoles élémentaires publiques, ainsi qu'un groupe scolaire du secteur privé (Les Tilleuls). Depuis, une école maternelle et une école élémentaire ont fermé (groupe scolaire Labé-Breton), compte tenue de la réduction des effectifs du secteur due à la stabilisation de la population. Malgré cette fermeture, les groupes scolaires actuellement ouverts semblent disposer de capacités suffisantes pour pouvoir absorber une augmentation de leurs effectifs.

En dehors des groupes scolaires du 1er degré, le secteur abrite de **nombreux équipements de proximit**é : crèches, city-stades, maisons de quartier, etc.







Des quartiers résidentiels apaisés

Aussi, les équipements sont assez éclatés géographiquement, ne créant pas de véritable pôle, sauf peut-être entre le quartier Europe et Villaroy avec la continuité entre le Lycée de Villaroy, le Gymnase de l'Aviation, le collège Ariane, le skate parc de Villaroy et les différents groupes scolaires. Les équipements sont parfois regroupés créant des masses qui peuvent séparer les quartiers entres eux. Seule, la déchetterie et le lycée de Villaroy, sur la partie guyancourtoise, ont un rayonnement qui dépasse l'échelle du secteur.

La population du secteur est estimée à près de 7 000 habitants au 1er janvier 2010. Globalement, elle est encore très jeune et active, à l'image de l'âge du parc de logements du secteur. La part des séniors y est donc particulièrement faible (autour de 3 %). La population semble relativement stable depuis 2006, la taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes, mais elle connait une légère diminution. Il y a également eu un recul des naissances dans les différents quartiers qui composent le secteur.

Le secteur est globalement **socialement mixte** avec une répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle équilibrée, dans la moyenne des deux communes concernées : 29 % de cadres, 21 % de professions intermédiaires, 16 % d'employés, 6 % d'ouvriers. Les conditions socioéconomiques des habitants du secteur sont globalement favorables avec un taux d'activité élevé, un taux de chômage faible, un taux de scolarisation élevé, des revenus assez élevés et un niveau de diplôme important. A une échelle plus fine, il existe toutefois quelques nuances. On note par exemple une concentration plus importante de cadres sur La Bretonnière avec des revenus plus élevés.

Composante du pôle économique sud-est de l'agglomération, ce secteur regrouperait plus de 3 500 emplois dans environ 400 établissements.

Les trames viaires, piétonne et automobile, sont disjointes ce qui permet le développement des modes actifs comme moyen de liaison intra et inter-quartier. Cependant, les cheminements à l'intérieur des quartiers sont parfois confidentiels et il y a des ruptures de continuités ce qui limite certaines liaisons. En outre, la déconnexion entre ces trames perturbe parfois la lecture du territoire. On note aussi une absence de hiérarchisation de la trame de circulation douce : des cheminements de même aspect peuvent tout aussi bien desservir le centre-ville ou être une impasse, aussi seuls les initiés peuvent emprunter ces cheminements.

L'offre commerciale est adaptée à un **service de proximité**, elle est composée de plusieurs centres commerciaux d'hyperproximité :

- Le centre commercial située à l'entrée de la Grande Ile est accessible et ses capacités de stationnement lui permettent d'être assez lisible et dynamique car situé sur un axe de circulation important. Cependant, on note la problématique de la fermeture du Leader Price (déplacement nouvelle localisation très visible depuis l'avenue des Garennes) qui est une vraie perte pour le quartier en termes de dynamique locale ;

- Le centre commercial Kessel Causses situé à Montigny-le-Bretonneux sert aussi aux habitants du secteur, en particulier à ceux résidant place des Alpes ;

- le centre commercial de la Bretonnière, malgré une bonne visibilité depuis la RD36, sert quasi exclusivement aux habitants du quartier.

Le secteur se situe entre deux pôles secondaires de commerces, celui de Villaroy et celui du Mérantais, le second ayant un rayonnement et une attractivité extra communaux assez importants.

Situé au nord de la RD 36, **le quartier de la Grande Ile** n'est, à l'origine, destiné qu'à accueillir des logements individuels. Le projet initial est revu pour introduire quelques habitations collectives et un parc d'activités, au nord.

L'organisation générale du quartier se fait suivant un réseau viaire orthogonal, s'inscrivant dans l'axe du bassin de la Sourderie, totalement invisible aujourd'hui, compte tenu de la coupure générée par la route de Guyancourt. Une **large place** est faite au **paysage**, notamment par la constitution de **rigoles**, et aux **circulations piétonnes**. La trame orthonormée permet de desservir un quartier longé mais non traversé par des axes de circulation avec une sectorisation des fonctions (activité d'un côté et l'habitat plus au calme de l'autre). Ce quartier a été réalisé par opérations successives, dont notamment, l'îlot cerné par la rue de la Rigole et l'avenue de la Grande Ile, occupé par des maisons en bois de forme simple et aux couleurs vives qui constituent un ensemble homogène et original.

Dans l'îlot D36/ Grande Ile / Rigole / Palissy se dresse un groupe d'immeubles de logements collectifs de style contemporain. Situés au centre du quartier, les bâtiments occupent une parcelle qui vient s'emboiter entre deux séries de logements individuels. Par ailleurs, des immeubles collectifs encadrent un mail situé dans la perspective de

l'Avenue de la Grande-Ile. La composition horizontale des façades laisse place à de larges ouvertures en bois.

Au nord du quartier de la Grande Ile s'est implantée une **zone d'activités** constituée de petites activités de bureaux ou services. Les bâtiments réalisés sont de facture contemporaine, et s'inscrivent dans la volumétrie générale du quartier d'habitat situé, de l'autre cote de l'avenue Joseph Kessel, sur Guyancourt. Ce secteur introduit de la mixité urbaine et fonctionnelle dans le quartier de la Grande Ile. Cette mixité fonctionnelle est parfois source de conflit d'usages. En outre, il est à noter que certains bâtiments d'activités présentent des risques d'obsolescences.

Le **quartier de l'Europe** forme avec celui de Villaroy l'une des dernières opérations de grande ampleur à Guyancourt. Le quartier a été dessiné par François Bourgineau, sous forme d'un **maillage peu dense d'habitations** liées entre elles par des **espaces verts et invisibles** depuis la rue. A la place des anciennes rigoles datant de Louis XIV, un réseau contemporain draine les eaux pluviales. Elles sont engazonnées et occupent, en plus de leur rôle utilitaire, une fonction paysagère et de détente.

Environ 500 logements se répartissent en petits collectifs et maisons de villes entre la rue Jean Monnet et l'avenue de l'Europe. En 1990, les Perspectives (180 logements) de Manolo Nunez-Yanowki, près de l'étang, offrent au quartier et à la commune une signature architecturale de renom.

Les **jardins du Moulin à vent** autour du bassin du même nom constituent le seul grand espace vert majeur du secteur. Cet espace majeur n'est pourtant que peu visible depuis les axes de circulation ce qui en limite sa portée en terme d'image et ses accès sont peu qualitatifs. Ce secteur est également marqué par la présence du Lycée de Villaroy.

Le **parc d'activités de Villaroy** est en partie sur ce secteur. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports commun depuis le centre urbain de Saint Quentin via le TCSP de l'avenue de l'Europe. Aujourd'hui, une grande emprise est disponible entre le Technocentre et le parc des Portes de Voisins depuis le départ de Thalès. Cette **friche** est très interessante car elle se trouve à **proximité immédiate** d'une gare de la future ligne 18 du **Grand Paris Express**.

Le Val Saint Quentin est un parc d'activités tertiaires paysager. Il est séparé du quartier de la Bretonnière par la coulée verte qui relie la RD 36 à l'étang du Moulin à Vent. Les immeubles de bureaux sont disposés dans un parc paysage. Les volumes simples sont traités en verre et aluminium. Ce parc, complètement **introverti,** ne participe pas des continuités de la ville et il n'est pas très animé. Toutefois, son ouverture à la fin des travaux de construction améliorera, peut-être, cette situation.

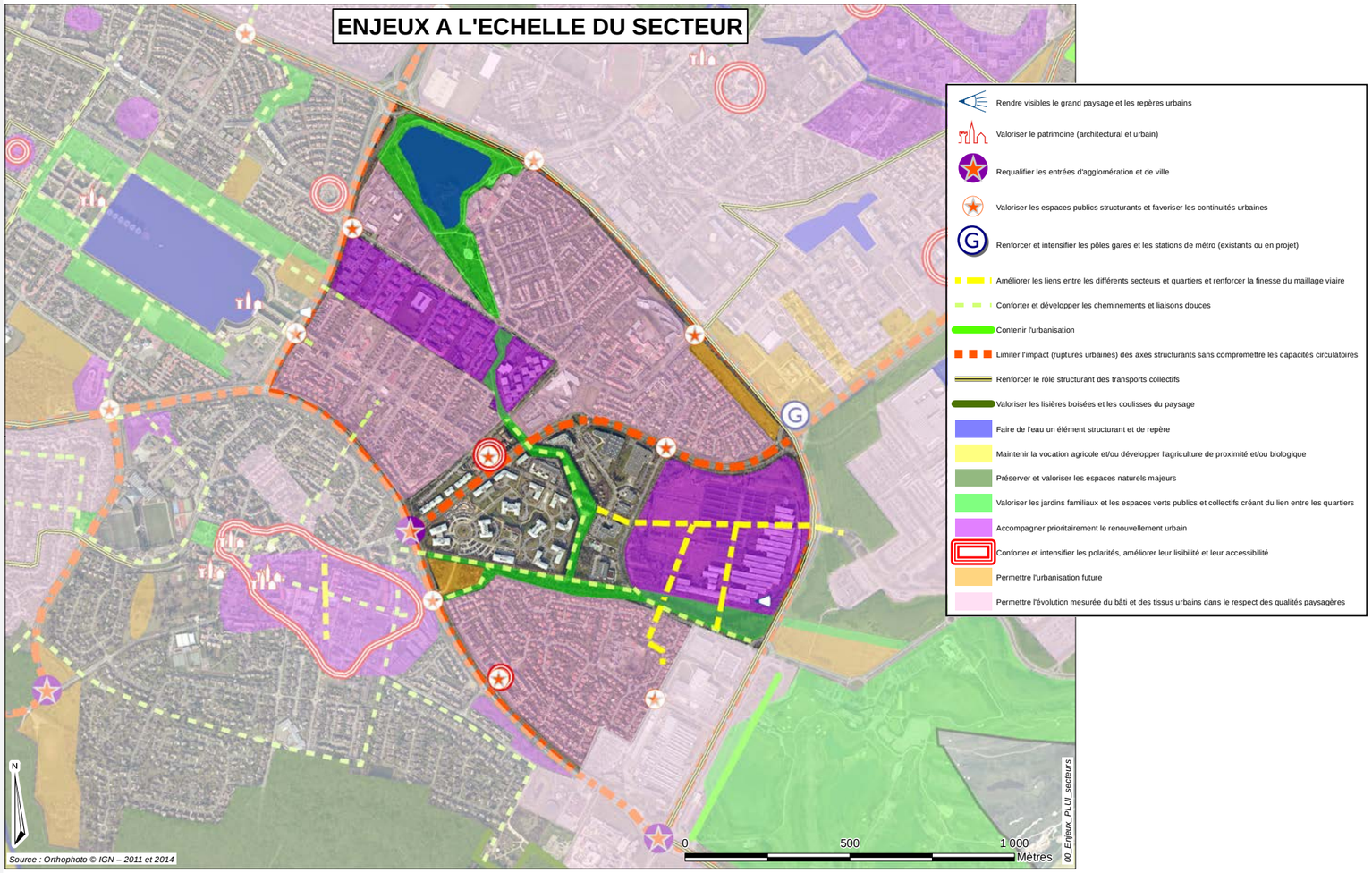
Le **quartier de la Bretonnière** est situé au nord de la RD 36, à l'est de la coulée verte qui longe la zone d'activités, elle-même située à l'est de la RD 91. Le quartier se trouve donc relativement **isolé** car il n'y a pas de lien entre le secteur d'habitat et le secteur d'activités du Val-Saint-Quentin.

Il présente une f**açade urbaine sur la RD 36** formée par des **murs de clôture** qui se substituent aux merlons de terre. La présence d'un centre commercial crée une accroche intéressante sur la RD 36 même si celui-ci ne fonctionne pas très bien.

Sa composition urbaine d'ensemble n'est pas très structurante. La voie principale a un tracé sinueux et son gabarit est sensiblement le même que celui des autres rues ; il n'y a **pas d'espace public structurant**, à l'exception de la place d'entrée de quartier située sur la RD 36. Seul le groupe scolaire rompt la monotonie. De ce fait, ce quartier parait plus dense et plus **introverti**. Il accueille principalement des logements individuels ; quelques immeubles collectifs avec commerces à rez-de-chaussée marquent l'entrée du quartier et apportent une diversité fonctionnelle.

Organiser les espaces résidentiels atour d'un coeur actif

La vocation du secteur est de rester un espace principalement **résidentiel mixte** articulé **autour d'une zone centrale d'activités** principalement artisanales et tertiaires qu'il convient de conforter en **assurant les continuités et les liaisons entre les quartiers** de Guyancourt/Voisins-le-Bretonneux/Montigny-le-Bretonneux autour de « la vallée d'activités ».
Le secteur dispose d'un **potentiel d'évolution important**, d'une part avec la friche Thalès qui constitue un potentiel d'évolution de 22 hectares et d'autre part avec l'arrivée programmée d'une station de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express.



▷· Développer une cohérence de quartier avec l'arrivée de la station SQY-EST de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express

▷· Permettre l'évolution du bâti d'activités obsolescent, par intensifications ou changements de destination, quand c'est nécessaire, pour favoriser les activités tertiaires

▷· Redévelopper la perméabilité des zones d'activités pour assurer les liens et les articulations avec le centre de Voisins-le-Bretonneux et le quartier de Villaroy

▷· Assurer les liens avec les grands espaces naturels par des cheminements et un réseau des espaces verts

▷· Améliorer les repères urbains sur le secteur qui sont aujourd'hui peu visibles : mieux exploiter la présence de l'eau

▷· Permettre la requalification du site de Thalès, grâce à une évolution de la destination qui permettrait une reconfiguration du secteur

▷· Mieux relier les quartiers entre eux, en particulier le quartier de l'Europe et celui de la Bretonnière

▷· Pallier les pertes d'effectifs scolaires en créant un apport de population ou en reliant mieux les quartiers entre eux pour permettre des mutualisations d'équipements

▷· Permettre l'intensification du tissu pavillonnaire dans les secteurs les mieux desservis

▷· Requalifier l'avenue de l'Europe comme espace d'articulation

▷· Développer l'attractivité de l'entrée de la Bretonnière

▷· Mettre en cohérence la hiérarchisation des voies, leurs qualifications, leurs structures et leurs niveaux d'animation attendus

▷· Limiter la coupure urbaine de la RD 91

SAINT-QUENTIN – CHÊNES – SAULES – PARC

Les quartiers Saint-Quentin, des Chênes, des Saules et du Parc sont constitutifs du **Pôle Urbain Majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines.** C'est l'**hyper centre de l'agglomération,** constitué d'un pôle commercial régional, d'un secteur économique à dominante tertiaire avec des grands comptes et du premier pôle gare de l'agglomération. **Porte d'entrée majeure** sur l'agglomération, cet **espace est multifonctionnel** et est l'un des secteurs les plus denses de l'agglomération en termes de population et d'emplois.

Ce secteur est situé au nord de l'agglomération, sur les communes de Guyancourt et de Montigny-le-Bretonneux, sur un site géographique de grande qualité aux « sources de la Bièvre », adossé sur les voies ferrées, la RN12, l'avenue des Garennes et l'avenue Nicolas About.

Ces quartiers ont été conçus et réalisés dans le cadre de la ZAC Centre de Saint-Quentin-en-Yvelines créée par arrêté interministériel en juillet 1973 et dont le programme, l'échéancier prévisionnel des logements et des équipements publics et les modalités de financements ont été approuvés en octobre 1976.

Sur Montigny-le-Bretonneux, ce secteur est composé de quartiers « Ville Nouvelle », avec un jeu de topographie entre la **ville haute** et la **ville basse**. Sur Guyancourt, les quartiers sont plus hétérogènes, regroupant des quartiers construits dans les années 75 dès les débuts de la Ville Nouvelle. Certains sont mono fonctionnels, d'autres sont plutôt mixtes, avec de l'activité et des logements. Toutefois, l'ensemble de ce secteur se caractérise par des **hauteurs plutôt basses** et des **implantations de bâtiments en retrait** par rapport aux emprises publiques. Seule, l'**avenue du Centre**, axe fort de l'agglomération qui est marqué comme tel avec des **immeubles assez hauts** et situés **à l'alignement.**

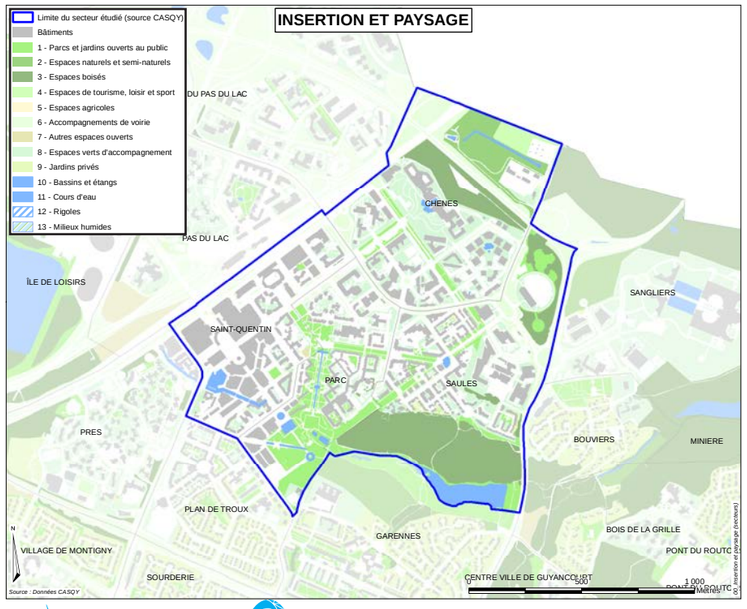
Pôle principal de l'agglomération, le **quartier Saint Quentin,** présente une grande mixité fonctionnelle à dominante commerciale. Il accueille de nombreux commerces et équipements qui rayonnent à l'échelle de l'agglomération et des communes alentours. C'est un des rares quartiers de Saint-Quentin-en-Yvelines où il y a un peu d'animation, y compris le soir. Il est structuré en deux parties :

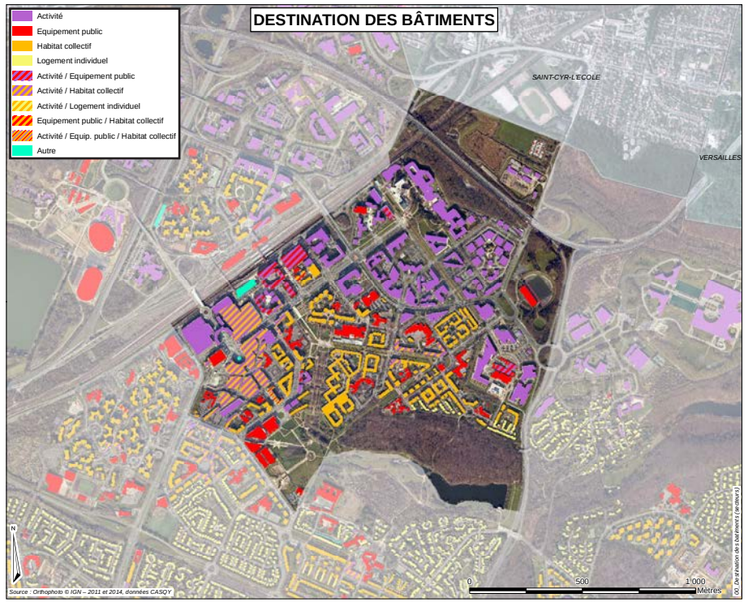
- une **partie haute** qui comprend les centres commerciaux et l'espace attenant à la gare. Le centre haut est dense, les bâtiments de 7 à 8 étages sont implantés à l'alignement sur rue. A l'image de la place Pompidou, il a un aspect monumental du à ses formes compactes et parfois à son architecture ;

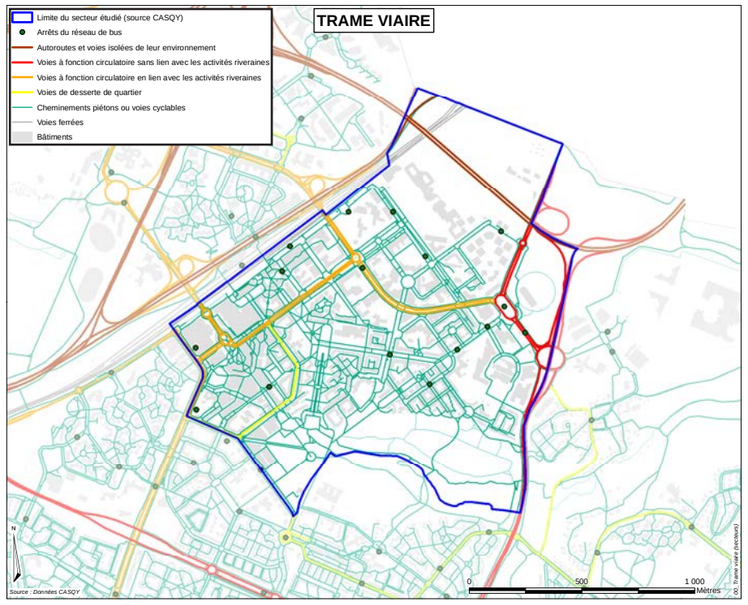
- une **partie basse**, organisée autour d'une rue piétonne et composée de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée, d'activités tertiaires et de services, de logements et d'un bassin d'agrément : le Bassin Truffaut, plan d'eau artificiel majeur de la partie basse. Le secteur bas reprend le vocabulaire architectural et urbain des centres villes classiques avec des rues commerçantes, des immeubles de faible hauteur avec 2 ou 3 étages, des places, des quais et un canal artificiel. Ce centre commercial a une lisibilité difficile depuis les voies publiques et depuis la gare. L'entrée de la rue piétonne est un peu confidentielle.

Les **liaisons** entre les « deux centres » sont **difficiles**, du fait du dénivelé important qui engendre des coupures urbaines. Cette différence de niveau et l'architecture des bâtiments rendent la lecture de l'espace commercial très difficile d'autant plus que les espaces ouverts au public sont en réalité privés. Cette déconnexion entre la propriété du sol et l'usage qu'il supporte, rend **difficile l'harmonisation** nécessaire pour améliorer la signalétique, les aménagements urbains et ainsi créer une identité propre à ce centre-ville. Aujourd'hui c'est une juxtaposition de programmes qui ne sont pas reliés entre eux par une trame d'espaces publics forte et lisible.

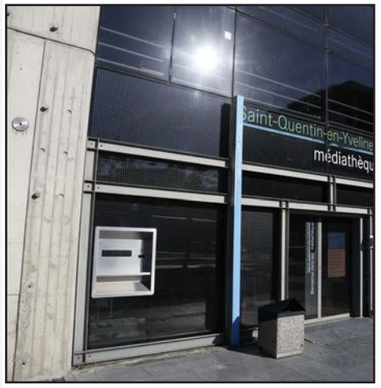
Dans ce secteur, la **place Georges Pompidou** est le principal **espace « public » minéral** mais qui n'est pas conçu pour le piéton car les cheminements ne sont pas clairement identifiés et cette place à un **caractère très routier** marqué par la présence d'un carrefour important alors même qu'elle accueille le théâtre, scène nationale.

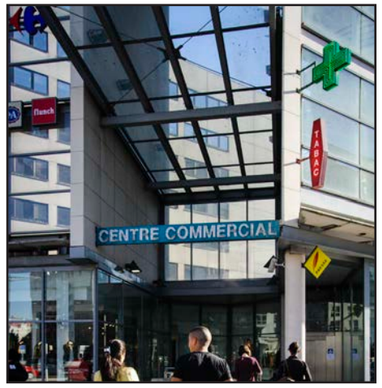


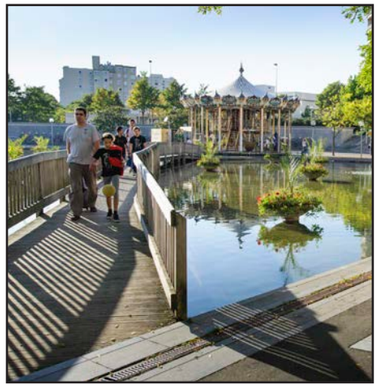




Le pôle urbain majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines







Ce quartier est marqué par la présence de la gare qui accueille quotidiennement 70 000 voyageurs. Cette **gare** constitue donc une **entrée** et une **vitrine importante du territoire** alors que cet équipement est plutôt **introverti,** sans accès clairement identifié ou mis en perspective.

Certains bâtiments sont vieillissants, obsolètes dans leur usage, voire dégradés ce qui nuit à l'image du secteur et limite son attractivité. Cette obsolescence est caractérisée par une vacance croissante des locaux d'activités qui nécessitent une intervention en vue de redynamiser ce secteur ce qui est en cours avec la rénovation du carré gare et la livraison des nouveaux espaces publics de la Diagonale qui permettent de rendre un peu plus lisible cet espace. Toutefois, il reste de nombreux travaux de requalification des espaces publics et de renouvellement du bâti pour rendre cet espace plus attractif.

Le **quartier du Parc** est le **premier quartier aménagé** sur la base des conceptions urbaines **portées par l'EPA**. Construit par l'atelier de Montrouge entre 1975 et 1979 (pour le secteur compris autour de l'avenue du Centre et du mail des Saules), le quartier du Parc se pose en alternative aux tours et barres des grands ensembles. Pensé en lien avec le parc urbain du centre-ville, il participe à la mixité des fonctions de la Ville Nouvelle par sa proximité à la gare, à laquelle il est relié par un mail planté, ponctué d'œuvres d'art contemporain, et les zones d'activités économiques proches. ce secteur compte 530 logements. Les immeubles qui ne dépassent pas cinq étages s'ouvrent sur des cours communiquant entre elles par des voies piétonnes.

Cependant, la **complexité de l'organisation urbaine et bâtie** des résidences du parc rend toute évolution difficile, aussi bien d'un point de vue technique qu'organisationnel. Une attention particulière doit donc être portée sur ce secteur pour maintenir son niveau de qualité.

L'habitat s'accompagne d'équipements liés à l'enfance (école, centre de loisirs, halte, garderie, etc.) et à l'enseignement (lycée hôtelier, centre universitaire). La Maison de la Communication (1992) et les immeubles d'habitation en hommage à Le Corbusier (1994) confèrent un caractère prestigieux au quartier.

S'appuyant sur un plan d'urbanisme pensé en 1981-1982, **le quartier des Saules** émerge en 1983. Il s'étend le long d'un **grand mail** le rattachant au quartier voisin du Parc et au parc des Sources de la Bièvre et opérant une séparation des circulations piétonnes et automobiles.

L'agencement du quartier des Saules témoigne d'une volonté de **mixer les habitats collectifs et individuels** ; comme au Parc, le logement collectif s'articule autour d'immeubles de petites tailles. Les logements s'ouvrent sur des espaces verts publics. Le fait que chaque lot d'habitation ait été confié à un architecte différent crée une grande diversité. Dans le même temps, un cahier des charges strict garantit la cohérence et l'homogénéité de l'ensemble contre le risque d'une simple juxtaposition d'espaces privés. L'utilisation de la brique s'inscrit dans ce cadre. Dès l'arrivée des habitants, le quartier est équipé d'une mairie annexe, d'écoles et de la maison de quartier Auguste Renoir. En 1991, est posée la première pierre du Gymnase des Droits de l'Homme.

Enfin, en 2007, le pôle de musique de la Batterie ouvre ses portes dans les locaux restaurés de l'ancienne Redoute de Bouviers.

Le **Parc d'activités des Chênes et la Redoute de Bouviers** bénéficient de la proximité du centre urbain de Saint-Quentin et jouissent ainsi d'une **bonne accessibilité** et d'une **bonne visibilité**. Ce parc accueille des **grands comptes** ce qui est un atout en terme d'image mais aussi une fragilité lié à la dépendance du parc d'activités à ces grands comptes. Aux Chênes, les produits immobiliers sont diversifiés, permettant une diversité du tissu économique.

L'ensemble composé par le parc des Chênes et la Redoute de Bouviers est en cours d'évolution avec les développements récents du lotissement de Bouviers. Aujourd'hui, il y a peu de disponibilités foncières sur ce secteur, et des renouvellements urbains devront être envisagés, tel que sur le parc Ariane. **L'arrivée de la future station de métro de la ligne 18** et les travaux pour compléter l'échangeur N12/Garennes sont des opportunités à saisir pour intensifier ce secteur en confortant ses qualités.

Les **entrées de ville** de ce secteur sont importantes pour le territoire car elles constituent des vitrines. La première d'entre-elles est bien-sûr la gare elle-même dont les espaces intérieurs et extérieurs sont en cours de réaménagement.

Une seconde entrée majeure se situe au niveau des échangeurs entre la nationale 12, l'avenue des Garennes et l'avenue du 8 mai 1945. Cet espace aujourd'hui traité uniquement sur la logique des flux pourrait

évoluer vers une entrée de ville urbaine, créant un lien fort entre le pôle centre et ses quartiers périphériques, et notamment la future station de métro SQY université. En effet, le projet de création de la ligne 18 du Grand Paris Express donne à ce secteur un aspect stratégique apte à créer un lien fort entre l'entrée d'agglomération et le pôle urbain majeur d'agglomération. Dans ce cadre, il faut réfléchir l'arrivée de cette infrastructure en termes d'**intensification urbaine**, d'**entrée de ville** et de **développement de l'attractivité économique** de ce secteur.

Le secteur dispose également, du côté Guyancourt, d'une entrée de ville et d'agglomération depuis Saint-Cyr-l'Ecole. Cette entrée de ville n'est cependant pas qualitative (transformateur RTE et aire d'accueil des gens du voyage) et la rupture avec Saint-Cyr assez marquée par des accotements de voiries de faible qualité. Les aménagements réalisés côté Saint-Cyr qui sont plutôt urbains avec une piste cyclable sécurisée des trottoirs et des stationnements le long de la voirie, s'interrompent brutalement à l'entrée de l'agglomération donnant une image d'espace délaissé et peu valorisante pour ce secteur qui est le cœur économique de l'agglomération. Enfin, l'entrée du quartier Saint-Quentin depuis l'avenue Nicolas About pourrait être plus marquée.

Malgré sa fonction d'hyper centre, ce secteur dispose de certaines qualités paysagères grâce à la **présence de la nature** qui est domptée au fur et à mesure de son arrivée en ville jusqu'à une minéralisation dans l'hyper centre. La **présence de l'eau** est importante et fait l'objet de mise en valeur ou de rappel par des aménagements particuliers (parc urbain) et des gestes architecturaux (canal).

Aussi, la présence du parc paysager de l'université qui se fond ensuite dans le parc des Sources de la Bièvre donne une aménité supplémentaire à ce secteur. Espace de respiration et de détente, ce parc bénéficie à la fois aux habitants mais aussi aux salariés des entreprises et aux étudiants.

Les quelques 9 750 habitants recensés au 1er janvier 2010 par l'Insee sur ce secteur logent près de 4 530 **logements principalement collectifs** (96% du parc). Quelques maisons sont situées aux Saules et des logements spécifiques datant du début des années 1990 sont localisés sur le Parc : Résidences Pour Étudiants (Cassin, Cité des Sciences et Vauban) pour un total de 390 logements.

La population baisse depuis 2006 (-4%) et en particulier dans le quartier du Parc (-15%). La taille moyenne des ménages est faible (2,2 personnes par ménage) et a tendance à diminuer principalement sur les quartiers du Parc et Saint-Quentin. Pourtant la population est globalement jeune avec 20% de moins de 15 ans et seulement 5% de 65 ans et plus. Cependant, la population vieillit progressivement avec une diminution de 11% de la population âgée de moins de 15 ans et une augmentation de 18% de la population de 65 ans et plus entre 2006 et 2010, qui se traduit notamment par une augmentation de la part des retraités et préretraités. Le taux d'activité reste élevé dans ce secteur qui comporte une forte proportion de cadres, de professions intellectuelles supérieures et d'employés.

Les **périodes de construction** sont concentrées entre le milieu des **années 1970** et le début des **années 1990**. Quelques programmes sont sortis de terre dans les années 1990 et un seul grand programme dans les années 2000 dans le quartier Saint-Quentin. Le marché de la vente de logement neuf est donc absent et il n'y a donc que celui, somme toute assez dynamique, de la revente qui s'exprime avec des prix moyens élevés, supérieurs à 3 500 €/m².

Les statuts d'occupation des logements sont mixtes et relativement équilibrés avec 36 % de propriétaires, 28 % de locataires privés, 34 % de locataires sociaux. Cette représentation du secteur locatif privé est notable car rare sur l'agglomération. C'est notamment sur le secteur Saint-Quentin, à proximité de la gare que se situe le parc de logements locatifs privés. Comme sur beaucoup de secteurs de l'agglomération, le faible taux de vacance, inférieur à 5 %, est révélateur des tensions du marché.

La structure de la population et l'évolution du marché est corrélée à la **typologie des logements qui est orientée vers les petits logements** avec 32% de T1-T2 et 54% de T3-T4, phénomène encore plus marqué sur les quartiers Saint-Quentin et du Parc avec près de 40% de T1-T2. De nouvelles constructions sont programmées dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : 44 logements aux Saules (école Marc Chagall), Résidence Pour Étudiants (RPE) de 147 chambres

Premier centre commercial de l'agglomération, ce secteur propose une offre diversifiée de commerces, mais l'offre est **fragilisée** par le départ de grandes enseignes comme Darty ou Bricorama ou une programmation mal ciblée sur SQYouest.

De plus, l'existence de pôles commerciaux majeurs très proches (Velizy 2, Parly 2 et Plaisir/Les Clayes) et qui ne cessent de se développer accentue l'**évasion commerciale** et la **fragilité de ce pôle**. Par ailleurs, **les différents espaces commerciaux sont mal reliés entre eux**, ce qui nuit à la cohérence d'ensemble du quartier. Une grande vigilance doit être portée sur l'évolution de ce pôle commercial. Enfin, la présence du centre commercial régional éclipse les petits centres commerciaux de proximité comme celui des Saules. Les salariés présents n'ont donc que très peu des commerces à proximité de leur emploi. Il faut être vigilant à ce que ces petits centres commerciaux d'hyper proximité et liés à la vie quotidienne puissent continuer d'exister.

A proximité, les **entreprises et sièges sociaux** sont nombreux et à **haute valeur ajoutée**. La qualité des bureaux permet un accueil de ces entreprises ; toutefois, **certains immeubles** dans l'hyper centre **vieillissent** et doivent être **requalifiés** pour accueillir des entreprises dans de bonnes conditions et aussi répondre aux nouvelles exigences des entreprises. Les grands comptes sont nombreux et cela à pour conséquence une forte proportion de professions intellectuelles supérieures.

La densité d'équipements fait également de ce secteur le cœur de l'agglomération. En effet, il regroupe des équipements de rayonnement régional ce qui en fait le **pôle d'équipement majeur de toute l'agglomération voire au-delà** : premier pôle culturel et premier pôle commercial de l'agglomération, pôle administratif, économique, universitaire, avec notamment les centres commerciaux, le musée de la Ville, le Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines – scène nationale, la Salle de Spectacles de la Batterie, le Multiplexe, la Médiathèque du Canal, la Bibliothèque universitaire, le Conservatoire des arts plastiques, les Lycées généraux et professionnels - Émilie de Breteuil et Lycée d'Hôtellerie et de Tourisme, le Centre sportif du gymnase des Droits de l'Homme, la CPAM, la CAF, l'URSSAF, l'Université Versailles-Saint-Quentin, la Maison de l'entreprise, l'Office du Tourisme, le Centre des impôts, le Commissariat, la Maison de la communication,…

Le secteur dispose également d'une large palette d'**équipements de proximité** (maisons de quartier, mission locale, Maison du droit et de la justice, lieux cultuels) et en particulier d'équipements scolaires, depuis les établissements de petite enfance, jusqu'à l'université, en passant par les établissements du 1er et 2nd degré, avec des crèches – halte-garderie, des centres de loisirs, des groupes scolaires (5 écoles maternelles, 4 écoles élémentaires), le collège des Saules (ouvert en 1985 et en capacité de recevoir 600 élèves pour un effectif de 365 élèves à la rentrée 2013/2014). La fermeture récente de l'école maternelle Marc Chagall (2007) et l'existence de capacités résiduelles dans les groupes scolaires du secteur, notamment en élémentaire, même si un certain renouvellement, voire une augmentation des effectifs de maternelle est constaté récemment, démontre que des apports de population seraient nécessaires pour garantir la pérennité de ces équipements.

La mixité du secteur, la présence d'équipements majeurs et la proximité des **pôles multimodaux** (Gare SNCF – Gare routière) expliquent **un taux de motorisation des ménages faible par rapport à celui de l'agglomération :** 77% au Parc à 85% aux Saules, et 82 % au centre-Ville.

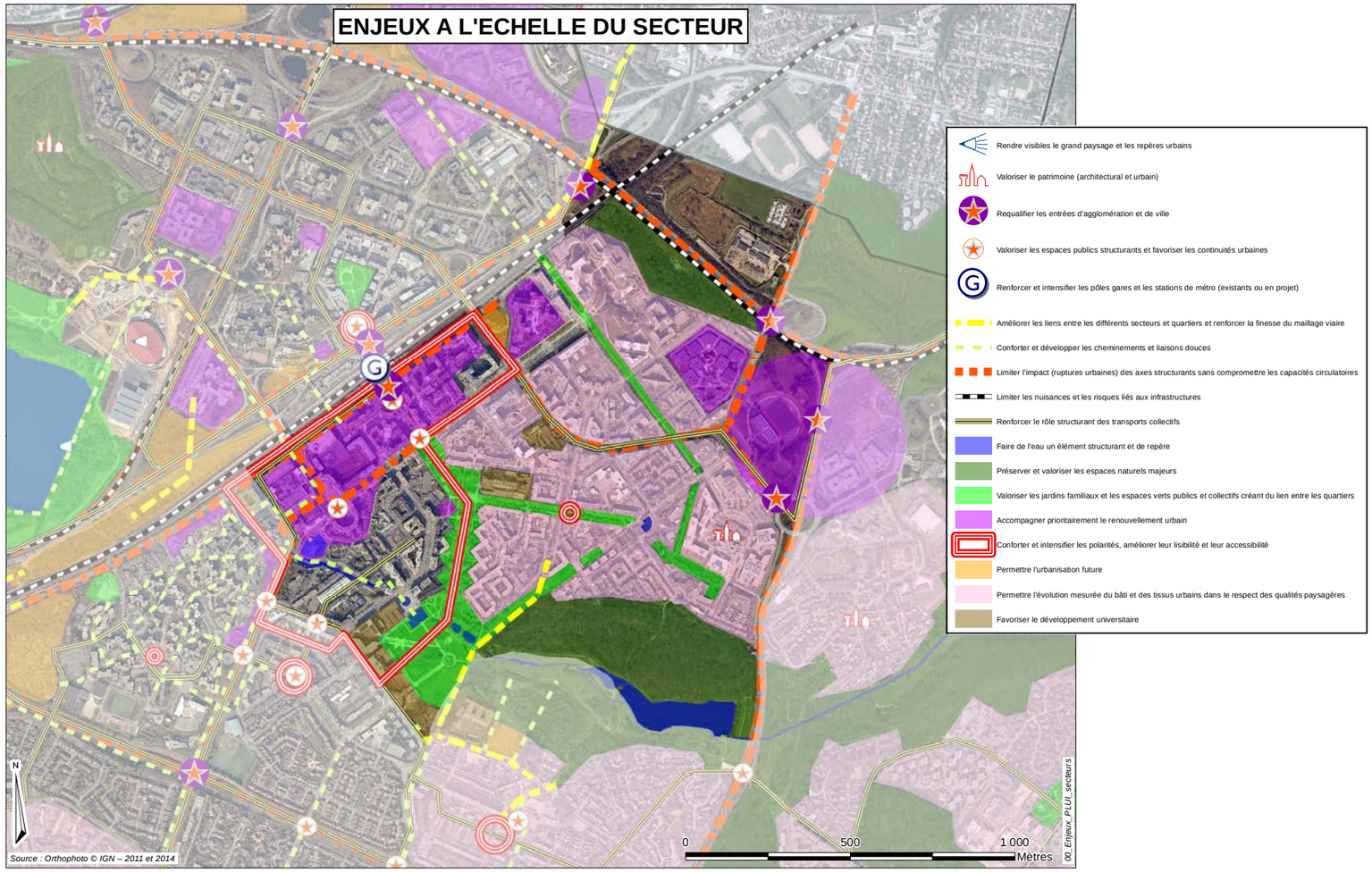
Les **espaces publics** ont des traitements différenciés qui ne permettent **pas** d'appréhender l'**unité** du pôle centre, sans toutefois que des séquences aident au repérage ne se distinguent.

De plus, malgré l'importance des espaces publics, la séparation fonctionnelle des flux, avec une strate piétonne (avec au centre une circulation exclusivement piétonne) et une strate automobile (organisée en trépied autour de trois voies majeures) rendent difficile la compréhension et l'appropriation des espaces. Par exemple, les avenues du centre et du 8 mai 1945 sont les voies principales de ce secteur. Elles sont aménagées en 2x2 voies. Toutefois, la présence de nombreux feux tricolores et d'ouvrages routiers tels les ronds-points et terre-plein destinés à faciliter la circulation des voitures, nuisent à l'urbanité des lieux. L'implantation des bâtiments dont certaines entrées donnent sur les voies accentue cette impression. L'avenue du centre, axe majeur de composition du quartier, relie la place Pompidou à Guyancourt, et est largement occupée par le stationnement, malgré la présence de plusieurs parkings silos actuellement sous utilisés.

De même, la gare et ses abords (place Charles de Gaulle et « la diagonale ») présentent un caractère vieillissant qui ne reflète pas l'image et le dynamisme de la commune et de l'agglomération. Des opérations de traitement qualitatif et de **revalorisation des espaces publics** sont en cours d'achèvement afin d'améliorer son image.

Conforter le rayonnement métropolitain

Ce secteur a vocation à **rester le centre économique de l'agglomération** mais également un **pôle de rayonnement régional important**. Pour cela ses qualités doivent être renforcées et valorisées pour conforter son attractivité à la fois résidentielle, commerciale et tertiaire et limiter son déclin dans un environnement concurrentiel fort. Porte d'entrée majeure de l'agglomération à la fois par les transports collectifs et par la route, ce secteur est aussi la porte d'entrée de l'**OIN Paris Saclay** ce qui peut permettre de **consolider** la position de **cette centralité**. Une stratégie de renouvellement et d'évolution du secteur combiné à son positionnement dans la stratégie d'agglomération lui permettront de renouveler son attractivité.



▷· Renforcer le positionnement du pôle commercial et accompagner les évolutions nécessaires à son attractivité : restructuration de SQYOuest et des boutiques du lac, liaison entre les trois centres commerciaux, et renforcer la visibilité depuis l'avenue Nicolas About et accès sur l'avenue et la place Pompidou

▷· Requalifier les bâtiments obsolètes à proximité de la gare et de la future station de métro par renouvellement, réhabilitation et intensification pour répondre aux besoins identifiés

▷· Conserver une mixité sociale mais renouveler le parc de l'habitat parfois daté et vieillissant et dont les formes urbaines ou d'organisation de gestion sont parfois complexes.

▷· Améliorer la lisibilité de la gare par des réaménagements des espaces publics et la mise en place d'une signalisation particulière

▷· Redonner au canal un positionnement stratégique dans la trame bleue mais aussi dans son fonctionnement et son rapport au quartier (parcours de l'eau)

▷· Développer le pôle universitaire en rapport avec l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express (gare Saint-Quentin-en-Yvelines université)

▷· Renforcer le caractère urbain des voies majeures (avenues et échangeurs)

▷· Redéfinir les espaces publics pour qu'ils soient plus adaptés aux piétons

▷· S'appuyer sur les qualités paysagères du site pour les rendre visibles

ZONE D'ACTIVITÉS DE L'AGIOT

Le secteur de la Zone d'Activités de l'Agiot est situé sur la commune de La Verrière, à l'extrémité sud-ouest de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il est, avec le secteur « Orly Parc / Bécannes », la **porte d'entrée de l'agglomération** et de l'aire urbaine francilienne et il constitue l'articulation entre les espaces urbains de la métropole (dont l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay) et les espaces naturels (Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse). Il est délimité par la RN10 au nord-ouest et les voies ferrées au sud-est et marque la limite communale de La Verrière avec Elancourt, Maurepas et Coignières.

Il présente la caractéristique d'une t**rès bonne accessibilité régionale** (présence de la RN10 et de la gare de La Verrière, deuxième gare du territoire en terme de fréquentation et amenée à prendre de l'importance avec le prolongement prévu de la ligne C du RER jusqu'à Coignières) mais de réelles **difficultés d'accessibilité locale** et de liens avec les territoires environnants (coupure de la RD13 au niveau de la Malmedonne, passage sous les voies ferrées à gabarit réduit, difficulté de lisibilité des accès routiers aux grandes infrastructures, omniprésence de la voiture et peu de place aux modes actifs et aux transports collectifs,…).

Ce secteur était peu développé jusqu'au milieu du XXème siècle. Seul le hameau de l'Agiot préexistait, sur la route royale reliant Versailles à Chartres. Ensuite, la construction de la ligne de chemin de fer entre Versailles et Chartres dans la deuxième partie du XIXème siècle n'aura, dans un premier temps, que peu d'influence sur l'évolution de ce secteur. Les premières constructions se feront dans la deuxième moitié du XXème siècle, et l'ensemble de la zone d'activités sera réalisée principalement durant les années 60 à 80, avec la réalisation de grandes infrastructures, dont le pont Schuler, et la rupture de la continuité de la RD13 au niveau du carrefour de la Malmedonne.

À ce jour, les **liens** avec le reste de la commune sont **difficiles** et les habitants de La Verrière ne l'identifient pas comme faisant partie de leur commune.

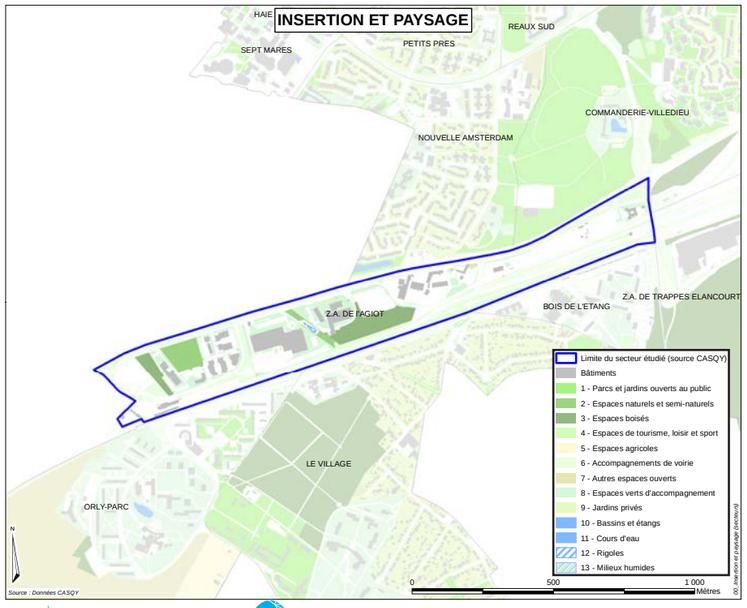
Au sein même de la zone d'activités, on note un morcellement en plusieurs parties, avec au sud-ouest des nappes de stationnement, puis un ensemble immobilier qui fonctionne relativement bien entre la parcelle piétonne et le pont Schuler, puis la présence de Valéo au nord-est du pont Schuler et ensuite des espaces plus déqualifiés plus au nord-est (friche ex-Alcavert et espaces construits autour du hameau de l'Agiot) avant d'arriver sur un espace occupé par Eurovia, à caractère industriel et logistique.

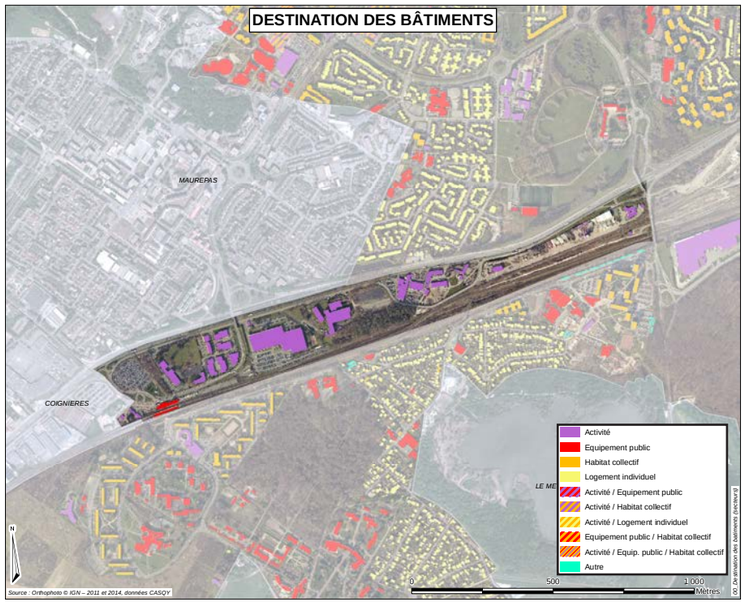
L'ensemble de ces espaces présente une **qualité paysagère assez faible** et cette zone d'activités, pourtant positionnée sur des grands axes de transports routiers et collectifs, ne bénéficient pas de l'effet de vitrine que cette position pourrait lui offrir. De plus, le traitement de l'espace public, fortement marqué par les emprises routières, est également un point faible de cet espace.

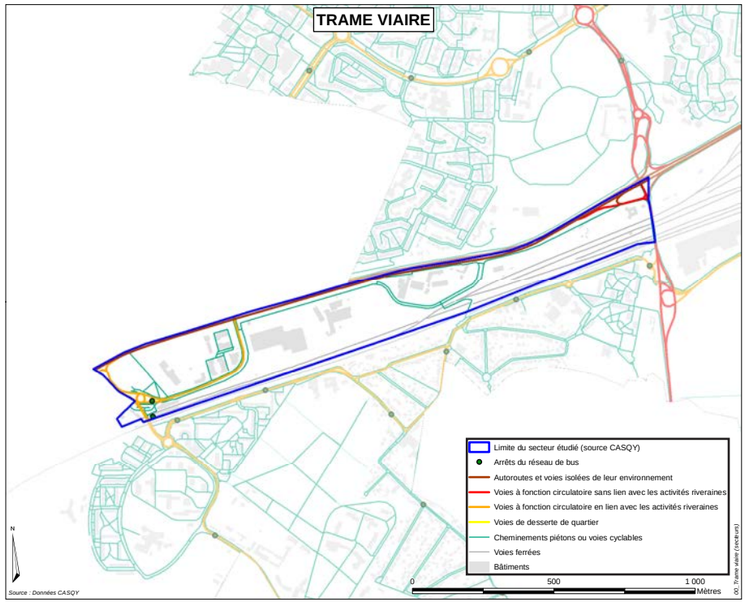
Ce secteur est inscrit en totalité dans le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et est identifié comme un secteur de **fort potentiel de mutation** et de **développement urbains**.

Cette Zone d'Activités est composée exclusivement d'activités économiques, dont 80% de Très Petits Établissement (TPE). Le poids de cette zone d'activités reste modeste à l'échelle de l'agglomération (autour de 1% des emplois et des établissements de Saint-Quentin-en-Yvelines). Mais, avec une cinquantaine d'établissements et plus de 1 150 emplois recensés, la ZA de l'Agiot constitue un pôle économique de La Verrière présentant une grande diversité d'activités de tout niveau (production, recherche, etc.). L'entreprise Valeo, unique grand groupe implanté sur la zone d'activités de l'Agiot, représente une part importante des emplois sur le secteur.

Le secteur accueille par ailleurs un Centre de Formation des Apprentis (CFA), quelques commerces et services : au sein même de la gare





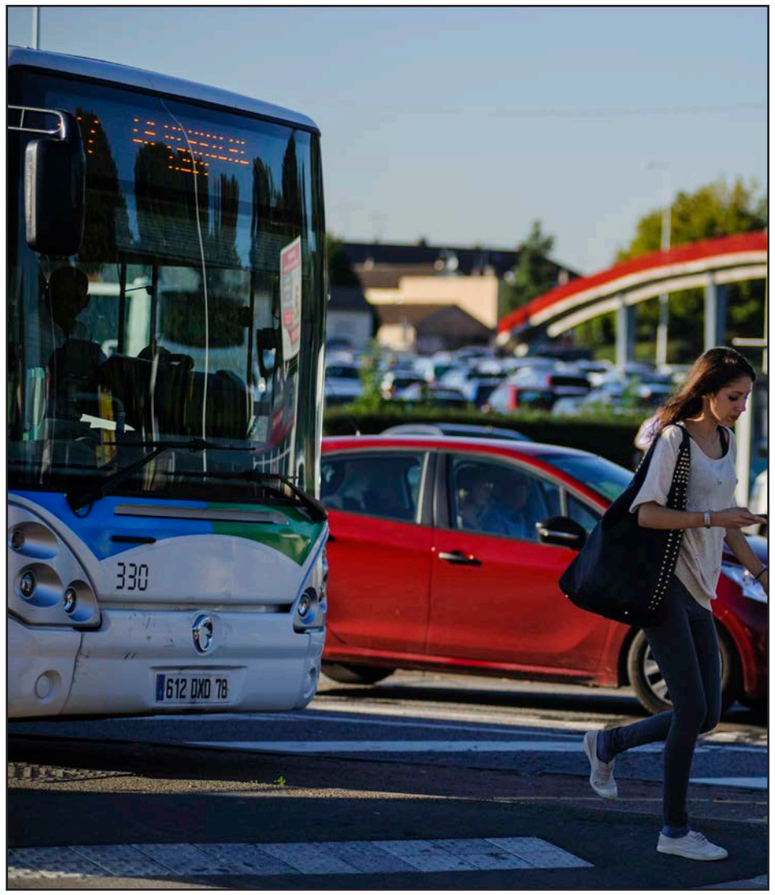


Des activités entre route nationale et voies ferrées

ou à proximité immédiate (brasserie-restaurant, presse) et dans la contre-allée qui longe la RN10 (restaurant, boite de nuit, concessions automobile, hôtel présentant l'ensemble des activités associées).

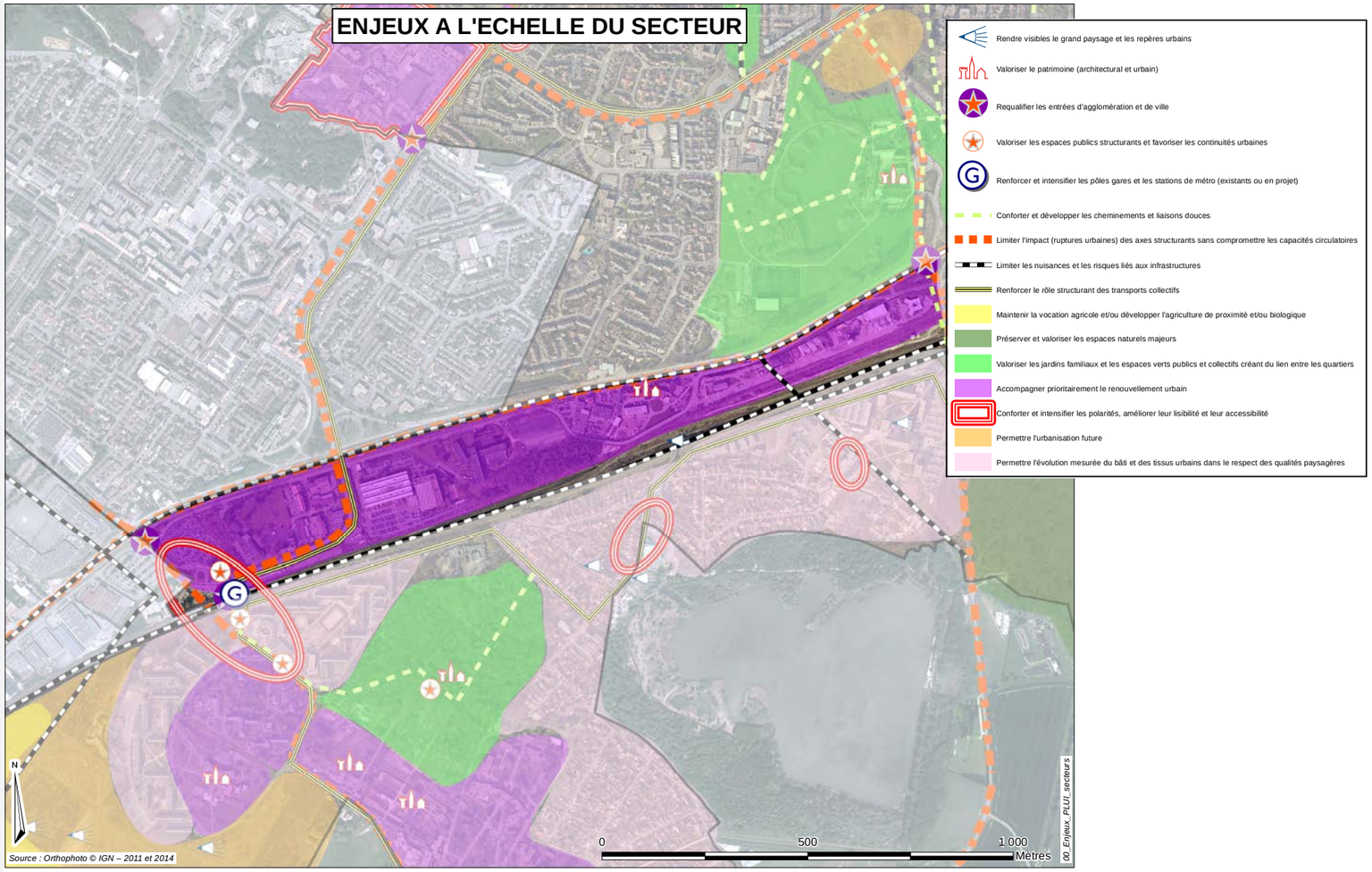
Bien qu'ancienne, l'offre immobilière de la ZA de l'Agiot n'est pas obsolète. La ZA présente un bon état général, excepté quelques bâtiments. Il existe, en effet, une vacance immobilière de quelques locaux de la ZA, notamment de deux grands bâtiments (ex-Alcavert et ex-Banque Populaire).

Aussi, les réhabilitations, les opérations de démolitions-reconstruction, l'extension du site et les terrains présentant des potentiels de développement intéressants permettraient de **densifier la ZA**, de lui apporter une offre nouvelle et lui permettre d'atteindre la taille d'un véritable pôle économique, de lui donner une **meilleure visibilité** et de **modifier son image actuelle** de territoire morcelé ou en friche.



Devenir un maillon du projet urbain et une vitrine du territoire

Ce secteur a vocation à tirer partie de sa position stratégique et à **renforcer l'animation urbaine** de cette partie de la commune, pour éviter l'effet « parc d'activités dortoir en dehors des heures de travail », en complémentarité avec le cœur de ville qui se développera au sud de la gare dans le cadre du projet urbain « Gare / Bécannes ». Il doit accueillir un **pôle économique fort** avec de nouvelles activités et des formes urbaines renouvelées autour d'infrastructures améliorées (pôle d'échanges, TCSP, carrefour de la Malmedonne). Pensées pour le bon fonctionnement du territoire et le développement du projet « Gare / Bécannes », ces infrastructures vont influer sur le devenir du secteur.



▷· Redonner une visibilité et un caractère à ce lieu aujourd'hui déqualifié, alors qu'il est une vitrine de La Verrière et de l'agglomération depuis la RN10 et les voies ferrées

▷· Reconnecter cet espace au reste du territoire (communal et au-delà, avec le rétablissement de la continuité de la RD13), permettre le désenclavement de l'ensemble du territoire à différentes échelles (hyperproximité, communale, intercommunale, métropolitaine) et remailler finement le secteur pour favoriser sa mutation

▷· Diversifier les activités économiques et les emplois sur la commune, en intégrant la question de la formation

▷· Maintenir et renforcer la dynamique économique du territoire, en veillant au bon ancrage territorial des entreprises, notamment les grands comptes, et en réduisant la vacance durable observée dans quelques bâtiments de la Zone d'Activités de l'Agiot

▷· Participer au rééquilibrage entre l'ouest et l'est de l'agglomération saint-quentinoise

BOIS DE L'ÉTANG

Le secteur du Bois de l'Étang se situe sur la commune de La Verrière, à l'articulation avec la partie sud de la commune d'Élancourt et avec la partie nord du Mesnil-Saint-Denis, à proximité immédiate de l'étang des Noës et des espaces boisés qui l'accompagnent.

Il est adossé au nord sur les voies ferrées et à l'est sur la RD58, axe nord-sud permettant de relier les communes de la Vallée de Chevreuse, au sud à Plaisir au nord, en traversant l'agglomération saint-quentinoise. Cet axe, et plus particulièrement le rond-point des Libertés et le pont de la Villedieu plus au nord, constituent l'entrée est de la commune de La Verrière. Cette entrée est peu lisible et pose des problèmes de fonctionnement et de congestion, en particulier pour les modes actifs et les transports collectifs, mais aussi pour les voitures. De plus, cet axe qui permet également d'accéder à la Zone d'Activités de Trappes-Élancourt subit des trafics importants notamment de poids lourds.

Ce secteur appartenait à la commune d'Élancourt. En effet, à la fin des années 1960 et au début des années 1970, la mission d'aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines lance la construction d'un vaste ensemble de logements sociaux situé sur le territoire d'Élancourt, au Bois de l'Étang. Des échanges de terrain juste avant la construction de cet ensemble ont attaché cette opération à La Verrière, et en échange, une partie du territoire de La Verrière, ayant accueilli une opération de logements pavillonnaires groupés, a été cédée à la commune d'Élancourt (quartier actuel de la Nouvelle Amsterdam à Élancourt). Cette opération (Bois de l'Étang), située dans la zone d'agglomération nouvelle a été lancée avant la création de l'Établissement Public d'Aménagement et reprend des formes urbaines et un fonctionnement plus proches de l'époque des grands ensembles que de l'époque des villes nouvelles. Elle sera la seule véritable opération d'envergure réalisée sur le territoire de la commune de La Verrière durant la période de la Ville Nouvelle.

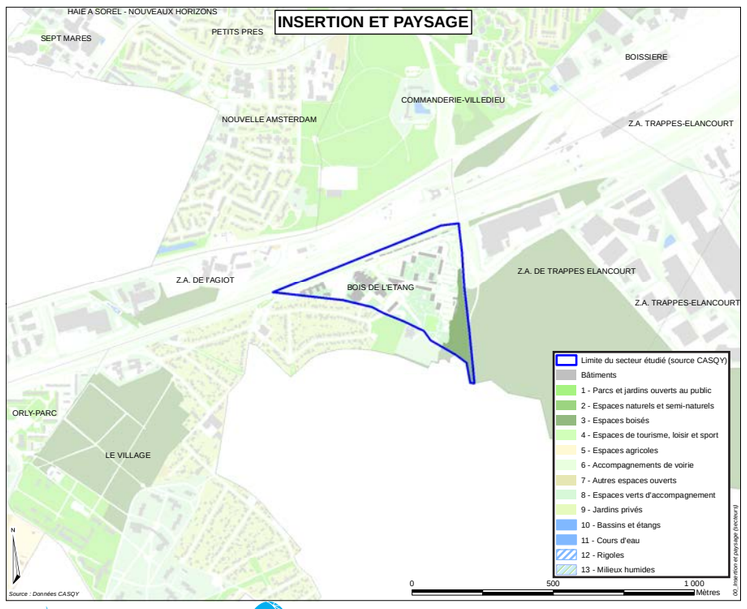
Actuellement, ce secteur fait l'objet de nouveaux projets de logements, à l'articulation entre le village et le Bois de l'Étang, afin de diversifier l'offre en logements (accession sociale) et de répondre aux besoins en logements de la population verriéroise.

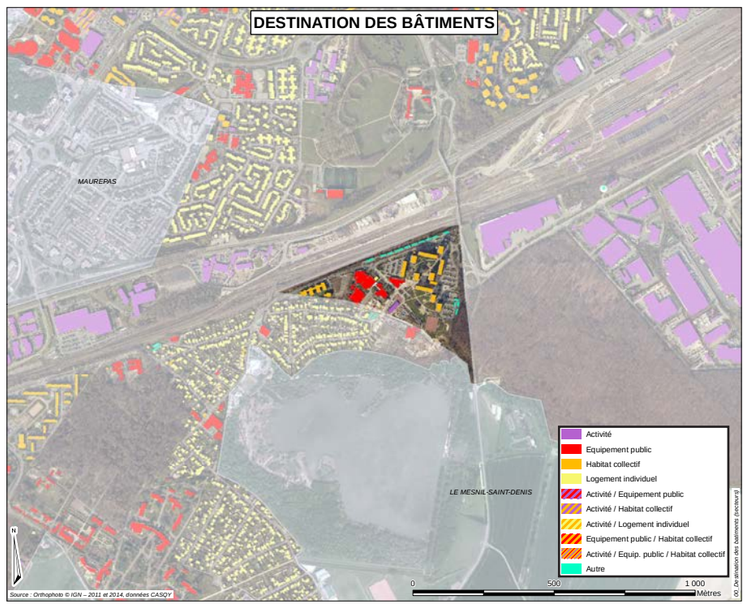
Au niveau paysager, ce secteur présente la particularité de se trouver à l'articulation entre **des infrastructures de transport importantes au nord** et à l'est (RN10, voies ferrées et RD58) et des **espaces naturels et urbains verdoyants** (étang des Noës et espaces naturels de la Haute Vallée de Chevreuse, tissu pavillonnaire et végétalisé du village). Ainsi, si les **espaces au nord** sont assez **déqualifiés** au niveau paysager, l'étang des Noës et la rigole du Lit de Rivière sont des éléments à haute valeur paysagère. Ces éléments ne font pas partie du territoire de La Verrière, mais ont un impact fort sur celle-ci et ne peuvent pas fonctionner indépendamment d'elle.

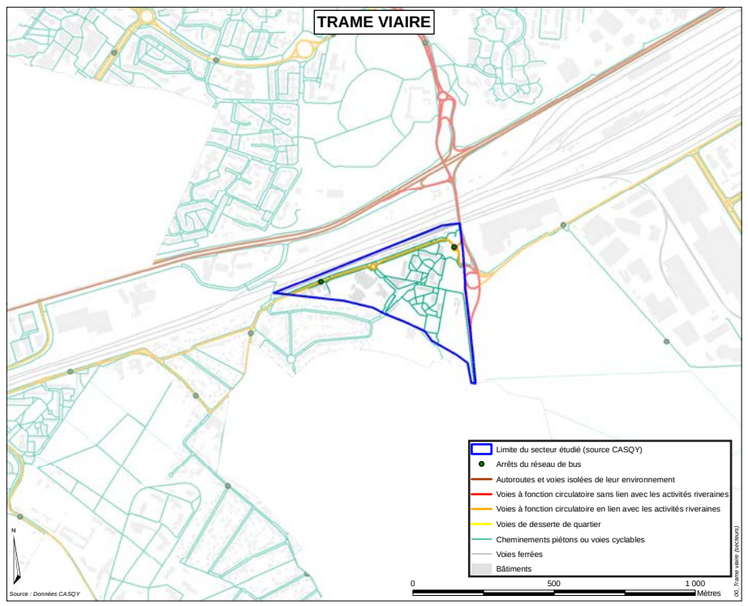
L'étang, construit au XVIIIème siècle, était intégré dans le réseau d'approvisionnement en eaux de Versailles. La grande digue de pierre à l'est et la rigole dite « du Lit de Rivière » en contrebas de la digue et au sud sont une trace de cette époque. Le cordon boisé qui entoure l'étang forme un écrin qui l'isole notamment du secteur du Bois de l'Étang et en fait un cœur de nature important à protéger en termes de biodiversité. Grâce à leur hauteur, les bâtiments du secteur bénéficient des vues sur ces espaces naturels de grande qualité, tout en restant à distance de cet espace écologiquement fragile.

En 2010, le quartier du Bois de l'Étang compte près de 2 260 habitants, soit 38 % des habitants de La Verrière. Il est aujourd'hui constitué de près de 820 logements, exclusivement collectifs et sociaux :

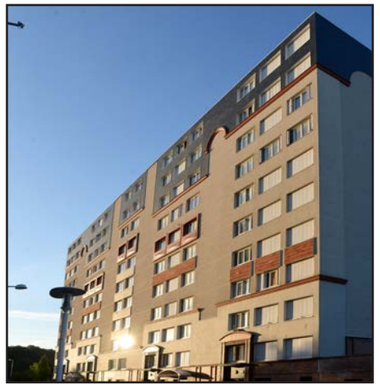
- plus de 600 logements construits dans les années 1970, et réhabilités plusieurs fois depuis (réhabilitation lourde en 1989 et 1992 et une nouvelle réhabilitation en 2009/2010). La gestion est assurée par le bailleur Trois Vallées (Domaxis). La majorité des logements proposés sont des 3 pièces, sachant que les ménages occupants comptent en moyenne 2,79 personnes en 2010. Un quart des logements de ce programme étaient destinés à l'origine aux ouvriers des usines Renault de Boulogne-Billancourt et de Flins. Aujourd'hui encore, les catégories socioprofessionnelles d'ouvriers et d'employés restent majoritaires, alors que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont quasiment absents ;







Des grands ensembles dans un écrin de verdure



- près de 200 logements spécifiques de la résidence sociale Adoma construite en 2004 (résidence Les Noés). Composée de studios, cette résidence accueille en 2010 près de 200 résidents : 42% sont salariés, 29% sont pensionnés ou retraités, 39% sont chômeurs ou bénéficiaires du RSA. A noter également que la présence de la résidence conduit à une surreprésentation des hommes seuls sur le secteur alors que, sur le reste du parc, la taille des ménages est plutôt élevée, en raison de la forte présence de couples avec enfants ou de familles monoparentales.

Les caractéristiques du parc de logements du quartier du Bois de l'Étang et son importance marquent la commune et participent au contraste entre ses différents quartiers, notamment par rapport au village qui lui est limitrophe.

Il en est de même avec les caractéristiques de ses habitants puisque, suite à l'évaluation et au diagnostic partagé basé sur des indicateurs sélectionnés par l'État, le quartier du Bois de l'Étang apparaît comme **territoire prioritaire de la politique de la ville**. Il concentre des difficultés sociales et présente des caractéristiques urbaines qui justifient une intervention ciblée du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS). Effectivement, les statistiques du secteur révèlent notamment des taux de scolarisation, de diplôme, d'activité ou de motorisation particulièrement faibles. La question de la scolarisation des jeunes est d'autant plus à souligner que près d'un quart des habitants du Bois de l'Étang a moins de 15 ans. A l'inverse, la part des chômeurs, des inactifs ou des ménages non imposables y est élevée. Au regard de ces éléments, le niveau d'intervention sur le Bois de l'Étang a été jugé comme étant prioritaire, c'est-à-dire qu'une « intervention massive et coordonnée de l'ensemble des moyens disponibles est absolument indispensable ». Comme pour l'ensemble de la commune, l'offre de soins proposée sur le Bois de l'Étang est nettement inférieure aux moyennes locales, ce qui explique certainement que près des trois quarts des consultations des verriérois en médecine générale libre ont lieu en dehors de la commune. Sur le secteur, la question de l'accès à la santé est d'autant plus importante du fait de la précarité de la population.

Outre les interventions du CUCS, le quartier du Bois de l'Étang connaît des évolutions : l'ancien foyer Sonacotra de 493 places, également construit dans les années 1970, a été démoli. Par ailleurs, plus de 130 logements sont prévus dans le cadre du PLH2 (2012-2017), dont les types et les financements diffèrent de ceux du parc existant, avec la programmation de logements individuels, de logements en accession ou en PSLA. Ces projets se situent géographiquement à l'articulation du quartier du Bois de l'Étang et du Village et font l'objet d'une réflexion particulière afin d'**assurer une transition entre les formes urbaines très marquées** de ces deux quartiers.

L'activité économique du quartier est peu développée. Il s'agit d'une économie de rayonnement local, résidentielle, essentiellement composée de petites structures appartenant au secteur du commerce, de l'administration et de l'enseignement (écoles, halte-garderie, maison de quartier).

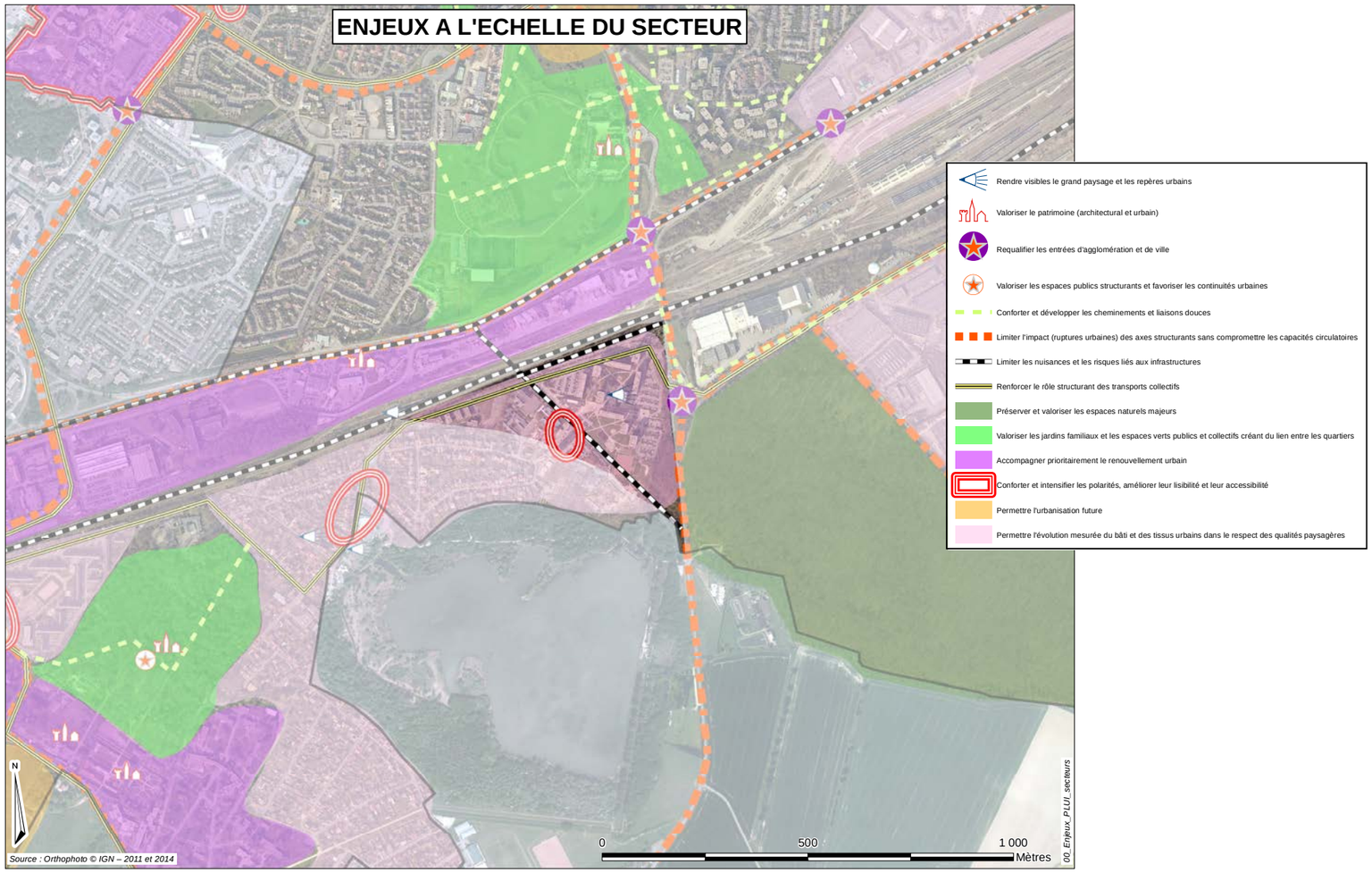
L'**offre commerciale** du quartier, comme celle de la commune, a un rayonnement limité.

Celle du Bois de l'Étang est une offre d'**hyper-proximité** (boulangerie, boucherie, magasin d'alimentation, pharmacie…) dont le pouvoir d'attraction est faible. L'évasion des dépenses en dehors de la commune et de l'agglomération est importante et s'explique par la présence d'une forte concurrence extérieure, en particulier celle de Maurepas et des grandes surfaces spécialisées situées en périphérie de la ville. En outre, les commerces du Bois de l'Étang, alignés sur une façade et situés en cœur du quartier ne bénéficient pas d'une population de passage. Les habitants des autres quartiers de La Verrière eux-mêmes utilisent très peu les commerces du Bois de l'Étang. L'aspect extérieur plutôt dégradé (façades, enseignes, abords, …) ne participe pas à l'attractivité commerciale du secteur. Une réflexion porte d'ailleurs actuellement sur une revalorisation de ce secteur en agissant sur la qualité des espaces publics, sur le positionnement de cette polarité commerciale et sur la construction de logements pour réorganiser la partie ouest de ce secteur.

Par contre, à l'image de l'ensemble de la commune, le secteur abrite un **pôle d'équipements diversifié**, concentré et cohérent. Sur un même périmètre, le quartier bénéficie notamment d'un groupe scolaire, d'une maison de quartier, d'un gymnase, d'une école maternelle et d'un centre de loisirs.

Un fonctionnement renouvelé pour une meilleure intégration urbaine

Ce secteur a vocation à évoluer progressivement, dans une logique de **réintégration** au fonctionnement du **reste de la commune** et des espaces environnants, tout en **conservant son caractère** principalement **résidentiel**. Ainsi, il s'agit de renforcer le fonctionnement local et de proximité du secteur, tout en l'articulant davantage avec les territoires nécessaires à son bon fonctionnement (centralités et espaces d'activités économiques).



▷· Permettre un meilleur fonctionnement de l'entrée est de la commune, notamment pour les transports collectifs et les modes actifs

▷· Améliorer le fonctionnement du quartier et de l'entrée de ville (pont de la Villedieu et rond-point des Libertés) afin d'anticiper les conséquences du projet urbain « Gare / Bécannes » et de mieux relier ce secteur au reste de la commune et aux territoires environnants

▷· Diversifier l'offre en logements dans une logique de mixité sociale à l'échelle du secteur

▷· Restructurer et réorganiser la polarité commerciale et d'équipements en entrée de quartier et l'ouvrir sur le reste de la commune, en agissant notamment sur l'espace public et les formes urbaines

ORLY PARC / BÉCANNES

Le secteur Orly Parc / Bécannes est situé intégralement sur la commune de La Verrière, à l'extrémité sud-ouest du territoire saint-quentinois. Il est, avec le secteur « Zone d'Activités de l'Agiot », la **porte d'entrée de l'agglomération** et de l'**aire urbaine francilienne** et il constitue l'articulation entre les espaces urbains de la métropole (dont l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay) et les espaces naturels (Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse).

Ce secteur, adossé sur les voies ferrées au nord-ouest, est limitrophe des communes du Mesnil-Saint-Denis et de Coignières et se trouve aujourd'hui relativement enclavé, avec comme uniques liens la RD13 (axe d'accès à la vallée de Chevreuse, interrompu au niveau de la RN10 et du carrefour de la Malmedonne) et l'avenue de la gare, qui permettent de relier ce secteur aux autres secteurs de La Verrière (Village et Bois de l'Etang) ainsi qu'aux communes environnantes. Ces deux axes sont également les seuls supports des transports collectifs au sein de ce secteur.

Le **développement de ce secteur est fortement lié à la Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale (MGEN)**. En 1950, la MGEN achète le château (voir secteur du village). Entre 1960 et 1970, elle met en œuvre la construction des cités Orly Parc I et II, par la cession de terrains en échange d'un droit de réservation de 50 à 60 % des appartements construits pour loger ses employés (ce qui explique notamment la forte part des salariés du quartier travaillant sur la commune). C'est une période de fort développement de la commune, bien avant la mise en place de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. À la fin des années 70 et au début des années 80 seront construits l'École Régionale de Premier Degré puis le centre gériatrique Denis Forestier de la MGEN. Enfin, plus récemment un Intermarché s'est implanté au cœur du secteur.

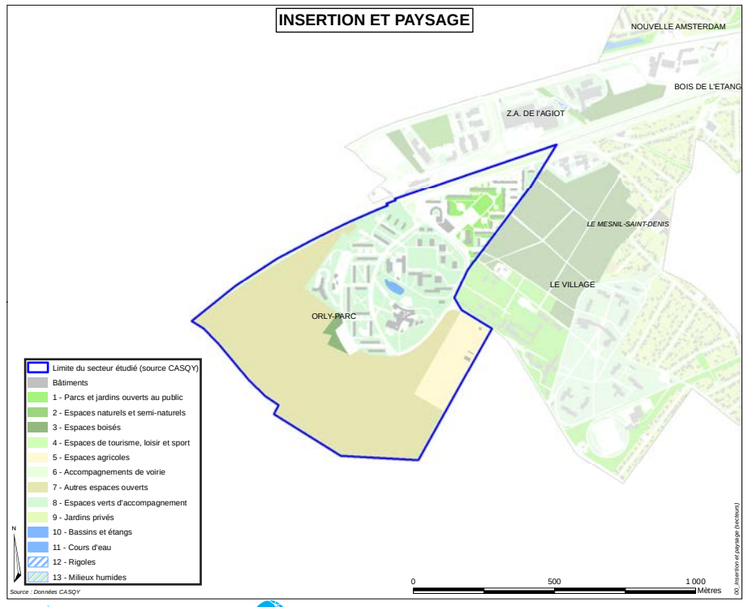
Aujourd'hui, ce secteur présente des **qualités paysagères remarquables**, tant par la présence d'espaces ouverts au sud, en direction du vallon du Pommeret et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, que par les espaces urbains végétalisés (cœurs d'ilots) et la présence du parc de la MGEN en frange de ce secteur. On note également la présence d'une ligne de crête orientée nord-ouest/sud-est sur le terrain des Bécannes, avec une impression de « balcon » en direction du vallon du Pommeret. Cependant, les **transitions paysagères** entre ce secteur et les espaces environnants sont assez **brutales** et tous ces éléments de qualité contrastent fortement avec la faible qualité paysagère à proximité immédiate de la gare, des emprises ferroviaires longeant le secteur au nord-ouest et des abords de la RN10 en parallèle des voies ferrées. Ils jouent également un rôle important dans la structure de la trame verte et bleue de l'agglomération et permettent notamment de relier l'étang des Noës au vallon du Pommeret et présentent donc un intérêt écologique non négligeable.

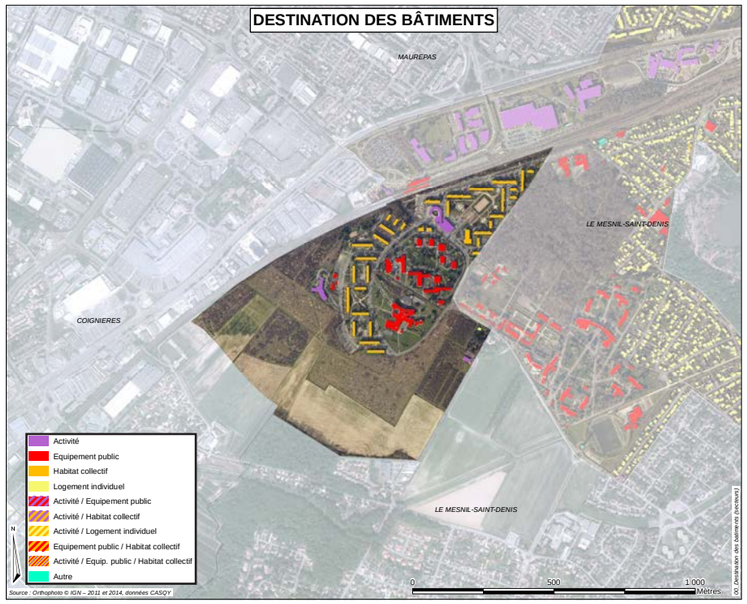
Ce secteur est inclus dans le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et est identifié comme un secteur à enjeux de développement et de renouvellement urbain dans le Schéma Direction de la Région Ile-de-France.

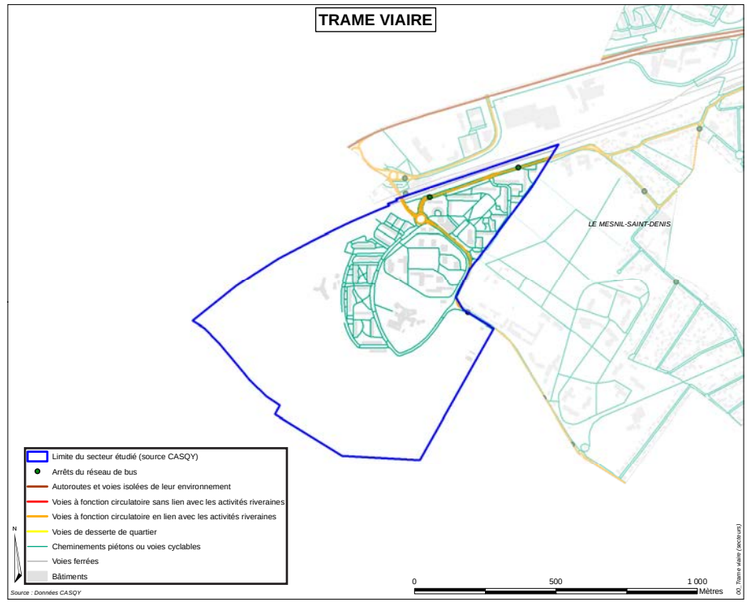
Il comprend plusieurs composantes urbaines :

- les ensembles de logements sociaux d'Orly Parc I et II, construits sur une logique de plan libre, avec leurs espaces publics aménagés et végétalisés, au cœur des ilots ;

- le centre commercial (composé d'un Intermarché et d'un ensemble commercial introverti avec des commerces et services de proximité : boulangerie, tabac-presse, coiffeur, pharmacie, La Poste,…) et l'accès sud de la gare, avec la présence de la gare routière sud. Le **pôle commercial** est identifié comme un lieu qui **crée du lien** entre les habitants, grâce à la présence de la Poste. L'ouverture de l'Intermarché en 2009 a contribué à renforcer ce rôle. Enfin, le positionnement géographique stratégique du centre commercial, à proximité de la gare et en entrée de commune, lui permet d'attirer une population de passage et de répondre aux besoins des territoires environnants, notamment des habitants du Mesnil Saint-Denis. Cependant, le bâtiment accueillant les commerces est situé derrière l'Intermarché et est construit en arc de cercle fermé sur lui-même. De ce fait, il manque de visibilité et cela ne lui confère pas un aspect accueillant ;







Un ensemble urbain dans un jardin

- le **centre de gériatrie Denis Forestier** (246 salariés), situé entre les ensembles Orly Parc I et II, est un espace peu dense à proximité immédiate de la gare et clos par un mur d'enceinte omniprésent dans le paysage. Dans son prolongement, plus au sud-ouest, l'École Régionale de Premier Degré (75 salariés), bâtiment à l'architecture singulière, est installée au cœur d'une grande parcelle ;

- les **espaces agricoles des Bécannes**, majoritairement en jachère, situés sur la partie sud du secteur et comprent également un ancien verger (aujourd'hui inexploité) qui marque fortement le grand paysage (succession de plans de massifs boisés) ainsi qu'un espace boisé traversé par des lignes à haute tension le long des voies ferrées et un bâtiment regroupant les activités d'assurance de la MGEN (75 salariés).

Ce secteur se trouve à **proximité de la gare de La Verrière** (deuxième gare du territoire en terme de fréquentation et amenée à prendre de l'importance avec le prolongement prévu de la ligne C du RER jusqu'à Coignières) et de la polarité commerciale principale de la commune.

En 2010, l'Insee dénombre 2 225 habitants sur le secteur répartis dans environ 780 logements. Le parc est composé quasi-exclusivement de logements collectifs (98%) et sociaux (82%). Le quartier Orly Parc compte notamment près de 670 logements sociaux construits entre 1962 et 1968. La majorité des logements proposés est de taille moyenne (3-4 pièces), alors que les ménages occupants comptent, en moyenne, 2,50 personnes en 2010. A l'image du reste de la commune, la vacance est quasi-nulle sur le secteur (2%), le marché immobilier inexistant, et la mobilité des ménages faibles, ce qui pose des problèmes de fluidité dans les parcours résidentiels : il doit être difficile pour les ménages verriérois qui souhaitent déménager de trouver un logement, et pour les ménages extérieurs de venir s'installer sur la commune.

Le quartier Orly Parc apparaît comme **territoire prioritaire de la politique de la ville**. Il concentre, en effet, un certain nombre de difficultés sociales (taux de chômage élevé, forte proportion de familles monoparentales) et présente des caractéristiques urbaines qui justifient une intervention ciblée du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. À la différence du quartier du Bois de l'Étang, les actions mises en place sur le quartier Orly Parc relèvent davantage de la prévention ou de la coordination de moyens de droit que d'actions dites « prioritaires ».

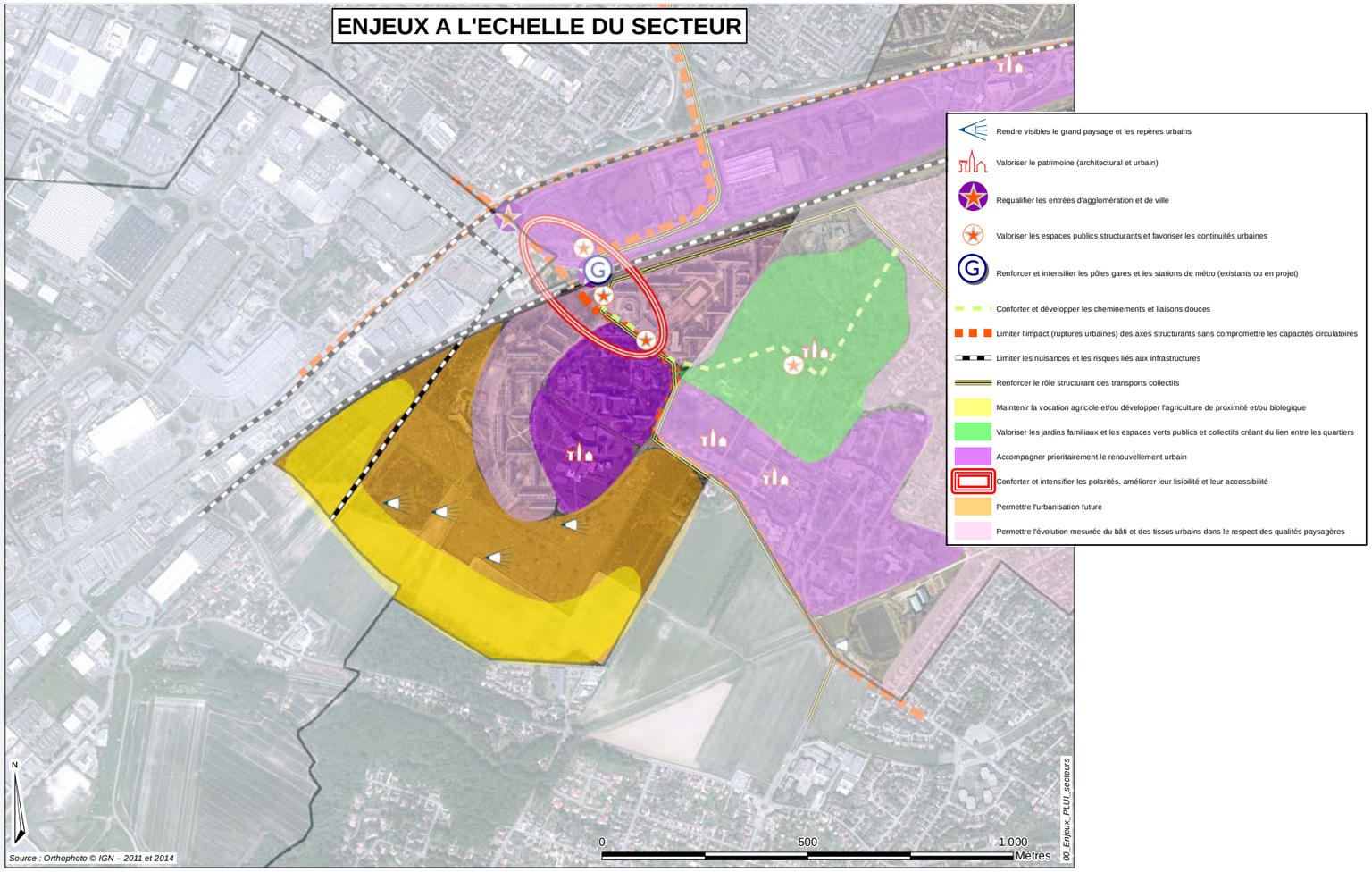
En plus des emplois cités précédemment, le secteur accueille des très petites entreprises dans différents secteurs (Informations/ Communication/TIC, construction, etc.).

Ce secteur abrite également un centre médical qui participe à l'offre de soin de la commune. Cependant, celle-ci est nettement inférieure aux moyennes locales, ce qui explique certainement que près de trois quarts des consultations médicales des verriérois en médecine générale libre se font en dehors de la commune. Sur le quartier, la question de l'accès à la santé est d'autant plus importante du fait de l'augmentation prévue de la population du secteur, lors du développement du projet urbain gare Bécannes. Les recours de la population à l'Hôpital Privé de l'Ouest Parisien à Trappes et au Centre hospitalier de Rambouillet risquent d'augmenter.

Les caractéristiques marquantes de ce secteur sont la **forte maitrise foncière publique** (commune de La Verrière, Etat et Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne) et les **potentiels importants de développement et de renouvellement** urbains à proximité de la gare de La Verrière.

Des évolutions importantes dans le cadre de l'aménagement des Becannes

Ce secteur a vocation à évoluer fortement dans les prochaines années, avec le développement du projet urbain « Gare / Bécannes ». Les terres agricoles des Bécannes vont accueillir un **cœur de ville mixte**, appuyé sur la **polarité commerciale existante** et comprenant environ 1 800 logements. Ainsi, l'organisation urbaine et le fonctionnement de ce secteur vont évoluer pour intégrer le développement des Bécannes mais aussi des projets de renouvellement urbain (Centre de Gériatrie Denis Forestier relocalisé sur le site de l'Institut Marcel Rivière) et d'infrastructures (carrefour de la Malmedonne et développement de liaisons douces en direction des communes limitrophes) qui vont contribuer à désenclaver ce secteur.



▷· Désenclaver le secteur et la commune de La Verrière dans son ensemble et améliorer les liens avec les territoires environnants

▷· Intégrer ces nouveaux espaces urbains (renouvellement et développement urbains) en continuité et en interaction avec les quartiers existants

▷· Développer une nouvelle offre importante et diversifiée de logements (environ 1 800 logements sur l'ensemble du secteur)

▷· Renforcer/développer un cœur de ville articulé autour de la gare et valoriser/renforcer le pôle commercial existant sur ce secteur

▷· Intégrer et valoriser les qualités paysagères, naturelles et écologiques du site et une partie des anciennes terres agricoles par la prise en compte de cette dimension en amont du projet et par le développement d'espaces naturels et d'activités agricoles de proximité sur une partie des terrains (est et sud du secteur)

▷· Participer au rééquilibrage entre l'ouest et l'est de l'agglomération saint-quentinoise

▷· Permettre l'évolution du patrimoine de la MGEN et le développement de ses activités

LA VERRIÈRE VILLAGE

Le secteur du village est situé au cœur du territoire de La Verrière et fait le lien entre les secteurs « Bois de l'Etang » et « Orly Parc / Bécannes ». Il est adossé sur les voies ferrées au nord et limitrophe de la commune du Mesnil-Saint-Denis sur toute sa partie sud. Il y a une réelle **continuité du tissu pavillonnaire** entre les communes de **La Verrière et du Mesnil-Saint-Denis** et les limites communales sont difficilement lisibles dans la partie sud-ouest du secteur.

Premier territoire de La Verrière à avoir été urbanisé, il comprend un château datant de 1507 et un grand parc boisé attenant à ce château, qui constitue un cœur forestier au sein de l'agglomération et de la commune. Ces espaces étaient à l'époque intégrés dans un domaine plus vaste. L'ouverture de la gare en 1855 rend ce territoire attractif et il devient un lieu de villégiature et de jardinage (cultures vivrières) pour les classes populaires de l'ouest du département de la Seine. Au départ, ce phénomène de villégiature qui se met en place avec le découpage des grandes propriétés et la cession de lots n'aura pas de conséquences sur le nombre d'habitants de la commune car les propriétaires de ces parcelles ne résident pas sur la commune. Mais cette évolution aura de réelles conséquences sur l'évolution du paysage et de la structure de la commune, les tissus pavillonnaires actuels compris dans ce secteur se sont développés à partir de ce redécoupage foncier. En effet, peu à peu, les cabanons présents sur ces parcelles sont consolidés et deviennent de véritables habitations.

Le phénomène est accentué durant l'entre-deux guerres. Avec la crise du logement et la difficulté pour les plus modestes de se loger en centre-ville, les lieux de villégiature deviennent des lieux de vie. C'est également durant cette période que les rues sont viabilisées et que la Mairie quitte le premier étage de la gare pour son emplacement actuel, avec la construction d'une mairie-école en 1933. Ensuite, le tissu pavillonnaire a poursuivi son développement progressif jusqu'à maintenant, avec des phénomènes de densification et de division parcellaire. Ce tissu pavillonnaire est un tissu urbain vivant et en constante évolution, contrairement à certains autres tissus pavillonnaires sur le reste de l'agglomération saint-quentinoise, notamment les opérations groupées. En parallèle, de nombreux équipements ont été implantés sur ce secteur, avec notamment l'arrivée de la MGEN sur le secteur Orly Parc dans les années 1950.

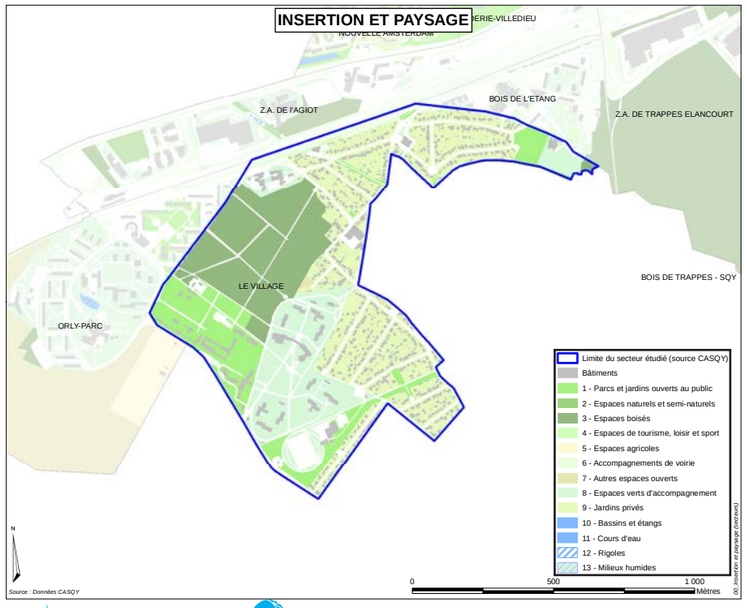
Aujourd'hui, ce secteur est constitué de trois grandes entités :

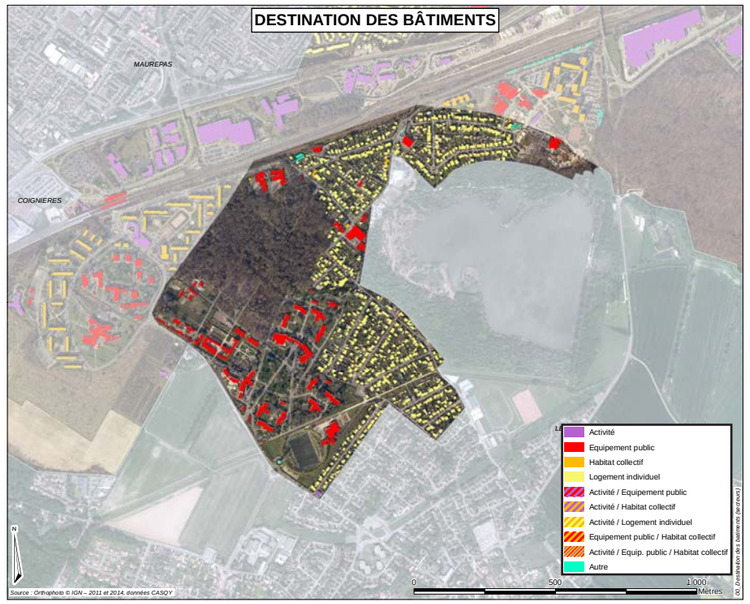
- **un tissu pavillonnaire**, avec une partie nord comprenant de nombreux équipements administratifs, culturels et sociaux à caractère communal et intercommunal et une partie sud comprenant des équipements sportifs et une coulée verte reliant l'étang des Noës et le vallon du Pommeret ;
- l'**Institut Marcel Rivière de la MGEN**, entité fermée sur elle-même et peu reliée avec le reste du secteur (son accès principal se fait par la RD13) ;
- le **Parc du Château de la MGEN**, cœur vert de la commune qui est traversable par la population et l'ensemble des usagers du territoire depuis 2013. Cette ouverture au public facilite les échanges est/ouest au sein de la commune.

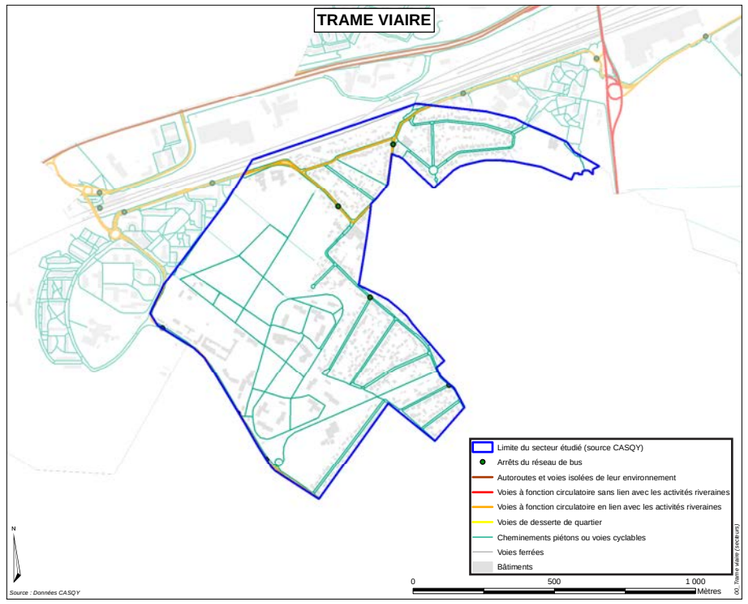
Les deux dernières entités forment un ensemble marqué par **une présence forte du couvert boisé,** perceptible depuis de nombreux espaces de la commune mais souvent perçu comme une enclave impénétrable. L'ouverture récente du parc a permis de modifier cette perception et les efforts pour rendre ces espaces plus poreux vont se poursuivre.

Au sud du secteur, le complexe sportif et la coulée verte permettent quelques vues plus dégagées vers la campagne. Enfin, le tissu pavillonnaire présente une ambiance « verte », malgré une présence importante de la voiture sur les espaces publics. Historiquement, les habitations de cette entité étaient de petite taille et accompagnées de jardins plutôt vastes,

Ce secteur comprend **deux châteaux d'eau** dans les parties nord et sud du tissu pavillonnaire qui sont de véritables points de repère dans le paysage de La Verrière.







Des jardins ouvriers au faubourg populaire

De par sa proximité avec l'étang des Noës et de par la présence de grands espaces boisés et de cœurs d'ilots « verts » au sein du tissu pavillonnaire, ce secteur présente des caractéristiques écologiques et de biodiversité intéressantes, comme espaces relais au sein de la trame verte et bleue.

En 2010, l'Insee recense plus de 1 500 habitants sur le Village de La Verrière. Contrairement au Bois de l'Étang ou à Orly-Parc, ce secteur concentre une majorité de maisons individuelles (90 % de son parc) et l'essentiel des logements privés de la commune, en accession ou en location privée. A l'inverse, les logements sociaux y sont absents. Le parc du Village est constitué principalement de pavillons construits à partir des années 1950, c'est-à-dire antérieurs au développement de la Ville Nouvelle, et d'une taille relativement élevée (plus de 4 pièces en moyenne, 40% de 6 pièces ou plus). Les ménages, eux aussi, ont une taille moyenne assez élevée (2,73 personnes par ménage en 2010).

Le quartier présente les indicateurs sociaux les plus favorables de la commune : un taux de scolarisation, un niveau de diplôme et un taux d'activité plus élevés, une répartition des catégories socioprofessionnelles plus équilibrée (ouvriers, employés, cadres, …), un taux de motorisation plus important, etc.

Comme sur l'ensemble de la commune, le taux de vacance sur le Village est particulièrement faible. Par ailleurs, le marché immobilier est marginal, malgré la présence de logements du marché libre. Le parcours résidentiel, et l'accession à la propriété en particulier, est rendu très difficile, d'autant que la commune n'a connu aucun apport de logements neufs depuis les années 1970, à part en diffus. En effet, sur le Village, on assiste depuis quelques années au développement de très petits immeubles collectifs, sur des parcelles redécoupées ou par le réaménagement de maisons. Ces opérations contribuent au maintien, voire à l'augmentation, de la population du quartier et de la taille moyenne des ménages. Cependant, ils présentent aussi des difficultés car le tissu pavillonnaire et la trame urbaine ne sont pas toujours dimensionnés pour absorber ce type de densification. Une attention particulière est portée pour essayer de contenir ce phénomène et d'**organiser au mieux la densification**.

L'ancienneté des ménages est plus importante sur ce secteur, tout comme la part des séniors, des retraités et des préretraités. D'ailleurs, la question de l'accès à la santé de la population est d'autant plus importante du fait du **vieillissement de la population** du secteur. En effet, comme pour l'ensemble de la commune, l'offre de soins proposée sur le Village est nettement inférieure aux moyennes locales.

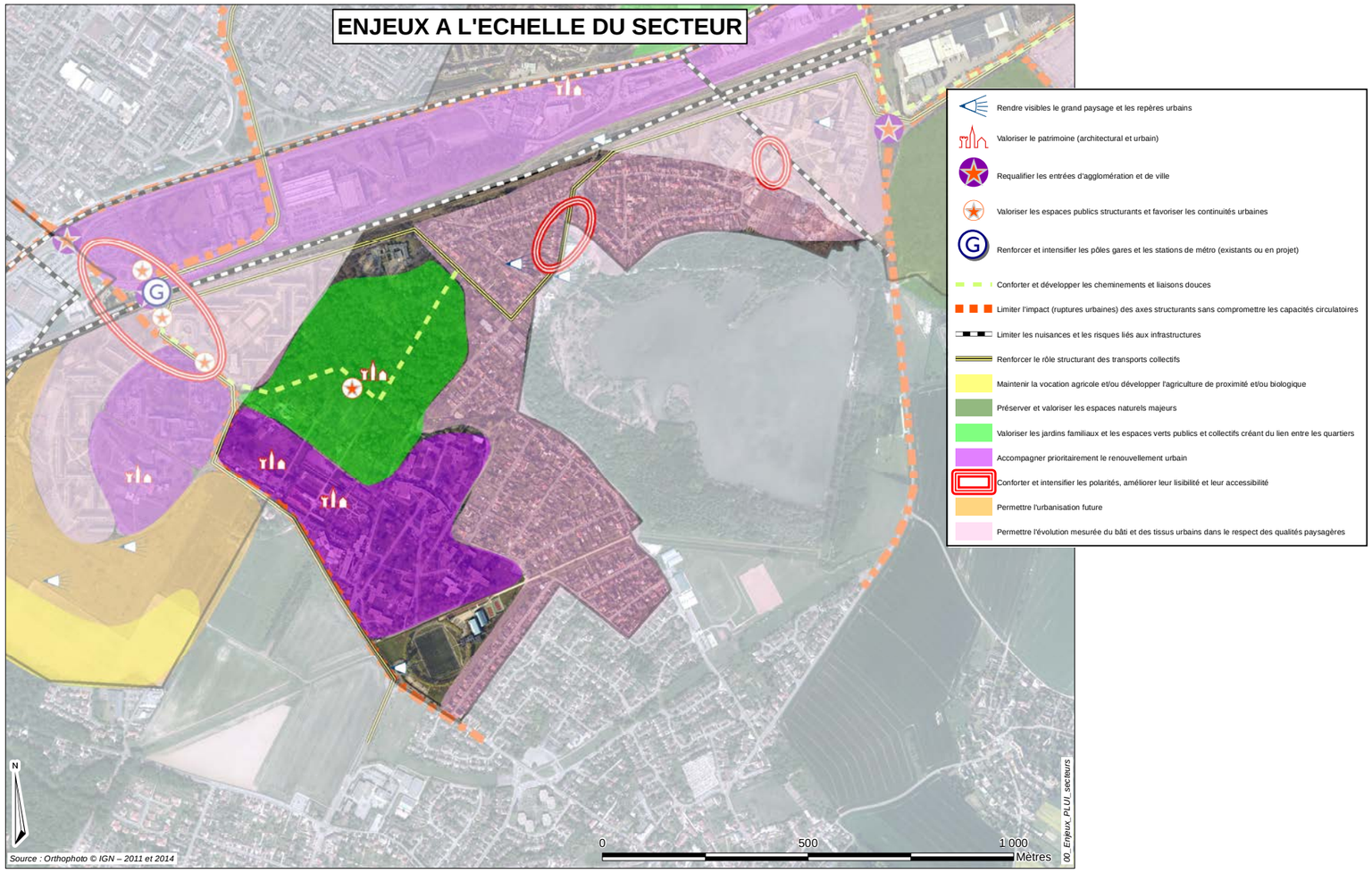
Après la Zone d'Activités de l'Agiot, le Village de La Verrière est le principal pourvoyeur d'emploi de la commune. Le poids économique du quartier en nombre d'emplois est lié à la présence de l'Institut Marcel Rivière, la MGEN étant l'un des deux principaux employeurs de la commune avec Valeo. L'hôtel de ville, qui regroupe l'ensemble des services municipaux classiques (état-civil, petite enfance, scolaire, politique de la ville, services techniques, etc.), le poste de police municipal et le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) participent également à la **forte présence du secteur administratif** sur le quartier.

En dehors de ces entités, ce quartier comprend exclusivement des Très Petits Établissements (TPE) dont les activités sont assez diversifiées, avec toutefois une prédominance de certaines activités : l'artisanat, le commerce, les services aux entreprises ou aux particuliers (comptabilité, nettoyage, sécurité, transport…). On trouve, enfin, un hôtel-restaurant en limite du Mesnil-Saint-Denis.

Enfin, tout comme chacun des quartiers de la commune, le secteur abrite un **pôle d'équipements diversifié et concentré** sur un même périmètre. Outre l'hôtel de ville, le quartier contient deux équipements culturels, le Scarabée et l'Espace Culturel Aimé Césaire. Cet espace regroupe en un même lieu une maison de la musique, une maison de la danse, une médiathèque, un cyberespace. Ces équipements rayonnent à l'échelle communale, et au-delà. Le secteur comprend également la PMI et quelques autres équipements à caractère social.

Sublimer les qualités et accompagner une évolution mesurée

La vocation de ce secteur est principalement de s'appuyer sur ses qualités intrinsèques tout en **permettant une densification** pour accueillir une urbanisation légèrement plus intense, sur le type faubourien, notamment autour de la polarité d'équipements appelée l'axe des équipements. Ce secteur doit donc pouvoir évoluer et se diversifier, notamment au niveau social, tout en conservant les **qualités paysagères et urbaines** et la **qualité de vie** du tissu urbain pavillonnaire.



▷· Reconnecter ce secteur au reste de la ville et en faire une rotule entre les différents quartiers

▷· Améliorer la porosité du parc et son intégration dans la commune, favoriser les liens avec la MGEN et le reste de la ville à l'ouest (connexion avec la gare et le développement du projet urbain « Gare / Bécannes »)

▷· Permettre l'évolution du patrimoine de la MGEN et le développement de ses activités

▷· Mieux intégrer la MGEN à la vie communale (ouverture/affichage, évolution urbaine, échange de services et mutualisation)

▷· Reconnecter et mettre en valeur les connexions douces pour mieux relier les espaces naturels

CENTRE BOURG GOMBERVILLE

Le secteur Gomberville-Centre Bourg est constitué de trois entités articulées autour de la RD 195 : le **hameau de Gomberville**, comme les hameaux du plateau de Magny, s'est développé autour de fermes ; le **parc d'activités de Gomberville** qui a été développé en continuité du hameau sous la forme d'une ASL (association syndicale libre) ; et enfin, le C**entre Bourg de Magny** qui s'est développé, à partir des années 90, autour d'un nouvel hôtel de ville et en continuité avec le secteur de Cressely, et qui vient créer une liaison entre Cressely et Gomberville. Ces entités ont des spécificités propres et peinent parfois à s'articuler.

Le **Hameau de Gomberville** est le dernier à croiser la RD 195 avant de rejoindre la zone urbanisée de la commune. L'urbanisation du quartier de l'Hôtel de Ville rejoint la zone d'activités de Gomberville. Ainsi, à terme, ce hameau pourra être considéré comme un quartier en continuité de l'urbanisation de l'Est de Magny-les-Hameaux.

Gomberville se retrouve lié au paysage fermé de l'urbanisation de Cressely et du quartier de l'Hôtel de Ville par l'intermédiaire de la zone d'activités. Comme Villeneuve, cet ancien hameau est marqué dans sa structure paysagère par l'histoire récente : le contournement de la RD 195, l'implantation de la zone d'activités, la création du centre bourg et de la route de Port Royal, nouvel axe de croissance de la commune.

A l'ouest du hameau a récemment été édifiée une résidence services, sur les terrains autrefois destinés à Météo France. Son bâtiment est isolé du reste du hameau, et crée un mitage entre le hameau de Gomberville et celui de Villeneuve.

Hétérogène dans son organisation parcellaire, Gomberville est perçu d'abord par la zone d'activités et les grandes fermes, qui se répondent Depuis la RD 195, la perception du hameau se limite à la pépinière qui forme l'entrée du quartier, du fait, d'une part, des plantations ordonnées qu'elle présente et, d'autre part, de l'importance du bâtiment.

Le **bâti du hameau est hétérogène** :

- les bâtiments anciens en meulières suivent la forme de la rue ;

- les bâtiments des deux fermes sont organisés autour de grandes cours ;

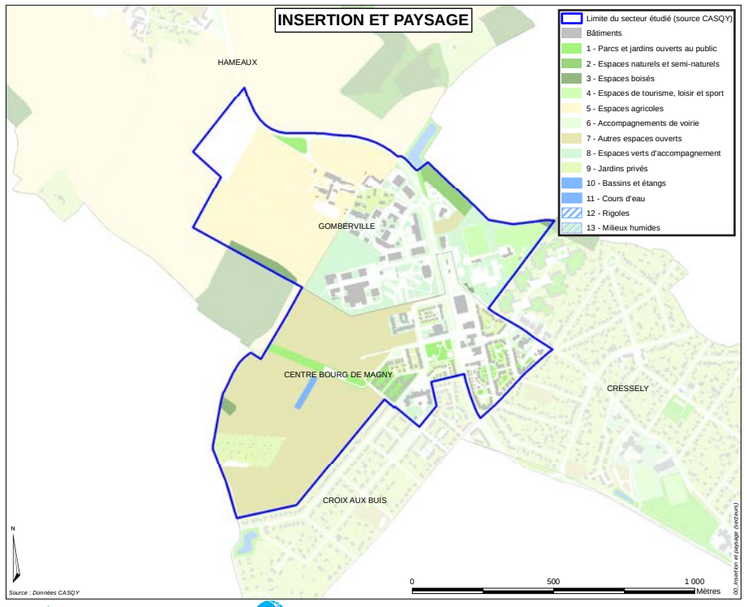
- quelques pavillons ont récemment été édifiés au centre de leur parcelle. Des découpages parcellaires, en vue de la construction de nouveaux pavillons, s'opèrent de manière continue.

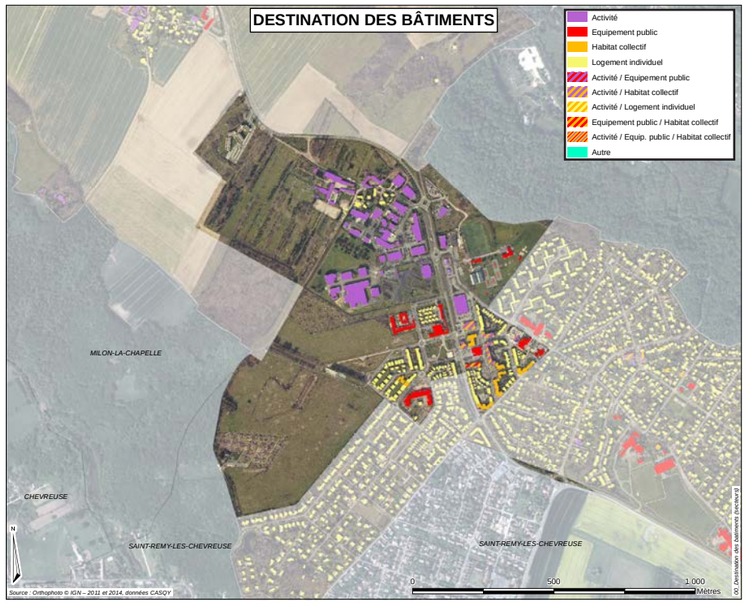
Des risques de perte de cohérence du hameau ont été identifiés en cas de non maîtrise d'éventuels projets privés sans lien avec le projet de ville.

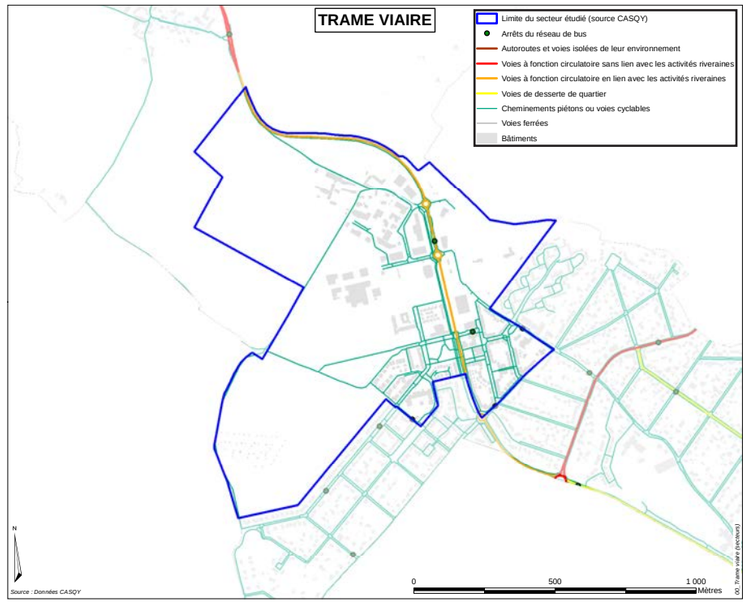
Le **parc d'activités de Gomberville,** bien qu'édifié en continuité du hameau, est bien dissocié du reste du hameau et très peu perceptible depuis les habitations.

Cette zone est fermée par des grilles et tournée sur elle-même. Demeurent néanmoins quelques difficultés de cohabitation entre les deux parties de Gomberville, notamment au regard de difficultés de circulation et de stationnement. Le parc d'activités de Gomberville regroupe des petits artisans et quelques entreprises plus importantes, telle Téléhouse, qui cohabitent mais interagissent peu.

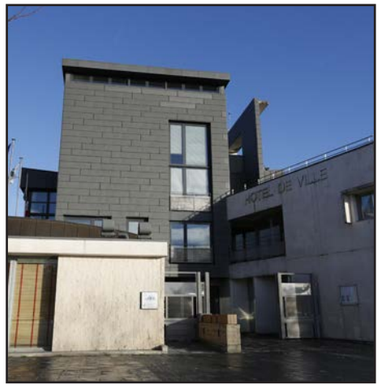
Aujourd'hui, le parc d'activités est enclavé, répondant ainsi à une nécessité de protection car la zone est déserte la nuit et doit donc être close durant ses périodes d'inactivité afin de garantir la protection des biens des entreprises. Cette fermeture, bien que temporaire isole le parc d'activités du reste de la ville et crée un clivage jour/nuit. Il y a donc des difficultés de perception d'un lien habitat/activités même si cela reste un objectif pour l'évolution de ce secteur. Le dernier lot de la zone d'activités est en cours de construction pour accueillir le développement de SUMECATRONiC, une société déjà présente sur cette zone.







Le nouveau Centre-Bourg de Magny



Le **quartier de l'Hôtel de Ville** a été construit en continuité du quartier de Cressely et le long de la RD 195 déviée. Il se trouve donc à l'interface entre le « Magny des hameaux » et le «Magny des quartiers urbains». Il regroupe des logements collectifs et individuels, des activités de service et commerciales et des équipements, notamment l'Hôtel de Ville de Magny-les-Hameaux. A terme, le quartier sera constitué autour d'une trame d'espaces publics permettant la liaison du coeur urbain aux espaces ouverts de l'ouest du plateau. Aujourd'hui, des logements et activités sont en cours de construction ou projetés.

Le quartier de l'Hôtel de Ville se trouve au coeur du territoire fermé, avec une logique organisationnelle différente de celle des quartiers aujourd'hui constitués :

- une organisation perpendiculaire à la RD 195 déviée ;
- des espaces publics généreux ;
- un dialogue avec la trame verte d'agglomération et le territoire ouvert ;
- une certaine densité d'équipements.

Est comprise dans le périmètre du quartier de l'Hôtel de ville, la **résidence des Cottages** qui est représentative des lotissements unitaires conçus comme un tout, à usage résidentiel, indépendant du contexte social et urbain. Elle constitue un microcosme dans lequel sont organisés l'agrément (maisons disposées autour de placettes plantées, allées piétonnes) et le fonctionnel (large voie de desserte, parking couvert, aire de stationnement).

La partie sud du secteur du bourg est le siège des opérations les plus récentes. Elle accueille notamment les Ecrins de Magny, la maison de l'environnement des sciences et du développement durable, la gendarmerie et l'APAJH (association pour adultes et jeunes handicapés). Les terrains situés au sud sont des friches dont certaines sont destinées à être urbanisées pour les plus proches du Centre Bourg ou à être le siège d'une **agriculture biologique périurbaine de proximité** à côté de la lisière de la forêt de Champfailly.

Ce secteur est globalement mixte, mais chacune des entités qui le compose est spécialisée. Le Hameau de Gomberville est à dominante résidentielle, le parc d'activités de Gomberville est uniquement dévolu aux activités, le Centre-Bourg est à dominante résidentielle mais accueille quelques services, équipements et commerces. Le secteur Centre Bourg – Gomberville s'est développé au début des années 1990, avec le programme La Chapelle de près de 190 logements, et dans les années 2000 avec de nombreux programmes de tailles moyennes. Aujourd'hui, il compte autour de 460 logements pour près de 1 300 habitants. Les logements du secteur présentent, d'une part, une **grande diversité de typologies et de formes** mêlant logements individuels, maisons de ville et logements collectifs et, d'autre part, des financements variés (accession libre et aidée, locatif social).

Ce quartier mixte a pris de l'importance démographique ces dernières années et va poursuivre son développement grâce à de nouveaux aménagements. Un volume important de logements supplémentaires est inscrit sur le secteur dans le cadre du PLH2 (2012-2017) avec 140 logements à prévoir et l'opération Lacoste (ex-gendarmerie) de 38 logements, dont la construction a débuté en 2013.

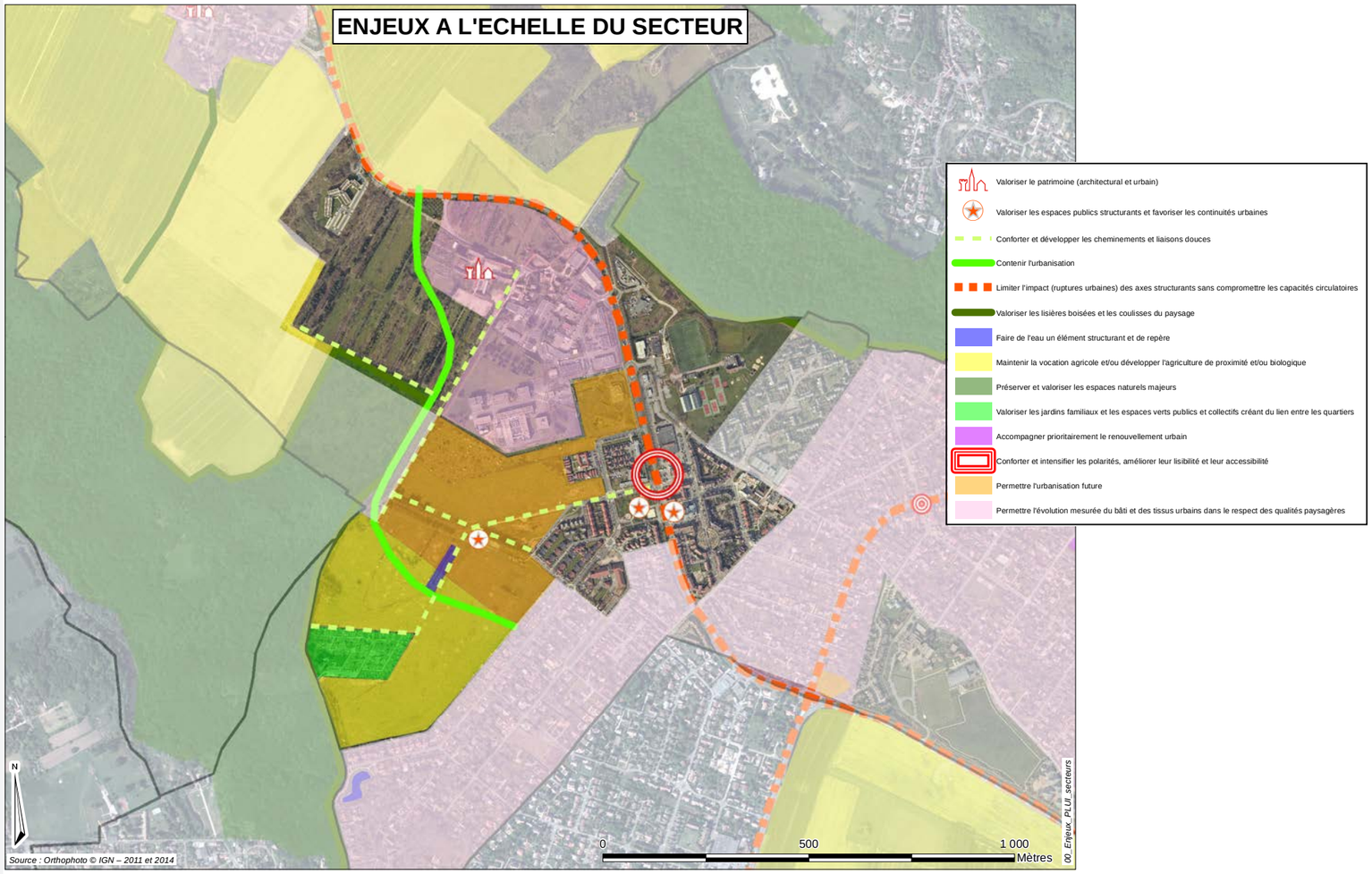
Grâce à la relocalisation de certains équipements (gendarmerie, école de musique, médiathèque) et l'implantation de nouvelles structures (maison de quartier, maison de l'environnement, pôle musical et associatif Blaise Pascal), le secteur Centre Bourg – Gomberville constitue le nouveau pôle de centralité de Magny-les-Hameaux et répond au manque de convergence jusqu'alors présent sur la commune. Il participe également au bon niveau en équipements et en services de la commune et accueille l'Hôtel de ville, la police municipale, ainsi que différentes structures aux catégories variées : skate-parc, city-stade, stade Jacques Anquetil, foyer d'accueil médicalisé, déchetterie, chapelle Lacoste, Eglise Sainte Marie, ...

L'urbanisation du quartier de l'hôtel de ville rejoint la zone d'activités de Gomberville dont la création, en 1980, a été impulsée par le développement de la Ville Nouvelle. Cette zone d'activités comptabilise désormais une centaine d'établissements pour près de 450 emplois, principalement dans les secteurs du commerce et de l'industrie et se caractérise par un rassemblement de petites unités de stockage. Cet espace, introverti et peu visible, est toutefois considéré comme appartenant au pôle économique Sud-Est, soit l'un des quatre principaux de l'agglomération.

Au-delà de cette zone d'activités, le hameau de Gomberville, secteur historique, se rattache peu à peu au secteur urbanisé et continue, lui aussi, son développement : 8 permis de construire autorisant la construction de maisons individuelles y ont été accordés depuis 2011.

Une centralité élargie pour un fonctionnement optimal

Ce secteur situé à l'articulation entre l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, l'OIN Paris-Saclay et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse présente un intérêt en tant que pôle d'équilibre et de rayonnement plus local. Ce secteur a vocation à permettre **des développements de logements et d'activités** sous la forme de développement et de renouvellement urbains, articulés à un travail de valorisation des terres agricoles à proximité dans une approche qualitative. L'amélioration des liens entre ce secteur et les territoires environnants est l'une des clés de la réussite de son évolution.
Ce grand secteur doit marquer la centralité de Magny-les-Hameaux, en étant à la fois mixte socialement et fonctionnellement.



▷· Favoriser le désenclavement de la commune et l'inclure davantage dans la dynamique de l'agglomération

▷· Affirmer la centralité, valoriser le Centre-Bourg, renforcer son attractivité

▷· Renforcer le pôle commercial

▷· Permettre la densification pour marquer la centralité du lieu

▷· Valoriser le patrimoine naturel et culturel du territoire, développer le tourisme de proximité et l'agriculture périurbaine : développement d'un projet d'agriculture périurbaine biologique de proximité et le maintien des jardins familiaux

▷· Permettre la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, activités, équipements, commerces...)

▷· Faire de Gomberville un espace de transition et d'articulation en permettant une ouverture du parc d'activités vers le sud et en assurant l'articulation entre le secteur habitat et le parc d'activités pour une recherche de cohérence

▷· Améliorer la lisibilité des espaces publics qui sont mal constitués et peu lisibles, et mettre en scène les entrées de ville

▷· Assurer la transition entre paysage ouvert et paysage fermé par un travail paysager des franges

▷· Fixer des règles d'implantation et de gabarit pour les nouvelles constructions, et en cas de renouvellement urbain, imposer aux futurs constructions des implantations respectueuses des éléments de fondation (bâti et rue)

▷· Protéger les éléments patrimoniaux en particulier les fermes

▷· Garantir une gestion exemplaire des eaux pluviales marquant l'aménagement et le paysagement du secteur

CRESSELY – CROIX AUX BUIS

Situé à l'est de la commune de Magny-les-Hameaux, ce secteur se situe entre les secteurs du Buisson et de l'Hôtel de Ville. Le quartier de Cressely est limité au Nord par la forêt de Chateaufort et au sud par la plaine agricole de Beauplan de Saint-Rémy-lès-Chevreuse. Le quartier de la Croix aux Buis est en **continuité avec le tissu pavillonnaire du haut de Saint-Rémy-lès-Chevreuse**.

Le **parcellaire du quartier de Cressely,** qui correspond à la première étape d'urbanisation du 20ème siècle de la commune, est **très hétérogène** et composé de **petites parcelles en lanières étroites** héritées du découpage de parcelles agricoles.

L'urbanisation de ce quartier s'est faite au fur et mesure de l'ouverture des voies (parcelles perpendiculaires aux voies). L'ancienneté de cette urbanisation, ainsi que sa forme, expliquent la diversité stylistique et architecturale que l'on peut rencontrer dans ce secteur ce qui lui confère par ailleurs, une âme particulière. Notons les retraits irréguliers des constructions qui sont liés à une urbanisation sans schéma de planification.

Sa structure est héritée de son histoire. A partir de 1934, les ouvriers viennent le dimanche et pendant les vacances d'été pour cultiver ce que l'on appelle des jardins ouvriers. Jusqu'en 1945, les rues n'ont pas de nom.

Malgré l'interdiction, les citadins, peu à peu, se mettent à bâtir des maisons en « dur ». La construction se fait en plusieurs étapes : après la cabane de jardin vient la maison en bois, puis la maison en dur. La meulière est ramassée dans les champs alentours.

L'hétérogénéité de Cressely est complète, qu'il s'agisse des formes, de références stylistiques, ou des dimensions des pavillons. Du cabanon de jardin associé à un potager, au pavillon de standing accompagné d'un jardin d'agrément, la **diversité des maisons** et **de leurs clôtures** exprime les goûts de chacun dans une **trame orthogonale** qui donne à l'ensemble une unité urbaine et l'identité d'un quartier. Les implantations ont en commun le principe de retrait dans la parcelle, bien que la taille de celui-ci soit variable. De très petites maisons, construites avec de petits moyens, éventuellement des matériaux de récupération (tôle, bois,…), sont les témoins des jardins ouvriers établis là. Les origines modestes et rurales ne sont plus très visibles, il reste quelques maisons de très petite taille dans les rues Victor Hugo, rue Hodeburg, rue J. Lemarchand ou encore rue de la Gerbe d'Or, mais elles disparaissent au fur et à mesure du renouvellement du quartier.

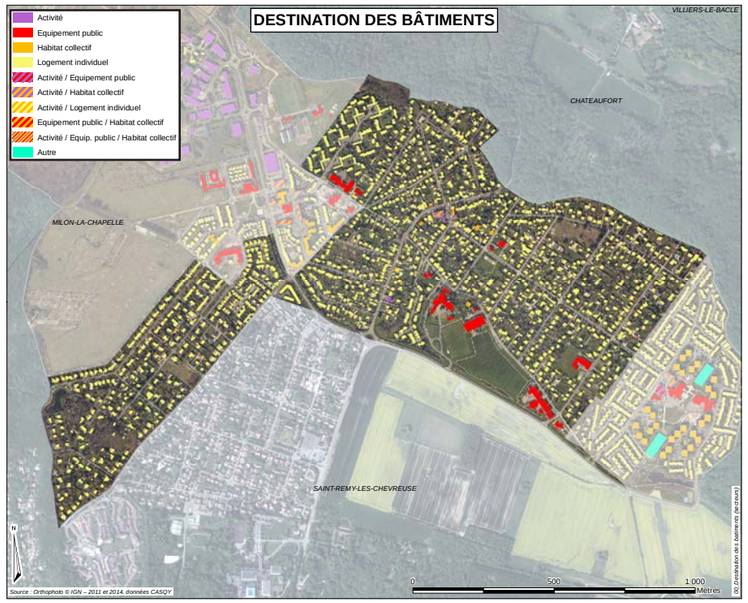
Le **quartier de la Croix aux Buis** est plus récent. Il a été réalisé sous forme de **permis groupés ou de lotissements** sur une grille de voies régulière.Il est délimité par la limite communale avec Saint-Rémy-lès-Chevreuse, un bois, le secteur de l'Hôtel de ville et des terrains laissés vacants qui forment la transition entre le paysage ouvert et le paysage fermé du plateau.

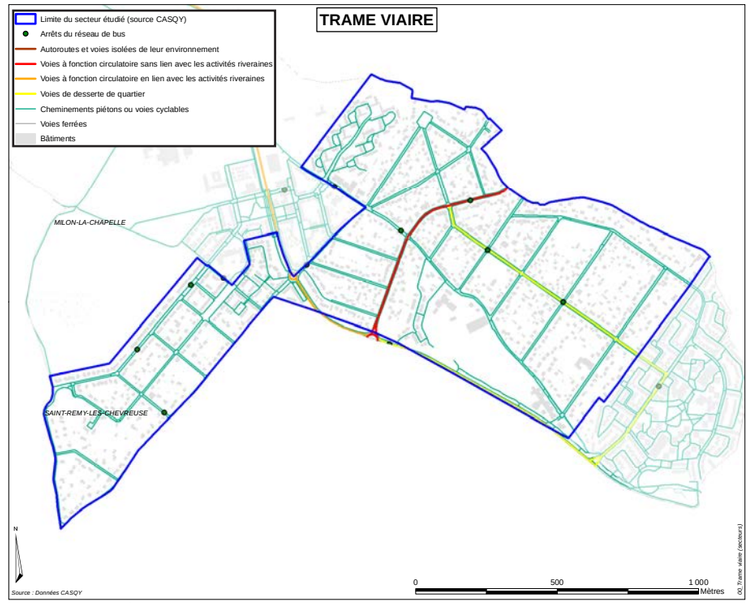
A l'opposé de la diversité d'expression des pavillons de Cressely, la Croix aux Buis semble beaucoup plus **uniforme**. On y trouve deux types d'habitat :

- des « séries », maisons de ville ou individuelles répétitives de « constructeur »;
- des pavillons de style « Ile de France » : individuels libre sur parcelle.

On y trouve également des zones d'équipements. Au centre de la Croix aux Buis, certains îlots datent de la même époque que dans le quartier de Cressely, mais ils présentent une organisation un peu différente. Les parcelles ont une forme plutôt carrée et sont plus grandes. Le quartier de la Croix aux Buis est traversé par une **ligne Haute Tension**.

Le secteur composé des quartiers de la Croix aux Buis et de Cressely, connait des évolutions par **mutation progressive du tissu pavillonnaire et divisions successives** des parcelles pour construire de nouveaux logements. Ces mutations sont bénéfiques à l'évolution de la ville, à la diversité et à la vitalité du quartier. Cependant, selon leur mode d'organisation actuelle, le plus souvent en drapeau, elles créent une augmentation du nombre de portails sur rue (et de bateaux d'accès) qui nuisent parfois à la qualité des rues.





De la cité jardin au quartier pavillonnaires

Le secteur Cressely / Croix aux Buis est essentiellement résidentiel. Il compte près de 1 500 logements pour près de 4 000 habitants. Ce n'est que récemment qu'il forme, avec le secteur Centre Bourg Gomberville, une unité urbanisée continue.

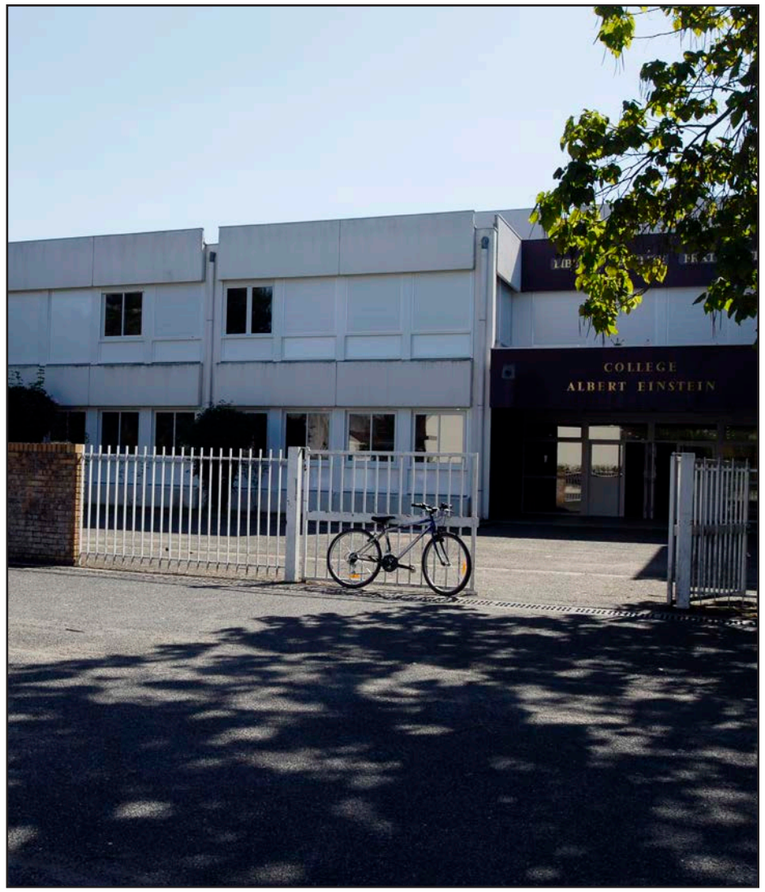
Une partie importante du secteur Cressely – Crois aux Buis est constituée de **grands logements pavillonnaires** anciens, antérieurs au développement de la ville nouvelle.

Ce secteur a connu depuis, notamment les années 1990, une augmentation de sa population, grâce à des opérations privées liées à des redécoupages de parcelles, des opérations de lotissement ainsi que grâce à quelques petits programmes de constructions neuves. Si, globalement, les logements sont grands, individuels et **occupés par leurs propriétaires**, ces petits programmes ont permis l'apparition de quelques logements collectifs et une diversification des financements permettant de favoriser le parcours résidentiel (accession aidée, locatif social). Le marché immobilier est, quant à lui, dynamique sur le secteur, notamment en ce qui concerne les opérations de revente, malgré des prix situés dans la moyenne haute de l'agglomération.

Aujourd'hui, les **terrains libres** sont **peu nombreux** sur le secteur. On note, toutefois, la poursuite d'opérations diffuses ces dernières années : 5 permis de construire ont été accordés depuis 2011 pour la construction de maisons individuelles sur La Crois aux Buis. De même, plusieurs programmes ont été identifiés dans le cadre du PLH2 (2012-2017), pour un total de 130 logements. Parmi eux, on notera le programme de renouvellement urbain de 70 logements en lieu et place de l'ancien groupe scolaire Claude Debussy, fermé en 2009 et démoli l'année suivante. Ces opérations de renouvellement ou de changement de destination peuvent contribuer à contrecarrer la baisse de population et la sous-occupation des équipements qui peuvent toucher les secteurs qui présentent des caractéristiques similaires et ne comptent pas de constructions neuves.

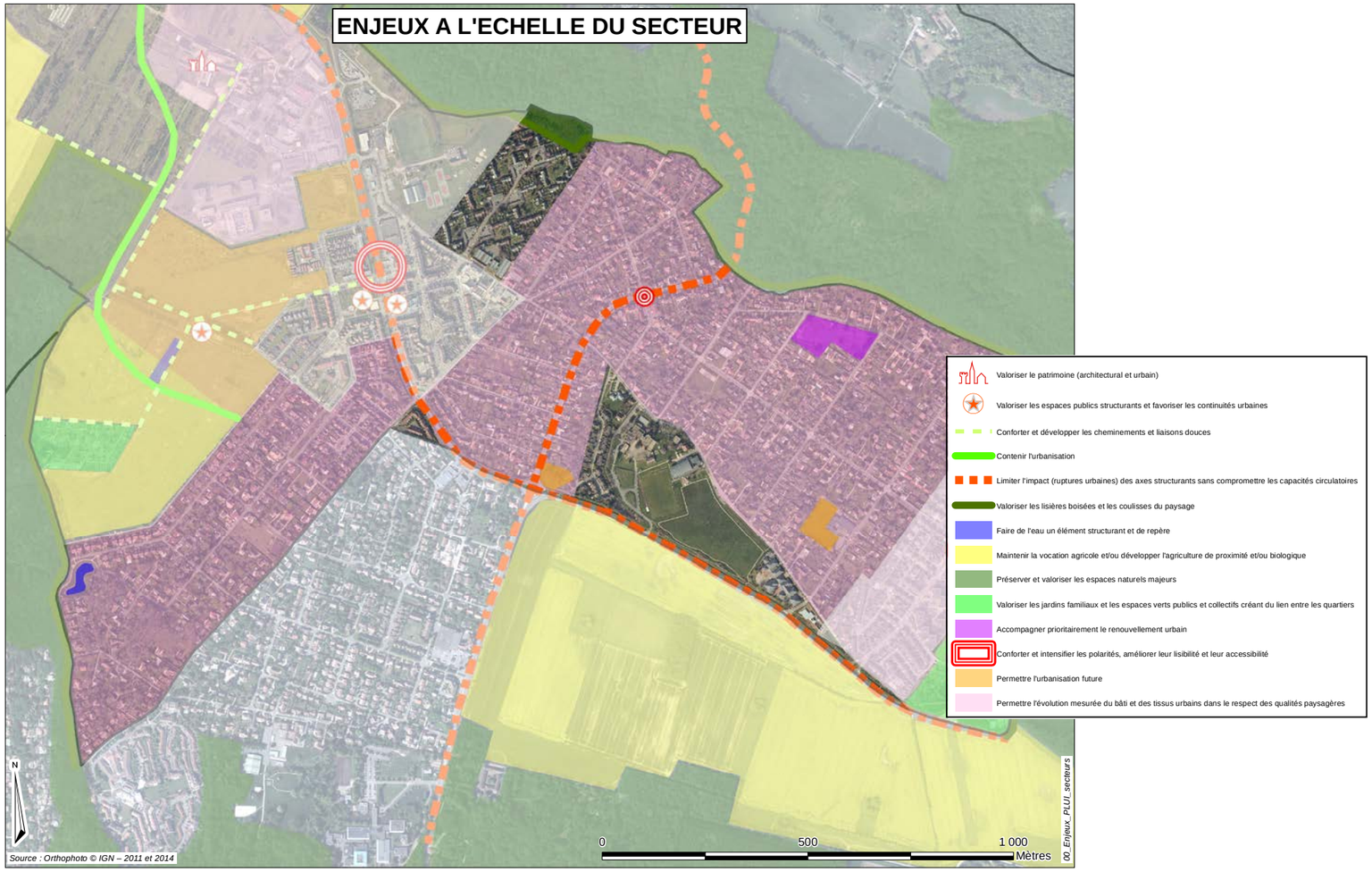
Le secteur Cressely / Croix aux Buis compte **quelques équipements de proximité ou de rayonnement communal**, qui accompagnent la vie du quartier et participent au bon niveau en équipements de la commune. Ils appartiennent à des secteurs variés : scolaire (centre de loisirs Bouskidou et Pierre Chêne, 2 écoles maternelles, 2 écoles élémentaires, 1 collège), sportif (complexe sportif Chantal Maudit), culturel (médiathèque Jacques Brel, MJC Mérantaise) ou associatif (maison des associations).

L'**activité économique** est **peu présente** au sein de ce secteur résidentiel. Seuls, les secteurs administratifs, grâce aux équipements scolaires présents, et le commerce comptent quelques emplois.



Une évolution mesurée dans le respect de la charpente paysagère et de la vie locale

La vocation du secteur reste principalement **résidentielle** avec quelques commerces de proximité et quelques professions libérales.
Pour l'avenir, il est prévu une évolution maîtrisée du tissu urbain avec des habitats diversifiés pour permettre une évolution de la population vers p**lus de mixité sociale et générationnelle**. L'objectif reste bien de conserver les qualités propres de ces secteurs pavillonnaires sans bouleverser les modes de vie.



▷· Accompagner les mutations urbaines pour maîtriser l'évolution du secteur : division foncière / renouvellement / début de projet de petits collectifs

▷· Créer des outils d'accompagnement des projets qui permettent l'évolution du secteur en préservant ses qualités urbaines, paysagères et d'usage

▷· Assurer la continuité des règles d'urbanisme avec notamment une densité bâtie qui reste faible tout en conservant des marges d'évolution

QUARTIER DU BUISSON

Le quartier du Buisson est situé à l'extrême est du plateau de Magny-les-Hameaux. Il est constitué par un coeur d'**immeubles collectifs** (petits plots R+4) et est entouré d'une épaisseur de **maisons individuelles ou maisons de ville**.

Les immeubles collectifs du Buisson (1976) sont représentatifs de nombreuses opérations immobilières de la même époque, tant sur le plan urbain que sur le plan architectural. Les **immeubles « plots »** de quatre niveaux sont disposés sur un **plan « libre »** en quinconce et rompent avec la trame viaire par l'absence de parallélisme entre les façades et la rue. Entre les immeubles, prend place un petit centre commercial, des allées piétonnes sinueuses dites paysagères, des parkings et des jeux d'enfants. Dans ses rapports avec le reste du tissu, comme dans la différence de repères internes de cet ensemble, tout contribue à l'isoler et à en faire un quartier en soi. L'architecture est celle des immeubles standards et modestes : volume monolithique, toiture terrasse, carrelage « mosaïque », rythme de percements répétitifs avec ou sans balcon filant.

Le regroupement de maisons qui ceinture le quartier du Buisson constitue une limite nette entre les pavillons de Cressely et les immeubles du Buisson. Il est formé de maisons jumelles accolées par les garages et leur disposition en vis à vis crée une rue identifiable et distincte de tout le reste du quartier. Les caractéristiques architecturales sont données par des volumes simples de deux niveaux (R+1) avec toit à deux pentes en tuiles mécaniques.

Le quartier du Buisson souffrait d'une **image négative**. Le classement du quartier du Buisson en **Zone Urbaine Sensible (ZUS) de la Politique de la Ville** a permis de mettre en œuvre des réamanagements d'une partie du quartier : les espaces publics restructurés et embellis, les commerces retournés et un café associatif, « l'Estaminet », a été ouvert, l'espace central et les parcs requalifiés. Cette **restructuration** a eu des **effets positifs**, tant du point de vue de la forme et de l'animation urbaine que de l'image du quartier. Le centre commercial du Buisson permet de créer une « dynamique » entre les quartiers du Buisson et de l'Hôtel de ville.

Le parcellaire des ensembles d'habitat collectif résulte d'**opérations d'aménagement dans les années 70-80**. Les parcelles rurales ont été regroupées et divisées à nouveau pour accueillir cette nouvelle urbanisation.

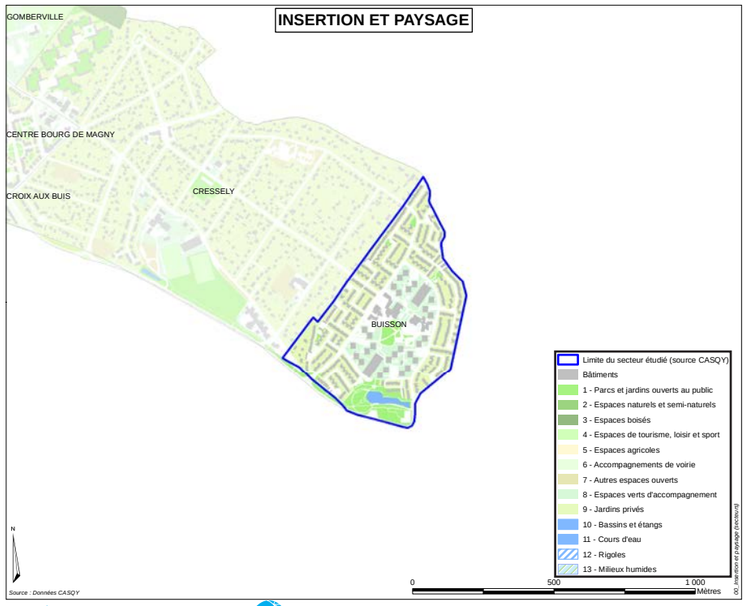
Le quartier du Buisson souffre d'une image injustement négative. mais, **son image s'améliore** ce qui se traduit par une augmentation progressive des prix des logements.

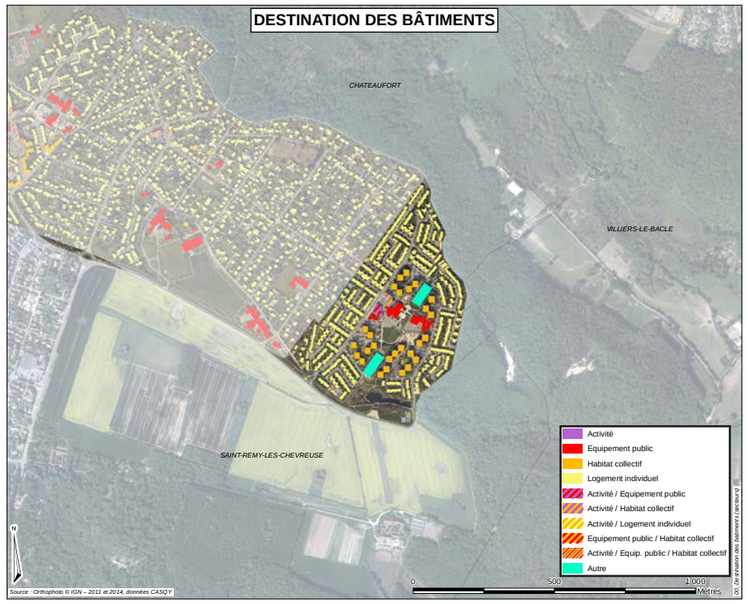
Cependant, certaines problématiques restent à régler, tel que le stationnement, l'enclavement, la gestion de certains immeubles en copropriété.

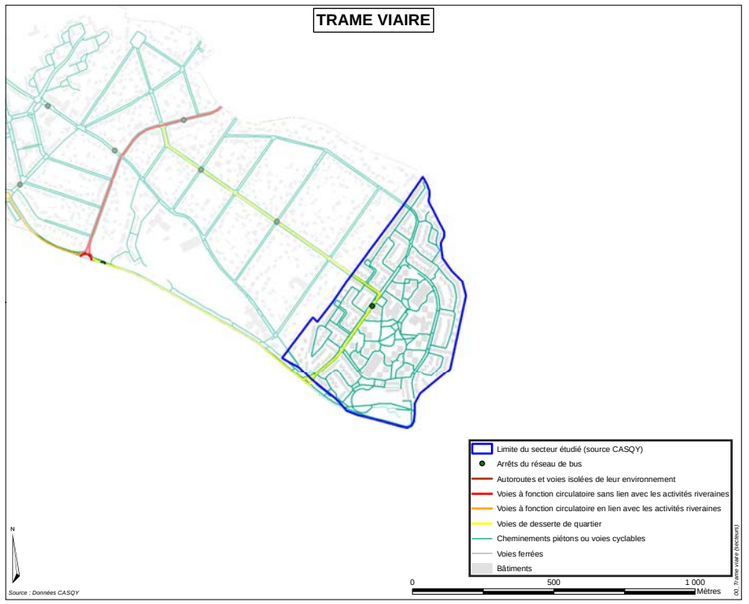
Le quartier du Buisson compte près de 1 200 logements datant, pour la grande majorité, des années 1970 et édifiés dans le cadre de la ZAC du Buisson. Ils se répartissent presque équitablement entre logements collectifs (54%) et maisons individuelles (46%) et comptent 62% de logements locatifs sociaux et 38% de logements en accession aidée.

Comme sur les autres secteurs de la commune, la vacance y est faible (inférieure à 5%). La population du secteur est estimée à près de 3 500 personnes. Le quartier du Buisson subit une perte de population notamment du fait qu'il est entièrement urbanisé et que la rotation au sein des logements y est faible. La taille des ménages se réduit progressivement, et la **population vieillit** sur place. Cette situation se ressent au sein du groupe scolaire André Gide, ouvert en 1974, dont le taux de remplissage est peu élevé malgré un certain renouvellement des effectifs en maternelle.

Le secteur du Buisson est en proie à un certain nombre de difficultés sociales qui se traduisent, par exemple, par un faible niveau de diplôme ou un taux de chômage plus élevé que sur le reste de la commune. La lecture des données sociales témoignent d'une **fragilité sociale** qui







Un image injustement négative

s'illustre notamment par un décalage sociodémographique par rapport à l'environnement. Le secteur du Buisson fait ainsi partie de la géographie prioritaire de l'agglomération et appartient aux périmètres du CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale) et ZUS (Zone Urbaine Sensible).

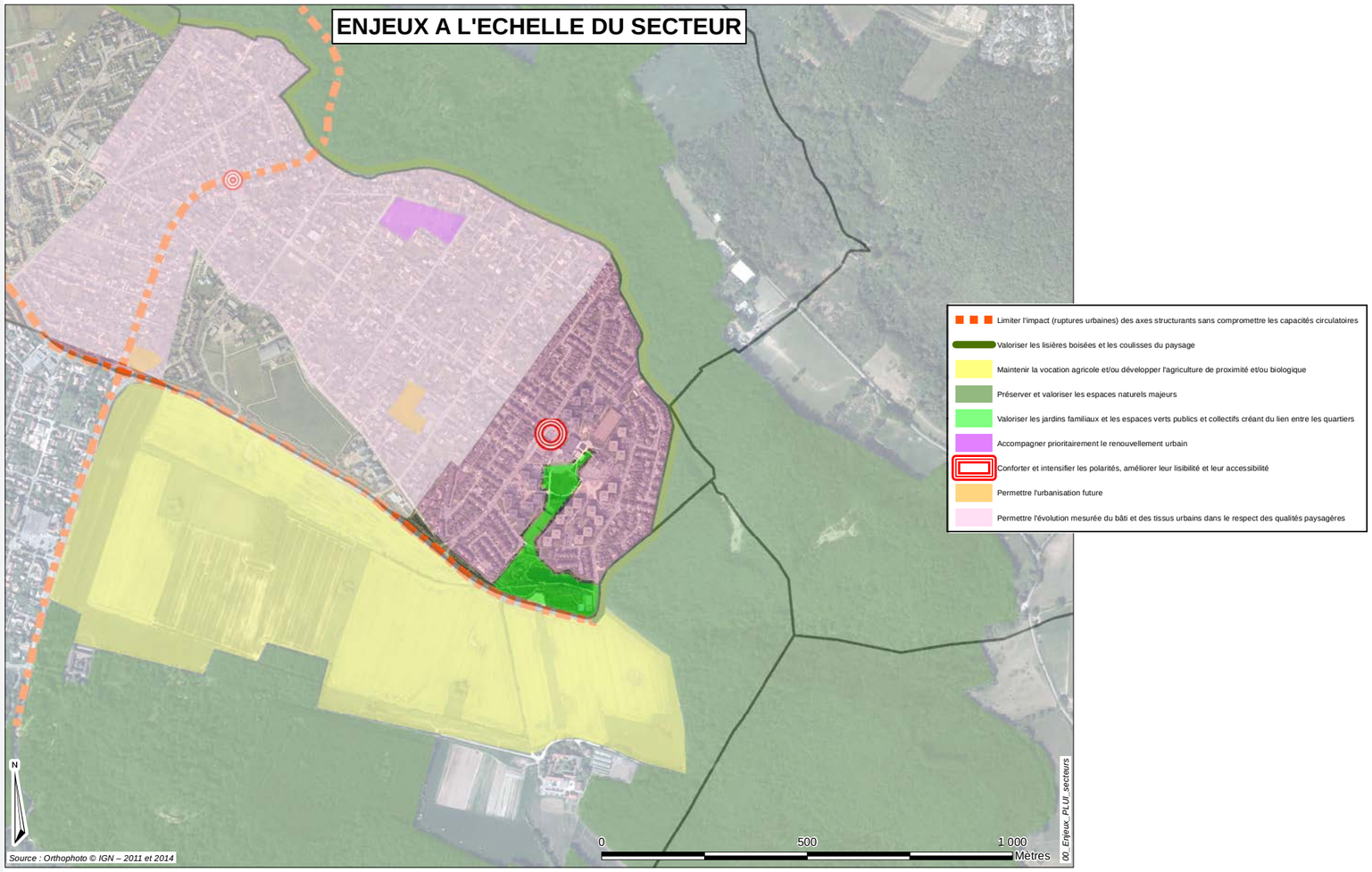
Le quartier du Buisson possède un **pôle d'équipements centralisé** qui a été renforcé par la réalisation du café-culture de l'Estaminet (2002). Le groupe scolaire, le centre social Albert Schweitzer, le gymnase Auguste Delaune, la maison des Tout-Petits Anne Sylvestre, les aires sportives participent à cette situation, tout comme le centre commercial qui a fait l'objet d'une réhabilitation complète et réussie, il y a quelques années. En 2003, la Chambre de Commerce et d'Industrie estimait d'ailleurs que le centre commercial du Buisson répondait de manière satisfaisante aux critères d'attraits des pôles commerciaux : accessibilité et stationnement, attractivité commerciale, ambiance et confort du chaland, qualité des façades et des aménagements, décoration urbaine.

Cependant, cette centralité a quelque peu été déplacée avec la relocalisation de certains équipements et l'implantation de nouvelles structures sur le Centre Bourg Gomberville.

Le **poids économique** du quartier du Buisson est **faible**. Une soixantaine d'établissements ou sociétés unipersonnelles y sont recensées pour moins d'une centaine d'emplois sur place. Les secteurs du commerce et de l'administration concentrent la majorité des emplois.

Conforter les qualités du quartier

Le quartier du Buisson a vocation à d**emeurer un quartier résidentiel** dont la **mixité sociale** doit être renforcée.
En outre, le centre commercial de proximité du Buisson doit être conforté.



- Améliorer l’image du quartier
- Assurer une bonne gestion urbaine de proximité
- Conserver (ou préserver) le centre commercial
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle

MAGNY MÉRANTAIS ET BOIS DES ROCHES

Situé au nord de la commune de Magny-les-Hameaux, ce secteur est séparé du reste de la commune par la vallée de la Mérantaise et son site classé. Il comprend quatre entités, d'est en ouest : le parc d'activités de Magny-Mérantais, le domaine de la solitude du Mérantais et la ferme attenante et enfin le hameau du bois des Roches et le parc d'activités des Jeunes Bois.

Ce secteur constitue la **lisière du Golf national** et **l'entrée est de l'agglomération** de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le **parc d'activités Magny-Mérantais** a une vocation économique pure. Il accueille de **grandes entreprises** telles HILTI, SAFRAN, COLAS sur de grandes parcelles closes. Face au parc d'activités et à l'intersection de l'avenue de l'Europe et de la RD 36 se trouve le golf national de Saint-Quentin-en-Yvelines. Celui-ci est séparé de l'avenue par une bande de terrain appartenant à l'entreprise Dekra qui réalise des contrôles techniques pour les poids lourds. Cette façade du golf mériterait d'être valorisée.

Le parc d'activités de Magny-Mérantais crée également un lien avec le secteur Grande-Ile / Europe / Moulin à vent / Bretonnière situés sur les communes limitrophes de Guyancourt et de Voisins-le-Bretonneux dont il partage les enjeux, notamment d'accessibilité, avec l'arrivée de la station de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express.

Le **secteur du domaine de la Solitude du Mérantais** et l**a bordure RD 36**, constituent un ensemble qui se se situe entre la RD 36 et la vallée de la Mérantaise, de part et d'autre du Domaine de la Solitude du Mérantais (accueil du pôle Gérondicap) entre le parc d'activités de Magny-Mérantais et celui des Jeunes Bois (à cheval sur Magny-les-Hameaux et Châteaufort). Ce secteur présente un **intérêt patrimonial** aussi bien naturel qu'architectural qu'il convient de préserver.

Constituant une bande entre la RD 36 et le site classé, cet espace est à la fois une **vitrine d'entrée de l'agglomération** et donc attractive pour les activités économiques, et aussi une **ouverture vers la vallée** inclue dans les grandes continuité de la trame verte d'agglomération. Cet espace est inclus dans le périmètre opérationnel de l'OIN Paris-Saclay

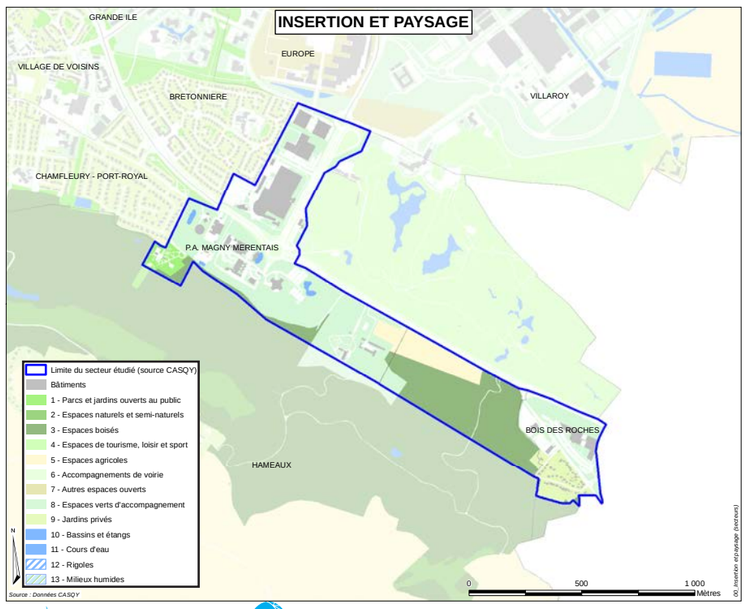
Le **hameau des Bois des Roches** est **séparé** des autres hameaux de Magny-les-Hameaux et n'est accessible que depuis la RD 36, il n'existe donc **pas de liaison directe** entre celui-ci et les autres hameaux et le secteur urbanisé de la commune. Les habitants de ce hameau sont donc **isolés** de la vie de la commune de Magny-les-Hameaux.

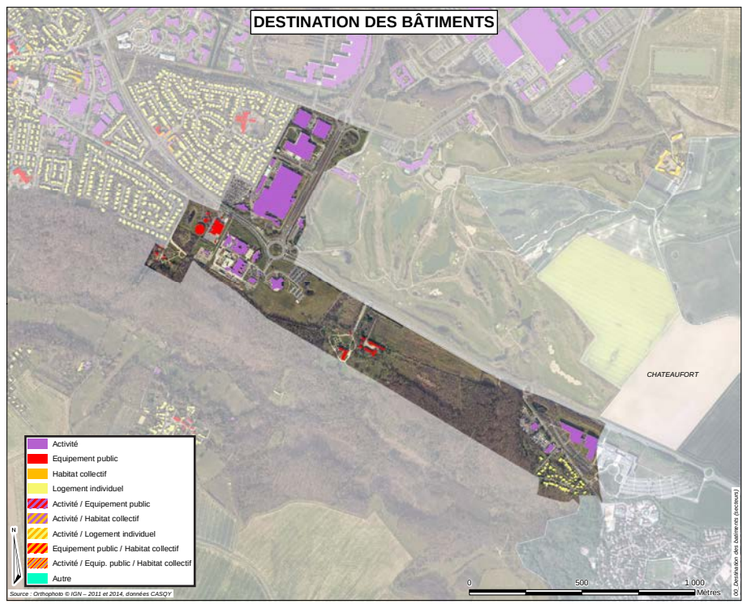
Le Bois des Roches est un **lotissement d'habitations** situé entre une zone d'activités (dénommée «des Jeunes Bois «) et la vallée de la Mérantaise. Le lotissement est formé par la juxtaposition de trois séries de parcelles séparées par une voie étroite et une rigole d'état. La rigole pose par ailleurs des problèmes d'entretien qui entrainent des désagréments pour les riverains.

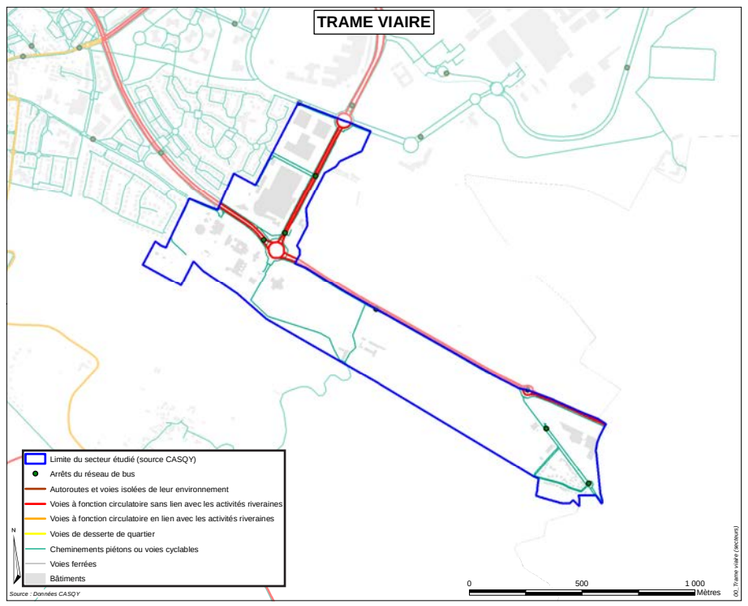
Sur un terrain relativement escarpé se trouvent des pavillons, de facture très simple pour la plupart, édifiés au centre de leur parcelle. Chacune des constructions est, dans ses détails, différente, même si elles ont globalement les mêmes caractéristiques et s'apparentent au modèle « Ile-de-France ». Il reste tout de même possible de distinguer plusieurs phases d'édification successives. Les limites parcellaires sont marquées par des murets, des haies ou les deux.

Le **parc d'activités des Jeunes Bois** crée une interface entre la RD36 et le Hameau des Bois des Roches qui renforce l'isolement du hameau. Situé **« aux portes de l'agglomération »,** il est intéressant du point de vue de la visibilité des entreprises. Une extension de Safran accueillant un espace de recherche et un atelier de l'école des Mines vient de s'installer dans les anciens bâtiments de Nortel.

Le secteur est globalement mixte, mais les espaces dévolus aux activités, les espaces résidentiels et les lieux d'accueil de grands équipements sont bien identifiés et séparés les uns des autres avec **peu d'interactions entre eux**.







En bordure nord de la vallée de la Mérantaise

Le secteur Magny Mérantais et Bois des Roches est trop peu peuplé pour faire partie des découpages infra-communaux de l'Insee et permettre de mobiliser des données des recensements. Toutefois, le croisement de différentes sources permet d'estimer que ce secteur compte une quarantaine de maisons individuelles, soit l'équivalent d'une centaine d'habitants, exclusivement situées au Bois des Roches, à la frontière avec la commune de Châteaufort.

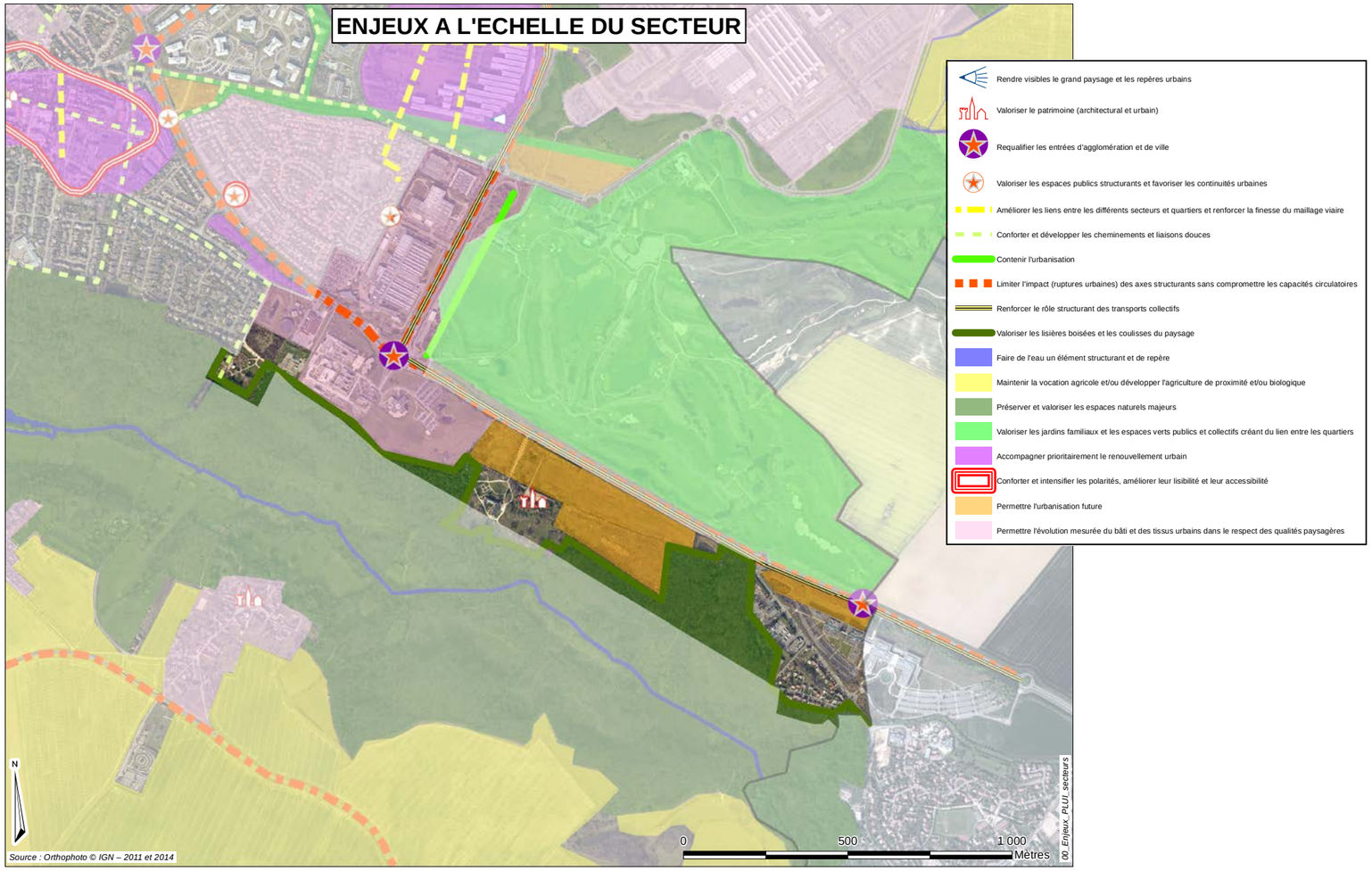
D'un point de vue économique, le secteur compte trois zones d'activités (Magny Mérantais, le Bois des Roches et les Jeunes Bois) et occupe une place privilégiée, à la **jonction du plateau de Saclay et du pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines**, en relation directe avec les autres communes de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. La Zone d'Activité de Magny-Mérantais appartient d'ailleurs au pôle économique Sud-Est de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le secteur dispose donc de **nombreux atouts économiques** : cadre paysager exceptionnel, disponibilités foncières, diversité des produits économiques, synergies possibles entre les entreprises du pôle Sud-Est, etc. De même, il est positionné sur des filières considérées comme stratégiques et porteuses (l'aérospatiale / défense / sécurité, BTP) grâce à la présence de grands établissements (SNECMA, HILTI, COLAS) qui constituent 90% des quelques 1 500 à 2 000 emplois estimés de la zone. L'arrivée de l'entreprise SAFRAN confortera cette situation en renforçant le poids de la filière aérospatiale / défense / sécurité et donnera une visibilité plus large à cette zone. Toutefois, le secteur peut paraître enclavé et difficile à desservir (d'où l'absence de commerce) et n'est pas forcément adapté à tous les types d'entreprises.

Le secteur Mérantais et Bois des Roches abrite, enfin, **quelques équipements d'envergure** :

- la Ferme du Mérantais qui accueille le pôle Gerondicap ;
- le Centre de secours et d'incendie ;
- le Golf national et un hôtel qui constitue, avec les chambres d'hôtes et la résidence service Appart'City, la seule possibilité d'hébergement temporaire de la commune.

La porte d’entrée est de l’agglomération

La vocation économique de ce secteur et de porte d’entrée est de l’agglomération doivent être renforcées.
Ce secteur s’appuie sur la RD36 et est positionné à l’articulation entre l’agglomération Saint-Quentinoise et le reste de l’OIN Paris-Saclay. Il présente un **potentiel important de développement** en lien avec les activités économiques de l’OIN et accueille déjà aujourd’hui des grandes entreprises, des activités et des équipements à rayonnement important et innovantes. Il a vocation à se renforcer et à c**onstituer une vitrine de l’agglomération**.
Sa destination résidentielle ne doit pas être renforcée au-delà des habitations présentes au hameau du bois des roches.



▷· Renforcer le positionnement et la visibilité du secteur : en entrée d’agglomération, il constitue une vitrine du territoire depuis un axe structurant (la RD 36) qui lui assure visibilité et accessibilité

▷· Veiller à assurer l’attractivité du secteur : développer des activités tout en préservant le cadre naturel et paysager et les continuités écologiques et visuelles vers la vallée de la Mérantaise (ne pas privatiser les lisières boisées)

▷· Prendre en compte le développement de la ligne 18 du métro Grand Paris Express et du TCSP Massy / SQY et assurer leur intégration urbaine et paysagère

▷· Préserver les ouvertures paysagères sur le grand paysage, le golf national et la vallée de la Mérantaise

▷· Valoriser l’entrée du golf national

▷· Faire évoluer les contraintes de constructions en bordures de la RD 36 (zone non aedificandi de 75m de l’axe)

▷· Renforcer le poids de la filière aérospatiale/défense et sécurité avec l’arrivée d’entreprises spécialisées qui donneront davantage de visibilité à cette zone.

HAMEAUX DE MAGNY

En grande partie composée d'**espaces naturels et agricoles**, la commune de Magny-les-Hameaux fait partie du **Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**. Elle est caractérisée par un isolement géographique lié notamment à sa topographie : le plateau agricole de Magny-les-Hameaux est situé entre les deux vallées étroites de la Mérantaise et du Rhodon. La commune doit donc répondre à des enjeux et des exigences spécifiques de valorisation et de développement de son territoire.

Au-delà de ce **patrimoine naturel privilégié**, Magny-les-Hameaux bénéficie d'un **patrimoine culturel** et d'équipements de qualité : hameaux historiques, Musée National de Port Royal des Champs, Église Saint-Germain, Maison des Bonheur, domaine de la Solitude du Mérantais, fermes, etc. Sur le vaste plateau agricole qui offre une visibilité lointaine, les hameaux de Magny forment des bouquets habités qui viennent ponctuer la **monotonie de l'agriculture céréalière**.

Le **hameau de Buloyer,** avec sa grande ferme, est la première entité suggérée depuis la RD 91 . Il se trouve au croisement de la RD 195 et de l'ancien chemin reliant les fermes entre elles. Il se situe sur le plateau agricole en limite de la couronne boisée. Buloyer s'est développé sur un ancien chemin (rue Fleury) et il est aujourd'hui à l'écart de la RD 195 et des circulations de transit. Comme chaque hameau, sa présence sur le plateau de Magny est renforcée, voire clairement délimitée, par la végétation en bouquet ou par des sujets hauts qui émergent depuis les jardins privés au dessus des constructions basses. Ces frondaisons font du hameau une excroissance de la couronne forestière.

Sa structure parcellaire s'appuie sur des organisations différentes :

- un « tissu ordonné » à partir d'un **parcellaire** généralement organisé **perpendiculairement à la rue ancienne** (rue Fleury, chemin des Haies de Buloyer) recevant des constructions de volumétrie modeste, mitoyennes, développant un linéaire de façades très constitué car implanté parallèlement à la rue. Il faut également noter que cette organisation parcellaire reçoit parfois des constructions récentes, généralement isolées sur la parcelle et implantées parfois en très fort recul, développant ainsi des jardins sur rue. ;

- la seconde **organisation en « lotissements »**, à partir d'une voie en impasse (rue d'Andilly), organise un parcellaire régulier et des constructions implantées librement sur la parcelle. Leur volumétrie chahutée et les matériaux de fabrication employés singularisent ces constructions sans toutefois perturber le paysage général du hameau.

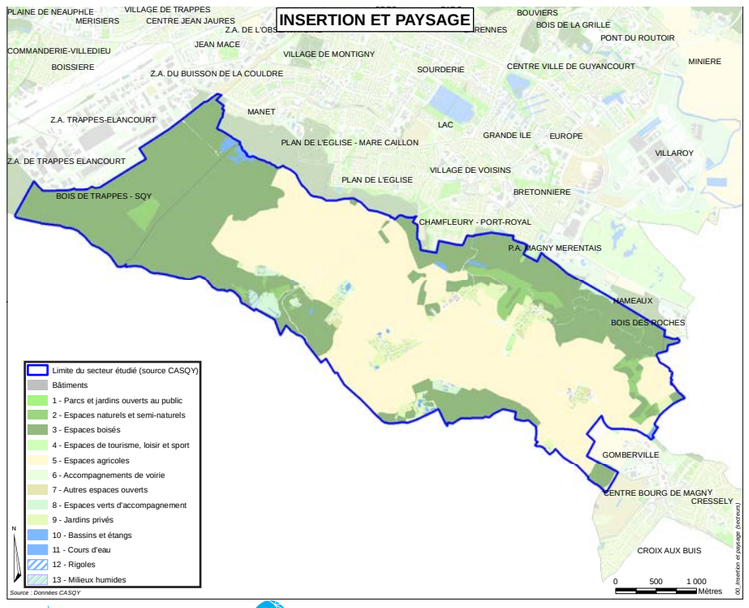
Une des spécificités des hameaux réside également dans la présence de grands jardins privés, parfois visibles de la rue ou que l'on entrevoit par-dessus une clôture, qui par leur présence et leur frondaison, en font des éléments remarquables, voire exceptionnels. Sur Buloyer, on compte une demi-douzaine de jardins remarquables.

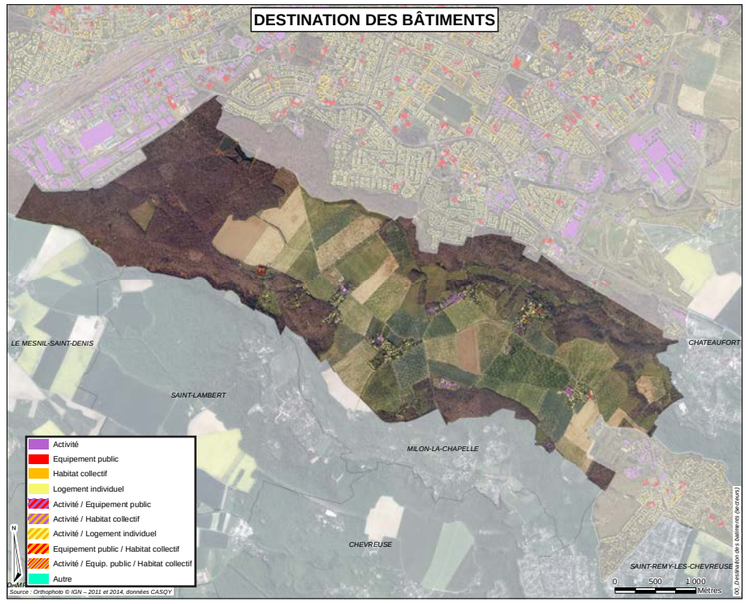
La ferme de Buloyer, ancien siège de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, connait maintenant un développement économique et social avec l'implantation des Jardins de Cocagne, d'un tissu associatif, d'un jardin en permaculture développé par l'association « SQY en transition ». Il est envisagé de valoriser d'avantage cette ferme en favorisant l'implantation d'activités de proximité et en recherchant une cohérence de site.

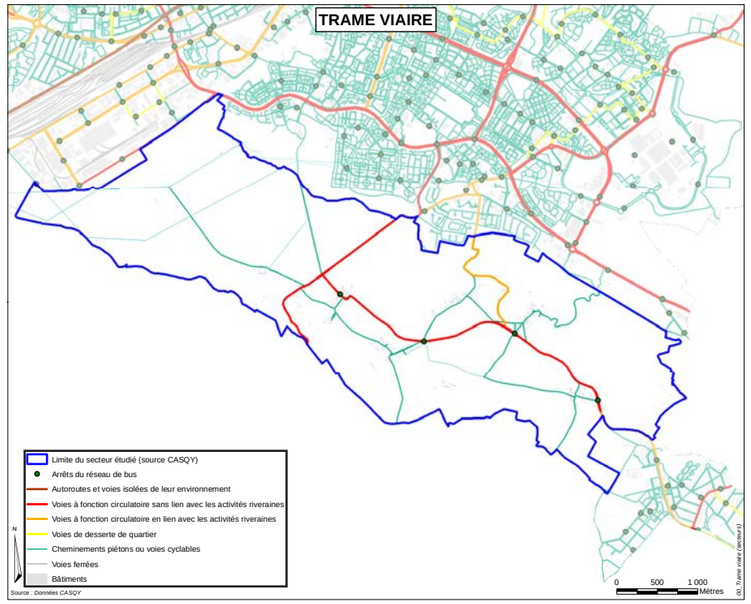
En venant de Buloyer, **Romainville** est le second territoire vécu que l'on perçoit depuis la RD 195. Il est le hameau le plus développé. Le hameau de Romainville est perçu depuis Buloyer et depuis la RD 195 par s**a densité végétale** et peut être assimilé à un bouquet de végétation.

Romainville compte, entre autres, **quatre grandes propriétés**, **une ferme et ses dépendances** ; la perception du paysage suggéré depuis la RD 195 est essentiellement due à ces grandes parcelles qui l'identifient, en venant de l'ouest, à une île densément végétalisée.

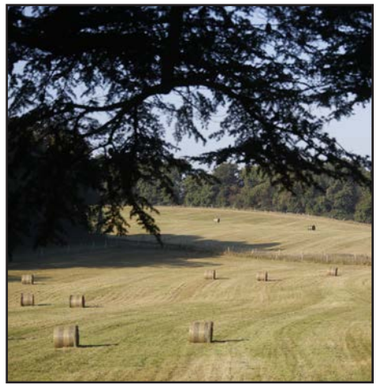
A l'intérieur du hameau, le long des rues principales, se côtoient deux formes d'organisation de l'espace très différentes ; comme à Buloyer, on trouve « un tissu ordonné » à partir des rues anciennes, où sont implantées des constructions mitoyennes et parallèles à la rue pour les plus anciennes, isolées ou en retrait de l'alignement pour les plus récentes.







Des bouquets habités sur un plateau agricole



Des murs de parc limitent l'espace de la rue et la structurent, quelques lotissements ont été construits (cachés) derrière ces murs conservant ainsi la lisibilité du hameau. Une petite place vient identifier le lieu de centralité sur lequel donne un agglomérat d'éléments **bâtis remarquables**. On trouve également entre grandes demeures et tissus ordonnés, un vaste ensemble de parcelles distribuées à partir d'impasses et qui fabrique une coupure franche dans le continuum du paysage révélé de Romainville.

La limite de Romainville est marquée par des **arbres d'alignement**. Ainsi, de loin, le hameau se distingue par une forte densité végétale (liée également aux parcs des manoirs présents sur ce hameau). Le Hameau de Romainville est relié à Millon-la-Chapelle par une voie qui le traverse et part vers le sud. Les modalités de circulation dans le hameau ont été revues afin de limiter les nuisances pour les riverains.

Le Hameau de **Brouessy** s'est formé à partir de deux éléments remarquables, un **manoir et son allée doublement plantée** (l'actuelle allée des pommiers) qui le reliait à la route principale et au Village de Magny. Contrairement aux autres hameaux de Magny-les-Hameaux, l'occupation bâtie de l'espace y est relativement récente et date du milieu du 20ème siècle avec l'arrivée de l'INRA. Le hameaux de Brouessy accueille logements, chambres d'hôtes et activités.

Depuis la RD 195, Brouessy se confond avec les frondaisons épaisses et hautes du cordon boisé du coteau sud de la vallée de la Mérantaise. Le hameau est essentiellement desservi par la rue Paul et Jeanne Weiss qui relie Romainville à la commune de Voisins-le-Bretonneux.

L'organisation de son espace est très distendue et présente des **constructions hétéroclites**, allant du hangar à la maison préfabriquée, en passant par le pavillon « Ile-de-France ». Appuyé sur les grandes propriétés (de l'INRA et privées) qui forment une limite infranchissable, le reste du territoire s'ouvre largement au sud ouest d'où est suggéré le paysage du Village.

Ainsi, Brouessy, bien que constitué dans l'axe du manoir, ne dispose pas des caractéristiques des autres hameaux de Magny : il n'y a aucun alignement, les pavillons sont construits au milieu de leurs parcelles, le parcellaire a été complètement remanié pour accueillir les pavillons. Les constructions liées à l'INRA nient complètement la structure parcellaire. Des haies marquent cependant la limite entre l'espace public et l'espace privé. De nombreuses constructions liées à l'INRA sont en «préfabriqué». L'INRA a quitté les lieux et les habitations ne sont plus habitées. Les entrepots sont en mauvais état et sont inutilisés aujourd'hui. Un projet de logements mixtes est en cours d'étude en remplacement des anciennes maisons de l'INRA.

Le **village de Magny** s'est constitué autour de son **église**. Les maisons sont issues soit du **passé agricole** (fermes ou dépendances de ferme), soit de **petites demeures villageoises plus bourgeoises**. Le village a donc une forte valeur historique et patrimoniale.

Ce hameau est singulier à double titre. D'abord par sa position géographique, c'est-à-dire inscrit dans le côteau sud de la vallée de la Mérantaise, mais aussi par le statut des voies en impasse, le hameau n'ayant aucun exutoire fonctionnel vers le nord, où sont situées les autres communes de l'agglomération.

L'apparente imbrication entre les frondaisons denses des bois et le hameau s'explique par la présence de grandes parcelles très plantées qui « brouillent » les limites trop franches entre lieux habités et lieux naturels.

Sa structure foncière organise essentiellement « **un tissu ordonné** », à partir de parcelles généralement perpendiculaires aux rues anciennes, recevant des constructions de volumétrie modeste, souvent mitoyennes, développant un linéaire de façade très constitué car implanté parallèlement à la rue.

Le bâti ancien, construit en bout des anciennes parcelles agricoles, a composé l'espace public de la rue. Ainsi, dans l'ensemble, le bâti se trouve en **alignement à la voirie** et, lorsque ce n'est pas le cas, un mur clôt la propriété. Les rues ainsi dessinées sont étroites et sinueuses.

Les formes et les matériaux de construction, principalement en pierres de meulière, donnent au village un aspect typique, auquel vient se heurter le stationnement des voitures dans la rue. En effet, l'automobile ne semble pas incluse dans le fonctionnement du village, et sa présence marque fortement l'espace public.

Il est à noter que des constructions récentes, généralement isolées sur la parcelle, implantées parfois en très fort recul et développant

ainsi des jardins sur rue, se regroupent essentiellement à proximité de la RD 195, sans pour autant marquer de leur présence le territoire. Quelques-unes sont atypiques (très gros pavillons, cottage normand).

Jusqu'à l'édification du quartier de l'Hôtel de Ville dans le secteur urbanisé de la commune, la mairie se situait dans le Village. Ses bâtiments accueillent aujourd'hui un équipement : la Maison des Bonheur. Ancien **cœur historique de Magny-les-Hameaux**, le village n'accueille plus aujourd'hui de fonctions administratives, commerciales et d'activités, il demeure purement **résidentiel**. Le village dispose toujours d'une école.

Le **hameau de Villeneuve** se situe au milieu du plateau de Magny-les-Hameaux. Dernier hameau inscrit aujourd'hui dans le **paysage ouvert**, Villeneuve est l'un des deux lieux habités qui ont été constitués à partir de la RD 195. Depuis, une déviation a été aménagée et la RD le contourne au nord.

Contrairement aux autres hameaux, la présence du Hameau de Villeneuve sur le plateau de Magny s'identifie d'abord par des constructions. En effet, c'est un **lotissement** qui, avec le découpage parcellaire, l'implantation des édifices et l'**absence de végétation en bouquet** ou de sujets hauts émergeant depuis les jardins privés, marque durement la logique paysagère du plateau.

Le hameau s'est structuré de manière assez homogène à partir de **trois grandes fermes** et du passage de la RD 195, sur des parcelles en lanière, perpendiculaires à la voie principale, recevant des constructions de volumétrie modeste, rarement mitoyennes, développant soit un linéaire de façade, soit un pignon sur rue. Enfin, deux micro-lotissements viennent terminer l'aire habitée de Villeneuve par une organisation étrangère à celle du lieu commun. Ainsi, dans ces lotissements, on ne retrouve plus la structure parcellaire originelle.

Les parcelles découpées lors de ces lotissements sont relativement grandes. Les maisons sont implantées au milieu de celles-ci. Elles ne possèdent pas de caractéristiques architecturales remarquables et s'apparentent au style classique «Ile de France». Depuis la RD 195, seules ces **maisons pavillonnaires** et le manège en tôle du Centre Equestre sont visibles, alors que les éléments patrimoniaux sont cachés.

Le secteur des Hameaux de Magny est trop peu peuplé pour faire partie des découpages infra-communaux de l'Insee et permettre de mobiliser des données des recensements. Toutefois, le croisement de différentes sources permet d'estimer que ce secteur, composé de cinq hameaux, compte autour de 300 maisons individuelles occupées par leurs propriétaires, pour près de 1 000 habitants.

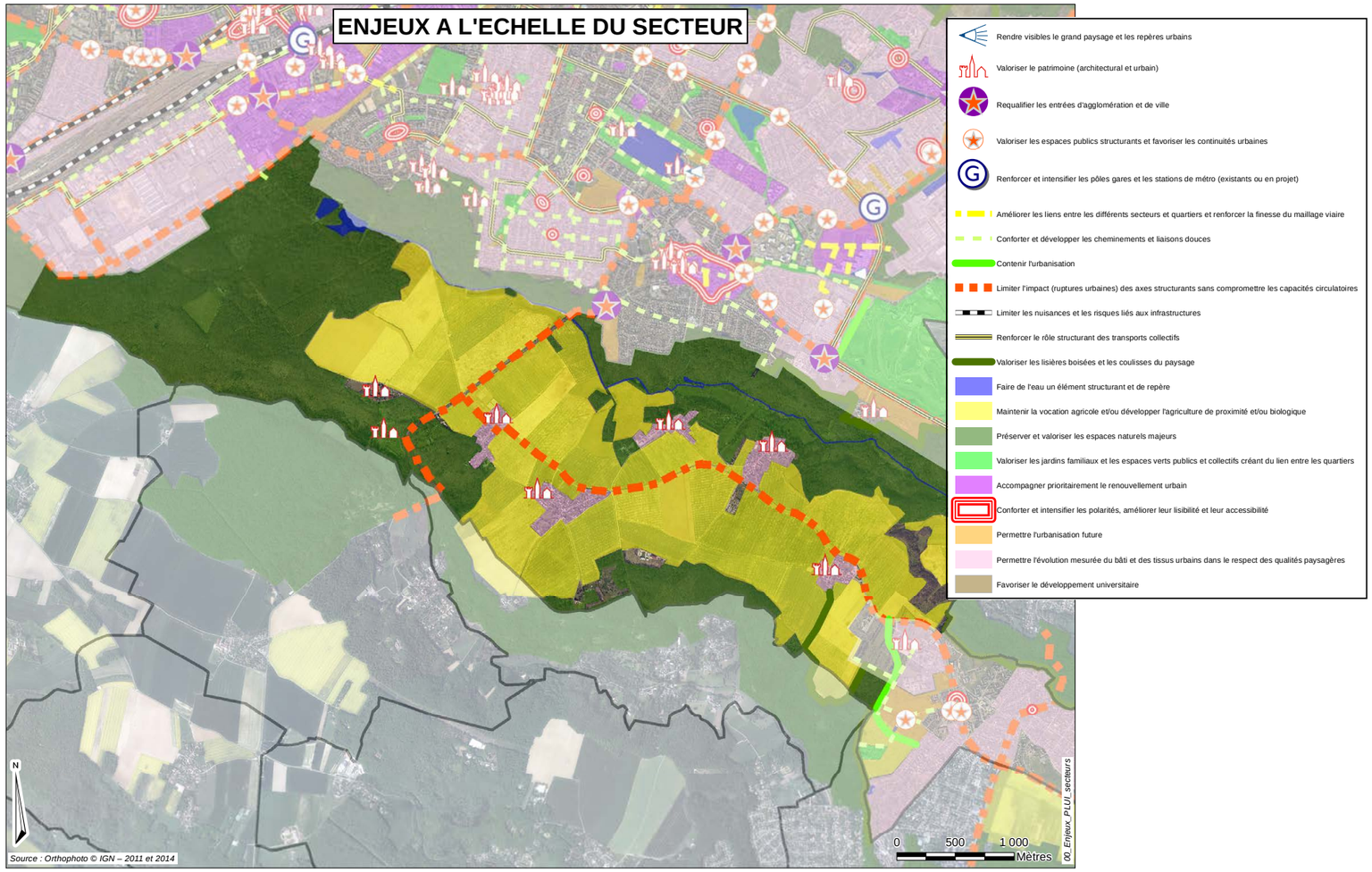
Une part importante du parc du secteur est ancienne et antérieure au développement de la ville nouvelle. Cependant, tous les hameaux se sont renforcés et peuplés au fil du temps par l'apport de **maisons individuelles** construites par des particuliers, sur des terrains privés. Ainsi, depuis 2010, plusieurs permis ont été délivrés pour la construction de 13 logements supplémentaires. Une cinquantaine de logements sont, par ailleurs, identifiés dans le cadre du PLH2 (2012-2017). A l'image des hameaux de Guyancourt, le marché immobilier est restreint, cher par rapport au reste de l'agglomération, et centré sur les cessions de terrains et les opérations de reventes de maisons.

Le secteur des Hameaux de Magny se situe en dehors des grands pôles économiques saint-quentinois. L'**activité économique,** bien que présente, reste **marginale.** On y dénombre une soixantaine de petits établissements ou de sociétés unipersonnelles pour moins d'une centaine d'emplois. La plupart des emplois locaux est directement liée au domaine de l'environnement et reflète la physionomie du secteur.

Plusieurs équipements sont aussi présents sur le secteur : la ferme de Buloyer (Crysalis, Paris-Cocagne), la maison des Bonheurs (ancienne mairie), le centre technique de Magny-les-Hameaux, l'écurie de la Vallée de Chevreuse, l'église et le cimetière Saint Germain de Paris, le cimetière de l'Orme du Berger et l'école élémentaire Rosa Bonheur qui accueille une trentaine d'élèves au minimum chaque année. Le Musée National de Port-Royal des Champs, dont la renommée dépasse largement les frontières de la commune et de l'agglomération fait également partie de ce secteur.

Préserver les qualités urbaines et paysagères de l'espace ouvert majeur de l'agglomération

Le plateau agricole a vocation à rester agricole.
Les hameaux ont vocation **à rester** majoritairement **résidentiels** même si quelques activités peuvent être envisagées ponctuellement.
L'identité du secteur lié à la forte valeur de son **patrimoine paysager et architectural** sera préservée et valorisée.
Les hameaux ne doivent pas être étendus, les éventuels projets doivent être envisagés dans les enveloppes urbaines, par mutations et densifications.
Les perceptions lointaines des hameaux doivent être garanties par un travail paysager sur les franges.



▷· Mettre en valeur les éléments patrimoniaux et protéger les éléments intéressants du cadre bâti

▷· Proscrire l'extension des hameaux

▷· Respecter la trame parcellaire

▷· Privilégier le bâti qui dessine l'espace public (le vide)

▷· Imposer aux futures constructions des implantations en cohérence avec le tissu continu

▷· Préconiser un règlement plus qualitatif que quantitatif

▷· Imposer des emplacements, des formes et des matériaux aux nouvelles constructions pour qu'elles s'insèrent mieux dans le site (alignement,…)

▷· En cas de renouvellement urbain, imposer aux futures constructions des implantations respectueuses des éléments de la fondation (bâti et rue)

▷· Renforcer la protection des grands jardins remarquables et les développer

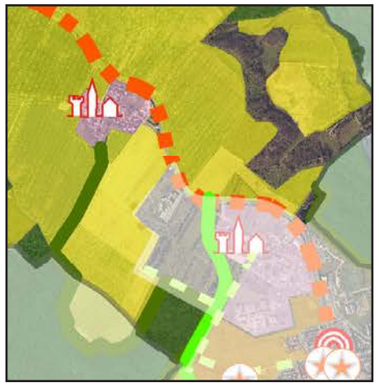
▷· Renforcer la perception lointaine des hameaux par un travail paysager sur les franges

▷· Redresser l'allée des pommiers pour qu'elle retrouve la perspective du manoir

▷· Protéger les éléments historiques de la fondation du XVIII ème siècle

▷· Maintenir les services publics (école) par un apport de population

Les enjeux des différents hameaux de Magny



La ferme de Buloyer a vocation à être valorisée par l'implantation d'activité(s) de proximité pour assurer sa perenité et optimiser sa gestion

- Préserver la perception du hameau depuis la RD s'agissant du premier hameau traversé lors d'arrivées depuis le rond point de port royal
- Mener/poursuivre une réflexion permettant la valorisation de la Ferme par la recherche d'un projet global la reliant à Port Royal (touristico_biologique)
- Conforter le développement d'activités agricoles relative à la ferme de Romainville

Le hameau de Brouessy sera le siège d'un projet de renouvellement urbain avec la démolition-reconstruction des pavillons de l'INRA. Il convient de veiller dans ce cadre à garantir la qualité urbaine et paysagère du hameau aussi bien vue de l'intérieur que de l'extérieur. Sa vocation agricole est souhaitée, en particulier la réexploitation des veilles structures agricoles (hangar) qui ne sont plus utilisées.

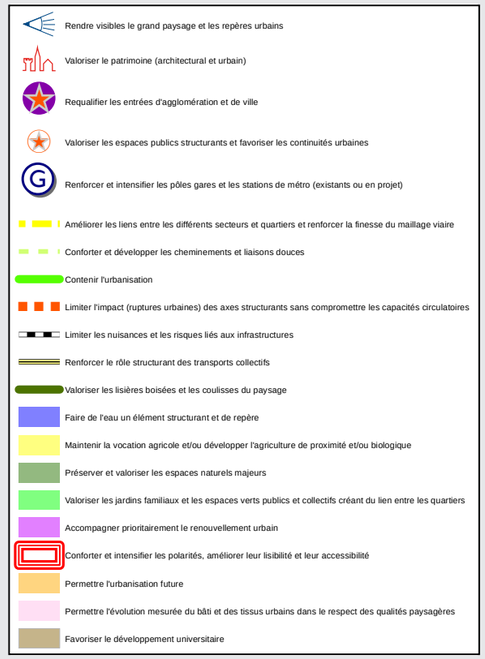
- Réussir l'intégration d'un projet immobilier nouveau dans l'enveloppe existante des anciens pavillons INRA
- Maintenir l'activité présente sur le hameau, voire permettre sa diversification

Le Village a vocation à rester un hameau d'habitation et à conserver son caractère spécifique de village. Il a vocation à disposer d'un apport de population suffisant pour assurer la pérennité de l'école. Sa densification doit s'opérer sans en altérer l'image (alignement, gabarit, volumétrie, matériaux...) du lieu.

- Enjeu important de l'apport de population pour maintenir le service public de l'école
- Réussir l'intégration du projet urbain en entrée de village

A Villeneuve, une attention particulière doit être portée pour assurer et maîtriser l'ampleur des éventuelles densifications et/ou réhabilitations/ requalifications des grands ensembles immobiliers sensibles tel que la ferme Daix et le Centre équestre Smadja.

- Surveiller le devenir de l'ancienne enceinte agricole et du centre équestre pour s'assurer de leur préservation ou de la qualité de leur éventuel changement de destination, s'agissant d'éléments patrimoniaux de valeur notable
- Mener une réflexion globale sur le secteur de villeneuve en intégrant le centre technique municipal et son parking en bordure de la RD 195



SOURDERIE ET LAC

Au cœur de l'agglomération, et à **cheval sur les communes de Voisins-le-Bretonneux et de Montigny-le-Bretonneux,** ce secteur est composé des quartiers de la Sourderie et du Lac.

Il est d**élimité par de grands axes structurants** de l'agglomération : la RD 36 (route de Trappes/av de Kierpse), la route de Guyancourt (en continuité de l'av des Garennes), l'avenue Nicolas About, et les avenues du Gal Leclerc/ et de l'Europe. Ces grandes voies sont traitées de manière **très routières** et constituent des **ruptures** avec les secteurs environnants. De plus, les **constructions tournent le dos** à ces axes majeurs. Ce secteur est également traversé de part en part par deux voies importantes qui l'irriguent sans être des coupures dans le tissu urbain : l'avenue Kessel (est-ouest) et le Boulevard Descartes (nord-sud et dévié pour contourner le centre commercial de la Sourderie). L'ancienne route de Trappes, qui a servi de base à l'ordonnancement du quartier, est aujourd'hui déviée et n'est plus qu'une simple rue sans réel rôle structurant. La pièce majeure autour de laquelle s'articule le secteur est le bassin de la Sourderie, à la fois ouvrage technique de gestion des eaux pluviales et espace d'agrément pour les habitants.

Ce grand secteur dispose également de **grandes continuités vertes** support de voies pour les modes actifs. Le quartier bénéficie, en effet, des espaces verts aménagés autour du bassin et aux abords du lac, du jardin Alain Chèdeville ainsi que du square Paul Fort récemment réaménagé au nord-ouest de l'école du même nom. Le projet de la Remise prévoit la création d'un parc paysager généreux qui s'inscrit dans la trame verte locale. Ce parc mettra en valeur la Rigole avec des aménagements spécifiques et prolongera un ensemble de liaisons douces pour relier les différents quartiers entre eux.

Sortis de terre au milieu des **années 80** (dans le cadre des ZAC Sourderie-nord et Montigny II pour la partie Ignimontaine), les quartiers de ce secteur marquent une étape dans la construction la ville nouvelle. En effet, les programmes initiaux pensés par les urbanistes de l'EPA étaient beaucoup plus importants et denses. C'est réellement le premier secteur sur lequel un travail collaboratif a été engagé entre l'EPA et les élus des communes, permettant un évolution majeure de la programmation et des formes urbaines.

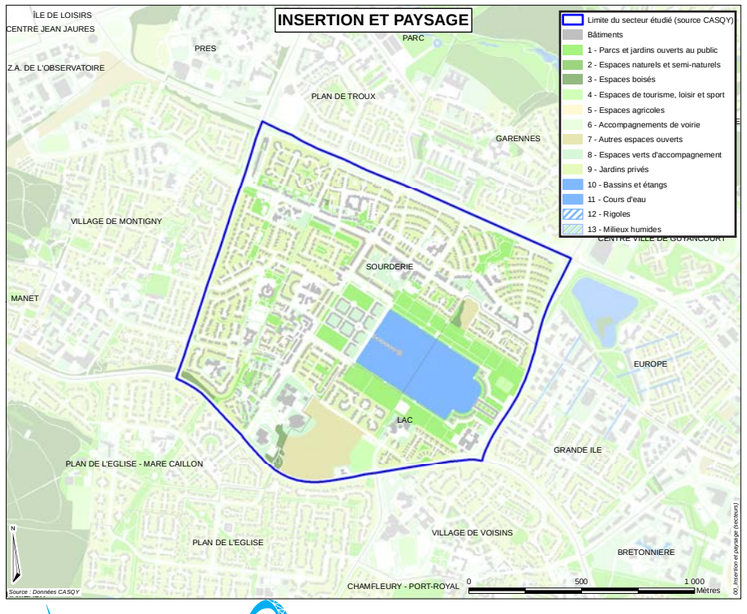
Ces quartiers constituent l'une des **compositions urbaines majeures de Saint-Quentin-en-Yvelines autour du bassin de la Sourderie**. Celui-ci, et les bâtiments qui se font face, sont composés selon un axe parallèle à l'ancien tracé de la RD 36. Cet axe était destiné à se prolonger sur le quartier de la Grande Ile. Cependant, si cette continuité existe bien en plan, elle n'est pas perceptible dans la ville, le profil de la route de Guyancourt ayant supprimé cette perspective. Le seul lien qui demeure est la passerelle qui bute contre le bâtiment.

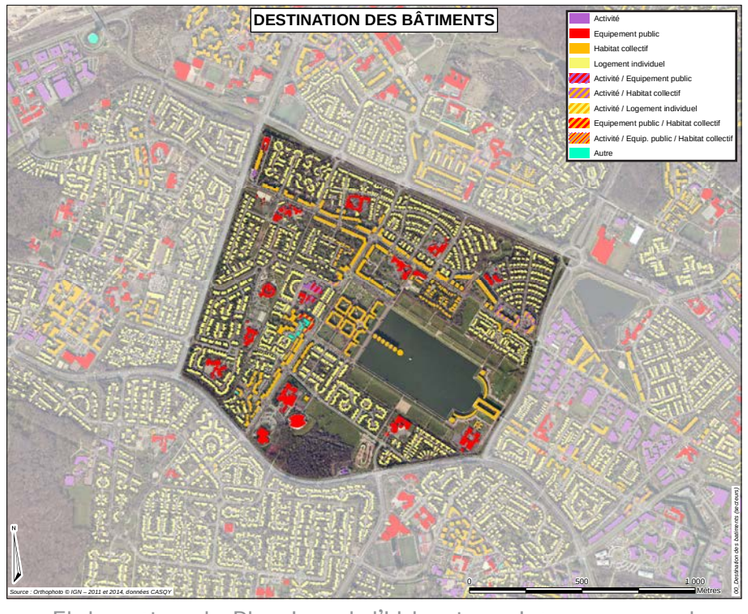
L'ensemble de ce quartier est plutôt **confidentiel.** Et malgré une **forte identité architecturale** relative à la présence de l'« œuvre » de **Ricardo Bofill**, ce quartier manque de lisibilité et d'homogénéité. Il est **majoritairement résidentiel** mais est accompagné de nombreux équipements et de commerces de proximité.

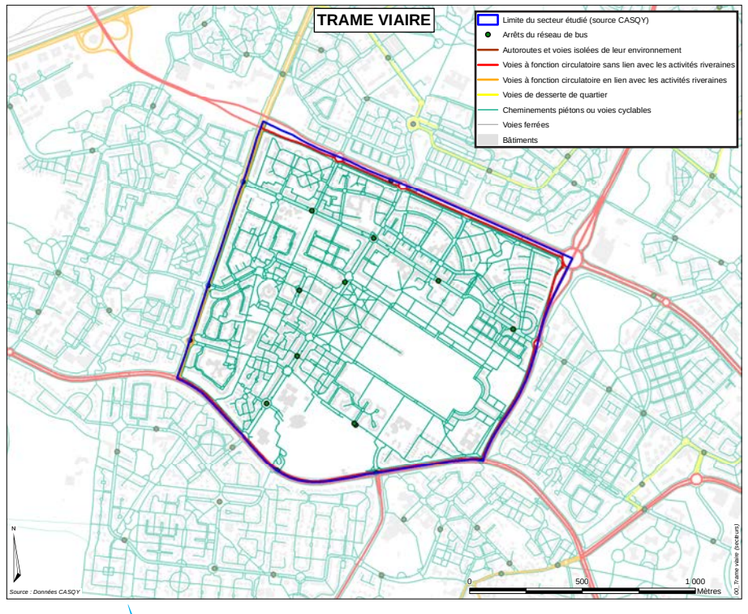
Quatre entités forment ce secteur avec des identités fortes: **Le Temple, les Templettes** (coté Voisins-le-Bretonneux) et **Arcades du Lac** ainsi que le **Viaduc** (côté Montigny-le-Bretonneux). Composé de logements sociaux et en accession, cet ensemble a été réalisé par Ricardo Boffil qui a créé un « geste » architectural fort. Cette opération a ainsi permis d'introduire une certaine **mixité sociale** dans le secteur.

Sur Voisins-le-Bretonneux, la composition est symétrique, le bâtiment s'articule autour d'un parallélépipède rectangle et de deux ailes en arc de cercle qui longent le lac et présentent des façades monumentales et de réelles qualités architecturales.

Côté Montigny-le-Bretonneux, l'ensemble de logements est composé d'un chapelet de bâtiments (le Viaduc) qui s'avance dans le bassin du Lac et se termine par une placette ronde au milieu du Lac. Ces bâtiments se retrouvent entourés d'eau. La composition se termine sur les berges du lac par une composition symétrique de 4 carrés de bâtiments







La monumentalité en coeur de quartier

de 3 niveaux avec des cours intérieures paysagées et 4 bâtiments de forme rectangulaire s'ouvrant sur le Lac. La taille de l'opération et sa morphologie n'ont pas été accompagnées dans les opérations périphériques. Cet ilot est donc en **rupture** avec le tissu urbain qui l'entoure.

La **Manivelle et le quartier dit du Lac** sont situés entre le bassin de la Sourderie et l'avenue Joseph Kessel. Cet ensemble s'organise autour de la place des Roseaux. Il constitue un ensemble urbain homogène. Il comprend pour l'essentiel des **maisons de ville** et deux petits immeubles **collectifs**. Les maisons de ville d'un étage sont de conceptions simples mais l'ensemble présente des qualités urbaines, paysagères et architecturales. Soulignant l'entrée dans le quartier, deux petits immeubles collectifs de 2 à 3 étages sont implantés sur la rue des Cottages. Ce quartier est coupé de la ville de Voisins-le-Bretonneux au sud par le **bassin de la Sourderie** et à l'est par la route de Guyancourt. Il semble plus tourné vers Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt bien que faisant partie de la commune de Voisins-le-Bretonneux.

Le **secteur Sud Lac** est composé d'opérations indépendantes les unes des autres. La rue de la Remise longe ou traverse les opérations. Cet ensemble est composé de **maisons de ville** desservies par des voies privées qui ont fait l'objet de recherches architecturales. Les maisons d'un étage avec des combles aménagées, sont implantées à l'alignement des voies, ou en front du bassin de la Sourderie. Cette opération est située à cheval sur Montigny et Voisins-le-Bretonneux avec des continuités dans les fronts bâtis qui ne permettent **pas de percevoir les limites communales**. Dans le prolongement de la rue de la Remise vers Voisins-le-Bretonneux, une petite opération s'apparente à celle élaborée dans le quartier du Plan de l'Eglise avec une architecture et des tailles de parcelles similaires.

La Remise, ancienne réserve de Chasse, est un terrain de près de dix hectares non urbanisé. La réalisation d'un projet mixte de logements, équipements, commerces et activités autour d'un vaste parc paysager, est prévu sur ce terrain.

La **Sourderie-nord,** la partie nord du quartier, est composée d'un ensemble résidentiel comprenant une majorité de **maisons individuelles** qui présente une unité architecturale. Des **immeubles collectifs** de 3 à 4 étages prennent la forme de **plots** ou de **petites barres** implantés en alignement le long de l'avenue Joseph Kessel, composant un front bâti en immeuble collectif contrastant avec l'intérieur du quartier.

La **Sourderie ouest** s'étend de l'avenue de Kierspe, à l'avenue Joseph Kessel et de l'avenue du Pas du Lac à l'étang. Elle présente des formes urbaines diversifiées avec un front bâti continu, le long du boulevard Descartes, composé d'immeubles de deux étages ; des maisons individuelles. Ce secteur est aussi marqué par la proximité des Arcades du Lac et du Viaduc. Toutefois, depuis l'avenue Descartes, cet ensemble est **peu visible**. Le **centre commercial** constitue une offre de proximité à maintenir.

Ce secteur présente de **nombreux équipements**, **bien répartis** sur l'ensemble du quartier. Il accueille notamment l'Hôtel de Ville de Montigny-le-Bretonneux, ainsi que des équipements sportifs et des groupes scolaires. Le lycée Descartes et le centre aquatique du Lac sont des équipements structurants ayant un **fort rayonnement intercommunal**. La maison médicale de garde participe à l'offre de la commune et de l'agglomération en matière de santé. Ce secteur accueille également la police municipale, la maison de quartier Louis Jouvet et le conservatoire municipal de musique.

Ce secteur est « généreux » en équipements scolaires, comptant jusqu'à 8 écoles maternelles et 7 écoles élémentaires, 2 collèges et 1 lycée à la fin des années 1980, début des années 1990 pour accompagner la construction du quartier.

La rationalisation de ces équipements, avec l'arrêt des constructions nouvelles et la stabilisation des effectifs, a conduit à la fermeture de plusieurs groupes scolaires en 1992, 2002 et 2010 (Andersen, Samain, Prévert) sur la partie ignymontaine, ainsi que du collège Bergson en 2007, avec un redéploiement des effectifs sur les groupes restants, dont les taux de remplissage augmentent. A Voisins-le-Bretonneux, le taux de remplissage du groupe scolaire du Lac est particulièrement bas, mais le programme de La Remise va entraîner l'arrivée de nouveaux élèves sur le secteur.

Malgré un taux d'équipement élevé, **certains** d'entre eux, tels l'hôtel de ville et la maison médicale, sont **peu visibles** et ont un positionnement plutôt confidentiel.

Le **centre commercial de la Sourderie** dispose d'une locomotive (Casino) qui lui permet de drainer une population environnante, mais qui n'atteint plus une taille suffisante pour conserver son attractivité qui est donc **à relativer au regard de la diversité de son offre commerciale.** De plus, sa structure introvertie pose des problèmes de lisibilité. Et la place Jacques Coeur, principal espace public du secteur, présente un **caractère vieillissant** qui limite l'attractivité de ce pôle.

Le **centre commercial Kessel-Causses** est assez dynamique et rayonne également sur Guyancourt. C'est un pôle de taille relativement importante qui compte une petite supérette, des commerces de bouches de qualité et possède aussi une majorité d'activités de services. Sa situation le long de l'Avenue Kessel est un atout majeur. Ce centre doit conforter son attractivité.

La population est estimée entre 11 000 et 12 000 habitants au 1er janvier 2010, dont la majorité située sur la partie ignymontaine. Celle-ci réside dans environ 4 300 logements construits en l'espace de 20 ans, de la fin des années 1970 à la fin des années 1990. Il n'y a pas eu d'évolution ou de constructions nouvelles depuis, mais des logements supplémentaires sont prévus dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : La Remise (460 logements) et la Manivelle (130 logements) sur Voisins-le-Bretonneux et 55 logements prévus sur Montigny-le-Bretonneux (à la place du collège Bergson). Le taux de vacance des logements est particulièrement faible (inférieur à 3%), traduisant les tensions du marché immobilier. La répartition par type de logement est globalement équilibrée : le parc est composé à la fois de **logements individuels** (41%) et **collectifs** (59%) avec, dans l'ensemble, des typologies moyennes (près de la moitié de 3-4 pièces). Géographiquement, il existe une certaine alternance entre logements collectifs et individuels. De même, en ce qui concerne les statuts d'occupation, il y a une certaine mixité entre locatif et accession, même si le parc privé reste dominant, avec près des **deux tiers** des ménages **propriétaires**. Les parcs locatifs privé et social représentent respectivement 15% et 19% des logements.

Compte-tenu de l'absence de construction depuis les années 90, il n'y a pas de marché immobilier du neuf, mais uniquement de la revente de maisons ou d'appartements. Le marché est assez dynamique mais les prix sont élevés : entre 3 000 et 3 500 €/m² en moyenne ces 5 dernières années, correspondent aux moyennes que l'on retrouve sur l'Est de l'agglomération. Les acquéreurs sont généralement de jeunes actifs des catégories socioprofessionnelles élevées.

La population du secteur est globalement **jeune** (5% de population de 65 ans et plus seulement) et **active** et les ménages de tailles moyennes comprenant le plus souvent 3 ou 4 personnes. Une tendance à la **baisse de la population** du secteur a été observée avec l'absence de constructions nouvelles, la réduction des naissances, près d'un quart des ménages composés d'une seule personne, la réduction de la taille moyenne des ménages, etc., Les programmes prévus sur le secteur peuvent conduire à l'inversion de la tendance.

La mixité sociale est importante, avec un équilibre entre les différentes catégories socioprofessionnelles : 27% de cadres, 22% de professions intermédiaires, 16% d'employés, 6% d'ouvriers. Les indicateurs de la politique de la ville sont globalement favorables, avec des revenus, un niveau de diplôme et une part des ménages imposables assez élevée.

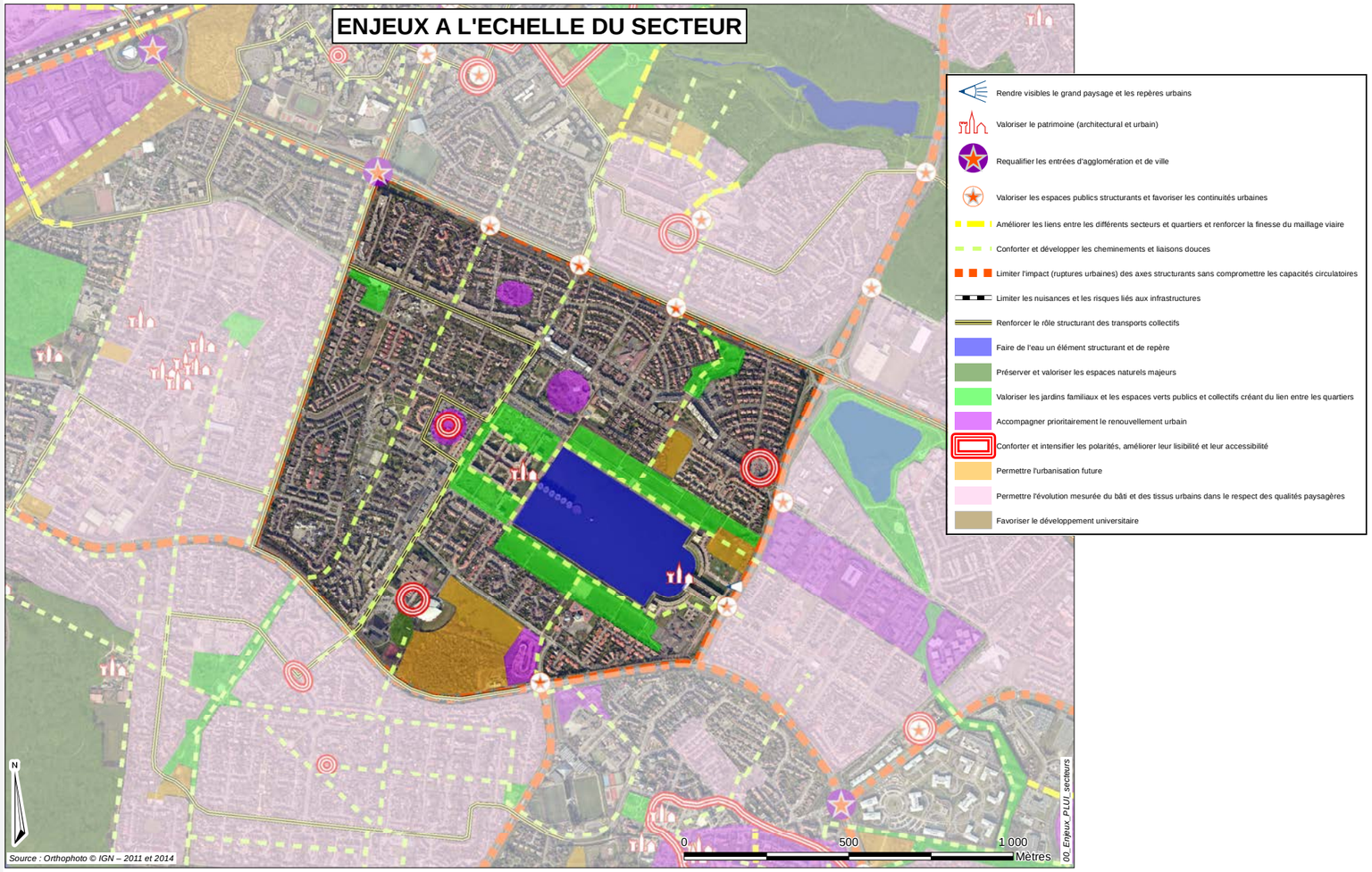
Le secteur Sourderie / Le Lac regroupe près de 1 300 salariés recensés sur le secteur et près de 300 établissements. Ce sont e**xclusivement des PME, des TPE et des sociétés unipersonnelles**. Le s**ecteur administratif** est le premier employeur du secteur, de par la présence de l'Hôtel de Ville de Montigny-le-Bretonneux, des services municipaux et des équipements associés (établissements scolaires, police municipale, équipements sportifs). Le secteur du commerce et des services aux particuliers est également bien représenté et participe à la forte présence de l'économie résidentielle sur le secteur.

Le taux de motorisation des ménages est particulièrement élevé (90% des ménages possèdent au moins une voiture) et il y a une forte utilisation de la voiture particulière des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

Ce quartier n'est pas uniformément desservi par les transports en commun. La présence de lignes structurantes desservant le boulevard Descartes est importante. Toutefois, le reste du quartier est un peu **loin des lieux de desserte et** l'accès aux gares est long et compliqué.

Partager la monumentalité en respectant la qualité de vie

Ce secteur a vocation à rester **résidentiel**, ce qui est confirmé dans le cadre des projets en cours, dans lesquels sont prévus des logements, quelques équipements publics et du commerce d'ultra proximité. Le souhait est également de conserver, de valoriser et de s'appuyer sur la **trame des espaces verts et des cheminements doux** et la **qualité des paysages** (haies végétales et de jardins arborés) du quartier qui lui confèrent sa qualité de vie.
Cependant, les espaces majeurs et monumentaux de grande qualité pourraient être rendus plus **visibles et accessibles** et ainsi bénéficier à l'ensemble du secteur et aux quartiers limitrophes.



- ▷· Garder avant tout son caractère résidentiel dans le programme de construction à venir (Remise / Manivelle / Bergson / Samain)
- ▷· Rendre plus visible et permettre des usages sur la pièce d'eau du Lac et ses abords pour en faire un lieu attractif au-delà des quartiers limitrophes
- ▷· Améliorer les liaisons et notamment les liaisons douces vers les autres quartiers et des continuités paysagères
- ▷· Ouvrir les quartiers qui sont aujourd'hui fermés et introvertis
- ▷· Conserver la dynamique commerciale locale en préservant les rez-de-chaussée commerciaux et en améliorant leur lisibilité
- ▷· Améliorer la visibilité et le confort du CC de la Sourderie (ambiance, confort du chaland, signalétique et stationnement) en lien avec les projets de restructuration du pôle d'équipement
- ▷· Conserver le niveau d'équipement voire le conforter pour créer des liens fonctionnels avec les nouvelles opérations
- ▷· Développer l'offre de transports en commun
- ▷· Atténuer l'effet de coupure créée par la présence d'infrastructures routières intercommunales pour éviter l'impression de rupture avec les autres quartiers
- ▷· Améliorer l'identification des lieux (signalétique des liaisons douces et voies vertes / traitement de la voirie)
- ▷· Favoriser la pérennité ou le développement des clôtures végétales et des jardins arborés

DEUX «PLAN DE L'EGLISE»

Le quartier du Plan de l'Église se situe au sud, **à cheval sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Voisins-le-Bretonneux**, au bord du plateau, en l**imite de la vallée de la Mérantaise** qui le relie au Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse. Il est bordé par la **forêt de Port Royal** (site inscrit) à l'ouest et au sud et limité par la **RD 36 au nord et par l'avenue de la Pyramide** (RD 91) à l'est, voies qui constituent un élément de coupure majeure entre le quartier du Plan de l'Église, le secteur du Lac-Sourderie et le centre-ville de Voisins-le-Bretonneux. Ce quartier est relié aux autres secteurs par deux voies majeures : la RD 36 et l'avenue du Plan de l'Eglise.

Si la RD 36 fonctionne comme une coupure majeure, l'avenue du Plan de l'Église dessert tous les quartiers du secteur. Des aménagements spécifiques (rond-point, dos d'âne, rétrécissement de chaussée) et les nombreuses intersections avec les entrées de quartier permettent une circulation plutôt apaisée, contrastant avec celle de la RD 36, sur laquelle l'espace est mal partagé entre les cycles, les véhicules et les piétons, ce qui conduit parfois à des conflits d'usage et des problèmes de sécurité des différents modes. Grâce à la **présence d'un réseau dense de liaisons douces et allées cavalières**, le vélo est fortement utilisé pour relier les différents points du quartier et les équipements comme le lycée, le centre socio-culturel, etc… Ces cheminements sont complétés par une passerelle (peu qualitative) vers le centre aquatique et la Remise.

Ce quartier est uniquement composé de **maisons individuelles** structurées autour d'un axe majeur, l'avenue du Plan de l'Église sur lequel se greffe la trame orthogonale des différentes opérations. Un des atouts majeurs de ce quartier est le **cadre verdoyant**, grâce à la disposition des jardins arborés donnant sur les voies principales du quartier et à la présence d'un réseau de coulées vertes et d'allées cavalières, mais aussi grâce à la proximité de la forêt de Port-Royal, vers laquelle converge de nombreuses coulées vertes et autres liaisons paysagères.

L'ensemble des opérations est **introverti** et tourne complètement le **dos aux voies de circulation** majeures du quartier.

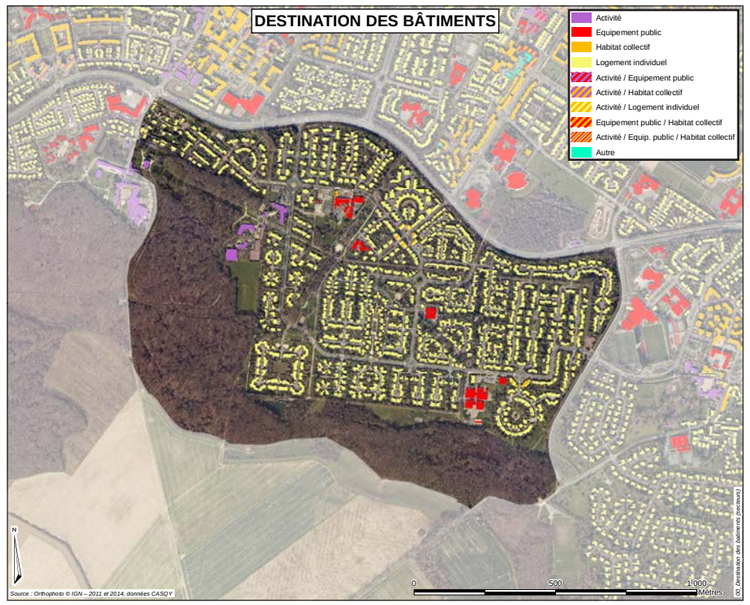
Les parcelles sont de tailles variables : assez grandes dans la partie ouest et en limite de la forêt, et plus petites dans la partie est et en partie centrale. La hauteur des constructions est limitée à un étage avec combles aménagées sur la plupart du quartier, avec toutefois des hauteurs plus importantes, jusqu'à deux étages sur la placette de la Mare Caillon. La construction de ce quartier a été opérée par l'octroi de permis de construire à cheval sur les deux communes, renforçant le **lien visuel et fonctionnel mais diluant les limites communales**, avec une architecture identique sur les deux communes.

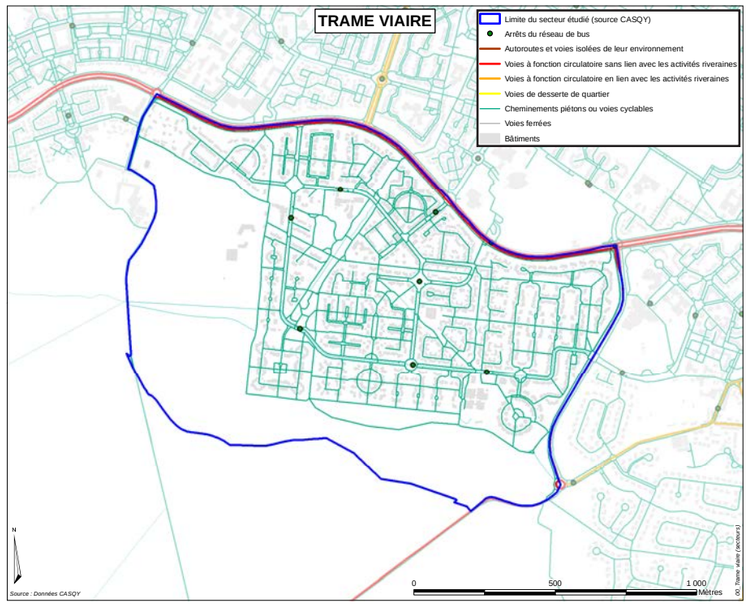
C'est le premier quartier Ville Nouvelle sur la commune de Voisins-le-Bretonneux. L'architecture est parfois atypique, donnant une certaine originalité au lieu.

Le quartier s'est développé en une dizaine d'années (entre 1977 et 1987) grâce à une multitude de programmes, allant d'une dizaine à plusieurs centaines de logements (Les Montinières, L'Amphithéâtre, Les Jardins de Michel Ange, Les Terrasses du Belair, les Maisons du Manet, Les Nids, Les Pensées, Les Clairières, etc.).

Près de 3 700 habitants ont été recensés par l'Insee au 1er janvier 2010 pour plus de 1 300 logements, majoritairement individuels. La répartition est identique entre les parties vicinoise et ignymontaine. Les caractéristiques sont homogènes et sont celles que l'on retrouve d'ailleurs également dans les autres secteurs situés au Sud de la RD 36, sur Montigny-le-Bretonneux ou Voisins-le-Bretonneux (Manet Sud et Village de Voisins-el-Bretonneux).

Ce secteur est ainsi un **vaste ensemble pavillonnaire** comprenant des logements de grande taille : plus de trois quarts des logements ont au moins 5 pièces et il n'y a pas de T1-T2. Ces logements sont occupés par une large majorité de propriétaires (95 %) et quelques locataires privés. Ce secteur est caractérisé par **l'absence de logements sociaux**.





Un cadre privilégié en bordure de forêt

Il n'y a eu que quelques logements produits **depuis 30 ans**, au dessus du centre commercial de la Mare caillon, mais cela est anecdotique **comparé au reste du quartier où il n'y a eu aucune construction**, même en diffus, et aucun logement n'est prévu dans le cadre du PLH2. Avec un marché immobilier très tendu, la vacance est quasi-inexistante (1 %) et il n'y a pas de résidences secondaires. Le marché neuf n'existe pas et le marché de la revente traduit ces tensions avec des prix parmi les plus élevés de l'agglomération, supérieurs à 3 500€/m² (prix proches que ceux que l'on retrouve par exemple sur le secteur gare de Montigny, mais pour des logements plus petits). Ce secteur attire des jeunes actifs appartenant aux classes aisées.

La **population** est encore **jeune** (20-24% ont entre 0 et 14 ans) et seulement 6 % de personnes de 65 ans et plus. Ce secteur concentre une majorité de familles, avec ou sans enfants et des ménages de grande taille (autour de 3 personnes par ménages en 2010). La population est relativement stable même s'il y a une baisse de la population depuis 2006, plus particulièrement sur la partie de Montigny-le-Bretonneux, avec une tendance à la baisse des naissances (-10%) et à la réduction de la taille moyenne des ménages. Par ailleurs, il y a une tendance au **vieillissement de la population**, avec une part des retraités et préretraités plus élevée que sur les autres secteurs des deux communes.

Compte-tenu de la structure de la population, les indicateurs de la politique de la ville sont favorables, avec un fort taux de scolarisation, un faible taux de chômage, un niveau de diplôme élevé (enseignement supérieur), une faible monoparentalité, la présence de catégories socioprofessionnelles aisées (plus de 30 % de cadres et professions intellectuelles supérieures) et à l'inverse une faible présence d'ouvriers. Dans ce secteur caractérisé par sa **faible mixité sociale**, les revenus sont parmi les plus élevés des communes et de l'agglomération.

Secteur quasi exclusivement résidentiel, son **poids économique** est donc **faible**, il y a une centaine de salariés et les entreprises sont exclusivement des **Très Petits Établissements** (TPE) de moins de 20 salariés et des sociétés unipersonnelles. Les emplois sont concentrés dans les secteurs du commerce et administratif.

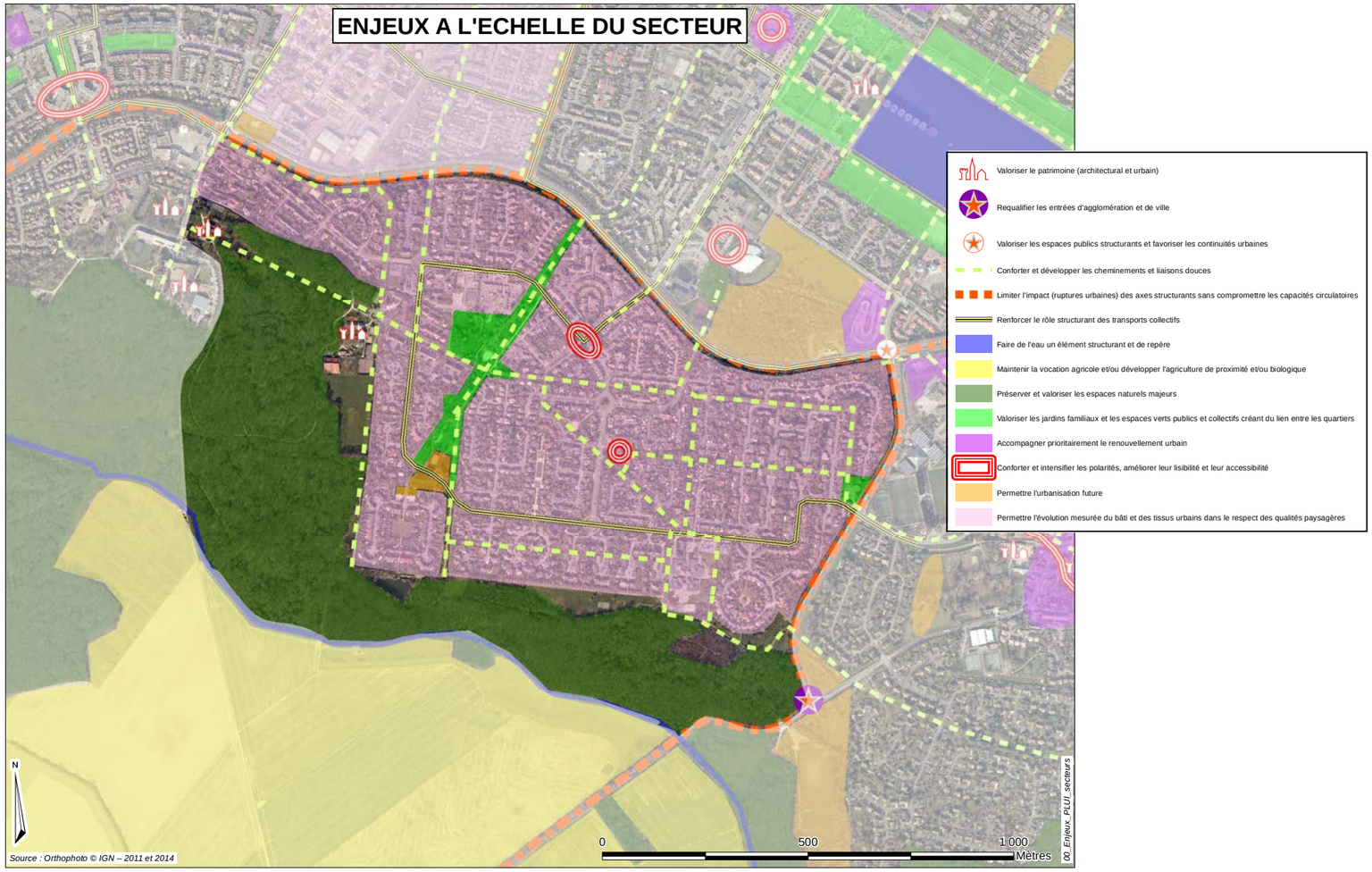
Le **centre commercial de la Mare Caillon** est un pôle de proximité important à l'échelle du quartier, grâce à ses commerces diversifiés répondant au besoin de la vie quotidienne. Il comprend une locomotive commerciale (Picard) et une supérette qui proposent une **offre qualitative**. Il dispose d'une bonne attractivité commerciale (en particulier sur les commerces de bouche) et d'aménagements agréables (ambiance, qualité des façades, etc.). Cependant, ce pôle joue un rôle de proximité et nécessiterait, pour être optimisé, de disposer d'une meilleure signalisation et accessibilité. Les commerces de l'avenue de l'Église, à l'entrée de la Rotonde, ont une vocation de proximité comme la pharmacie. Les autres ne génèrent que peu d'attractivité et de flux de clientèle, hormis le pub/ brasserie, le midi.

Un **centre de séminaire privé** (appartenant au Crédit agricole) permet une lisibilité de ce quartier autour d'un château. Depuis peu, ce centre propose une offre en hotellerie. Le secteur dispose d'**équipements de rayonnement local** qui accompagnent la vie de quartier: 2 groupes scolaires (Erik Satie, Bois de la Garenne), Crèche La Fontaine…et de petits équipements sportifs de proximité (city-stades, petits jeux…). Côté Montigny-le-Bretonneux, le quartier accueille des équipements de proximité regroupés au centre et organisés autour de l'espace vert et de loisirs de la rigole du Manet. Malgré l'apport de nouveaux élèves généré par les naissances ou par l'arrivée de nouveaux ménages, le taux de remplissage des groupes scolaires du secteur est faible. Se pose alors la question de l'évolution des caractéristiques sociodémographiques du secteur (vieillissement, évolution de la taille des ménages, évolution des naissances, évolution du marché immobilier, évolution du parc de logements, etc.) et de l'impact sur le niveau d'utilisation des équipements. Le centre socio-culturel Alfred de Vigny et la maison des associations sur Voisins-le-Bretonneux permettent une forte visibilité de ce quartier sur le reste de la ville. Leur présence permet aussi des **liaisons fonctionnelles fortes** avec les autres quartiers, grâce à la pratique quotidienne des activités proposées. Le centre Alfred de Vigny est la plus grosse association de la ville de Voisins-le-Bretonneux, regroupant près de 1 500 adhérents.

Le taux de motorisation des ménages très élevé, pratiquement égal à 100%, se traduit par une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs, proche de 70 %, au détriment des transports collectifs. Ce secteur est structuré par une ligne de bus qui relie la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines en 15 minutes. Toutefois, la fréquence de passage, même en heure de pointe, n'incite pas à utiliser les transports en commun. Une part importante des actifs du secteur travaille au sein de leur commune (notamment concernant les ignymontains) ou sur l'agglomération : les qualifications élevées des habitants correspondent davantage aux emplois proposés sur le territoire.

Conforter ses atouts

Ce quartier à **forte identité pavillonnaire** a vocation à le rester d'autant plus que les possibilités de mutation sont très faibles.
La présence d'équipements comme la Ferme du Manet, le centre socio-culturel et la maison des associations est importante pour la lisibilité de ce quartier dans le reste de la ville.
Quartier **verdoyant** et à la **circulation douce** fortement développée, il doit conserver ces qualités de vie qui font son attractivité.



▷· Conserver le caractère pavillonnaire et verdoyant de l'ensemble de ce secteur tout en autorisant de petites évolutions du bâti permettant une mutation progressive et mesurée du tissu pour offrir plus d'oppotunités dans le parcours résidentiel des habitants (jeunes et séniors notamment)

▷· Favoriser la pérennité ou le développement des clôtures végétales et des jardins arborés

▷· Préserver les continuités vertes vers la vallée de la Mérantaise et rendre lisible l'ensemble des liaisons douces du secteur

▷· Préserver le dynamisme du centre commercial de la Mare Caillon comme centre commercial de proximité et de vie quotidienne

▷· Conserver le niveau d'équipement actuel

▷· Relier ce quartier de façon plus explicite avec le reste de la Ville

PAS DU LAC

Le quartier du Pas du Lac se trouve au nord de la commune de Montigny-le-Bretonneux. Il est encadré par la base de loisirs et l'A 12 à l'ouest, par le parc d'activités du Pas du Lac au nord et par la RD 10 et les emprises SNCF au sud. Il est situé en **frange de l'agglomération** face à Bois d'Arcy dont il est **coupé par un maillage viaire autoroutier**.

Ce quartier est composé de deux parties distinctes et typiques de l'urbanisme sectoriel des années 70 connotés très « ville nouvelle ». Il y a au sud de l'avenue des Frères lumières et au nord de l'avenue Paul Delouvrier un quartier mixte comprenant des **logements** et de l'**activité**.

La **RD10 et les voies ferrées** constituent une **coupure importante** entre le quartier et le centre de Saint-Quentin, ainsi qu'avec le quartier des Prés. La lisibilité, aussi bien interne qu'externe, de ce secteur est altérée par son caractère routier dû à la présence de nombreux échangeurs dont les emprises sont importantes. Les liaisons routières entre les deux quartiers sont assurées par l'avenue du Pas du Lac au sud-ouest et par l'avenue des Frères Lumières à l'est. Dans la perspective de créer « une couture » entre le Pas du Lac et le centre Saint-Quentin, les terrains situés à l'angle de la RD 10 et de l'avenue du Pas du Lac sont potentiellement mutables.

Deux passerelles, dont celle de la gare, permettent aux piétons de se rendre dans le centre. Mais les liaisons douces entre les différents quartiers du secteur n'ont pas de continuité. Les ruptures nombreuses dues à la présence d'infrastructures majeures ne favorisent pas leur utilisation.

Ce secteur, limitrophe à la base de loisirs, est pour l'instant mal relié à cet espace de qualité. Une liaison piétonne sécurisée est aménagé pour répondre aux besoins générés par les programmes immobiliers du quartier du Vélodrome. Ce dernier fait la couture entre l'espace urbanisé et celui plus naturel de la base de loisirs.

La partie au sud est **mixte** et se divise en deux secteurs faisant référence à deux périodes d'urbanisation différentes :

- la **première partie** située à l'ouest est caractéristique de l'**urbanisme des années 70/80**. Les immeubles, relativement bien entretenus, en forme de **plots de 5 à 9 étages,** sont disposés en **plan libre** (immeubles disposés dans un parc). Les îlots sont des espaces ouverts où l'espace non bâti, conséquent, est traité en espace vert traversé par des cheminements piétons. Pour pallier les nuisances liées au passage de l'autoroute A 12, ses abords sont traités en **talus végétaux**. Certaines parties en frange de cet espace sont en cours de renouvellement (terrain de l'ancien groupe scolaire du Pas du Lac et parking silo d'entrée de quartier) ;

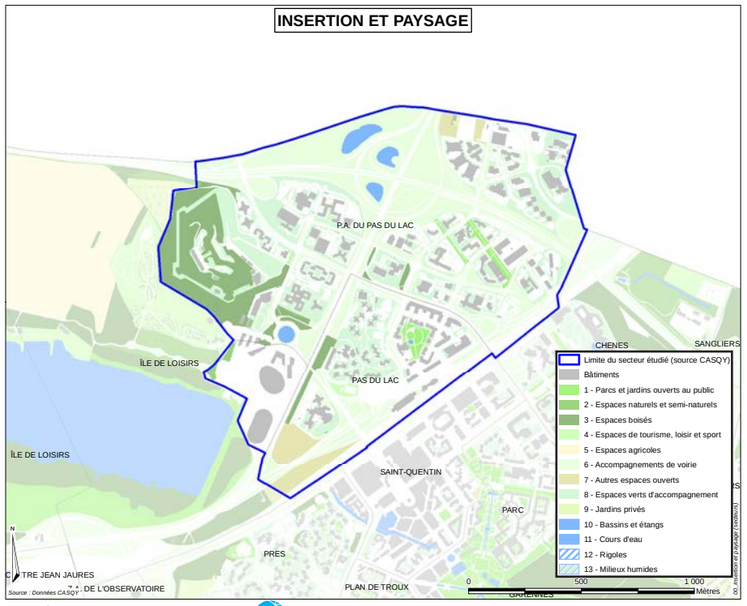
- la **seconde partie**, plus récente datant des **années 2000**, est située à l'est. Les **immeubles d'architecture contemporaine**, d'une hauteur variant entre **5 et 8 étages**, sont implantés à l'alignement sur rue, formant ainsi un **front bâti continu**. Ils sont organisés autour d'un cœur d'îlot vert ouvert au public (le parc Erasme), et d'un centre commercial, (Place Wicklow), qui peine à vivre (peu d'accessibilité, de visibilité, concurrence forte, peu de stationnement, peu de commerces,…).

La **partie au nord** est **monofonctionnelle** est composée d'un tissu dense d'**entreprises**. L'architecture est hétérogène allant du simple bâtiment d'activité, au bâtiment de bureaux avec un simple niveau, accueillant des TPE ou des PME, au siège régional de 5 étages. Le positionnement des bâtiments en cœur de parcelle avec de larges prospects verdoyants crée un **paysage plutôt aéré et vert**. Cette zone est **vieillissante** et les bâtiments commencent à être **obsolètes.** Des opérations de renouvellement sont en cours pour répondre aux nouveaux besoins en termes de bureaux et d'activités.

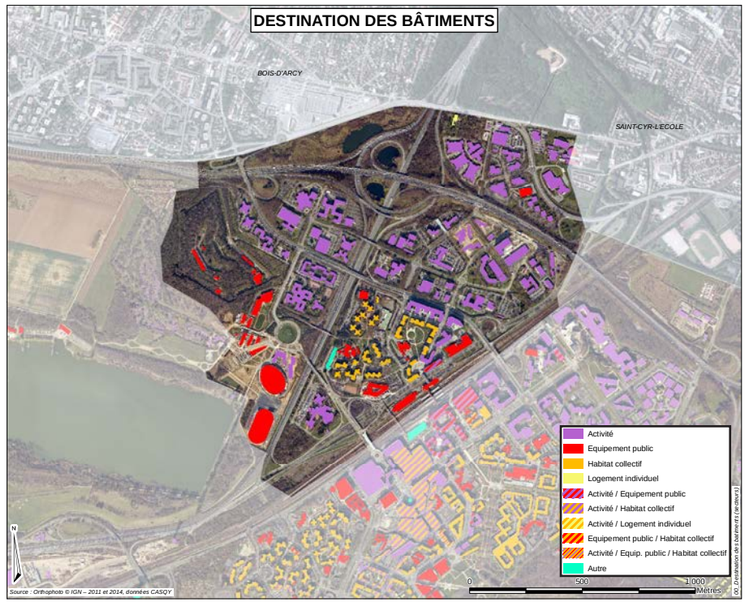
En outre, le quartier du Pas du Lac possède plusieurs emprises foncières susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, comme par exemple aux abords de la RD 10.

Ce secteur accueille des **espaces verts de qualité** : le parc Erasme, les espaces verts aménagés en pied d'immeubles. La partie la plus ancienne du quartier se caractérise par la présence de nombreux cheminements piétons plantés et agréables.

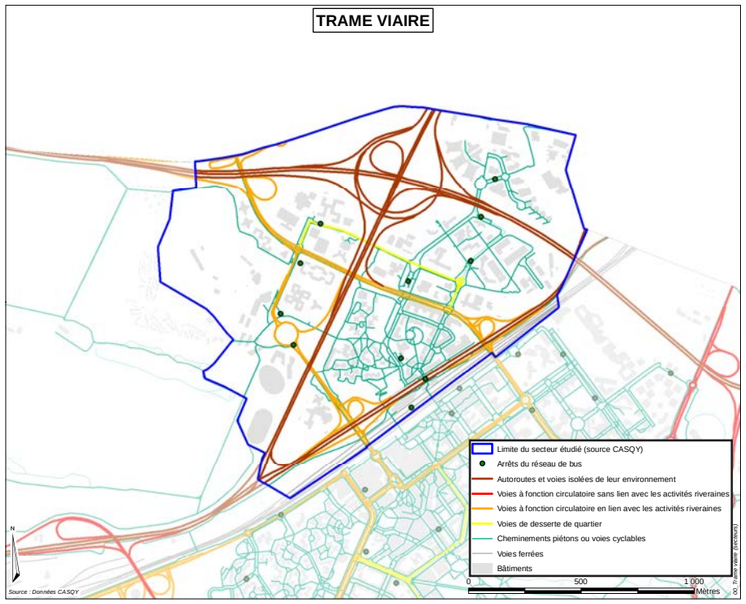
INSERTION ET PAYSAGE



DESTINATION DES BÂTIMENTS



TRAME VIAIRE



De gros potentiels en entrée d'agglomération

Le réseau de circulation douce interne au quartier permet notamment de desservir les équipements, mais également de relier la gare SNCF, le parc d'activités et la base de loisirs. Ce parcours très emprunté mériterait d'être mis en valeur et mieux signalé, pour aider les piétons à se repérer.

Enfin, ce quartier connait une **évolution majeure** sur ses limites avec la construction d**u quartier du Vélodrome**, équipement de niveau national avec son programme immobilier attenant permettant d'accueillir de l'activité, des commerces mais aussi des logements pour des étudiants et des chercheurs. La création de ce nouveau quartier a amené à requalifier l'avenue du Pas du Lac afin de mieux relier le Vélodrome au reste de la Ville. Toutefois, la place de la Paix Céleste, marquée par une œuvre d'art (arche créée par Kovalsky et dénommée la Paix Céleste), est l'entrée de ville et d'agglomération qui mériterait d'être mise en valeur afin de donner la tonalité de ce quartier, mais aussi le lieu d'accès à des équipements national ou régional (Vélodrome et base de loisir).

Le secteur accueille deux types d'équipements :

- des **équipements de proximité** situés sur le mail des Marronniers et complétés par l'école élémentaire des Iris, l'école maternelle (Les Sorbiers), une crèche (Charles Perrault), un centre de loisirs (Petite Enfance), une maison de quartier (Henri Matisse), le gymnase Roger Rivière et de petits espaces sportifs (city-stades, espaces de jeux, etc.);

- des **équipements de rayonnement plus large** que sont les archives départementales, l'institut franco-japonais, l'école d'ingénieurs ESTACA et les archives nationales de la photographie. Un collège et un lycée privés (Saint-Exupéry) se trouvent au nord de la zone.

Sont à noter également, la **proximité des gares SNCF et routière** et du **Vélodrome** (sur le secteur Base de Loisirs). Le Vélodrome est l'équipement sportif de niveau national accueillant les locaux de la Fédération Française de Cyclisme et de nombreuses compétitions de niveau national et international.

Ce **quartier** est **mixte** puisqu'il comprend des équipements sportifs, des activités en lien avec la présence de cet équipement et des logements pour répondre aux besoins des étudiants et des chercheurs universitaires. Les liaisons avec le reste de l'agglomération sont donc primordiales pour qu'il ne soit pas excentré par rapport au reste de la ville et qu'il puisse être vecteur d'animation.

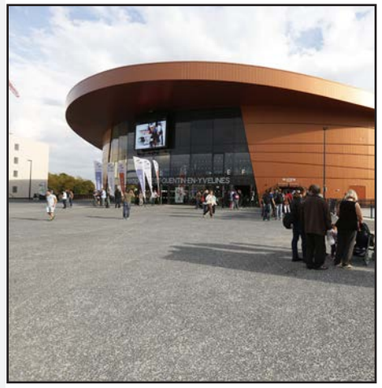
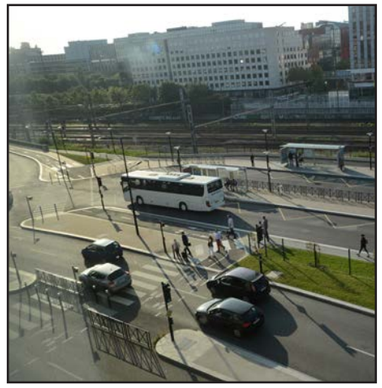
Enfin, les archives de la photographie sont situées dans un bâtiment classé aux Monuments Historiques (le **Fort de Saint-Cyr)** et dont le terrain d'assiette est immense. Cet espace se situe en interface avec la base de loisirs, créant ainsi une continuité verte avec ce site naturel de grande qualité mais aussi une enclave fonctionnelle. En effet, cet équipement est peu visible depuis les voies et plutôt confidentiel dans son fonctionnement.

La population du secteur est estimée à près de 2 800 habitants au 1er janvier 2010, en augmentation par rapport à 2006, avec une augmentation du parc de logements, la résorption de la vacance, et le renouvellement d'une partie de la population. La **taille moyenne des ménages** est **peu élevée** (2,39 personnes par ménage), mais c'est l'un des rares secteurs de l'agglomération à voir sa **taille moyenne** des ménages **augmenter.**

La **population** est encore **jeune** avec 20% de moins de 15 ans, 75% de 15-64 ans et seulement 5% de 65 ans et plus. Le taux d'activités des habitants du quartier est élevé. On note une forte présence des cadres et professions intellectuelles supérieures, malgré une hétérogénéité des niveaux de diplômes : la population sans diplôme est importante, tout comme celle avec des niveaux de diplômes supérieurs. Par ailleurs, les revenus se situent dans la moyenne basse de la commune. La **population** du quartier est **hétérogène**. Ce secteur est caractérisé par une s**urreprésentation des ménages d'une personne** (un tiers des ménages du quartier) et les familles sont moins nombreuses qu'ailleurs. Il s'agit surtout de couples sans enfant. A l'inverse, les couples avec enfants, et les familles monoparentales sont moins présentes que sur le reste de la commune.

Ces caractéristiques de la population cohérentes avec celle de la typologie des logements avec une surreprésentation des logements de petites tailles : 37% de T1/T2 et moins de 10 % de T5 et + : une typologie qui est identique à celle que l'on retrouve de l'autre côté de la gare (quartier Saint-Quentin).

L'**augmentation de la population** est notamment due à la forte augmentation des couples avec enfants sur le secteur, au détriment des autres formes de ménages. Le renouvellement de la population se ressent au niveau des effectifs scolaires, avec une augmentation du nombre d'élèves en maternelle et en élémentaire. Toutefois, les taux de remplissage des écoles (les Iris et les Sorbiers) sont inférieurs à 75% et pourraient absorber des augmentations d'effectifs.

Le parc de logements comprend 1 100 logements collectifs classiques et une Résidence Pour Étudiants (RPE Blaise Pascal) de 152 chambres.

La première période de construction (milieu des années 1970) a permis l'édification de 4 grands programmes (725 logements au total) dont 320 en locatif social et 405 en accession aidée). La seconde période a fait émerger une succession de plus petits programmes entre 1998 et 2006, pour un total de 360 logements collectifs en accession libre. Quelques programmes sont récents, d'où la présence d'un marché immobilier du neuf, à des prix élevés. Le marché de la revente est important au Pas du Lac. Les volumes des transactions sont équivalents à ceux du quartier Saint Quentin, malgré un taux de vacance faible (inférieur à 5%), mais les prix y sont beaucoup moins élevés, ce qui attire des acquéreurs plus jeunes, mais aux catégories socioprofessionnelles élevées.

Près de 170 logements classiques sont programmés dans le cadre du PLH2 (2012-2017) ainsi que 3 résidences sur le secteur de la Base de loisirs (jeunes actifs, chercheurs, étudiants) dans le cadre du projet du quartier autour du Vélodrome.

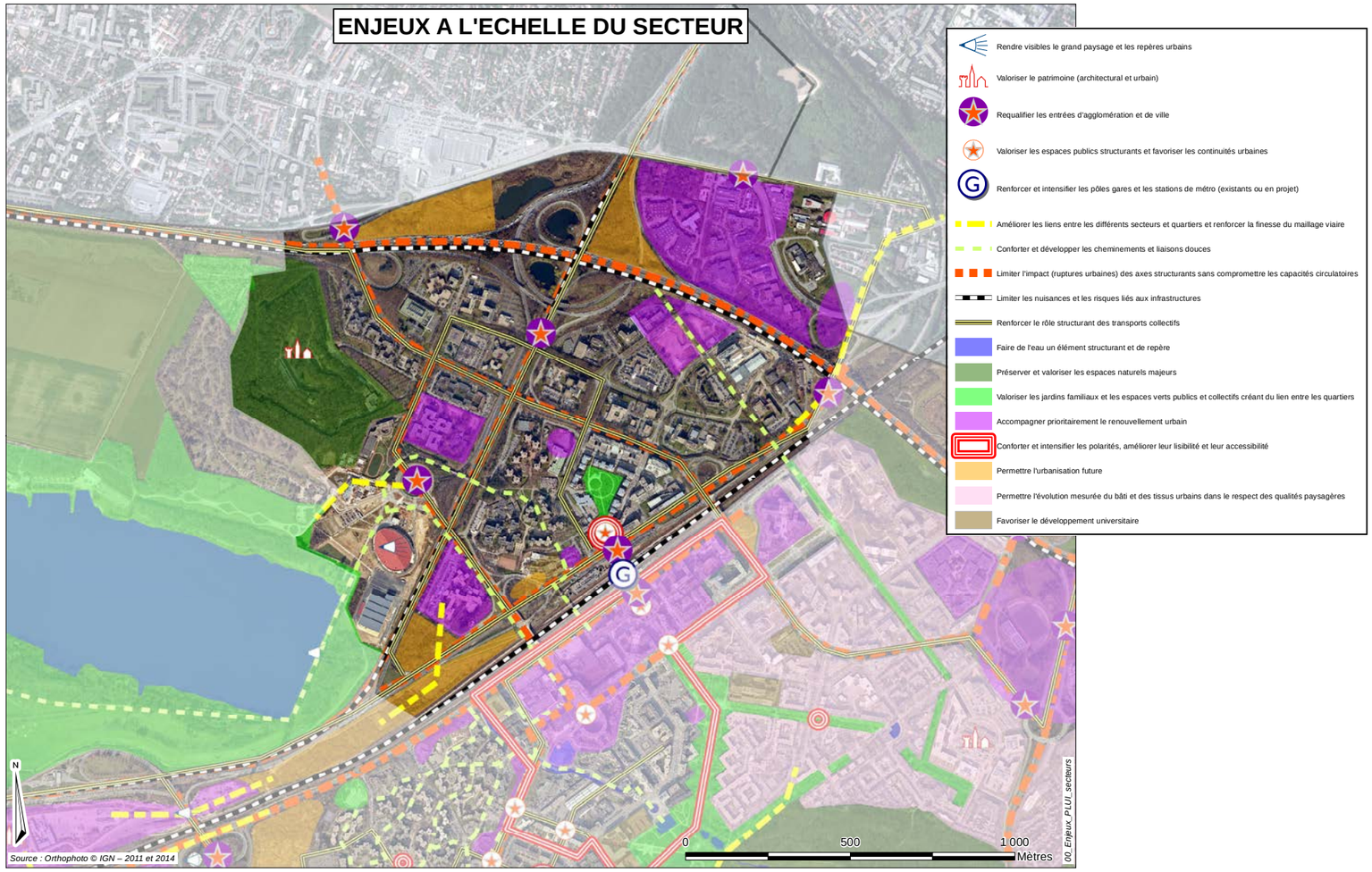
La répartition entre locataires et propriétaires est équilibrée à 50-50% et le secteur dispose d'une des proportions les plus élevées de **locatif privé** de l'agglomération (34 %). De ce fait, l'ancienneté des ménages sur le quartier est assez faible.

Le **secteur économique** regroupe 160 établissements qui emploient 10 000 personnes. Dans cette zone à **dominante tertiaire**, les principaux secteurs d'activités sont l'ingénierie, l'électronique et l'automobile. Il concentre **beaucoup** de grands établissements, dont une partie importante est des **sièges sociaux** (SAIPEM, MERCEDES BENZ, NISSAN EUROPE, BPVF, BMW France, ASSYSTEM France), avec une activité de bureaux importante. La filière automobile est fortement représentée avec de grands constructeurs comme MERCEDES BENZ, NISSAN EUROPE, BMW FRANCE ajoutés aux entreprises d'ingénierie qui y travaillent (ASSYSTEM,…), un équipementier LEONI WIRING SYSTEMS France et un pôle de compétence dédié GIE S2A (Souffleries). Le secteur dominant reste l'ingénierie avec de grands établissements comme ASSYSTEM, SAIPEM. Ce secteur représente environ un-tiers des emplois de la zone. L'aérospatial / défense et sécurité est une filière représentée grâce à SAFRAN ENGINEERING et le secteur bancaire avec BANQUE POPULAIRE Val De France, BNP PARIBAS. Sont également présents sur ce secteur : FACILITIES, HERTZ, BERTIN TECHNOLOGIES, ORANGE, AURALOG, SOVEDA CONCESSIONNAIRE PEUGEOT, AREVA.

Les principaux atouts du parc d'activités du Pas-du-Lac sont sa **bonne desserte** par la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux, la RN 12 et l'A 12, sa position en entrée du territoire qui lui confère une **bonne visibilité**, la proximité du centre urbain de Saint-Quentin et la diversité des services qui y sont associés et la diversité de produits immobiliers disponibles. En revanche, le **manque d'espaces de vie** (loisirs, peu d'espaces marchands) est une limite à l'attractivité du secteur. Par ailleurs, certaines entreprises peuvent être fragiles ou ne pas trouver de locaux adaptés aux nouveaux besoins.

Renforcer les liaisons et les aménités urbaines pour une attractivité renforcée

C’est le quartier d’**entrée de ville et d’agglomération**. A ce titre, il doit devenir une vraie porte d’entrée et donner ainsi une lisibilité à l’ensemble de la ville. Une **requalification des espaces publics** est donc un préalable nécessaire. Le projet du **quartier du Vélodrome** doit être l’occasion d’amorcer la création d’une entrée de ville forte.
Le pôle d’entreprises accueille de nombreux sièges sociaux et de grands établissements, et vise à être renforcé.



- Faire de ce quartier une vraie entrée de ville bien reliée avec le vélodrome, le centre commercial régional et les autres quartiers de l’agglomération
- Requalifier du rond-point de la Paix Céleste pour créer un lieu à forte identité ainsi que requalifier les voies intérieures pour qu’elles deviennent des voies urbaines et non routières
- Trouver une stratégie pour faire fonctionner le centre commercial de la place Wicklow
- Réduire les nuisances dues à la présence d’infrastructures de transports majeurs
- Créer des liaisons avec Bois d’Arcy, Saint Cyr et les autres secteurs de l’agglomération comme par exemple l’autre côté des voies ferrées entre le Vélodrome et le centre de Saint-Quentin-en-Yvelines, vers les terrains RFF au sud-ouest du secteur afin que la couture avec les autres quartiers soit évidente
- Accompagner les mutations de la zone d’activités et inciter à la modernisation des bâtis
- Conserver les espaces verts de qualité
- Tirer profit des évolutions des espaces environnant pour renforcer l’attractivité de ce pôle : redynamisation du pôle gare, quartier Vélodrome
- Articuler cette zone tournée vers la filière automobile avec celle du corridor ferroviaire pour y développer des complémentarités (disponibilité du foncier sur le corridor ferroviaire)

QUARTIER DES PRÉS

Le quartier des Prés se situe au **centre du territoire communal** de Montigny-le-Bretonneux et à proximité du quartier du centre Saint-Quentin, entre l'avenue des Prés et les voies ferrées au nord-ouest, l'avenue de la Source au nord-est, l'avenue Nicolas About au sud-est et l'avenue de général Leclerc au sud-ouest.

Ce quartier est donc **entouré de grands axes routiers** qui assurent la liaison avec les différents pôles de l'agglomération. Toutefois, ces grands axes le coupe physiquement du reste de la ville, donnant à ce quartier une **impression d'enclavement**. Le quartier des Prés est toutefois relié physiquement au quartier Saint-Quentin par un passage souterrain piéton sous l'avenue Nicolas About.

Ce quartier compte seulement quatre accès routiers : deux au nord-ouest par l'avenue des Blés d'or, un à l'est par la rue des Bleuets et un au sud par la rue du Champ d'Avoine. Il existe également quatre accès piétons qui relient les Prés aux quartiers du Plan de Troux et Saint-Quentin. Un réseau de circulations douces en cœur d'îlot permet d'irriguer le quartier et de desservir les équipements et le centre commercial.

Par ailleurs, sa proximité avec l'hyper-centre fait qu'il est bien relié au centre par les transports en commun. De nombreux bus desservent l'avenue Nicolas About ou traversent le quartier.

La proximité de la gare de Saint-Quentin est également un atout majeur pour ce quartier résidentiel.

Le quartier des Prés est un ensemble d'habitat collectif qui fait référence à l'**urbanisme des années 1970/80**. Les immeubles, prenant la forme de **tours** et de **petites barres de 5 à 9 étages**, sont implantés en cœur d'îlot, en **plan libre**. Certains bâtiments commencent à vieillir et certaines copropriétés ont débuté la rénovation thermique de leur bâtiment. Les îlots sont **ouverts, piétonniers** et traités en **espaces verts privés**. Les franges du quartier sont, de manière générale, aménagées en espaces boisés. Grâce à la présence d'espaces verts entourant les immeubles, le quartier bénéficie d'une image verte.

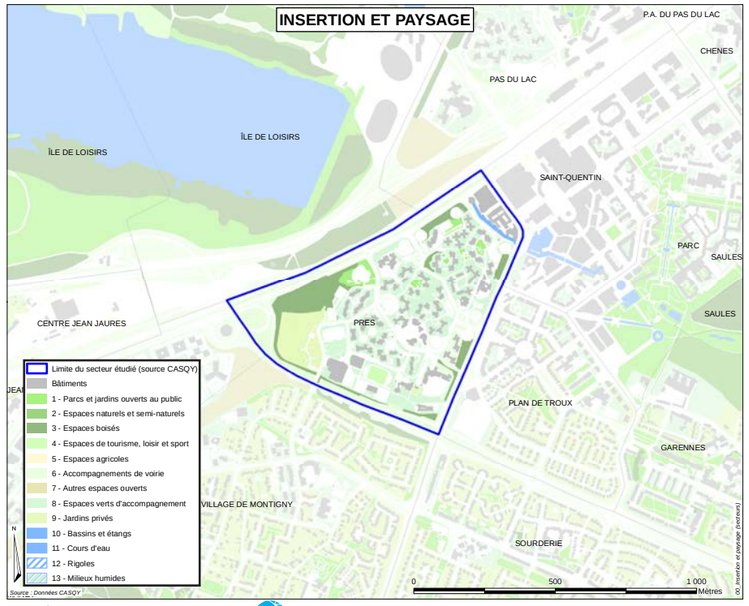
Ce quartier est conçu comme un **espace réservé au piéton** avec des cœurs d'ilots où la voiture est absente et où un système de voies piétonnes irrigue tout le quartier. En conséquence, plusieurs parkings silos ont été réalisés aux principales entrées afin d'accueillir le stationnement résidentiel. Ces parkings sont toutefois peu qualitatifs et coupent le quartier avec le reste de la ville. Leur retraitement apparait nécessaire pour donner à ces entrées de quartier une belle lisibilité depuis les voies.

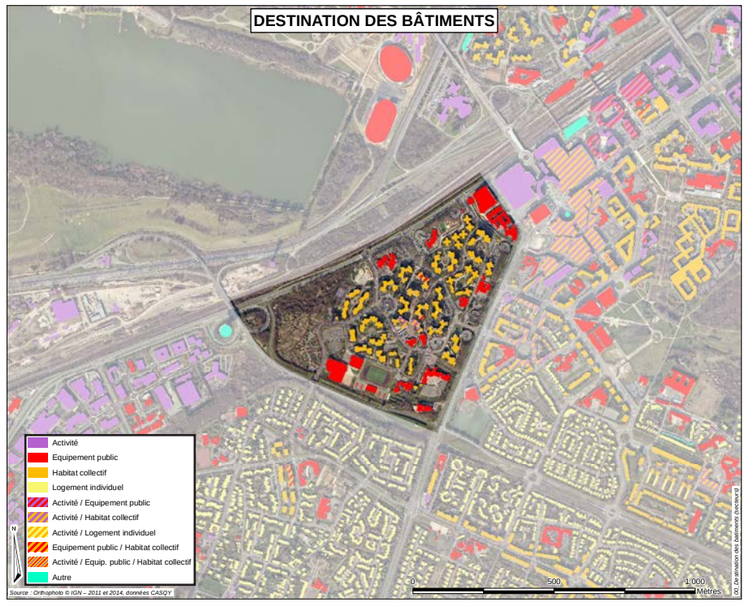
Le quartier regroupe de **nombreux équipements**, essentiellement implantés en périphérie, ainsi qu'un pôle d'équipements et de commerces situé au cœur du secteur. La présence d'équipements de grande emprise en limite, contribue à son isolement par rapport aux quartiers voisins.

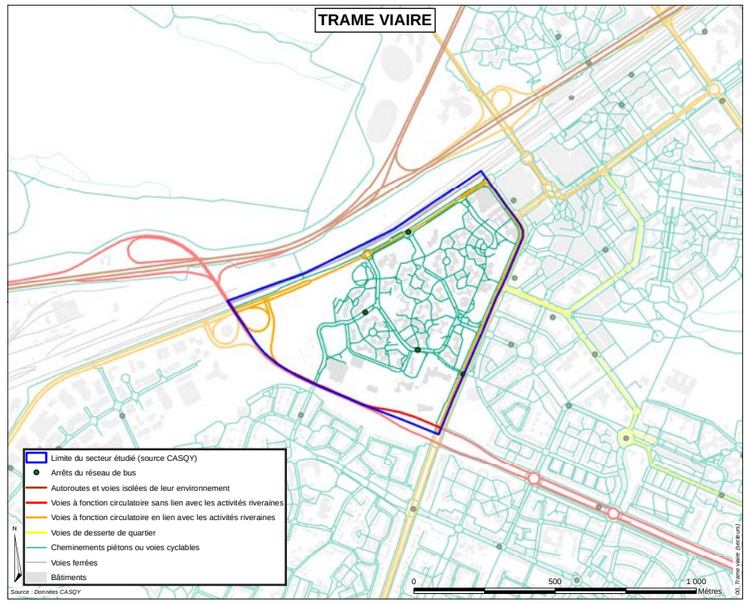
Les Près disposent ainsi d'un collège d'une capacité de 600 élèves qui est occupé à environ 66% de ses capacités, d'une partie du lycée Émilie de Breteuil (enseignement professionnel), de l'UFR de médecine (ouvert récemment qui crée une entrée de quartier permettant une liaison fonctionnelle avec SQY Ouest), d'un centre sportif avec un gymnase (complexe sportif de Coubertin), de jardins familiaux, d'un parc public et de squares aménagés, du CHRS l'Equinoxe et de la Maison de quartier André Malraux.

Le quartier dispose également d'équipements destinés aux enfants, comme une halte-garderie et des groupes scolaires : 2 maternelles et 2 élémentaires du secteur public édifiées en même temps que le quartier et un groupe scolaire maternelle et élémentaire du secteur privé (Les Sources). On note la fermeture de plusieurs établissements scolaires sur le secteur (3 maternelles et 1 élémentaire), le transfert du Groupe Scolaire Louis Pasteur dans le secteur privé (devenu l'école privée des Sources) et les maternelles Les Prés Est et Jules Ferry (transformée en maison de la réussite). Les groupes scolaires du secteur public restant, semblent disposer des capacités suffisantes pour accueillir de nouveaux élèves, malgré un taux de remplissage élevé dans la maternelle Saint-Exupéry.

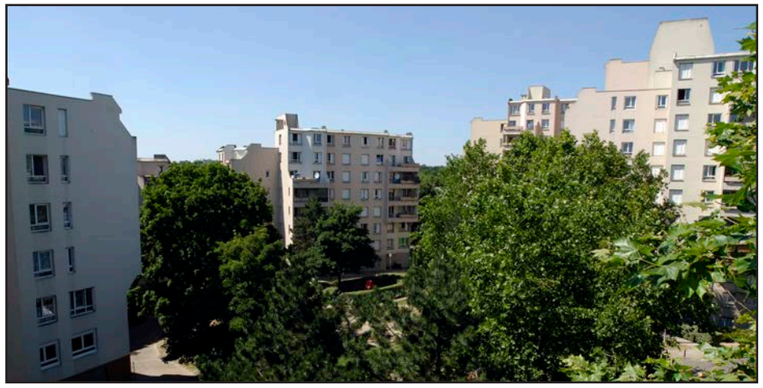
La population est estimée entre 3 600 et 4 000 habitants au 1er janvier 2010.







Un parc habité à proximité de l'hyper centre



Le nombre d'habitants du quartier diminue. Cette diminution est causée par plusieurs facteurs cumulés : le recul des naissances, la réduction de la **taille moyenne des ménages** qui est aujourd'hui assez **basse** (autour de 2,4), l'augmentation de la vacance des logements, la baisse des familles au profit des ménages d'une seule personne. Cependant, un **certain renouvellement de la population** a été observé et conduit à une relative stabilisation des effectifs des groupes scolaires, notamment en maternelle, sur la partie nord du quartier (logements du secteur privé).

La répartition de la population par tranche d'âge est proche de la moyenne communale : 20% de moins de 15 ans, 75% de 15-64 ans et 5% de 65 ans et plus. Le quartier des Prés est donc relativement jeune. Les ménages sont globalement plus petits que la moyenne de l'agglomération, avec davantage de ménages d'une seule personne mais des écarts également dans la composition des ménages au sein du quartier : **moins de familles au sud du quartie**r, plus de ménages d'une seule personne et **monoparentalité particulièrement élevée**. Ces écarts peuvent s'expliquer par les différences de destination des logements entre ces deux parties du quartier des Prés : des logements privés au nord, à proximité de la gare et davantage de logements sociaux dans la partie sud, avec près de la moitié de logements HLM.

Une certaine **mixité sociale** est observée à l'échelle du quartier avec la présence de l'ensemble des catégories socioprofessionnelles, mais il y a des écarts à l'intérieur du quartier des Près entre la **partie nord,** relativement **plus aisée**, et la **partie sud** qui semble connaître **davantage de difficultés** (taux de chômage plus élevé notamment).

Cependant, le quartier dans son ensemble semble moins aisé que le reste de la commune, avec une part de ménages non imposables élevée, des revenus moyens assez faibles et des niveaux de diplômes relativement moyens. Le taux d'activité demeure néanmoins élevé.

La population du quartier des Prés est répartie dans 1 500 à 1 700 logements, **exclusivement en logements collectifs**. Ce quartier a été totalement édifié dans le cadre de la ville nouvelle, la **période de construction concentrée sur une dizaine d'années**, entre le milieu des années 1970 et le milieu des années 1980. Il n'y a pas eu d'évolution du parc depuis et le parc bâti est donc homogène. 150 logements sont programmés dans le cadre du PLH2 (2012-2017) sur les franges et silos du quartier.

Les logements sont uniquement composés de l**ocatif social et d'accession aidée**. Il y a une forte présence de logements de petite taille ou de taille moyenne (3-4 pièces), à l'image des autres secteurs situés à proximité de la gare. Le niveau de vacance des logements est élevé pour l'agglomération, supérieur à 5% et est en hausse, ce qui doit être surveillé. Cela s'explique peut-être par un **parc vieillissant** avec l'absence de marché du neuf qui n'est pas tout à fait en adéquation avec la demande. Le marché de la revente est important, mais avec des prix moyens inférieurs à ceux pratiqués sur les autres secteurs limitrophes (entre 2 500 et 3 000€/m²) : indices révélateurs de points négatifs.

La présence d'un **centre commercial de proximité** est importante dans ce quartier. Toutefois, la fermeture de la supérette donne un aspect négatif à la zone alors qu'il y a un réel besoin de commerce de proximité. Un travail **doit être** fait pour **valoriser** ce centre commercial avec la réouverture de ce type de commerces.

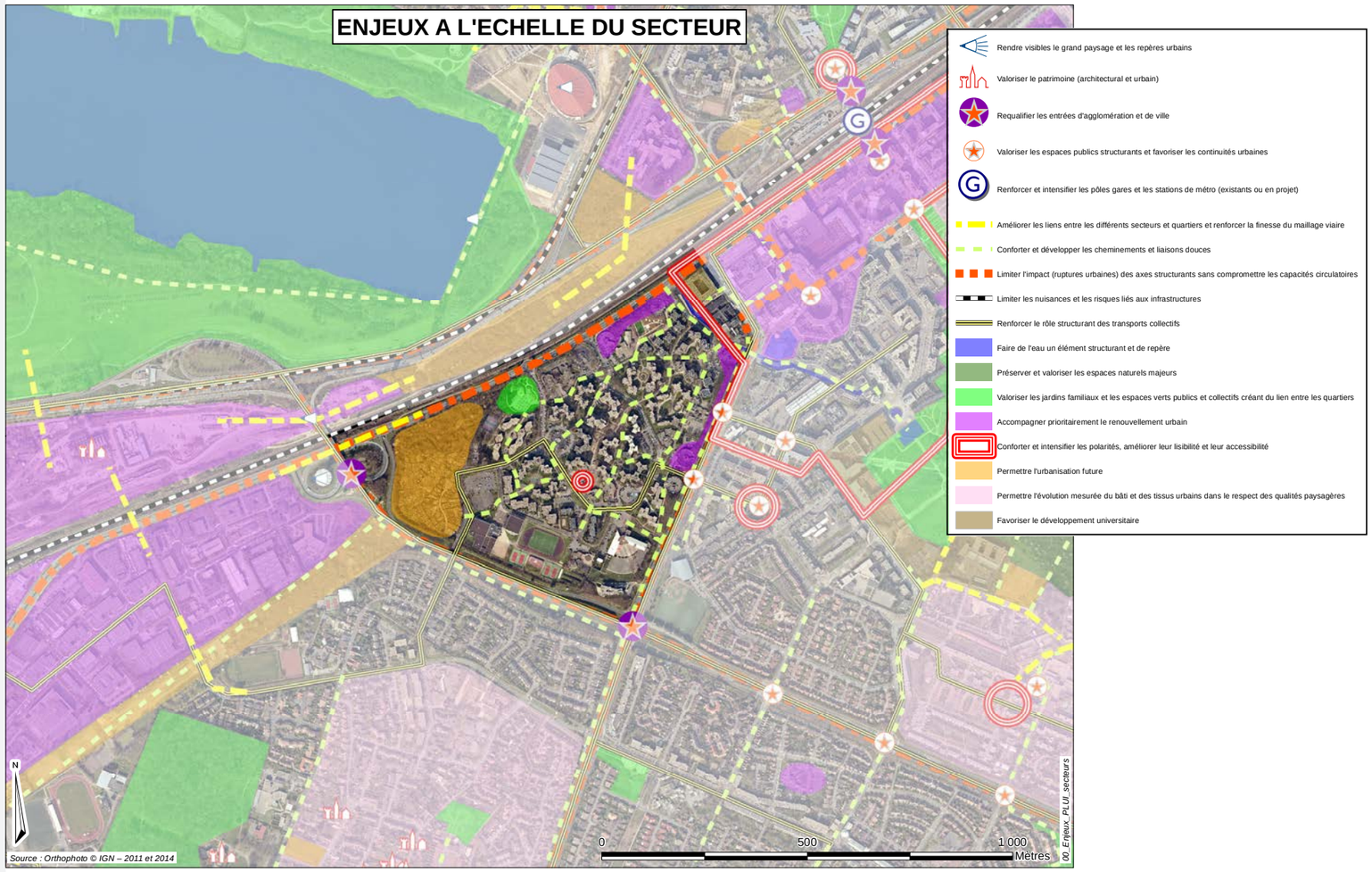
Enfin, ce secteur est attractif par la présence de centres médicaux ayant de nombreux spécialistes. Cette diversité des spécialités médicales doit être conservée. La proximité de l'UFR Médecine pourrait être un élément de pérennisation de ces centres médicaux voire un levier de leur développement. Le reste du **tissu économique** est **marginal** composé d'une centaine de salariés rassemblés dans des Très Petits Établissements des secteurs du commerce et de l'administration (Collège Les Prés).

Enfin, sa **proximité avec l'hyper-centre** permet au quartier de disposer facilement, de tous les services urbains : équipement d'enseignement secondaire et supérieur, centre commercial, lieu de loisirs et de culture, etc.

Un taux de motorisation élevé, supérieur à 85 %, mais qui est plus faible que dans la plupart des quartiers de l'agglomération, en raison de sa proximité avec la gare de Montigny-le-Bretonneux. Ainsi, les actifs y sont plus nombreux à utiliser les transports en commun.

Valoriser son image en montrant ses qualités propres

Ce quartier est avant tout un **secteur résidentiel en logements collectifs**. Il n'a pas vocation à changer. Tout comme son organisation en **plan libre, verdoyant** où les circulations douces sont favorisées. Néanmoins, il souffre d'une image injustement négative qu'il convient d'améliorer en s'appuyant sur ses qualités de parc habité à proximité d'un pôle urbain majeur.



- Redynamiser le centre commercial de proximité
- Conforter les caractères verdoyants (notamment les cœurs d'ilots verts) et piétonniers de ce quartier
- Relier de façon plus lisible le quartier à l'hyper centre en créant des façades plus urbaines sur les voies principales
- Désenclaver le quartier en favorisant le passage sous l'avenue Nicolas About
- Revaloriser la rue des Coquelicots comme passage vers le centre
- S'attacher à pérenniser le niveau de l'offre médicale
- Accompagner et inciter la rénovation (y compris thermique) des bâtiments
- Améliorer la perméabilité et la lisibilité du quartier, créer des repères dans le quartier

MANET ET VILLAGE DE MONTIGNY

Ce secteur est composé du quartier du Manet et du Village qui comprend notamment le **cœur historique de Montigny-le-Bretonneux**. Ce secteur mixte est constitué à la fois de **lotissements individuels, de petits collectifs, d'équipements et de petits commerces et activités.** Certains aménagements ont été conçus pour conserver ou rappeler l'histoire rurale de la commune. Il est marqué par la présence d'**espaces verts de qualité** que sont le parc de la Couldre au centre et la forêt de Port Royal au sud.

Ce secteur est bien séparé du reste de l'agglomération par l'emprise pour le projet de prolongement de l'A 12, l'avenue Nicolas About et l'avenue du Général Leclerc qui marquent fortement le territoire en créant des **coupures majeures** dans le paysage. Ces infrastructures fonctionnent comme des séparations qui sont renforcées par le caractère routier de ces voies (2x2 voies avec terre-plein central) et par la conception introvertie de tous les quartiers. Le Manet s'organise de part et d'autre de la RD 36 qui le coupe en deux secteurs distincts qui se caractérisent par une organisation assez fermée avec de nombreuses voies en impasse.

Le quartier du Manet se situe au sud-ouest de la commune. Il est bordé par la forêt de Port Royal au sud, par l'emprise A 12 à l'ouest, la route de Trappes au nord et l'avenue du Manet à l'est. Le quartier a été conçu comme une **opération expérimentale d'habitat mixte** de qualité.

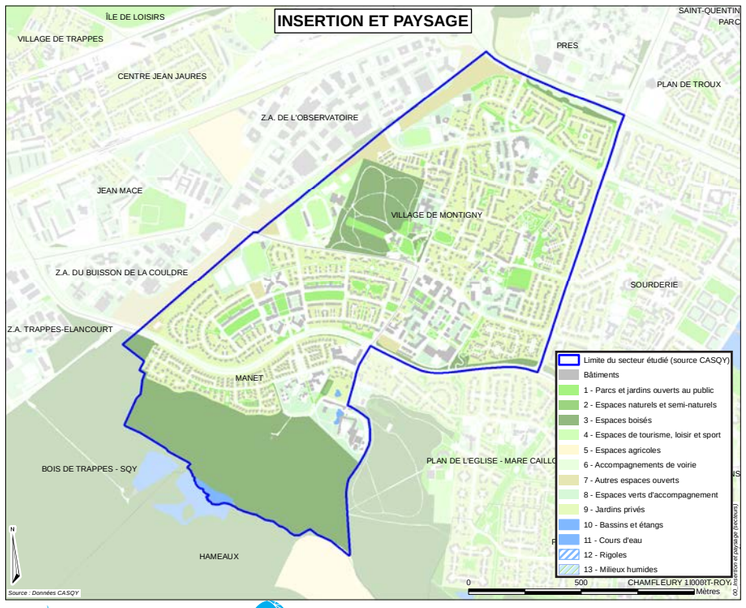
Le quartier offre, d'une manière harmonieuse, une réelle **mixité dans les formes urbaines,** avec de petits immeubles collectifs de trois étages qui sont organisés autour d'espaces verts ainsi que des maisons individuelles et des maisons de ville accolées aux immeubles collectifs. La taille des parcelles des maisons individuelles varie de petite (moins de 200 m²) notamment à l'est du quartier, à grande (plus de 500 m²) le long de l'avenue de Kierspe et à l'ouest du quartier. Les ensembles de maisons individuelles en partie sud de l'avenue de Kierspe sont ordonnés de manière classique.

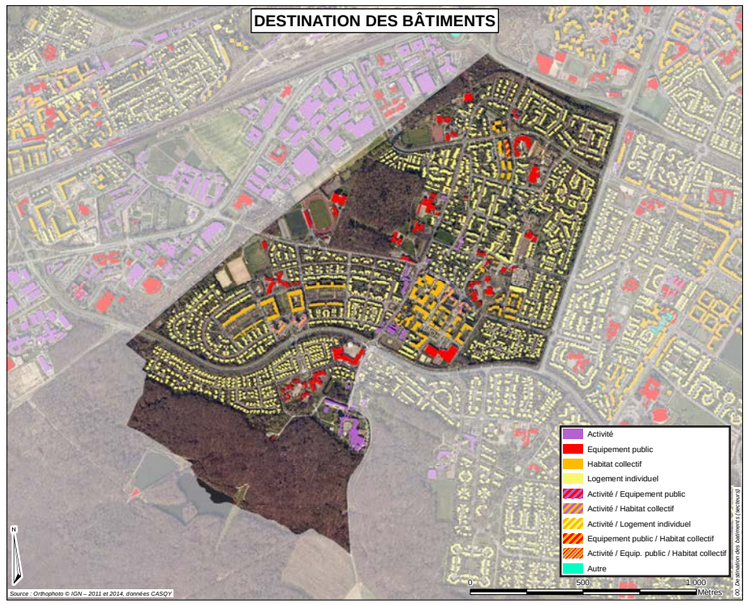
Le quartier du Manet dispose d'un **centre commercial** accroché sur l'avenue de Kierpse ce qui lui donne une bonne visibilité sur un axe très passant. Le quartier du Village se situe au centre-ouest de l'agglomération, entre l'avenue du général Leclerc au nord, l'avenue Nicolas About à l'est, l'avenue de Kierspe et l'avenue de la Source au sud et à la limite communale avec Trappes à l'ouest.

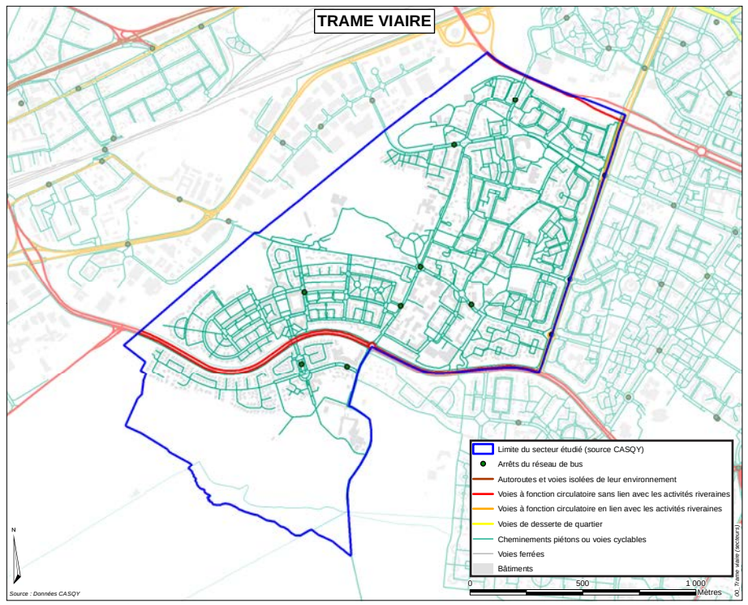
Au sud de la commune, dans le Village et au niveau de la Ferme du Manet, la trame urbaine traditionnelle a été en grande partie conservée et raccordée au maillage de la ville nouvelle. La partie ancienne du quartier du Village prend la forme d'un **« village rue »**. Elle comprend les îlots situés aux abords des rues étroites et sinueuses de l'Ancienne Mairie, de la République et Mazières. Les parcelles, relativement profondes, sont organisées perpendiculairement à la rue. Elles ménagent, en fond de parcelle, des cœurs d'îlots verts occupés par des jardins d'agrément, vergers ou jardins potagers qui marquent le paysage et rappellent le passé rural de la commune. Le bâti de faible hauteur (un étage et combles aménagées) est majoritairement implanté en léger retrait.

Seules, les constructions d'angle présentent un front bâti continu. Les anciens corps de ferme possèdent dans leur disposition, un intérêt architectural remarquable, comme témoignage du passé rural de la commune. Ils s'articulent autour d'une cour centrale qui donne sur la rue.

Les espaces publics situés aux abords de l'église Saint-Martin bénéficient d'un aménagement de qualité inspiré du **passé rural** de la commune. Une partie des constructions anciennes (qui existaient déjà au XVIIIème siècle) a été conservée et est aujourd'hui réhabilitée et occupée essentiellement par des habitations. Restent quelques ensembles bâtis actuellement sous occupés (anciennes fermes) ainsi qu'un certain nombre d'espaces libres en fond de parcelle peu ou pas occupés, utilisés comme jardins. Située entre l'école de danse et la salle Jacques Brel, la place Marcel Guillon est un espace public important par sa taille et sa localisation ayant un fort potentiel pour l'animation du quartier. A cet effet, plusieurs réalisations sont venues contribuer à améliorer la qualité de vie et à créer des facteurs d'animation comme l'aménagement du parc Jeannette et Paul Jean et la place du village, la maison de la danse et la salle Jacques Brel.







Un village élargi

En ce qui concerne les **équipements**, ils sont **nombreux** et répartis sur l'ensemble du quartier et ont un rayonnement allant de la **proximité à l'agglomération**. Il y a notamment, au niveau culturel, l'école de musique, la maison des chorales, la Salle Jacques Brel, la Maison Félix, la maison de la danse, la Ferme du Manet ; au niveau des services, le cimetière et la déchetterie ; au niveau scolaire et de la petite enfance : la crèche du Chat Botté, le Centre de loisirs du Manet, 4 écoles maternelles et 4 écoles élémentaires dont les taux de remplissages sont hétérogènes (taux élevé à la maternelle au Manet alors qu'il est plus faible à A. Daudet), le Collège (public) de la Couldre (ouvert en 1980 avec une capacité de 600 élèves a un taux de remplissage élevé (85 %)) et le Collège (privé) Saint François d'Assise, ouvert en 1983. Le secteur accueille également de nombreux équipements sportifs permettant des pratiques très variées avec le Parc des sports des IV Pavés du Roy, le Club Le Village, le Gymnase Ladoumegue, le Parc des Sports de La Couldre, le Parc des sports Roger Couderc, le City stade et le poney club (qui créé une certaine attractivité du secteur). Les plus gros équipements sont situés le long de l'emprise du projet de prolongement de l'A12 (qui n'est plus inscrit au SDRIF). En outre, la création d'un EHPAD et d'une RSS dans le château de la Couldre viendront renforcer l'offre.

Le quartier bénéficie d'espaces verts de proximité aménagés au cœur de la partie Nord.

La population du secteur est estimée à un peu moins de 9 000 habitants en 2010. A l'échelle du quartier, la population semble stable depuis 2006. Cependant, cette tendance masque des disparités locales : la population a augmenté sur le Village avec l'augmentation du parc de logements, mais elle recule sur la partie Sud du Manet (-9% entre 2006 et 2010) en particulier du fait d'un recul de la taille des ménages. Celle-ci reste toutefois importante par rapport au reste de la commune : entre 2,5 personnes par ménage au Village et 2,9 sur la partie sud du Manet.

La **population** est globalement **jeune** (20% a moins de 15 ans), mais la partie **Village** concentre les proportions les plus élevés de **séniors** (plus de 10%), alors qu'il y en a moins de 5% au Manet. Ces écarts se retrouvent également dans les activités des 15-64 ans, avec davantage d'étudiants au Manet et davantage de préretraités-retraités au Village. Les catégories socioprofessionnelles du secteur sont plutôt favorisées (cadres supérieurs, professions intellectuelles supérieures) et les indicateurs de la politique de la ville sont favorables (faible taux de chômage, niveaux de diplôme élevé, revenus élevés, etc). Le secteur concentre 80% de familles (couples avec ou sans enfants) et 20% de ménages d'une seule personne. Le Manet Nord se distingue par une part plus importante de ménages vivants seuls ainsi que de familles monoparentales.

Le parc de logements est estimé à près de 3 600 logements, avec une répartition équilibrée entre logements collectifs (55%) et maisons individuelles (45%). Les logements y sont principalement de grande taille. Ce secteur est caractérisé par la présence d'un **parc ancien** d'environ 300 logements au Village. Le reste du village a été réalisé à partir du milieu des **années 1970**. Ensuite, il y a eu un développement rapide du quartier du Manet en une décennie, dans les **années 1980**, avec la construction de près de 1 200 logements. Depuis les années 1990, un développement régulier du parc de logements se poursuit, par l'édification de petites opérations de logements collectifs sur le Village (près de 700 logements), notamment par **opération de renouvellement urbain** dans le cadre de la **ZAC Manet-Sud Village**. D'où la présence d'un marché immobilier neuf, dont les prix se situent entre 3 000 et 4 000 €/m², dans la moyenne haute de l'agglomération. Le marché de la revente est également dynamique avec des prix aussi très élevés, supérieurs à 3 500€/m² en moyenne. Ainsi, le marché est orienté vers les populations assez aisées. Le développement va se poursuivre avec 128 logements inscrits dans le cadre du PLH2 (2012-2017) au Manet, ainsi que 80 logements d'une résidence pour personnes agées au Village. Le taux de vacance des logements est faible, inférieur à 3%.

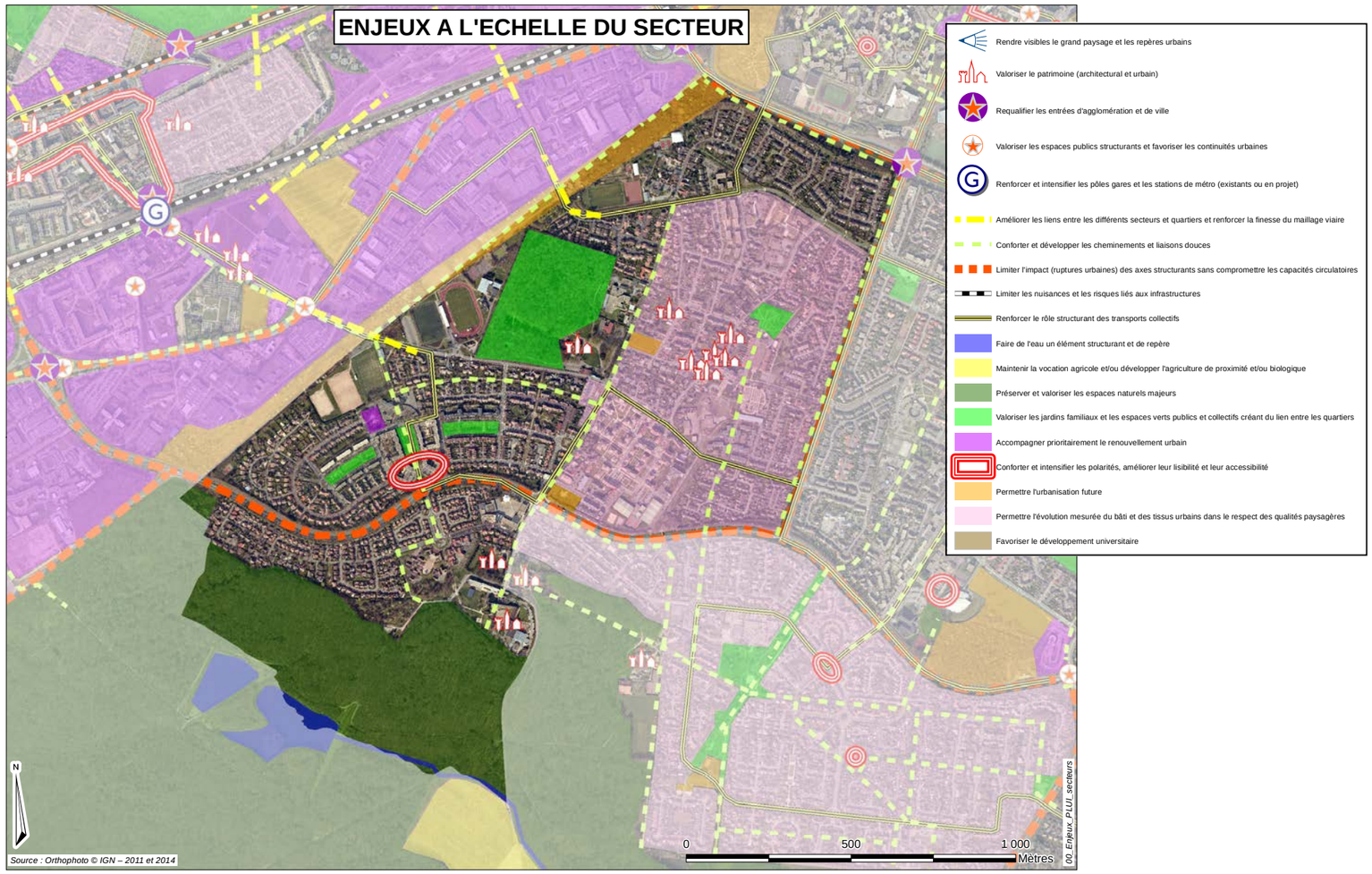
Le secteur regroupe près de 500 salariés pour plus de 300 établissements économiques, en majorité de **TPE et de sociétés unipersonnelles**, soit un **poids modeste** au regard de l'ensemble de la commune et de l'agglomération. Les secteurs dominants sont les petits commerces et les administrations.

Le **centre commercial du Manet,** situé à l'entrée de la partie Nord du quartier du Manet, le long de la RD36, est un pôle de proximité avec un rayonnement élargi. Il est vieillissant et devrait être restructuré pour préserver son attractivité et répondre aux nouvelles attentes. Le quartier regroupe également un ensemble de **petits commerces de proximité** (rue Saint Martin et place des Nymphes) dont le rayonnement reste limité au Village. Il y a aussi une offre hôtelière à l'auberge du Manet et au centre du Crédit Agricole du domaine du Manet.

Le taux de motorisation des ménages est très élevé, proche de 95 %, avec une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs, au détriment des transports en commun. Moins d'un quart des actifs travaillent au sein de la commune.

Préserver le cadre de vie et le niveau d'équipement

Ce secteur est plutôt à **dominante résidentielle** ce qui doit être conservé avant tout. Toutefois, les petits pôles d'activités et de commerces doivent être confortés afin de créer une **mixité fonctionnelle et de la vie** pendant la journée.
Ce secteur a des **qualités paysagères** qu'il est important de conserver et qui s'inscrivent dans la trame verte de l'agglomération (forêt de Port Royal), le parc de la Couldre.



▷· Conserver les formes urbaines et le parcellaire d'origine rural comme un ensemble patrimonial tout en garantissant le renouvellement du tissu urbain. Pour cela, il faut protéger les constructions anciennes d'intérêt architectural et les alignements de façades sur rue, en laissant une certaine souplesse pour l'évolution du bâti existant

▷· Réduire la coupure due à la présence de la RD 36 et à l'avenue Nicolas About dont l'aménagement routier nuit à la qualité immédiate des ensembles bâtis riverains

▷· Ouvrir les quartiers qui sont assez introvertis et créer éventuellement des séquences pour amener de la ville sur les grands axes (par exemple séquence particulière RD 36 pour marquer l'entrée du quartier - au niveau de la ferme du Manet)

▷· Maintenir le dynamisme commercial des petits centres commerciaux de proximité et permettre l'évolution des petites zones d'activités pour les rendre plus attractives

▷· réaménager certains espaces publics pour en faire des lieux agréables et plus conviviaux raccordant mieux les différents secteurs du village

▷· Favoriser la pérennité ou le développement des clôtures végétales et des jardins arborés dans les quartiers d'opérations groupées

▷· Conserver les espaces verts de qualité et les mettre en valeur (jardins, cœur d'ilot vert, forêt de Port Royal, parc de la Couldre, coulée vertes, etc.) se servir de l'emprise de l'A 12 pour travailler sur une couture avec les autres quartiers

BASE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

Le secteur de la Base de Loisirs se situe en **frange nord de l'agglomération**, à l'ouest du faisceau ferroviaire. Il est délimité au nord par la RN12, à l'ouest par la R12, au sud par la RD912 et à l'est par la RN10, l'A12 et le Fort de Saint-Cyr. Cet espace à **forte valeur naturelle** s'étend sur 600 hectares sur les communes de Trappes et Montigny-le-Bretonneux.

Il s'agit de la **première réserve naturelle de la région Ile-de-France** et elle accueille notamment une **réserve ornithologique** (Réserve Naturelle Nationale « Etang de Saint-Quentin-en-Yvelines, zone naturelle protégée par arrêté du 14 mars 1986 et classée Natura 2000 « Zone de protection spéciale au titre de la directive communautaire sur les oiseaux »). Cet espace est donc important et a un rayonnement régional.

Ce secteur est marqué par la présence de l'**étang de Saint-Quentin**, pièce d'eau faisant partie du système d'assainissement historique du plateau de Trappes/Saclay mis en place lors de la construction du château de Versailles, afin d'assainir le plateau et d'alimenter les jeux d'eau du parc du château. Cet **étang artificiel** d'une superficie d'environ 120 hectares représente la plus grande étendue d'eau stagnante des Yvelines. Son altitude est de 160 mètres. Les **abords** de cet étang sont longtemps restés à **vocation agricole**, avant d'accueillir **diverses activités** (nature, sports et loisirs) à partir des années 70. La base de loisirs en tant que telle a été créée en 1976.

Cet espace présente aujourd'hui de grandes **qualités paysagères et de biodiversité**, qualités rares à **proximité immédiate d'espaces urbanisés** relativement denses. Ainsi, les grandes perspectives sur l'étang depuis la digue ainsi que depuis d'autres points de vue sont des éléments marquants du territoire saint-quentinois, de même que l'abondante végétation et la présence d'ensemble arborés marquant tels que les pins parallèles à la digue ou les alignements d'arbres bordant la RD 912. Au niveau de la biodiversité, la présence de la réserve ornithologique est un **élément majeur de la trame verte et bleue** du territoire Saint-Quentinois. Le classement de ces espaces en zone Natura 2000 atteste d'ailleurs de la richesse du point de vue de la biodiversité. Il est toutefois à noter que les **eaux** de l'étang sont de **qualité médiocre**, avec comme problème principal la **turbidité**, et que l'étang présente un risque d'**envasement** progressif à long terme.

Ces éléments font de ce secteur un **espace à préserver, à renforcer dans son rôle écologique** (amélioration de la qualité de l'eau notamment) et à rendre plus perceptible depuis les espaces urbains environnants. Aujourd'hui, la Base de Loisirs est entourée de buttes de terre empêchant toute visibilité de cet espace naturel de grande qualité depuis les espaces périphériques, notamment depuis les espaces urbains. Au final, les communes de Trappes et de Montigny-le-Bretonneux profitent assez peu de la présence de cet espace atypique et exceptionnel sur leur territoire.

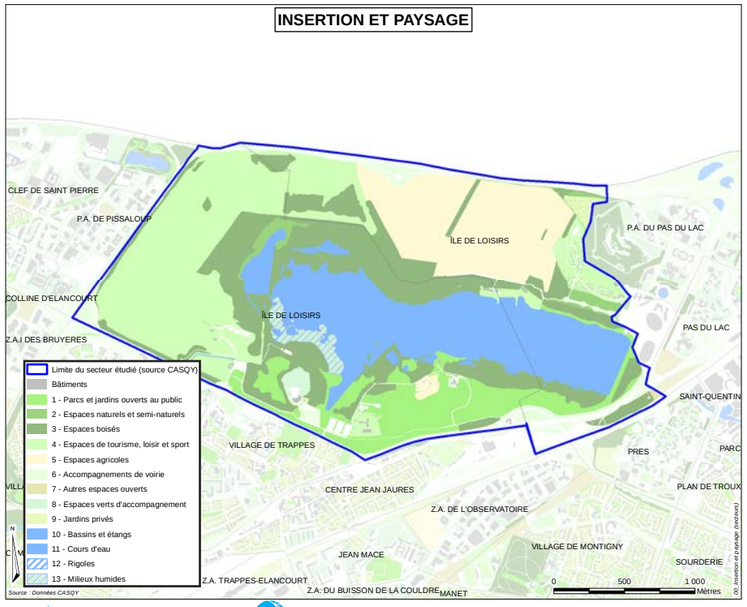
Au-delà de la dimension « nature et biodiversité », la base de loisirs offre également de nombreuses activités même si certaines installations présentent un caractère vieillissant :

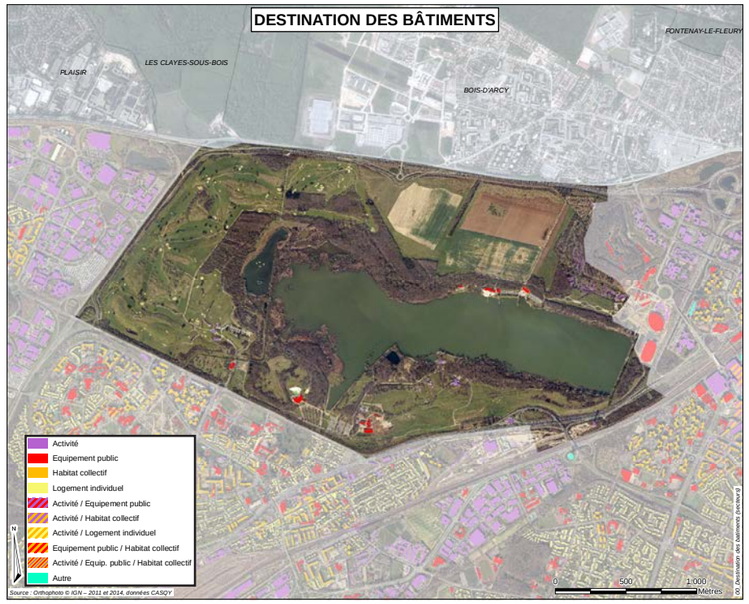
- **les activités annuelles** : il est possible de pratiquer la voile (planche à voile, catamaran, dériveur), le canoë, l'équitation, l'accrobranche et le golf (9 trous et deux fois 18 trous, practice couvert, le plus grand golf public de France). La base nautique préexistait avant la création de la base de loisirs en 1976. On trouve également une ferme pédagogique, un parcours d'orientation, du karting, un restaurant, une structure d'hébergement pour les groupes ainsi que des espaces et des salles de réunion à louer ;
- **les activités estivales :** piscine à vague (créée en 1976, piscine extérieure et équipement d'avant-garde pour l'époque), minigolf, plaine de jeux, manège, pêche, parcours aventure.

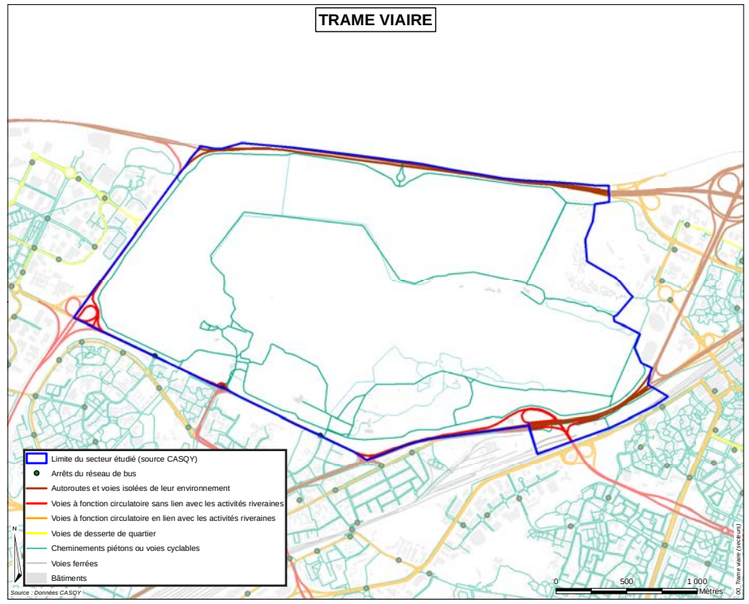
Spatialement, ces activités se répartissent sur deux pôles, un au nord et l'autre au sud. Ces deux pôles ne communiquent pas réellement.

Afin d'accéder à ces différents équipements, la base de loisirs possède **deux entrées** :

- la **porte du Parc située à Trappes**, sur la partie sud du secteur, au niveau de la RD912, qui constitue l'entrée principale de la base,
- la **porte de la Digue, située à Montigny**, sur la partie nord-est du







Un joyau caché à deux pas de la ville

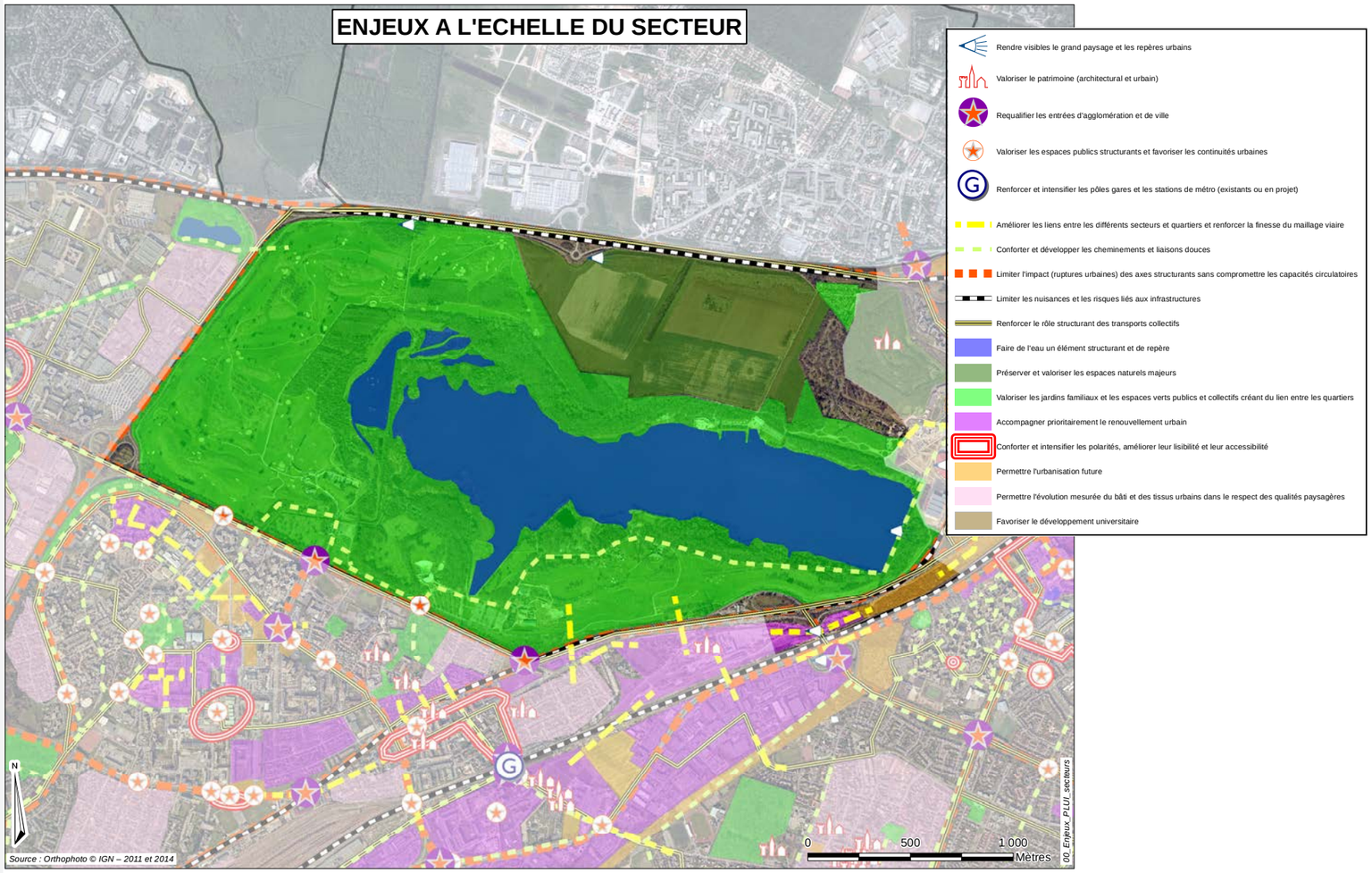
secteur, au niveau du rond-point de la Paix Céleste, qui permet un accès depuis l'A12 et la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines. L'entrée par la porte de la Digue présentait jusqu'alors un **caractère confidentiel et peu lisible** depuis l'espace public. En effet, elle était peu signalée depuis les grands axes environnants et le centre de Saint-Quentin. L'accès par le rond-point de la Paix Céleste se faisait par une petite route sinueuse qui n'offrait pas une visibilité directe sur l'entrée de la base. Le projet du **Vélodrome** a permis de retravailler les espaces publics de ce secteur et l'entrée de la Base de Loisirs a été ainsi davantage mise en valeur.

L'arrivée à la base de loisirs par la porte de la Digue ne bénéficie pas encore à ce jour d'un aménagement de qualité pour les piétons et les cyclistes et se trouve mal reliée au réseau de circulations douces présent dans la ville. Cette situation devrait évoluer positivement à terme, avec la poursuite des aménagements sur ce secteur du vélodrome. Cet équipement de loisirs majeur pourrait être davantage relié à la ville sur le plan fonctionnel et visuel. De même, l'accès par la porte du Parc n'est pas, lui non plus, optimum. Ainsi, lors des jours de grande affluence, on note la **présence d'embouteillages** et des problèmes de stationnement, ce qui constitue un danger sur le secteur. Des travaux ont été réalisés au printemps 2014 afin de multiplier les voies d'accès (4 en entrée et 2 en sortie) et d'améliorer la situation du point de vue de l'accessibilité. Les accès par les modes doux depuis la commune de Trappes ne sont pas non plus suffisamment sécurisés et agréables, malgré la proximité immédiate de nombreuses populations à quelques minutes à pied de la base de loisirs. La RD912 constitue encore à ce jour une véritable coupure urbaine par son traitement en voie à caractère routier.

Globalement, la base de loisirs présente un potentiel fort qui pourrait être mieux mis en valeur.

Améliorer la visibilité et en s'appuyant sur les grandes qualités du site

Ce secteur a vocation à voir son double **rôle d'espace naturel et d'espace de sports/loisirs renforcé, pérennisé et développé**. Cela passe par de nouveaux projets de valorisation de cet espace et un schéma directeur de la base de loisirs est actuellement en cours d'élaboration afin de préciser les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour développer cet espace dans le futur. Le rayonnement de ce secteur a **vocation à être intercommunal et même régional**, que ce soit sur la dimension « biodiversité » ou sur la dimension « sports/loisirs ». Cet espace a également vocation à être mieux articulé avec les espaces urbains de l'agglomération pour profiter au mieux à l'ensemble de ses usagers.



▷· Conforter la qualité de vie du territoire : la base de loisirs, un potentiel important pour valoriser les espaces urbains de Saint-Quentin-en-Yvelines

▷· Protéger ce secteur des nuisances liées aux infrastructures

▷· Valoriser le périmètre de la base de loisirs, site potentiellement vitrine de l'agglomération depuis les grandes voies routières (RN12, A12, RN10, RD912 et R12) : développement de nouvelles activités de sport/loisirs de plein air

▷· Améliorer la perméabilité, la visibilité et l'articulation entre l'étang de Saint-Quentin et les espaces urbains limitrophes (depuis les gares, les quartiers de Trappes, mais également en direction du nord, vers la Croix Bonnet)

▷· Limiter la place de l'automobile dans la base

▷· Développer l'économie récréative, élément participant à la renommée du territoire

▷· Mettre en œuvre le schéma directeur de la base de loisirs et permettre la possibilité de réaliser les projets de développement d'activités de loisirs en ouvrant la constructibilité sur certains secteurs clairement identifiés

▷· Identifier les corridors écologiques stratégiques et inscrire la base de loisirs dans un maillage plus large des grandes entités naturelles sur le territoire de l'agglomération et au-delà

▷· Favoriser les actions auprès des écoles et des autres usagers (par exemple auprès des entreprises) pour mieux faire connaître cet espace

BUISSON DE LA COULDRE – OBSERVATOIRE

Le secteur « Buisson de la Couldre – Observatoire » est situé au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise**, de part et d'autre de la limite communale entre **Trappes** (zone d'activités du Buisson de la Couldre) et **Montigny-le-Bretonneux** (zone d'activités de l'Observatoire). Il s'appuie au nord sur l'avenue du Général Leclerc, au nord-ouest sur le faisceau ferroviaire, à l'ouest sur la rue Montmousseau, au sud sur la RD36 et à l'est sur l'emprise réservée pour le prolongement de l'A12. Il se trouve à proximité immédiate de la gare de Trappes, dans un rayon de 1 km à 1,5 km maximum. Cette position sera d'autant plus stratégique lorsque la desserte ferrée de la gare de Trappes sera améliorée (prolongement du RER C et réflexions en cours concernant la tangentielle ouest et la ligne 18 du Grand Paris Express).

Ce secteur était consacré à l'agriculture jusqu'à la fin des **années 60**, puis a été **urbanisé progressivement**, avec un pic de développement entre la fin des années 70 et le début des années 90. Il a été développé sous la forme de **petites zones d'activités** desservies le plus souvent par des voies en impasse. L'ensemble de ce secteur évolue peu aujourd'hui, avec ponctuellement quelques phénomènes de renouvellement à la parcelle.

Deux parties de ce secteur sont aujourd'hui non urbanisées : la frange sud-est qui accueille **quelques équipements publics et de nombreuses friches**, cet espace étant prévu pour accueillir le prolongement de l'A12 (projet qui n'est plus inscrit sur le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) et les **terrains agricoles** à proximité du site Météo France, actuellement identifiés comme emplacement réservé pour un cimetière dans le PLU de Montigny-le-Bretonneux, mais qui devrait être levé, le cimetière étant localisé ailleurs.

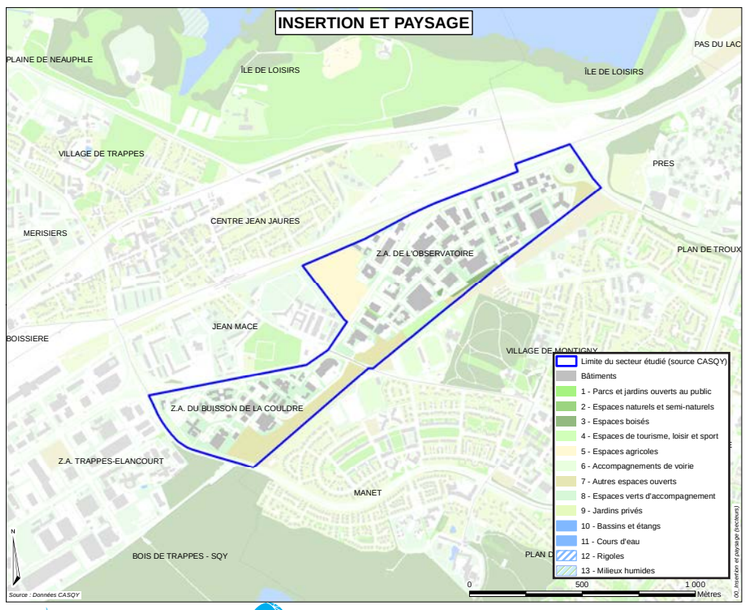
Ces espaces d'activités économiques présentent aujourd'hui des **qualités paysagères insuffisamment valorisées**.

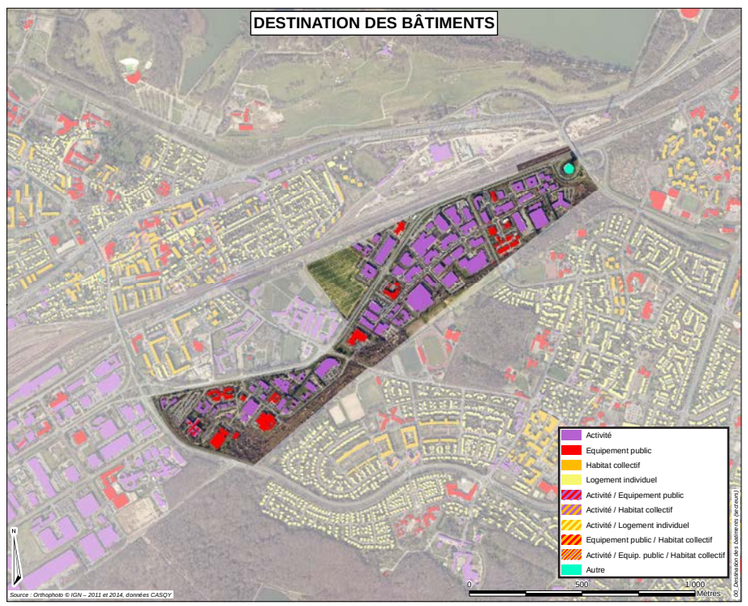
En effet, seuls les espaces ferroviaires et les terrains RFF offrent des ouvertures visuelles et des perspectives sur le territoire. Le **château d'eau** au niveau du pont Leclerc constitue également un **repère visuel fort** dans le paysage. Au cœur des espaces d'activités, les vues sont limitées et le traitement des espaces publics est sommaire et peu qualitatif. Cependant, la présence du végétal et d'alignements d'arbres sur certaines voies internes aux deux zones d'activités permet de donner une valeur paysagère intéressante à ce secteur.

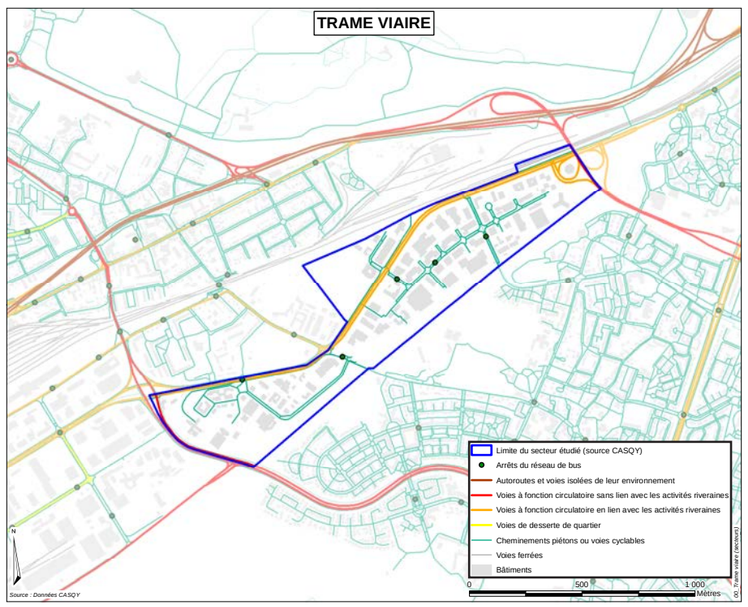
Sont à noter **quelques percées visuelles** orientées nord-ouest/sud-est depuis la zone d'activités de l'Observatoire en direction des voies ferrées, ces percées ne sont pas valorisées et mises en scène. Les grandes voies et les entrées de ce secteur sont traitées comme des espaces exclusivement routiers, avec peu de place pour les modes actifs et les transports collectifs. Les deux espaces (Buisson de la Couldre et Observatoire) ne communiquent pas l'un avec l'autre et les trames urbaines sont distinctes. Seules les avenues de Monmousseau et des Prés assurent la continuité de ce secteur. Ainsi, malgré sa position centrale au cœur de l'agglomération, ce secteur apparait **relativement enclavé** et les **liens** avec les secteurs situés à proximité immédiate (autour de la gare de Trappes, du pôle centre urbain et du quartier du Manet) sont **difficiles**.

Les deux zones d'activités composant ce secteur sont **hétérogènes avec un caractère hétéroclite des constructions**.

Elles présentent toutes les deux un **potentiel** en termes de r**equalification urbaine et de redynamisation** (par le développement de nouvelles structures du type « pépinière d'entreprise » par exemple). Leur évolution pourrait se faire en cohérence avec la réflexion sur la mutation du site de Météo France et la proximité de la gare de Trappes. De même, les potentiels de mutation foncière importants au regard du surdimensionnement des carrefours et voies (notamment le carrefour de la Mare Savin et le pont dans son prolongement) doivent permettre une requalification de ce secteur, afin qu'il puisse jouer son rôle d'articulation entre le centre Jaurès, la gare de Trappes et la zone d'activités de Trappes-Elancourt ainsi qu'avec les quartiers d'habitat de la commune de Montigny-le-Bretonneux.







Des zones d'activités enclavées en coeur d'agglomération

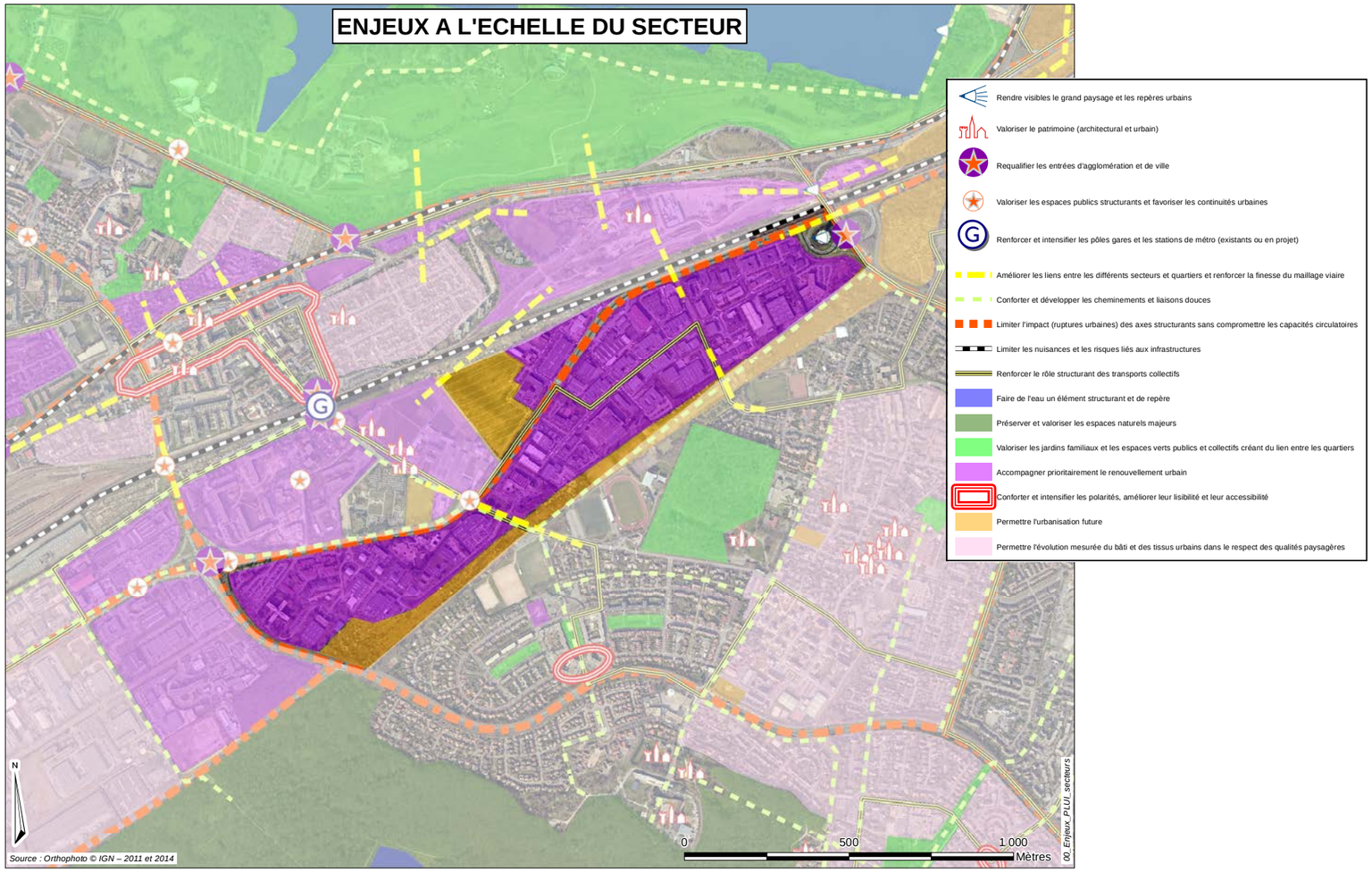
En terme de programmation urbaine, dans l'état actuel des choses, il est difficilement envisageable d'imaginer un développement urbain mixte sur ce secteur, étant donné l'**éloignement des équipements**, notamment pour la commune de Montigny-le-Bretonneux. Un autre point important pour l'évolution de ce secteur est le devenir de l'emprise A12 qui doit être intégré dans une reflexion globale, en intégrant les questions de circulation au sein de l'agglomération saint-quentinoise et notamment de la commune de Trappes.

Les deux zones d'activités sont assez mixtes en termes de **diversité des activités, avec des services, du tertiaire** (en petites unités) et de **l'artisanat** notamment. Cette diversité est un point fort du secteur. Cependant, la f**aible qualité des espaces publics, le manque de lisibilité, la désorganisation du stationnemen**t ainsi que l'**obsolescence de certains bâtiments** font de ces secteurs des espaces urbains à revaloriser. De plus, il y a très peu de service aux entreprises et aux salariés ce qui peu être vu comme une faiblesse.

Ce secteur regroupe près de 3 800 emplois répartis dans 220 établissements. Les principaux secteurs d'activités sont l'ingénierie, l'électronique, le transport et administration publique avec le siège de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Poste et Pôle Emplois. Les principaux établissements dynamiques sont des PME issues de l'ingénierie (premier secteur avec 16 % des emplois et 9 % des établissements avec les entreprises ATERMES, EMITECH, SOCOTEC NUCLEAIRE), de l'électronique/mécanique avec HELLERMANN TYTON, SKF France, TYCO FIRE & INTEGRATED SOLUTIONS et de la logistique avec LEGENDRE. Une part importante de ces entreprises de l'ingénierie et de l'électronique/mécanique travaillent pour l'automobile ce qui souligne le poids de cette filière. Certaines de ces entreprises sont innovantes comme ADM CONCEPT. Cette filière est d'autant plus importante dans cette zone qu'il y a un nombre important de concessions automobiles.

Requalifier pour améliorer l'image et profiter de leur positionnement central

Ce secteur a vocation à être conforté dans son rôle de **pôle d'activités, de services et d'artisanat**, afin de répondre aux besoins des activités mixtes sur l'agglomération. Une certaine **mixité habitat/activités économiques** pourrait être introduite sur les franges du secteur, à proximité de la gare de Trappes et du quartier du Manet. Le devenir de l'emprise A12 apparait comme stratégique afin d'**améliorer les liaisons entre les quartiers** du Manet, du Village et des Prés à Montigny-le-Bretonneux, les zones d'activités de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre et le quartier Jean Macé et la gare de Trappes. Le **renforcement du rôle de la gare de Trappes** et l'amélioration de sa desserte sont des leviers pour favoriser la valorisation et la **mutation** de ce secteur.



▷· Valoriser ce secteur stratégique sur le territoire en l'utilisant notamment comme une vitrine depuis le réseau ferré

▷· Développer les interconnexions et les continuités entre ce secteur et les secteurs environnants, en lien avec les réflexions sur l'emprise A12, le reste du corridor ferroviaire et la RN10

▷· Améliorer la lisibilité, la visibilité et l'identité de ce secteur au sein des communes de Trappes et Montigny-le-Bretonneux en favorisant par exemple une évolution qualitative en termes de paysage urbain notamment le long de l'avenue des Près

▷· Favoriser le renouvellement urbain du bâti en autorisant sur certains secteurs des bâtiments plus haut mais surtout garantissant partout une plus grande qualité architecturale

▷· Réarticuler ce secteur avec le carrefour et le pont de la Mare Savin, la gare de Trappes ainsi qu'avec le pont Leclerc

▷· Améliorer la desserte de ce secteur en transports collectifs structurants pour le relier aux autres secteurs de l'agglomération et pas uniquement à la gare de Trappes

▷· Requalifier les espaces publics du secteur et développer le réseau pour les modes actifs, en redonnant un caractère urbain à ce secteur

▷· Profiter de la reconversion à terme du pôle gare de Trappes pour développer des activités à forte valeur ajoutée globalement. L'arrivée d'un «poids lourd» renforcerait l'image de cette zone qui finalement a assez peu d'identité

▷· Optimiser et valoriser le foncier

▷· Favoriser le renouvellement des bâtis anciens qui deviennent obsolètes

▷· Restructurer pour diversifier les possibilités de fonction notamment avec des équipements

PLAINE DE NEAUPHLE

Le secteur de la « Plaine de Neauphle » est situé sur la partie ouest de la commune de Trappes, en limite avec la commune d'Elancourt au sud-ouest. Il est adossé au nord sur la RD912, à l'ouest sur la R12 et à l'est sur le mail de l'aqueduc et les avenues Salvador Allende et Eugène Delacroix. Il est ainsi assez **enclavé au nord et à l'ouest** et plus poreux vers l'est, en direction du secteur des Merisiers.

Ce secteur est resté à vocation agricole jusqu'à la fin des années 60. Il s'est ensuite **développé massivement et rapidement entre le début des années 70 et le milieu des années 80**, avec tout d'abord la construction des squares Sand, Pergaud et Verlaine puis les secteurs Courbet, Cocteau et Camus, avant que l'urbanisation du reste de la Plaine de Neauphle ne soit réalisée. Les typologies de bâtiments sont diversifiées, avec des « **mini grands ensembles** » principalement au nord du secteur, des **tissus pavillonnaires** principalement au sud et à l'ouest et de l'habitat collectif de type **intermédiaire** avec des formes diversifiées et des **expérimentations architecturales et urbaines**, principalement au nord-est du secteur.

Pour ces derniers, on distingue notamment les tabourets de Maillard, une architecture proliférante sur plan libre, et l'Ilot Debussy, avec une imbrication des fonctions urbaines sous la forme d'immeubles rues. Toutes ces entités devaient être organisées autour d'un centre fédérateur qui devait à terme devenir le nouveau centre de Trappes.

Le concept urbain initial de ce centre s'appuyait sur une dissociation des circulations (mail de l'aqueduc et sente de Bougainville), des équipements scolaires ouverts sur la ville et la mise en place d'une rue piétonne. Ce centre n'a pas vu le jour et le projet a définitivement été abandonné en 1983, ce qui a créé des **déséquilibres** dans l'**organisation de ce secteur**.

La plaine de Neauphle, un des quartiers pionnier de Saint-Quentin-en-Yvelines, a vu se développer de nombreuses associations mais le départ des habitants pour poursuivre leur parcours résidentiel a amené une déqualification progressive du quartier durant les années 90, avec une baisse de son attractivité, une fermeture des commerces et une remise en cause des concepts initiaux, créant parfois des incohérences et des conflits d'usages.

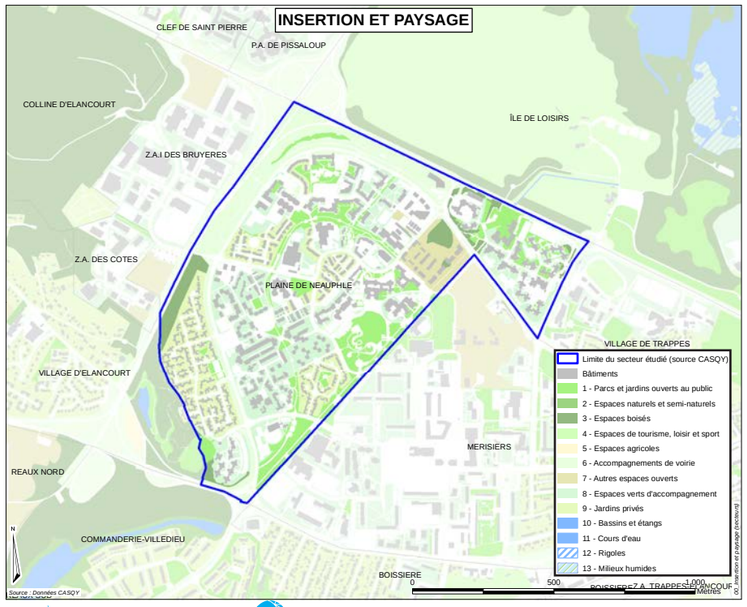
Récemment, suite à l'inscription de la commune de Trappes en secteur de Grand Projet de Rénovation Urbaine, ces espaces urbains ont évolué, sous la forme de **résidentialisation** dans certains cas et sous la forme de **démolitions/reconstructions** dans d'autres cas. Des études et des projets sont encore à ce jour en cours sur ce secteur (notamment les ensembles Gauguin, Van Gogh, Lurçat, Daumier, dans le cadre de l'ANRU, avec pour objectif l'amélioration des liaisons et le désenclavement de ces espaces, et l'ensemble Courbet/Cocteau/Camus en cours d'étude, afin de recréer des liaisons transversales).

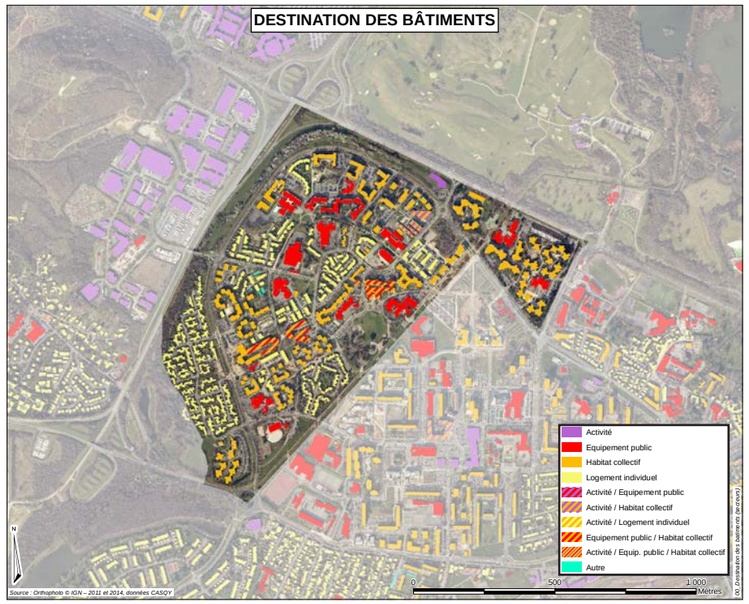
Au niveau paysager, ce secteur est marqué par des **espaces verts importants** (sente de Bougainville mail de l'Aqueduc). Le mail sépare le secteur de la Plaine de Neauphle du secteur des Merisiers.

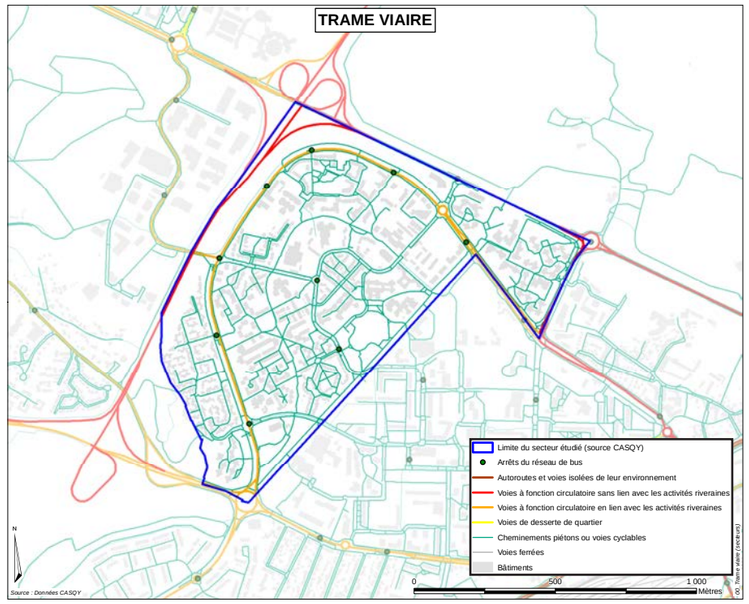
Cet axe majeur, uniquement interrompu par le lycée de la Plaine de Neauphle, permet de relier la Base de Loisirs et la partie sud-ouest de l'agglomération. Ce secteur comprend une diversité de formes urbaines et une couverture végétale forte, ce qui donne un caractère particulier à ce secteur (présence de nombreux espaces à échelle humaine). Il se caractérise également par la présence de nombreuses sentes et d'espaces « intermédiaires » entre des espaces publics et privés, dont le statut n'est pas toujours clair mais qui accueillent une **vie de voisinage importante**.

On note un contraste fort entre ces espaces urbains totalement imbriqués les uns dans les autres et l'ambiance de l'Avenue Salvador Allende dont le caractère est assez dégagé et principalement routier, tout en accueillant une « coulée verte » et des alignements d'arbres en parallèle de la voie.

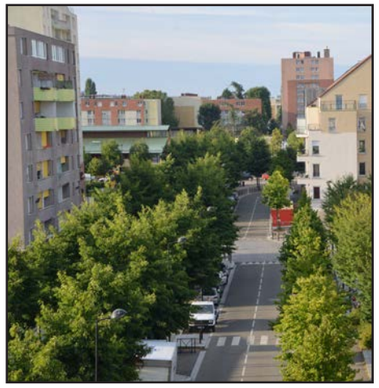
Aujourd'hui, la distribution du quartier se fait par l'Avenue Salvador Allende, qui coupe le secteur et isole notamment les ensembles « Clément Marot » et « Francis Carco » du reste du quartier.







Un quartier pionnier de Saint-Quentin-en-Yvelines



Ce secteur accueille également de **nombreux équipements**, à l'image du reste de la commune, et notamment des équipements scolaires (maternelle, élémentaires, collège, lycée), une Résidence pour Personnes Âgées Jean Fourcassa (ouverte en 1980), une médiathèque (Anatole France), la galerie Le Corbusier, les ateliers d'arts plastiques (Henri Matisse) dans le domaine de la culture, et plusieurs complexes sportifs (Broustal, Léo Lagrange). On dénombre aussi des équipements socioculturels et sanitaires et sociaux (maison de quartier, centre social, centre de documentation et de formation, centre de PMI, centre socioculturel,…). Les groupes scolaires du quartier semblent disposer de réelles possibilités d'accueil pour de nouveaux élèves, notamment dans le cadre du développement de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Aérostat. Globalement, ce secteur bénéficie d'une offre en équipements qui semble en adéquation avec le profil des habitants.

Au **niveau commercial**, on n'identifie aucune offre à l'échelle du quartier, alors que le quartier compte plus de 10 000 habitants. **Tous les centres commerciaux de proximité** réalisés à l'époque de la constitution du quartier (Debussy, Sand, Intermarché et Terrasse du Golf) **ont fermé**. Les commerces les plus proches se trouvent sur le secteur des Merisiers, d'où l'importance des liens entre ces deux secteurs. Le projet de Transport Collectif en Site Préférentiel passant notamment sur le mail de l'Aqueduc devrait permettre de renforcer les liens entre ces deux secteurs.

En 2010, l'Insee recense près de 10 400 habitants répartis dans un parc de 3 700 logements, soit un-tiers du parc de la commune. On constate une diversité de logements, avec 20% d'**individuel** et 80% de **collectif**. D'où une typologie également diversifiée même si les 3 et 4 pièces restent majoritaires. Les **locataires sociaux** représentent 64% des occupants. Le secteur privé y est toutefois plus présent qu'aux Merisiers. La **diversification progressive de l'offre résidentielle** du quartier est en cours, avec la construction de logements destinés au marché libre ou à l'accession aidée. Ce rééquilibrage entre les logements sociaux et les autres types de logements est favorisé par les opérations de démolitions-reconstructions réalisées dans le cadre ou non de l'ANRU : Anatole France (27 logements), Renoir (18 logements), Foyer Debussy (120 logements), Sand (32 logements), même si c'est dans une proportion moindre que sur le secteur des Merisiers.

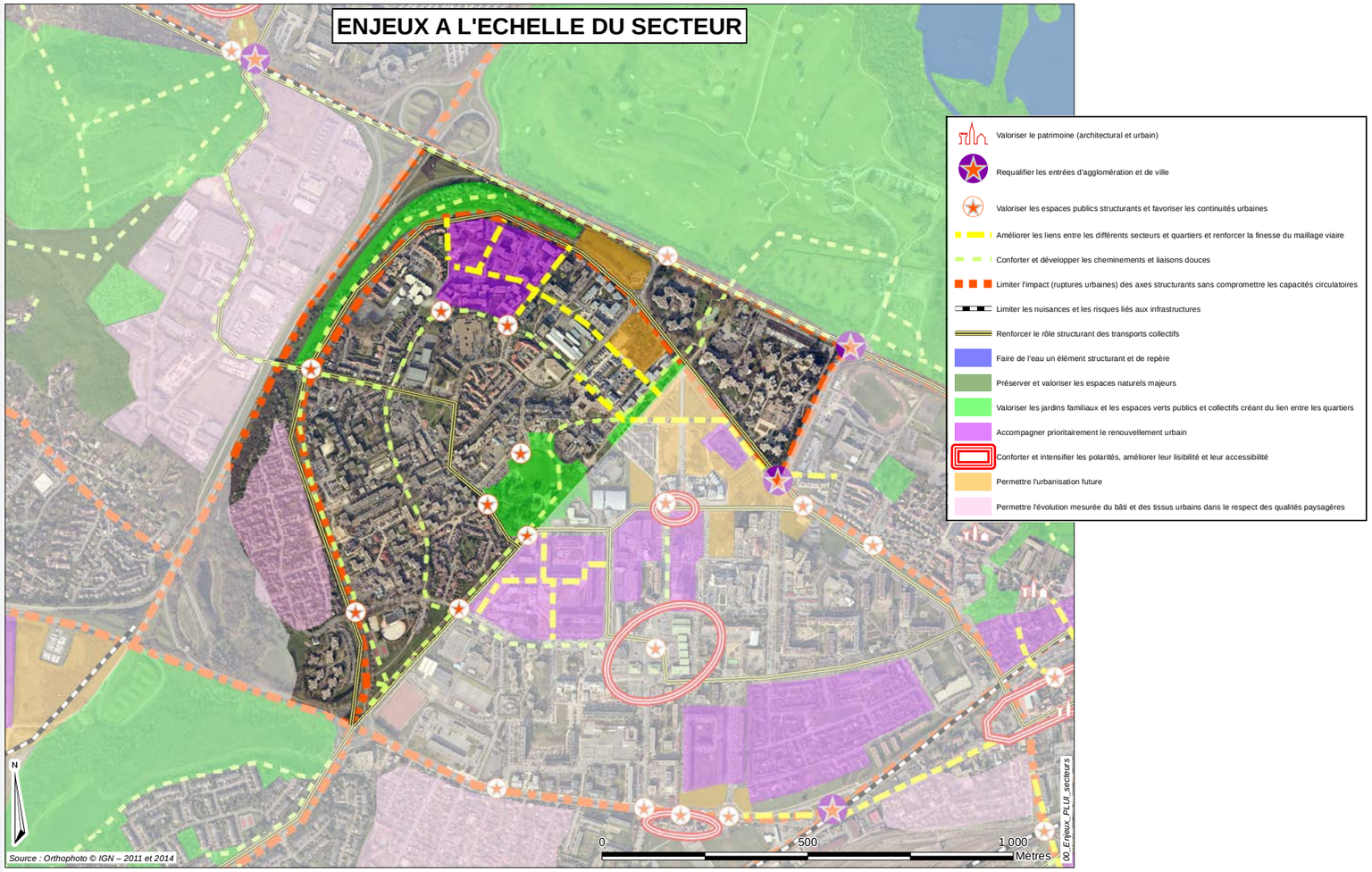
Le quartier de la Plaine de Neauphle appartient au **périmètre CUCS et ZUS**, c'est-à-dire qu'il concentre un certain nombre d'indicateurs faisant état des difficultés sociales du quartier. On note notamment une **population** particulièrement **jeune** et une **forte présence de familles** : de couples avec enfants, de familles nombreuses, mais également de familles monoparentales. Au contraire, on constate une **faible présence des séniors** (5% de la population a 65 ans ou plus). De même, le niveau de diplôme est faible et une part élevée de population est sans diplôme.

Le profil des habitants de la Plaine de Neauphle est l'intermédiaire entre celui des habitants des Merisiers et celui des habitants du secteur Jaurès - Gare de Trappes. On y retrouve néanmoins davantage d'employés (23% des actifs occupés) et d'ouvriers (18%). Le taux de chômage est également particulièrement élevé (17,2% en 2010 au sens de l'Insee).

Ce secteur à **dominante résidentielle** accueille quelques activités économiques. Cependant, leur poids reste faible. Le quartier concentre près de 200 salariés, pour la plupart concentrés dans le secteur administratif et plus précisément dans les établissements scolaires. Ainsi, on note la forte présence du secteur de l'enseignement en termes d'établissements et en nombre d'emplois : lycée général et technologique. Ce sont les principaux employeurs, auxquels s'ajoutent 2 centres de loisirs, 9 écoles maternelles et 7 écoles élémentaires. Autrement, il s'agit majoritairement d'activités unipersonnelles (dans le transport notamment). Ainsi, la présence du quartier dans la Zone Franche Urbaine n'a pas permis un développement économique fort sur ce secteur.

Tirer profit des projets alentours pour valoriser son image et son fonctionnement

Ce secteur a vocation à **poursuivre sa mutation** tout en conservant son caractère résidentiel, son niveau d'équipements et en développant les liens avec les secteurs environnants. La ZAC de l'Aérostat en cours de développement contribuera à relier la Plaine de Neauphle au quartier des Merisiers.



▷· Redonner une image urbaine à l'avenue Salvador Allende et à ses franges et modifier la structure du type « boulevard circulaire »

▷· Restructurer l'ensemble Courbet/Cocteau/Camus et recréer des liaisons transversales en direction notamment de la ZAC de l'Aérostat

▷· Améliorer les articulations du secteur avec le reste de la ville et notamment avec les Merisiers et le secteur Jaurès – Gare, via le projet de l'Aérostat, le village et l'aménagement du plateau urbain

▷· Poursuivre les actions engagées sur la requalification des espaces publics

▷· Accueillir le Transport Collectif en Site Préférentiel en limite est du secteur, afin de relier ce secteur au reste de l'ouest de l'agglomération et à la gare de Trappes

▷· Améliorer la porosité de la RD912 afin de favoriser les échanges entre ce secteur et la Base de Loisirs

▷· Optimiser les équipements en accueillant de nouvelles populations pour garantir le niveau de service (accueil progressif)

▷· Diversifier les typologies et financements des logements

TRAPPES – VILLAGE

Le secteur « Trappes – Village » se situe sur la commune de Trappes, au cœur de la partie ouest de l'agglomération saint-quentinoise. Il est délimité au sud-est par la RN10 (véritable coupure urbaine), au nord par la RD912 (voie à caractère essentiellement routier) et au sud et à l'ouest par la RD36 (Rue Maurice Thorez et Avenue Eugène Delacroix). Ces grandes voies coupent ce secteur des territoires environnants.

Ce secteur, « **cœur historique** », est le premier à avoir été urbanisé sur la commune de Trappes. Il fait actuellement l'objet de **fouilles archéologiques**. Du moyen âge jusqu'au début du XXème siècle, Trappes est resté un territoire rural regroupé autour d'un village fortifié. Le château, dont il reste quelques traces aujourd'hui au niveau du centre technique municipal, marquait la limite du village, qui s'étendait alors également sur la partie ouest du secteur « Jaurès – Gare ». Le Village de Trappes se trouvait à proximité de la croisée des routes royales vers Dreux et Chartres (devenues N12 et N10).

Peu à peu, avec l'arrivée du **chemin de fer**, le village s'est étendu sous forme de **village rue**, le long la route de Chartres devenue N10 et s'est ainsi étiré jusqu'à la gare de Trappes, créant le **grand centre de Trappes**. Cependant, avec l'évolution de la circulation routière, le gabarit de la voie N10 n'était plus adapté et celle-ci a été déviée légèrement vers le nord afin de lui permettre de s'élargir. L'ancienne emprise de la N10 devenant la rue Jean Jaurès telle qu'elle existe aujourd'hui.

Cette déviation a entrainé la mise en place progressive d'une configuration extrêmement routière de la nouvelle **N10**, créant une véritable **coupure urbaine** entre l'ancien village et le centre-ville dénommé maintenant Centre-Jaurès. Le Village et le Centre-Jaurès sont donc devenus deux espaces au fonctionnement différent, peu liés entre eux et ont connu chacun leur propre évolution.

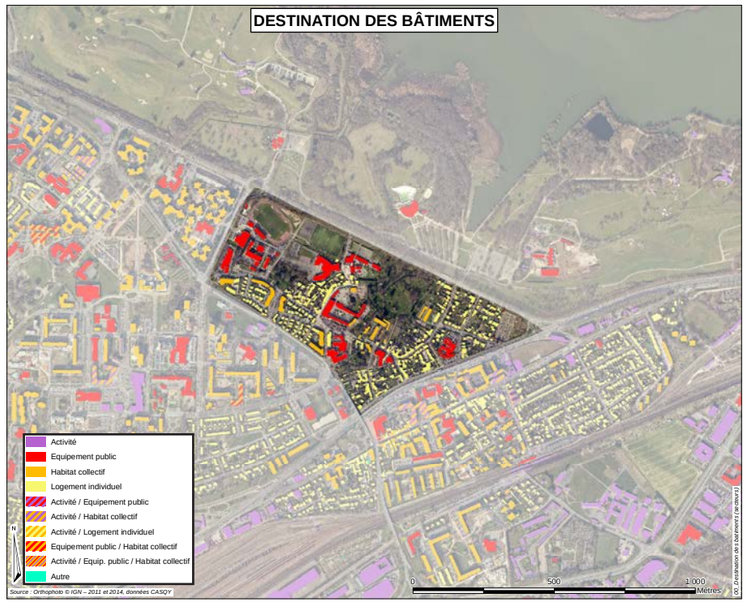
Le caractère de « village » demeure aujourd'hui avec toutefois des urbanisations et des renouvellements progressifs, sous la forme d'un tissu de petits collectifs souvent à l'alignement et de tissu pavillonnaire, puis récemment plus massivement avec le développement de la ZAC Montfort-Thorez sur la partie sud-ouest du secteur. Dans les prochaines années, avec la réalisation du **plateau urbain sur la RN10**, ce secteur évoluera en particulier sur sa frange sud-est, et il retrouvera à terme sa position d'articulation et de complémentarité avec le secteur « Jaurès – Gare », et également avec les secteurs de l'île de Loisirs et les secteurs des Merisiers et de la Plaine de Neauphle.

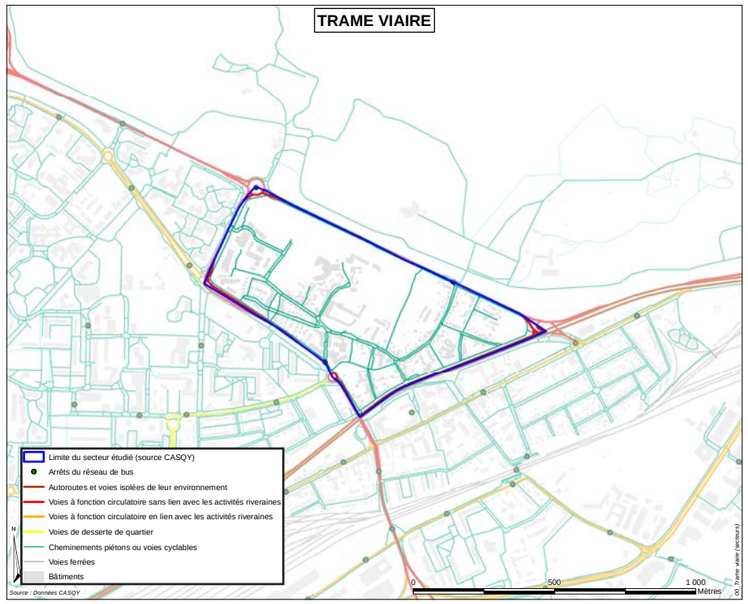
Au niveau paysager, ce secteur présente de grandes qualités, avec une **forte couverture végétale** et la présence de nombreux espaces verts et parcs (Parc du Cèdre, parc Municipal, Bateleurs,…). Cependant, ces espaces verts sont relativement confidentiels au sein de la commune de Trappes du fait d'une visibilité et d'une **accessibilité limitées**, ils sont ainsi réservés aux « connaisseurs ».

Par ailleurs, la morphologie urbaine et « l'ambiance » de village demeurent. Ce caractère appréciable est maintenant rare sur l'agglomération saint-quentinoise et nécessite donc d'être préservé. Tous ces éléments contrastent avec les secteurs environnants et notamment avec les voies périphériques à ce secteur, qui sont des coupures urbaines et sont traitées comme des **voies uniquement routières.**

Le Village est principalement composé de **logements individuels** sous la forme de tissu pavillonnaire. Il est marqué par la présence d'un **patrimoine historique remarquable** et de voies à caractère villageois (constructions à l'alignement avec une hauteur limitée et voies étroites). Il accueille également de **nombreux équipements** (complexe sportif, stade, centre technique municipal, école de musique et de danse, lycée professionnel Henri Matisse, Collège Le Village, école maternelle Laurent Mourguet,…) et a fait l'objet d'opérations d'aménagement récentes : constructions d'immeubles d'habitation, notamment avec la Zone d'Aménagement Concerté « Montfort-Thorez », et de nouveaux équipements (école de musique et de danse par exemple). Ces établissements participent à la forte représentation du secteur de l'enseignement qui est le principal employeur sur le quartier.

Le tissu économique du secteur est essentiellement composé de Très Petites Entreprises et d'activités unipersonnelles, l'**activité économique** est **faible**, mais assez variée (services, commerces, etc.).





Un coeur de village rural

La population du secteur est estimée entre 1 850 et 2 000 habitants, dans un parc de logements estimé à près de 750 à 800 logements.

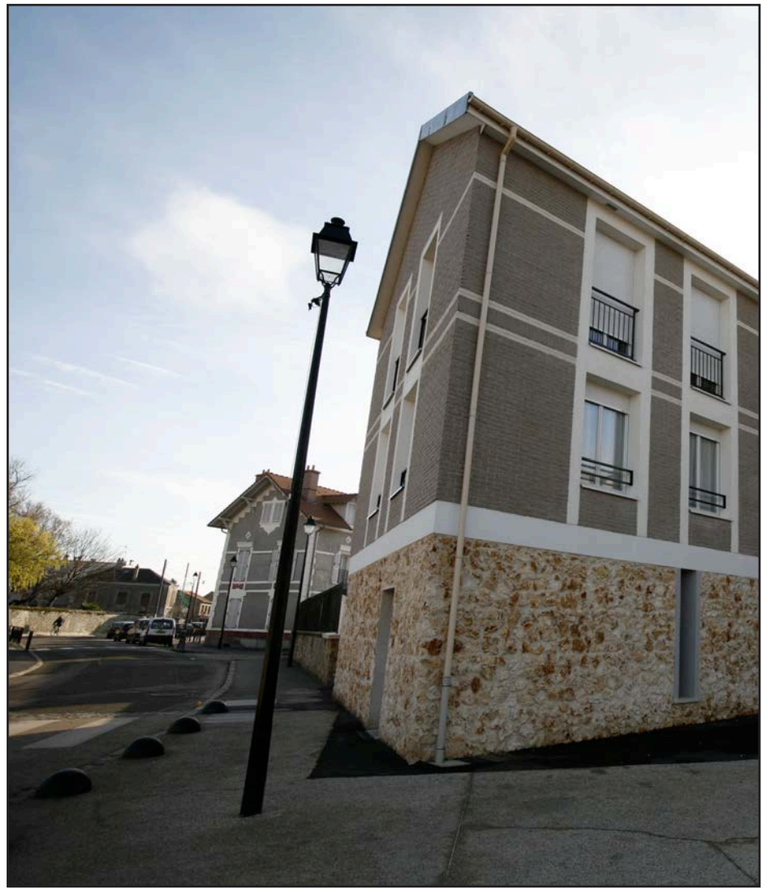
Le parc ancien, antérieur à la constitution de la ville nouvelle représente un peu moins de la moitié du parc actuel. Le **parc de logements** s'est, en effet, développé par la suite au **milieu des années 1970**, et à partir du milieu des années 2000, il y a également une augmentation régulière du nombre de logements grâce à de petites opérations privées réalisée dans le tissu urbain diffus. La répartition entre **logements collectifs** 53% et **logements individuels** 47% est **équilibrée**. Ce secteur marque une spécificité à Trappes puisque 90% de logements en **accession libre** et seulement 10% en **locatif social**. Pour son évolution, il n'y a pas de logements inscrits dans le cadre du PLH2 (2012-2017) sur le secteur du Village. Le marché immobilier du neuf est restreint par rapport aux autres quartiers de Trappes et les prix de vente sont élevés pour la commune (entre 3 000 et 4 000 €/m²). En ce qui concerne le marché de la revente de logement, celui-ci est plus important, mais les prix moyens sont parmi les plus bas de l'agglomération.

La population du quartier est globalement jeune même s'il regroupe la part la plus importante de séniors de la commune (supérieure à 10%). La taille moyenne des ménages est faible mais en augmentation.

Le Village est le quartier qui présente les caractéristiques les plus favorables de la commune : taux d'activité important, taux de chômage faible, catgories socioprofessionnelles plus favorisées, orientées vers des profils de cadres, professions intermédiaires, employés, niveau de diplôme plus élevé et de revenus.

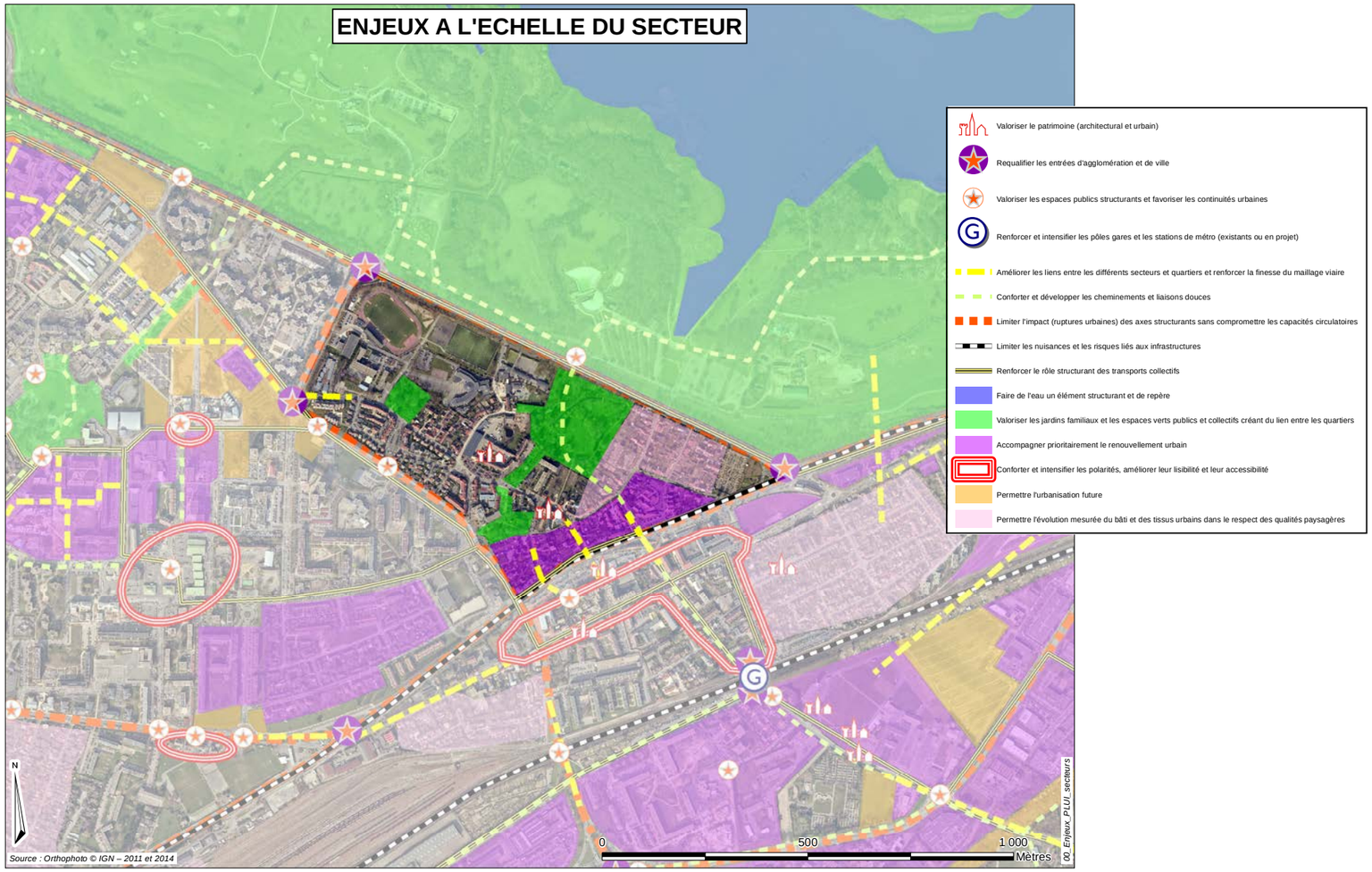
Le taux de motorisation des ménages est proche de 80%, ce qui est élevé pour la commune, mais bien inférieur aux taux du reste de l'agglomération.

Le Village bénéficie d'une **forte densité d'équipements** à la fois diversifiés et ayant différents niveaux de rayonnements. Ceux-ci ont été construits à des périodes différentes : École municipale de musique et de danse (livrée en 2006) ; Collège Le Village (ouvert en 1974, capacité de 900 élèves avec un taux de remplissage proche de 50 %) ; Lycée Henri Matisse (ouvert en 1973, capacité de 600 élèves et 533 élèves à la rentrée 2013-2014) ; École maternelle Mourguet (taux de remplissage élevé et effectifs en hausse) ; Centre de loisirs Petit Gibus (ouvert en 2004. 204 enfants) ; Complexe sportif Jean Guimier (livré en 1975), city stades ; Maison de la petite enfance (livrée en 2007) ; IME Plaine du Moulin ; Centre technique municipal de Trappes ; Cimetière Le Village.



Articuler les différents quartiers de Trappes

Ce secteur n’a pas vocation à évoluer en lui-même de manière forte. Cependant, le projet visant à **recoudre le centre village** et le centre-ville par la couverture de la RN10 et la réalisation du plateau urbain, va avoir pour conséquence de redonner une place de rotule dans la ville pour ce secteur aujourd’hui introverti.



▷· Préserver le caractère et les qualités historiques de ce secteur

▷· Réduire la coupure urbaine et les nuisances générées par la RN10 par la mise en place du plateau urbain et le rétablissement des liens et des axes historiques entre ce secteur et le cœur de ville de Trappes

▷· Traiter l’intersection entre la RD912 et la RN10 de manière à favoriser les liens entre ce secteur et la partie nord du secteur « Jaurès – Gare » (terrains RFF notamment)

▷· Permettre les évolutions et les mutations des espaces urbains le long du plateau urbain

▷· Améliorer les liaisons depuis la gare vers la Base de loisirs, en traversant ce secteur à travers les espaces publics et végétalisés de qualité au cœur du village et en rendant la RD912 plus poreuse et plus urbaine

▷· Valoriser les parcs présents sur ce secteur et les mettre en lien avec les secteurs urbains environnants ainsi qu’avec les espaces de biodiversité, notamment la Base de Loisirs

SUD GARE MACÉ MÉTÉO

Le secteur « Sud Gare Macé Météo » est situé au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise**, sur la commune de Trappes, au sud du réseau ferroviaire et à proximité immédiate de la gare de Trappes. Il est adossé au nord-ouest sur le faisceau ferré, au sud-ouest sur la RD36 et le carrefour de la Mare Savin, au sud et à l'est sur la rue Monmousseau et au nord-est sur les espaces agricoles présents sur la commune de Montigny-le-Bretonneux.

Ce secteur était consacré à l'agriculture jusqu'au début du XXème siècle, période durant laquelle les premiers développements se font sur ce secteur, essentiellement sur la partie est du secteur avec l'implantation d'activités économiques et le développement du tissu **pavillonnaire** à proximité de la gare. Puis à la fin des années 60 et au début des années 70, la partie ouest du secteur est urbanisée et accueille les **logements sociaux** du quartier Jean Macé.

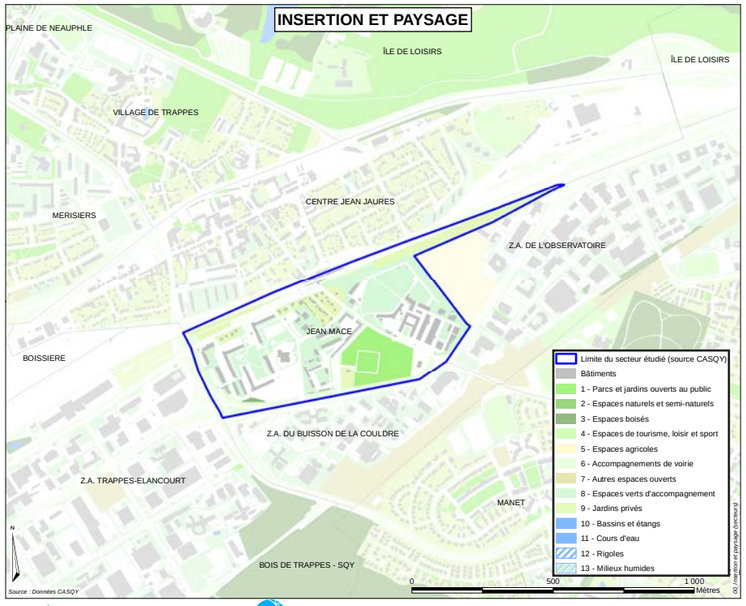
Le secteur connait peu d'évolutions ensuite, jusqu'aux opérations récentes de **démolitions - reconstructions** dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain de Trappes. Aujourd'hui, ce secteur accueille de nouveaux projets de logements et poursuit sa **mutation** sur la **partie ouest**. La partie est, et notamment les terrains de Météo France, pourrait également être amenée à muter, au moins en partie, dans les prochaines années.

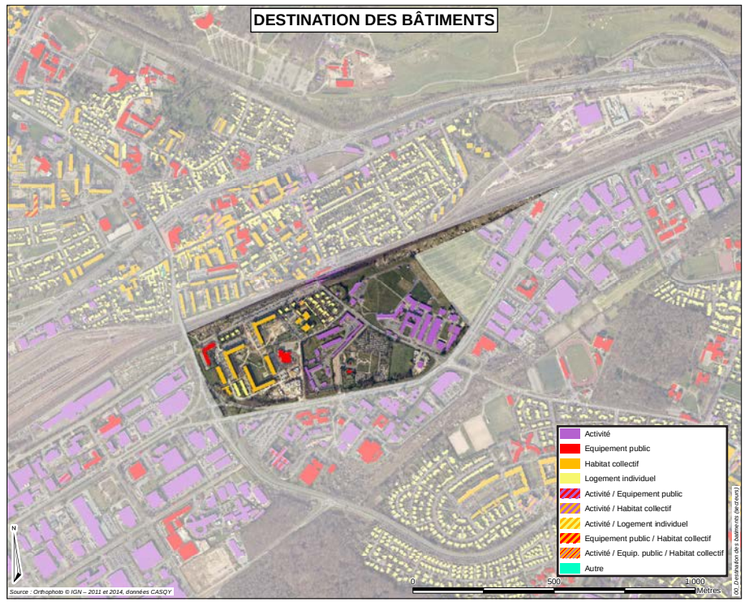
Aujourd'hui, ce secteur se compose d'**entités paysagères très diverses et juxtaposées** les unes aux autres. Le **paysage ferroviaire** est très présent sur la partie nord du secteur mais est peu perceptible depuis la partie sud du secteur qui est marquée, pour sa part, par un **paysage à dominante routière**. Cependant, quelques éléments de qualité ponctuent ce secteur, comme les **arbres remarquables** à l'angle de la rue Léon Teisserenc de Bort et de l'avenue des Prés, ou certains bâtiments occupés par Météo France. Mais, globalement, la **faible qualité des espaces publics**, leur vocation principalement routière et le grand nombre de clôtures faiblement qualitatives ne mettent pas en valeur ce secteur et ne laissent pas penser que l'on se trouve dans un quartier à proximité d'une gare.

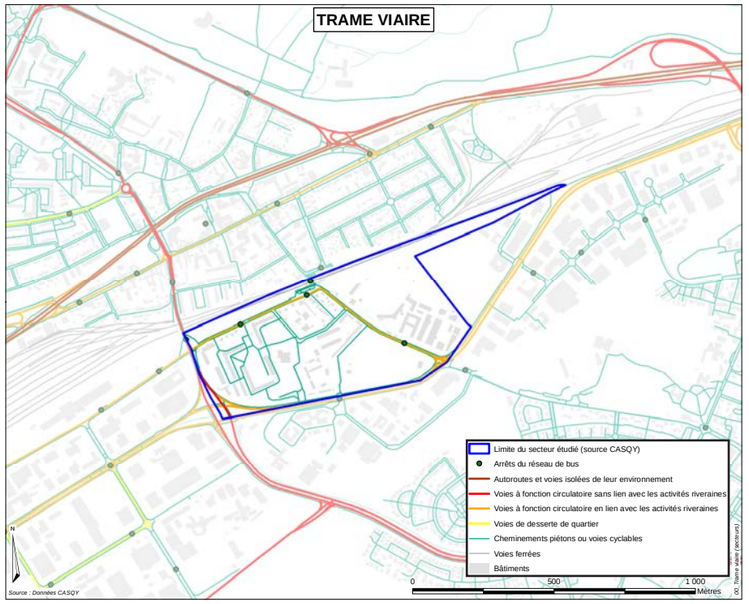
Ce secteur est composé de plusieurs entités sous la forme de grandes emprises juxtaposées :

- le **quartier de logements Jean Macé**, situé sur la partie nord et ouest du secteur, comprenant un ensemble de logements sociaux (gérés par EFIDIS), un ilot de tissu pavillonnaire à proximité immédiate de la gare, un groupe scolaire situé au cœur du quartier, un foyer ADOMA (en cours de restructuration, projet en cours de réflexion) et la maison des familles. Ce secteur a fait l'objet de projets de renouvellement urbain (démolition - reconstruction et résidentialisation) récemment. En plus, des projets de démolition - reconstruction, un travail de remaillage du quartier et de résidentialisation a été réalisé, dans le cadre des projets « ANRU » menés sur la commune de Trappes. Entre 2006 et 2010, on observe une baisse du nombre de logements, de la population et du nombre de naissances ;
- la Direction Territoriale Ile-de-France du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (**CEREMA)**, ex-CETE IdF (Centre d'études techniques de l'équipement Ile-de-France) et ex-LROP (Laboratoire de Recherche de l'Ouest Parisien) ;
- le **cimetière et le terrain de football ;**
- le **site de Météo France ;**
- le **parc de stationnement** de la gare et la gare routière sud ;
- les **jardins familiaux** longeant les voies ferrées.

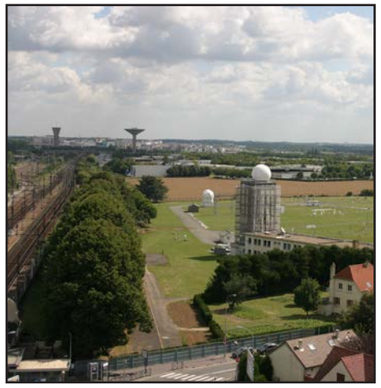
En 2010, l'Insee recensait un peu moins de 1 500 habitants répartis dans près de 420 logements sur ce secteur. Il est important de noter que les statistiques ne prennent pas en compte les évolutions récentes du quartier Jean Macé et des opérations de **démolitions-reconstructions** qui ont eu lieu **depuis 2010** (notamment la démolition de 155 logements dans deux bâtiments en 2010-2011) et la construction d'une cinquantaine de nouveaux logements. Début 2014, une soixantaine de logements collectifs se construisent. Or, ces grandes opérations peuvent modifier les données de ce secteur, et ce d'autant plus que la taille du parc de logements et le nombre d'habitants sont faibles.







Un secteur formé de plusieurs grandes enclaves



Ainsi, avec les chiffres 2010, on peut conclure les éléments suivants. Tout d'abord, le parc de logements « Jean Macé », à forte **dominante collective et sociale**, n'avait pas évolué entre 1970 et 2000 (pas d'évolution pendant la période de création et de développement de la ville nouvelle). Cela a ainsi fait que ce quartier a vu son poids diminuer au regard de l'ensemble de la commune, en termes de logements et d'habitants au fil des décennies. Ce secteur concentre aujourd'hui une faible part du parc de logements et d'habitants de Trappes. On note une surreprésentation des logements collectifs (près de 95%) par rapport au reste de la commune, malgré la présence d'un tissu pavillonnaire ancien à proximité de la gare. Ces maisons sont peu nombreuses, anciennes et de tailles inférieures à celle du reste de Trappes. La typologie du secteur est orientée vers des logements de taille moyenne, à l'image du reste de la commune. On note un taux de vacance erratique, difficile à mesurer précisément compte tenue de la vacance organisée du secteur liée aux opérations ANRU, mais qui semble faible et traduit les tensions du marché et la faible rotation dans le parc social. Les locataires sociaux (82%) sont surreprésentés et la présence du secteur privé est très faible. Le marché immobilier y est donc quasi-inexistant.

Ce secteur présente la particularité de compter une **population plus âgée** que sur le reste de la commune (avec moins de jeunes de moins de 15 ans que sur le reste de la commune). La répartition par âge est proche de celle du centre ville, mais avec un profil différent : surreprésentation des ouvriers et des employés. A l'inverse, on dénombre moins de cadres, de professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires. Cet écart se retrouve par rapport au niveau de diplôme : un tiers de la population de 15 ans ou plus non scolarisé est sans diplôme. Enfin, le taux d'activité des 15-64 ans est dans la moyenne basse de la commune.

Au niveau des emplois, on dénombre quelques TPE et activités unipersonnelles sur la partie résidentielle du quartier. Mais cependant, on note une **faible activité économique** en dehors des zones d'activités et des deux ensembles CEREMA et Météo France (exception faite du groupe scolaire).

Au niveau des **équipements**, on en dénombre **deux principaux** :

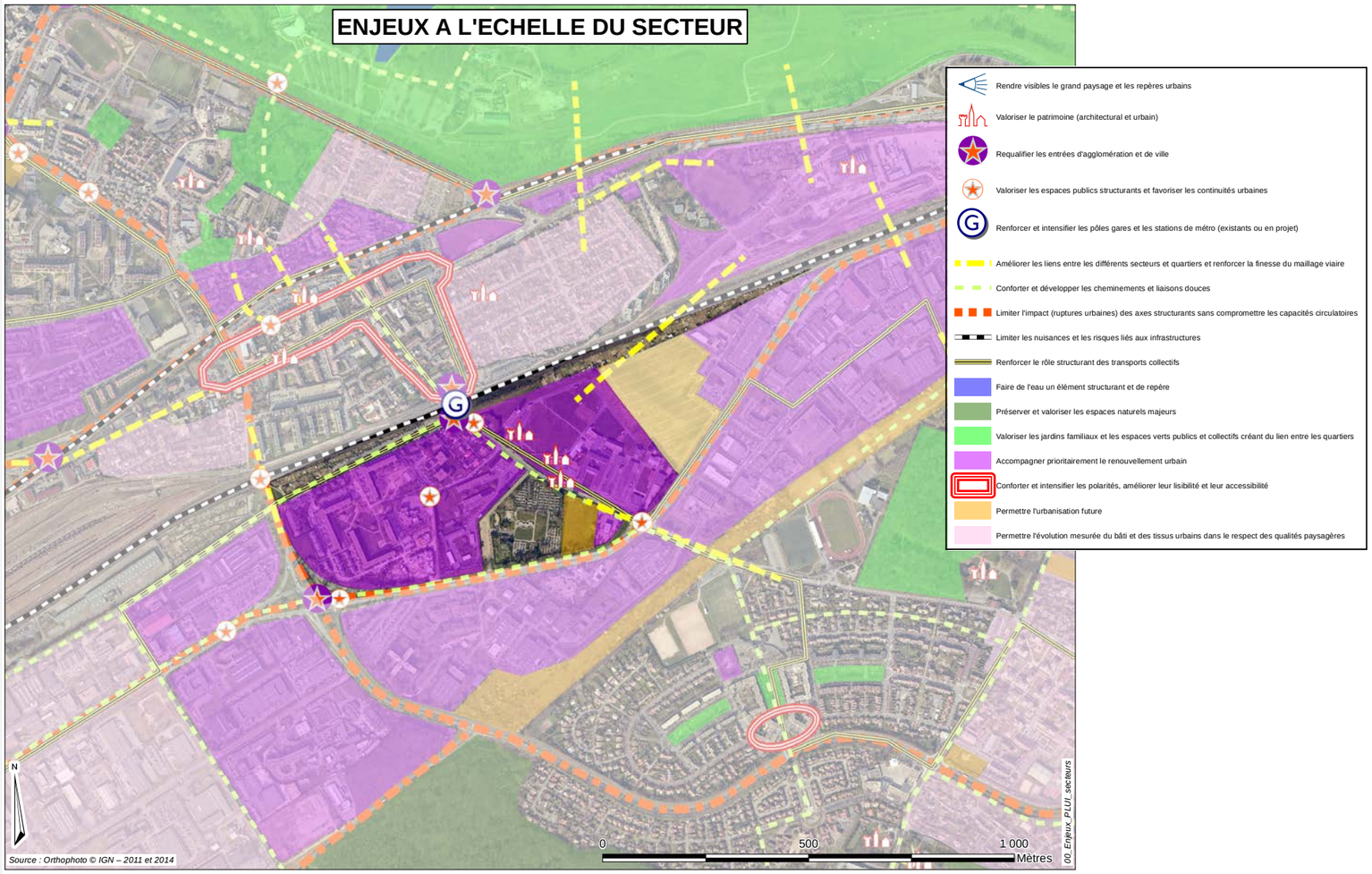
- le **Foyer Adoma Les Alizées** : créé à l'origine pour loger les travailleurs migrants, ADOMA a aujourd'hui pour mission d'accueillir et de soutenir tous ceux et celles qui traversent des difficultés et ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel. A Trappes, la résidence totalise 300 places. Cette résidence est vétuste et à l'écart de la vie urbaine de Trappes. Elle fait l'objet en ce moment d'une réflexion pour être rénovée et éventuellement éclatée sur deux sites : le site actuel et un autre site dans le secteur des Merisiers ;

- le **groupe scolaire Jean Macé**, situé en cœur de quartier : ce groupe scolaire a été ouvert à la fin des années 1960 et a fait l'objet d'une réhabilitation récente. Il était jusqu'alors sous-occupé, notamment en maternelle, en raison de la vacance organisée pour les opérations de démolitions-reconstruction, mais il voit ses effectifs ré-augmenter désormais grâce aux nouvelles constructions et à l'arrivée de nouveaux habitants.

Globalement, ce secteur est donc **en cours de mutation, et des potentiels forts existent**. Ainsi, Météo France réfléchit à la libération d'une partie de son foncier, ce qui permettrait de requalifier le pôle gare et de développer un projet urbain sur les terrains libérés ainsi que sur les terrains libres ou non optimisés sur les secteurs environnants.

Poursuivre le renouvellement dans une dynamique de quartier élargi

Ce secteur a pour vocation de se développer et **poursuivre sa mutation**, en lien avec la gare de Trappes et en complémentarité avec le secteur Jaurès. Sa position et sa **proximité avec la gare de Trappes**, dont la desserte sera améliorée, doivent lui permettre de jouer son rôle de véritable rotule vers les autres secteurs situés au sud des voies ferrées, aussi bien sur la commune de Trappes que sur la commune de Montigny-le-Bretonneux. Ainsi, les requalifications urbaines à venir s'appuieront et renforceront la dynamique de requalification engagée sur le quartier Macé, pour l'étendre à l'ensemble du secteur et à ses environs : les zones d'activités à proximité : Trappes-Élancourt, Buisson de la Couldre et l'Observatoire.



▷· Améliorer les liaisons avec le centre Jaurès en s'appuyant sur l'axe « RD36 et pont de la Mare Savin » et sur la gare

▷· Anticiper, intégrer et accompagner les mutations des secteurs d'activités présents tout autour de ce secteur

▷· Requalifier l'entrée de ville et de quartier au niveau du carrefour de la Mare Savin et du pont en direction du futur plateau urbain

▷· Améliorer les liaisons avec les quartiers sud de Montigny-le-Bretonneux et avec la commune de Voisins-le-Bretonneux, en s'appuyant sur le renforcement du pôle gare et l'amélioration de sa desserte (Transilien, RER C, TGO, bus et TCSP,…)

▷· Créer une dynamique de quartier « sud gare » en dépassant la logique de juxtaposition des grandes entités

▷· Optimiser les potentiels fonciers de ce secteur bien desservi

BOISSIÈRE

Le secteur de « La Boissière » se trouve sur la commune de Trappes, dans sa partie ouest, en limite communale avec Élancourt. Il est délimité au sud-est par la RN10 et le faisceau ferré (véritables coupures urbaines sur le territoire de l'agglomération) et au nord par la RD23 (Avenue du Pasteur Martin Luther King, voie à caractère routier fort). Ce secteur est également bordé à l'ouest par le quartier de la Villedieu Sud d'Élancourt mais **aucune porosité** n'existe entre ces deux entités urbaines.

Il apparait donc comme **enclavé** et les liens avec les autres secteurs et les pôles de centralité de la commune (Merisiers et Jaurès – Gare notamment) sont rendus difficiles par la présence de ces infrastructures routières.

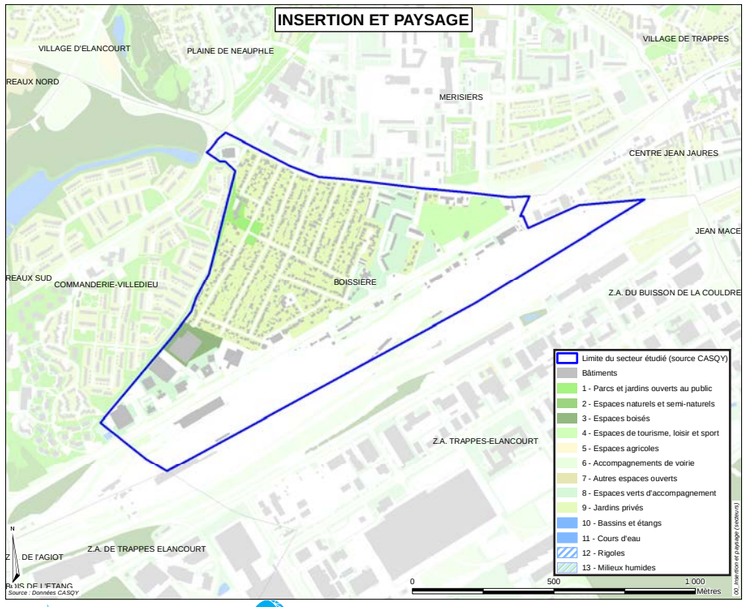
La majeure partie de ce secteur est restée agricole jusqu'à la fin du XIXème et au début du XXème siècle. Seule, la partie sud du secteur a accueilli tout d'abord une importante **gare de triage** dans la deuxième partie du **XIXème siècle**, puis des extensions ont été réalisées dans les années 1930. Le dépôt de locomotives, mis en service en 1935, est l'un des plus modernes de France à l'époque. Suite au développement de l'activité ferroviaire, de nouvelles populations s'installent sur le territoire de Trappes et en 1924, le **lotissement de la Boissière** (40 hectares situés en face de la gare de triage) est construit. Il mutera progressivement au fil du temps et se densifiera. La **zone d'activités des Pépinières** sera pour sa part développée à partir des années 1990 et jusqu'au début des années 2000. Ce secteur évolue aujourd'hui de manière progressive et spontanée. Lors de la réalisation de l'enfouissement de la RN10, ce secteur pourrait être amené à évoluer sur ses franges nord et est, avec le réaménagement de l'intersection entre la RD23, la RN10 et l'Avenue de l'Armée Leclerc.

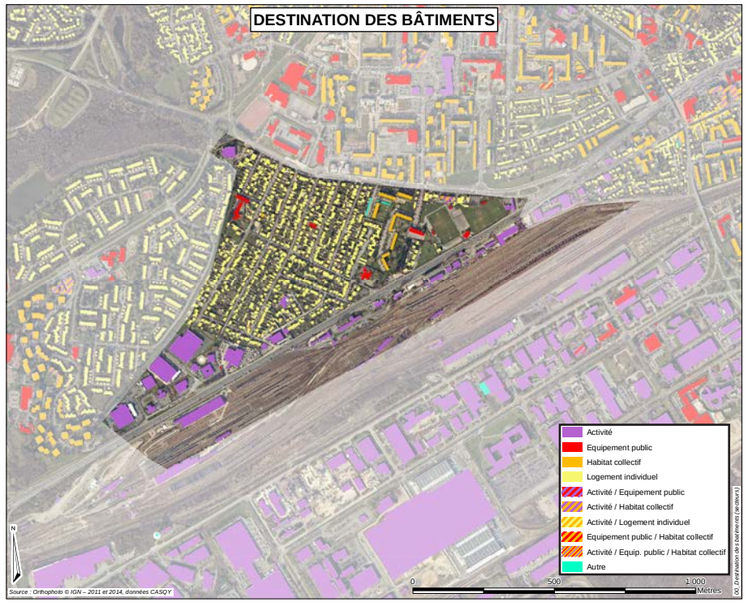
Ce secteur est constitué de **plusieurs entités paysagères contrastées**. Tout d'abord, le faisceau ferré avec de grandes perspectives orientées nord-est/sud-ouest. Ensuite, les abords de la RN10, espace déqualifié à vocation routière bordé d'espaces économiques eux-aussi peu qualitatifs au niveau paysager. Enfin, le quartier de la Boissière, ensemble d'habitat principalement individuel, avec une forte présence du végétal sur les parcelles privées mais qui a tendance à se minéraliser de plus en plus.

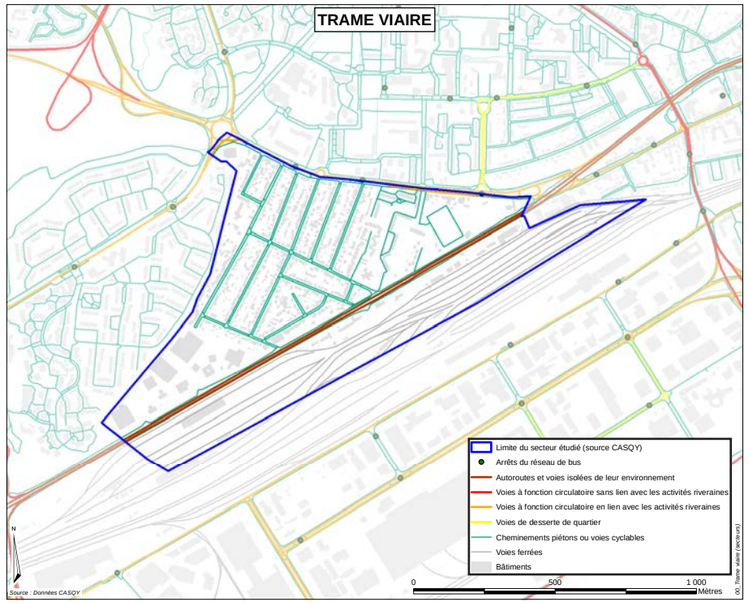
Le secteur est donc constitué de plusieurs entités :

- le **faisceau ferroviaire** comprenant la gare de triage ;
- la **RN10 et ses abords**, principalement occupés par des espaces d'activités de part et d'autre ;
- le **quartier de la Boissière**, regroupant un **tissu pavillonnaire** important, quelques **ensembles d'habitat collectif** sur sa partie est et **quelques équipements** de rayonnement local : une école maternelle et une école élémentaire, ouvertes en 1968, dont les taux d'occupation sont moyens (entre 67% et 78%), un équipement sportif (stade Robert Gravaud – Tennis, City Stade, Terrains de football). Ces équipements sont concentrés et situés à une extrémité du quartier. On note également la présence d'un Institut Médico Educatif IME La Boissière qui participe à l'offre médico-sociale de l'agglomération.

En 2010, l'Insee recense près de 2 600 habitants répartis dans un parc de 920 logements sur ce secteur. On note une forte présence du parc ancien : la plupart des logements ayant été construits dans les années 1970 et 1980. Récemment, il a été observé une augmentation du parc de logements (+ 6% entre 2006 et 2010), mais une stabilité de la population. Cela se traduit par une baisse du nombre de maisons et une augmentation du nombre d'appartements (découpage d'un logement individuel en plusieurs logements ou démolition d'un logement individuel et construction de logements collectifs à la place). Cependant, on note toujours une forte présence des maisons individuelles (59% du parc) par rapport aux autres quartiers de la commune. Les logements sont de taille assez grande : 51% de T3-T4 et 35% de T5+. Ainsi, la taille moyenne des logements est la plus élevée de la commune. Même s'ils restent minoritaires, on constate une nette augmentation des T1-T2 (+ 43% entre 2006 et 2010). Le taux de vacance se situe à 6,6%, dans la moyenne de la commune.







Un ancien lotissement pour cheminots

Au niveau du type de logement, les **logements du marché libre** sont **majoritaires** : 62% de propriétaires, 21% de locataires privés, soit la part la plus élevée de Trappes. A l'inverse, les logements sociaux sont moins présents et sont généralement de taille supérieure à celle du reste de la commune. On note également la présence d'un marché immobilier, centré sur de la revente de biens, à des prix relativement faibles pour l'agglomération (autour de 2 500 €/m² en moyenne sur 2007-2011), qui attire principalement des jeunes appartenant aux classes moyennes (ouvriers, employés). Les constructions du quartier se font en diffus, avec le développement régulier de l'offre de logements par des opérations de densification et de renouvellement vers des petits collectifs.

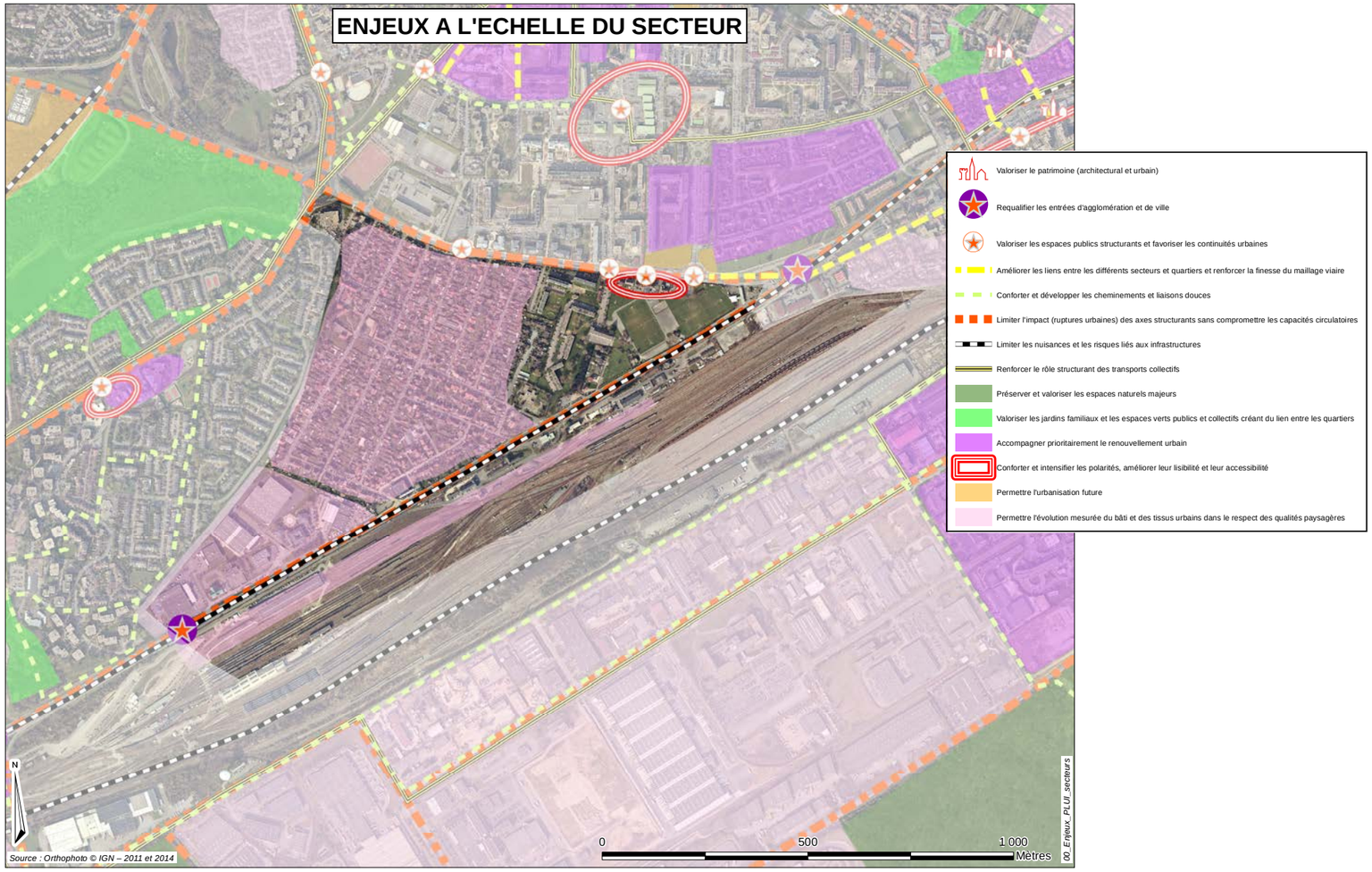
Au niveau de la population, on note une **forte proportion de familles** avec ou sans enfant (78%) et une **population jeune** : un-quart de la population a moins de 15 ans. Les spécificités du parc de logements se retrouvent dans la composition de la population avec des indicateurs plus favorables que sur le reste de la commune, même s'ils restent assez peu élevés : taux de scolarisation élevé, taux de motorisation important, revenus parmi les plus élevés de la commune (avec le Centre Jaurès - Village), faible monoparentalité par rapport aux autres quartiers de la commune. Cependant, le **quartier** reste **populaire** malgré le pourcentage de maisons et de propriétaires : uniquement 5% de cadres et professions intellectuelles supérieures. On note la forte présence d'employés et d'ouvriers.

La taille moyenne des ménages est assez élevée (3,02 personnes par ménage en 2010), mais elle tend à se réduire, ceci étant du notamment à un recul des naissances sur le quartier, à une augmentation du nombre de ménages d'une seule personne et à une augmentation des petits logements. On constate également une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs.

Sur ce secteur, le tissu économique est composé d'une centaine d'établissements pour près de 600 salariés, ce qui représente un **poids économique modeste** (environ 7 % des établissements, 4 % des emplois) à l'échelle de la commune. Les Très Petites Entreprises concentrent la majorité des établissements, les Petites et Moyennes Entreprises, la majorité des emplois. Les principaux secteurs sont le commerce de détail, de gros, le transport, l'hébergement et la restauration (Etap Hôtel, Léon de Bruxelles). On constate que ces activités se concentrent le long des axes de transport : RN10, Avenue du Pasteur Martin Luther King et dans la ZA des Pépinières située dans le prolongement du quartier de la Boissière.

S’appuyer sur les qualités pour une mutation modérée

Ce secteur n’a **pas vocation à muter** fortement dans sa partie pavillonnaire, il s’agit néanmoins de conserver cette **dominante résidentielle**, de **préserver les qualités paysagères et urbaines**, **d’encadrer son évolution et sa densification** et de mieux le **relier** aux territoires environnants.
Dans sa partie sud et est, ce secteur a vocation à tirer davantage partie de la présence des voies ferrées et de la RN10 pour **utiliser l’effet vitrine** de ces infrastructures et la requalification de la RN10 sur le linéaire de l’agglomération, au profit notamment de l’activité économique.



▷ Maintenir le caractère résidentiel et pavillonnaire du quartier de la Boissière, en permettant des mutations douces et en encadrant et maitrisant la densification

▷ Conserver les qualités urbaines et paysagères à garantir lors de l’évolution du quartier

▷ Améliorer les liens entre ce secteur et les secteurs environnants, notamment les Mérisiers et Jaurès – Gare, et dans une moindre mesure avec la commune d’Élancourt

▷ Revaloriser la zone d’activités des Pépinières et les franges de la RN10 en s’appuyant sur la requalification de la RN10

MERISIERS

Le secteur des Merisiers se situe au **cœur de la commune** de Trappes, sur la partie ouest de l'agglomération saint-quentinoise. Il est délimité par un ensemble de 3 voies routières qui constituent chacune des coupures urbaines plus ou moins fortes : la RN10 au sud-est (principale coupure urbaine de la commune de Trappes), la RD23 (Avenue du Pasteur Martin Luther King) au sud et l'axe RD36/Avenue Salvador Allende à l'est et au nord. Le mail de l'Aqueduc marque également la limite entre ce secteur et la Plaine de Neauphle. Tous ces éléments en font un **secteur relativement enclavé**, notamment vis-à-vis de la polarité principale de la commune de Trappes, le secteur Jaurès – Gare.

Ce secteur est resté en grande partie à vocation agricole jusqu'au début des années 60. Seule la **Cité Nouvelle**, opération groupée de logements individuels, avait été construite au sud du secteur, pour accueillir les **cheminots** travaillant à la gare de triage plus au sud. Le secteur s'est ensuite développé massivement et rapidement durant les **années 60** dans le cadre de **l'édification des grands ensembles** et de la reconstruction après la seconde Guerre Mondiale, exception faite des terrains de l'Aérostat, au nord du secteur.

La structure urbaine initiale de ces grands ensembles était composée de tours et de barres implantées en plan libre, avec un maillage routier assez lâche et la présence d'une centralité commerciale au cœur du secteur, à l'ouest de la centralité actuelle.

Ce secteur a ensuite peu évolué jusqu'aux années 90. Suite à l'inscription de la commune de Trappes en secteur de Grand Projet de Rénovation Urbaine, ces espaces urbains ont été retravaillés. Jusqu'alors, la distribution du quartier se faisait en périphérie, par la RD23, la RD36 et l'Avenue Salvador Allende, mais un **travail de maillage interne** du quartier a été réalisé, couplé à un travail de **requalification des espaces publics et d'implantations d'équipements et de commerces**. De plus, la plupart des bâtiments a fait l'objet soit d'opérations de **résidentialisation**, soit d'opérations de **démolitions - reconstructions**.

Les principaux projets de rénovation urbaine sont en cours de finalisation à ce jour, mais de nombreux projets de construction de logements sont en cours, notamment dans le cadre de la **Zone d'Aménagement Concerté de l'Aérostat**, mais aussi dans d'autres parties de ce secteur. Ces projets visent notamment à rééquilibrer socialement le quartier et à améliorer les liens avec le secteur de la Plaine de Neauphle.

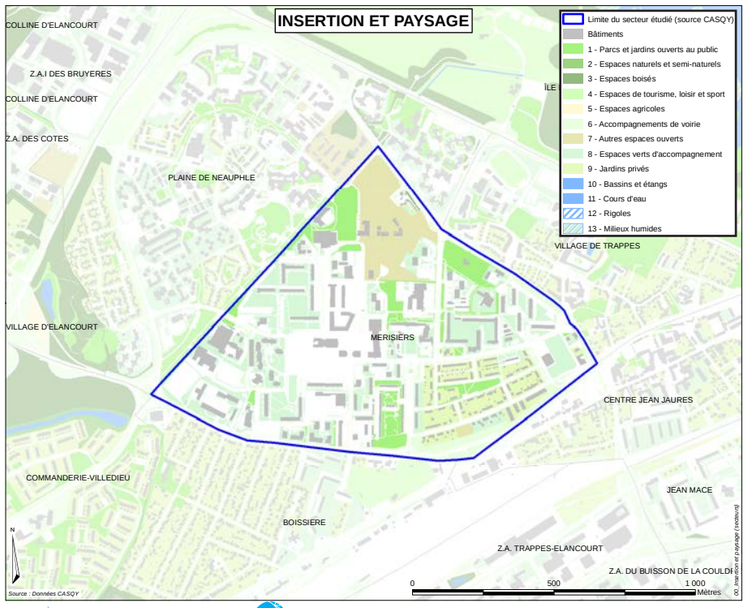
Ce secteur est marqué par la présence du **mail de l'Aqueduc**, qui le sépare de celui de la Plaine de Neauphle. Cet axe majeur, uniquement interrompu par le lycée de la Plaine de Neauphle, permet de **relier la Base de Loisirs et la partie sud-ouest de l'agglomération**. Cependant, le traitement paysager de ce mail ne le met pas en valeur, que ce soit dans sa longueur ou dans sa transversalité.

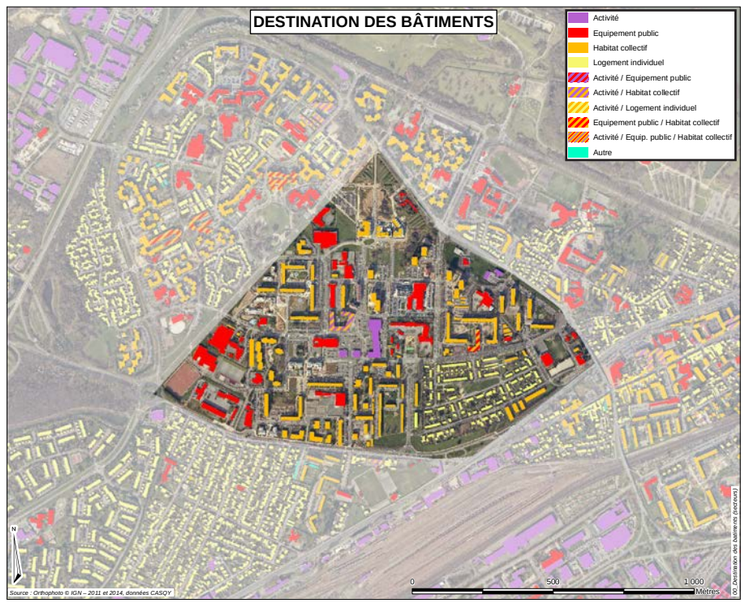
Au niveau urbain, ce secteur comprenait initialement deux types contrastés de formes urbaines (habitat collectif composé principalement de barres et de tours et ensemble d'habitat pavillonnaire groupé). Depuis, les paysages urbains ont évolué avec le retour d'une trame urbaine forte et la requalification des espaces publics, le développement de la résidentialisation de certains bâtiments et la construction de nouveaux bâtiments en lien fort avec les nouveaux espaces publics réalisés. Il est à noter qu'excepté dans la partie sud du secteur (Cité Nouvelle), le **paysage urbain** de ce secteur est **fortement minéral.**

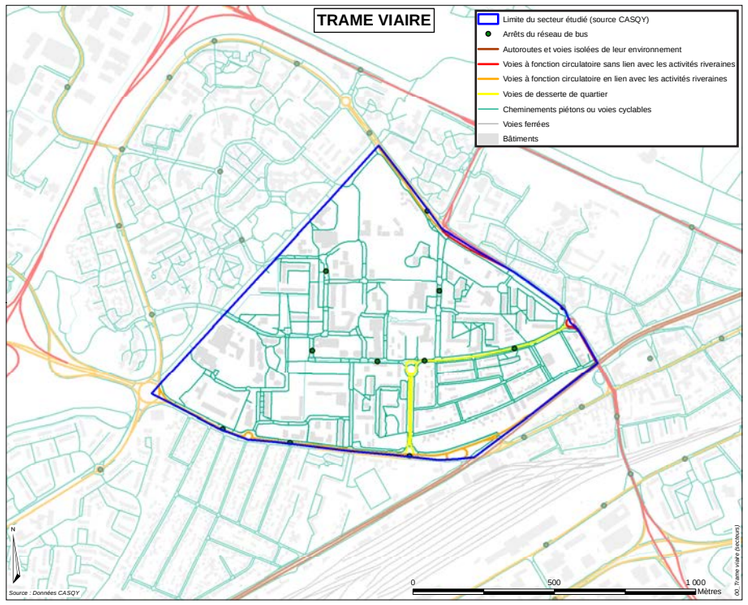
Ce secteur compte aujourd'hui de **nombreux équipements**, disséminés sur l'ensemble du quartier. Certains de ces équipements rayonnent bien au-delà du secteur et de la commune de Trappes :

- l'**Hôpital Privé de l'Ouest Parisien**, dans le domaine de la santé, service d'urgences privé le plus important de France avec plus de 45 000 passages par an ;
- **la Merise** (équipement culturel avec une programmation diversifiée), situé en cœur de quartier
- **le marché des Merisiers,** un des plus importants du département (120 commerçants alimentaires et spécialisés en produits manufacturés) et concentrant une majorité des achats des trappistes, notamment en produits frais.

Le commissariat est aussi un équipement qui rayonne sur l'ensemble de la commune.







Un secteur marqué par ses «grands ensembles»

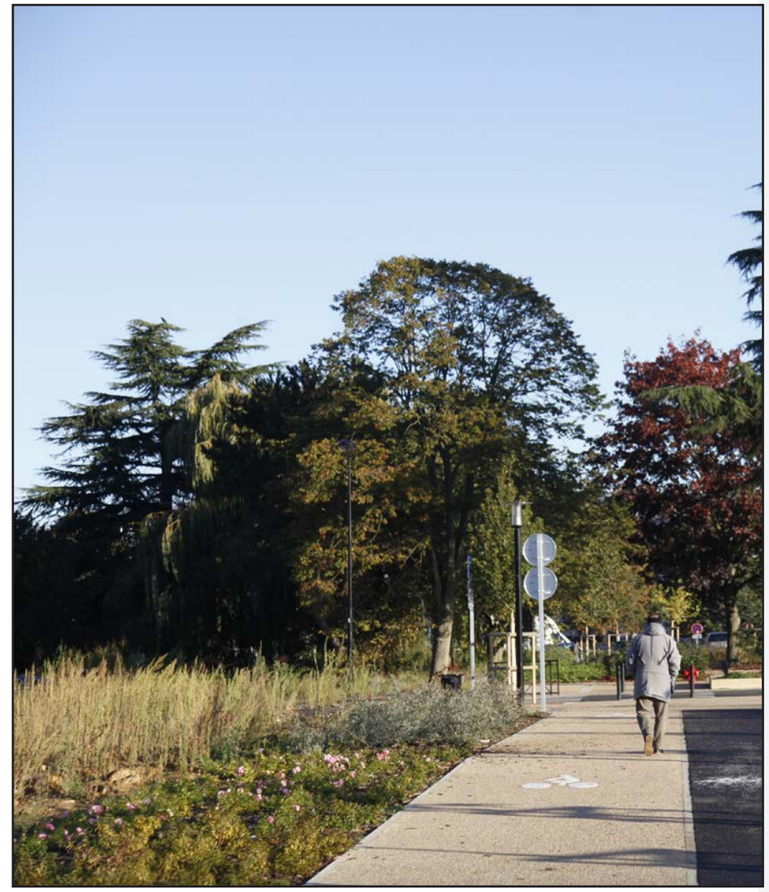
Les autres équipements ont un rayonnement plus local. On dénombre de nombreux groupes scolaires : 6 écoles maternelles, 4 élémentaires, 1 collège (Youri Gagarine), 1 lycée (Louis Blériot), qui disposent de réelles possibilités d'accueillir de nouveaux élèves, notamment dans le cadre du développement de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Aérostat. Cependant, ces possibilités ne sont pas uniformes et il est nécessaire de prendre en compte de nombreux paramètres : les caractéristiques des programmes, les évolutions des effectifs actuellement scolarisées, les évolutions des naissances, etc. Des équipements sportifs d'envergure sont situés aux trois extrémités du quartier et accompagnés de city-stades : complexe sportif Youri Gagarine (qui fait face au complexe sportif Léo Lagrange situé sur la Plaine de Neauphle ; les deux étant complémentaires), gymnase Paul Mahier, Gymnase René Rousseau.

Le secteur comporte également une **polarité commerciale** en son cœur, à proximité du marché, ainsi que les services nécessaires à la vie quotidienne, comme la Poste notamment.

Dans ce secteur, en 2010, l'Insee recense 8 970 habitants répartis dans un parc de près de 3 150 logements. Ce secteur se distingue des autres du fait qu'il se compose quasi-exclusivement de logements collectifs. Seule, la partie Cité Nouvelle compte un peu plus d'une centaine de petites maisons individuelles (126 maisons). Les typologies sont orientées vers des logements de taille moyenne (3-4 pièces). Les statuts d'occupation sont largement dominés par le **locatif social** (86% selon l'Insee 2010), même si sa part diminue progressivement : la volonté est de réduire ce pourcentage et surtout de diversifier l'offre. Les statuts d'occupation se diversifient et cette situation va se poursuivre grâce aux opérations de démolitions (près de 1 000 logements détruits dans les années 90 et 2000) et de constructions, notamment avec le **développement** de la ZAC de l'Aérostat, qui vont favoriser une certaine **mixité sociale** en attirant de nouvelles populations. Ce secteur fait partie du **périmètre ANRU**, périmètre dans lequel les objectifs sont de revitaliser la zone d'habitation, de faciliter l'accession à la propriété et d'encourager la mixité sociale.

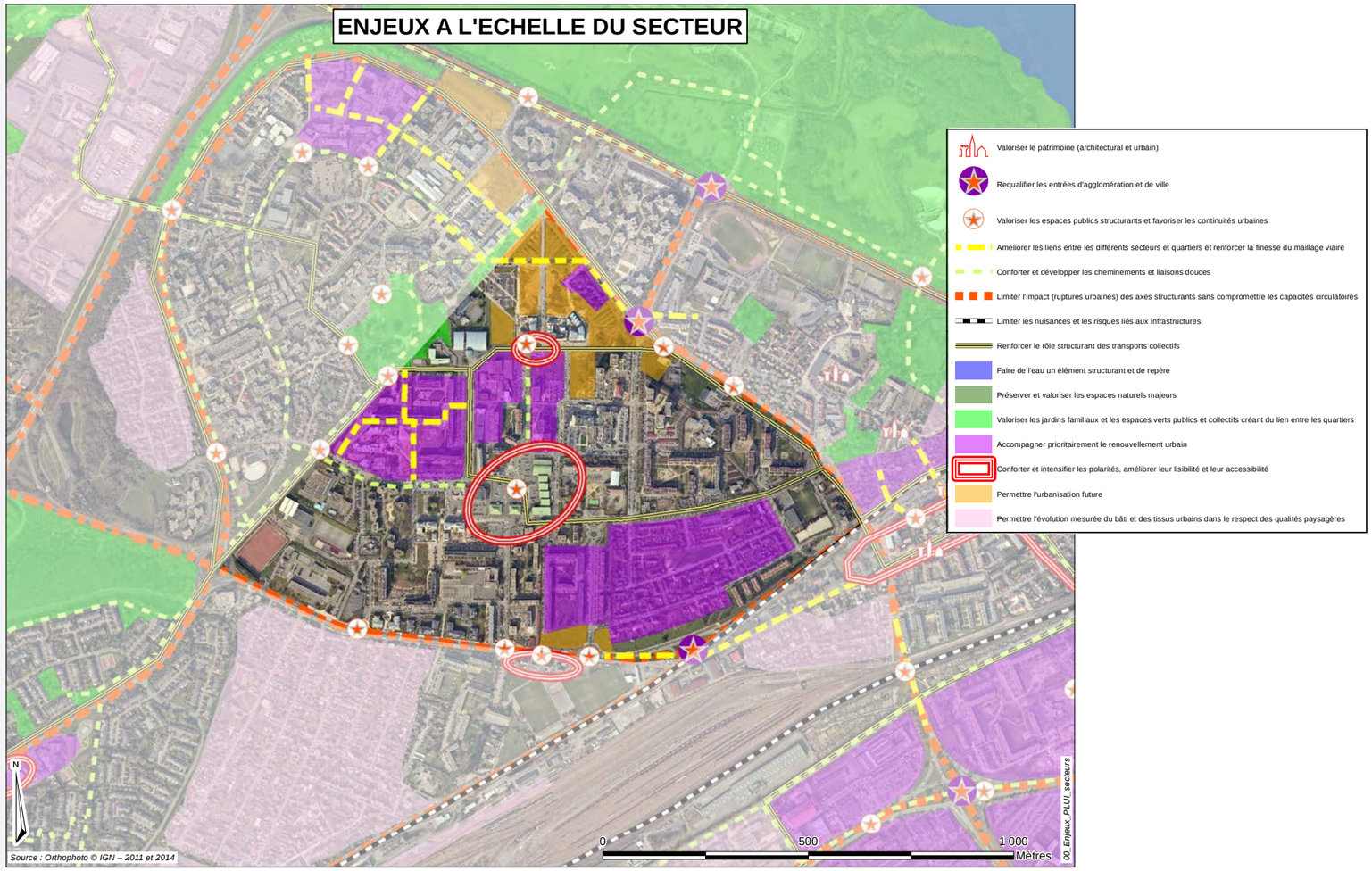
La population est caractérisée par un certain nombre de difficultés : part importante de population sans diplôme, de familles monoparentales, de jeunes, de catégories socioprofessionnelles dites « défavorisées ». Ce secteur se situe en zone « **Contrat Urbain de Cohésion Sociale » et en « Zone Urbaine Sensible »**, compte tenues des difficultés que connaissent les habitants du territoire.

On note la **présence importante d'un tissu économique** au cœur du quartier (24% des établissements et 14% des salariés), favorisée par la présence de la Zone Franche Urbaine de Trappes, qui inclut Promopole, l'Hôpital Privé de l'Ouest Parisien (500 salariés), France Télécom (150 salariés), des commerces de détails (notamment le centre commercial des Merisiers) et de nombreuses entreprises individuelles. Le secteur administratif est également bien représenté avec la présence des établissements scolaires.



Des mutations pour améliorer son image et devenir le deuxième centre de Trappes

La vocation de ce secteur est de s'affirmer comme le **deuxième centre de la commune** de Trappes, en accueillant et en renforçant l'ensemble des composantes d'un pôle urbain et en permettant le **rééquilibrage social** à l'échelle de l'ensemble de la commune de Trappes.



▷ Poursuivre la restructuration du secteur pour assurer l'articulation avec les autres secteurs et pallier les problématiques d'enclavement, notamment par le rattachement de la ZAC de l'Aérostat aux secteurs environnants

▷ Hiérarchiser le réseau viaire et poursuivre la réorganisation des espaces publics afin de réduire les impressions de lieux distendus sur ce secteur

▷ Développer une offre de logements diversifiée afin de permettre le parcours résidentiel de toutes les populations et de contribuer aux rééquilibrages sociaux sur ce secteur et à l'échelle de l'ensemble de la commune de Trappes

▷ Maintenir et redynamiser l'activité commerciale, en s'appuyant sur les équipements à rayonnement intercommunal et au-delà (notamment l'Hôpital Privé de l'Ouest Parisien et le marché des Merisiers)

▷ Accueillir le Transport Collectif en Site Préférentiel en limite du secteur et utiliser ce projet pour assurer la couture entre le projet de l'Aérostat et le reste du secteur des Merisiers, afin de le relier au reste de l'ouest de l'agglomération et à la gare de Trappes

JAURÈS – GARE

Le secteur « Jaurès – Gare » se trouve au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise**, sur la commune de Trappes. Il est à ce jour relativement **enclavé** car situé entre le faisceau ferré au sud-est et la RN10 au nord-ouest. De plus, il est marqué par la présence de grandes emprises ferroviaires au sud-ouest (gare de triage de Trappes) et au nord-est (terrains RFF aujourd'hui assez peu utilisés. Ce **secteur** apparait comme **stratégique** pour la commune de Trappes et l'ensemble de l'agglomération saint-quentinoise, de par la présence de la **gare de Trappes** notamment. La partie est de ce secteur est intégrée dans le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay.

Ce secteur constitue, avec « Trappes – Village », le cœur historique de la commune. Il intègre les **premières urbanisations de la commune**.

Du moyen âge jusqu'au début du XXème siècle, Trappes est resté un territoire rural regroupé autour d'un village fortifié dont l'entrée principale se faisait par la porte de Paris (située au carrefour face au Grenier à Sel). Il reste encore des traces de ce caractère de « village », notamment à proximité de la Rue Jean Jaurès (route royale et ancien tracé de la RN10). L'arrivée du chemin de fer en 1848 va progressivement transformer ce secteur en agglomération urbaine. La gare de triage est édifiée sur le territoire, au sud de ce secteur. De nouvelles extensions réalisées dans les années 1930 font de Trappes un centre ferroviaire majeur.

L'activité ferroviaire attire de nouvelles populations entre 1924 et 1950. Le lotissement de la gare est réalisé en 1925. Puis en **1930**, l'office public d'habitation bon marché construit deux opérations importantes situées avenue Marceau et avenue Gabriel Péri : une **cité jardin de 40 logements à l'architecture innovante (les Dents de Scie)** et des immeubles HBM (65 logements en habitat collectif R+2 avec commerces en rez-de-chaussée). Il s'agit des premiers immeubles construits sur la ville de Trappes. En 1930, les employés du chemin de fer et leurs familles représentent 36% de la population.

Le reste du secteur se développa ensuite progressivement, sous la forme notamment de **lotissements pavillonnaires** et de **quelques ensembles d'habitat collectif social** inspirés du modèle du « plan libre », durant la première moitié du XXème siècle et jusque dans les années 70.

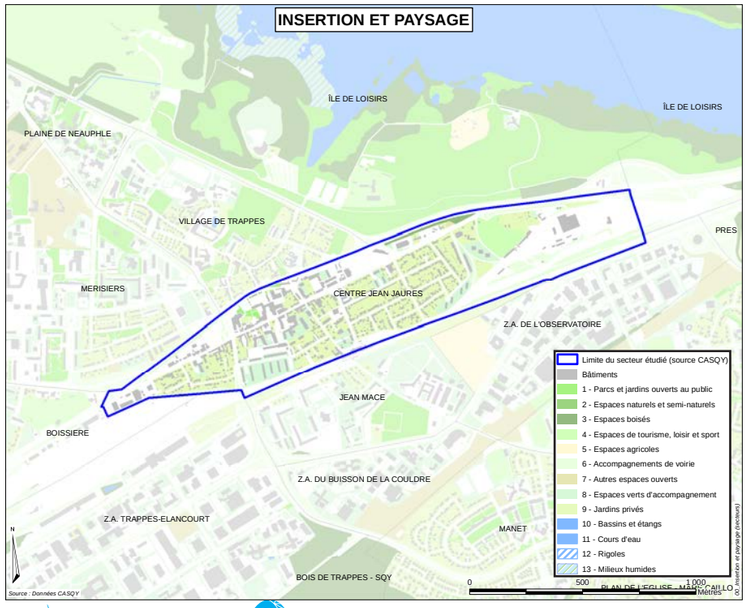
À ce jour, ce secteur poursuit sa mutation et on observe des opérations de densification urbaine qui se font progressivement au sein de la trame urbaine historique. La partie est du secteur, longtemps dévolue à des emprises ferrées, évoluera dans les prochaines années afin de prolonger le quartier Jaurès vers l'est.

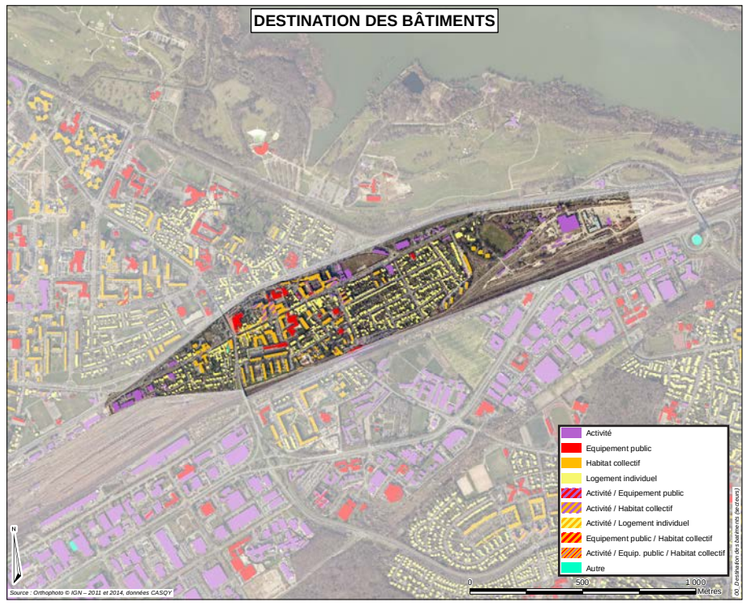
Au niveau paysager, ce secteur est marqué à la fois par le **patrimoine ferroviaire** et par son passé (**centre historique** de la commune). Il présente une diversité de **paysages urbains**, tous à **échelle humaine**, ce qui contraste fortement avec les grandes infrastructures présentes en limite de ce secteur (RN10 et voies ferrées).

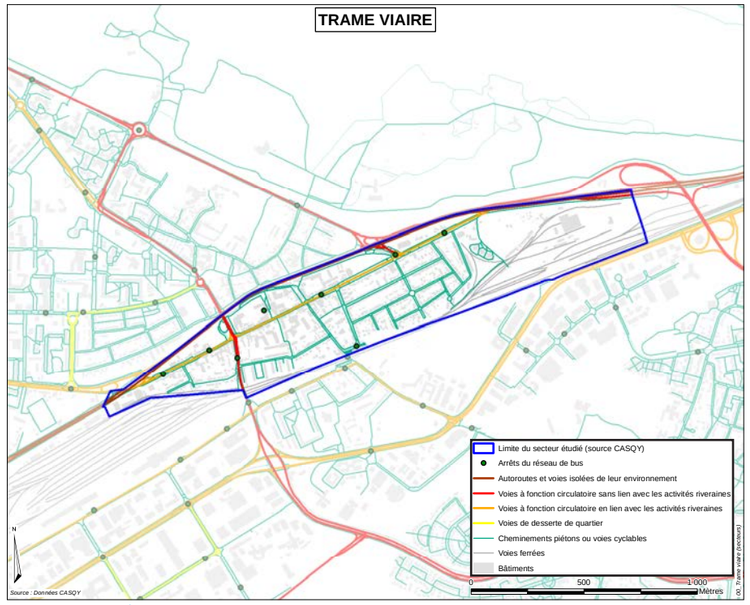
Ce secteur, de par son histoire, constitue une entité à part sur l'agglomération et au sein de la commune de Trappes. Ainsi, la trame urbaine issue des lotissements, la présence du végétal dans le tissu pavillonnaire et les alignements d'arbres des avenues de l'Armée Leclerc et Paul Vaillant Couturier, dont certains sont très anciens et marquent l'ancien tracé de la RN10, constituent un paysage particulier à proximité d'une gare. De même, la **diversité architecturale** et de **formes urbaines** ainsi que le développement continu de ce secteur au fil du temps créent une hétérogénéité de paysages et l'impression d'un secteur stratifié et représentatif de l'ensemble de l'histoire du territoire.

Tous ces éléments fondent l'identité de ce secteur et sont à préserver dans son évolution.

Ce secteur est le **centre principal** de la commune, avec une **vocation administrative forte**, organisé autour de l'hôtel de ville (le plus important employeur du secteur) et de **nombreux équipements à rayonnement extracommunal** (Grenier à sel, Médiathèque Jean renoir, Institut de Promotion de la Santé, Marché de la Mairie), communal (Poste, Hôtel de Ville, Police municipale), de la rue commerçante Jean Jaurès (en perte d'attractivité et à redynamiser) et de la gare de Trappes.







L'âme de Trappes

Ce rôle central pour la commune de Trappes et pour l'agglomération saint-quentinoise est rendu difficile à jouer par l'omniprésence de grandes infrastructures routières et ferrées qui coupent ce secteur des territoires environnants et l'isole du reste de la ville. Le projet d'enfouissement de la RN10 et de réalisation du plateau urbain ainsi que l'amélioration de la desserte de la gare de Trappes (prolongement du RER C et réflexions concernant la tangentielle ouest et la ligne 18 du Grand Paris Express) devraient à terme permettre de régler ce problème et de renforcer la position de ce centre dans la hiérarchie des pôles urbains au sein de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le tissu urbain est relativement **dense** et on constate une **réelle mixité**, à la fois entre l'habitat et les activités économiques, mais également entre les différentes typologies de logements (individuel, collectif, social, privé). Les activités présentes sur le secteur sont essentiellement des Très Petites Entreprises, tournées vers l'économie résidentielle.

Ce secteur est également bien doté en équipements scolaires, mais uniquement dans le 1er degré et la petite enfance : 3 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires du secteur public et 1 groupe scolaire du secteur privé (Sainte Marie). En 2009 le Groupe Scolaire Cachin a fermé et été remplacé par le groupe scolaire Jean Jaurès. Les taux de remplissage des groupes scolaires ne semblent pas très élevés et pourraient absorber une augmentation de leurs effectifs.

La population est estimée autour de 4 500 habitants en 2010 dans un parc estimé à près de 1 800 logements. La **population** du secteur Jaurès a **augmenté** par rapport à 2006. La taille des ménages est relativement faible par rapport au reste de la commune (entre 2,4 et 2,6 personnes par ménage), mais elle se maintient, voire augmente et les naissances sont en hausse en raison de l'augmentation du nombre de famille.

La **population** reste globalement j**eune** même si le secteur regroupe la part la plus **importante de séniors** de la commune (supérieure à 10%).

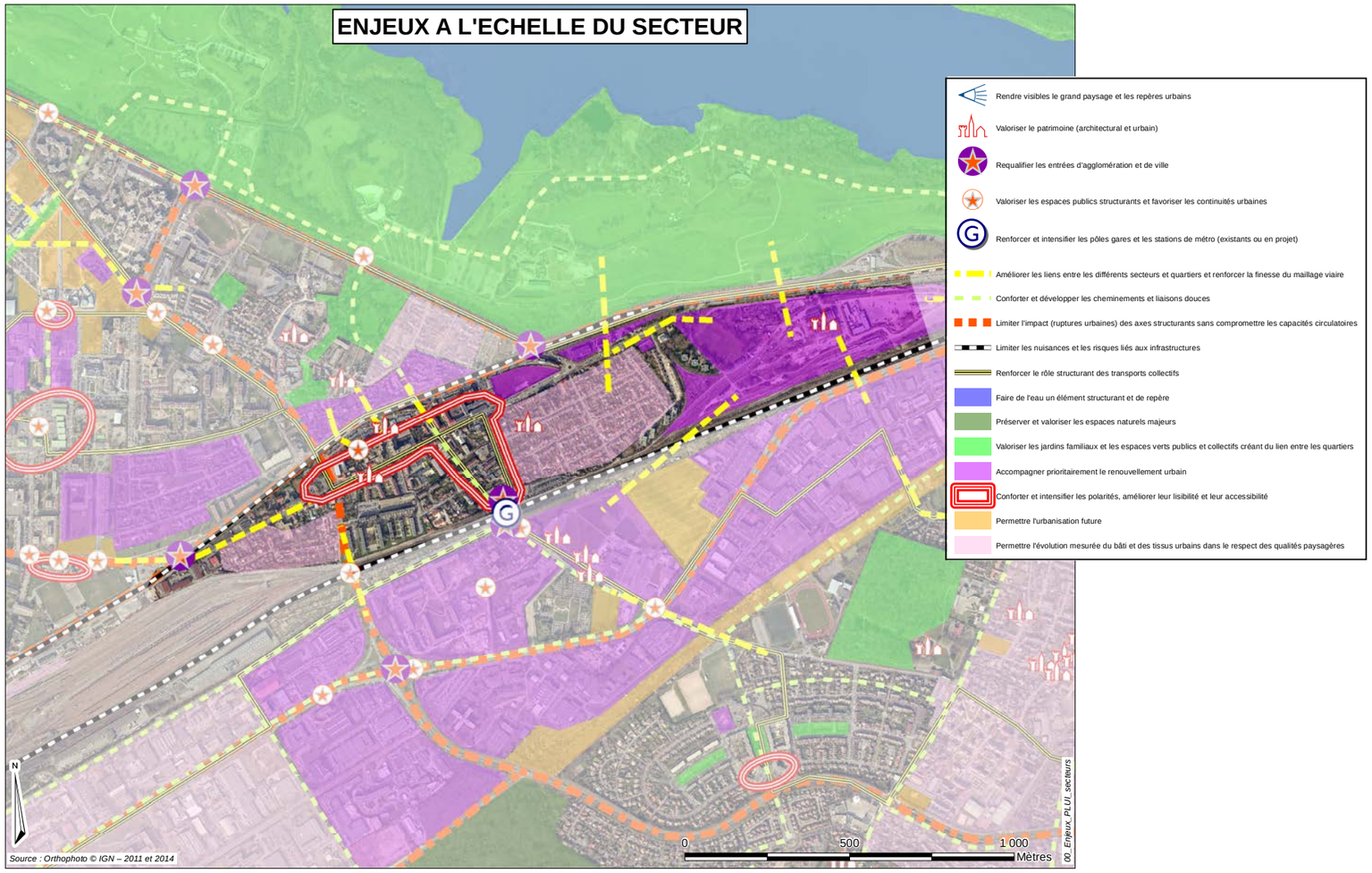
Ce quartier présente les caractéristiques les plus favorables de la commune au regard des indicateurs de la politique de la ville avec un taux d'activité important, un taux de chômage faible, les catégories socioprofessionnelles les plus favorisées et orientées vers des profils de cadres, professions intermédiaires, employés et un des niveaux de diplôme et de revenus les plus élevés. Le taux de motorisation des ménages est proche de 80%, ce qui élevé pour la commune.

En ce qui concerne les logements, il y a une forte présence du parc ancien, antérieur au développement de la ville nouvelle. Deux opérations ont été réalisées au cours des années 1970 : la résidence François Villon (41 logements) et la résidence Carnot (102 logements). Puis de nombreux programmes ont été réalisés à partir des années 2000 : une majorité de logements collectifs en accession libre. A noter la démolition de 107 logements collectifs sociaux de la Cité Million en 2006 dans le cadre de l'ANRU.

Un programme 60 logements est inscrit dans le cadre du PLH2 (2012-2017) sur le secteur (terrain Ex-Thalès). La répartition actuelle des **logements** est de75% de **collectifs** contre 25% de **maisons individuelles** et de 37 % de **logements locatifs sociaux** contre 63% d'accession libre. Aujourd'hui le taux de vacance élevé, supérieur à 5%. Malgré tout, le marché immobilier est dynamique dans le neuf sur les dernières années avec des prix des transactions élevés pour la commune (entre 3 000 et 4 000 €/m²) et le marché de la revente de logements également présent avec des prix compris entre 2 500 et 3 000€/m².

Un centre renforcé pour une attractivité confortée

Ce secteur a vocation à voir **conforter son rôle de centralité principale** et de **cœur de ville** de la commune de Trappes, en s'attachant à conserver le caractère historique de ce secteur tout en permettant sa **mutation et sa densification**. Ainsi, à terme, ce pôle urbain pourrait rayonner à l'échelle intercommunale, notamment pour la partie ouest de l'agglomération.



▷· Réduire la coupure urbaine et les nuisances générées par la RN10 par la mise en place du plateau urbain et le rétablissement de 3 continuités historiques entre Jaurès et le village

▷· Améliorer les liaisons avec les autres quartiers de Trappes, et la base de loisirs et l'ouest de l'agglomération

▷· S'appuyer sur le renforcement des transports en commun prévus (renforcement du pôle gare et l'amélioration de sa desserte, développement de lignes structurantes)

▷· Revaloriser les entrées de ville sur la RN10, à l'intersection de cette voie avec les RD912 et RD23

▷· Redynamiser l'activité commerciale sur le secteur, notamment la rue Jean Jaurès, en valorisant le bâti existant (notamment les immeubles Carnot et l'ancien Hôtel de Ville) et en développant un nouveau pôle commercial à proximité du plateau urbain, en articulation avec les commerces de la rue Jaurès

▷· Remettre en valeur le bâti patrimonial et le caractère historique par le maintien de la diversité des formes urbaines tout en permettant l'évolution de la centralité

▷· Revaloriser les accès à la gare et aménager la place nord de la gare et permettre une ouverture vers le sud des voies ferrées

▷· Urbaniser les terrains Etat (principalement SNCF) en assurant leurs liens avec les gares de Trappes et SQY/Montigny et vers l'Ile de Loisirs

▷· Remettre en valeur les arrières de parcelles entre la rue Jaurès et la place de l'hôtel de ville

VOISINS CENTRE-VILLE/CENTRE VILLAGE

Ce grand secteur comprend une grande part de la commune de Voisins-le-Bretonneux. Situé au bord du plateau, en limite de la **vallée de la Mérantaise**, il est un lien vers ce site remarquable et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le « Village », limité au nord et à l'est par la RD 36, au sud par la vallée de la Mérantaise et à l'ouest par la RD 91, est une **entité urbaine hétérogène**. Elle est composée de plusieurs secteurs, réalisés à différentes époques et dont la morphologie est contrastée.

Secteur historique de la ville de Voisins-le-Bretonneux, l'**ancien parcellaire rural** ne subsiste qu'autour et au sud de la place de la Division Leclerc : rue aux fleurs, rue Blaise Pascal, rue Helene Boucher et rue de la Mérantaise. Pour le reste du quartier, ce sont de vastes terres agricoles qui progressivement ont été loties par de grandes entités. Ce grand secteur compact souffre aujourd'hui d'un **manque de maillage par des voies** (circulation automobile et voie douce). De plus, les différents quartiers se sont construits indépendamment les uns des autres et de façon plutôt **introvertie**. Leur fonctionnement se fait donc de façon autonome.

Le centre-ville est composé de plusieurs secteurs qui sont plus ou moins proches du centre de la ville. **Le centre ancien**, limité au périmètre situé de part et d'autre du triangle formé par la rue Helene Boucher, la rue aux Fleurs et la rue Blaise Pascal.

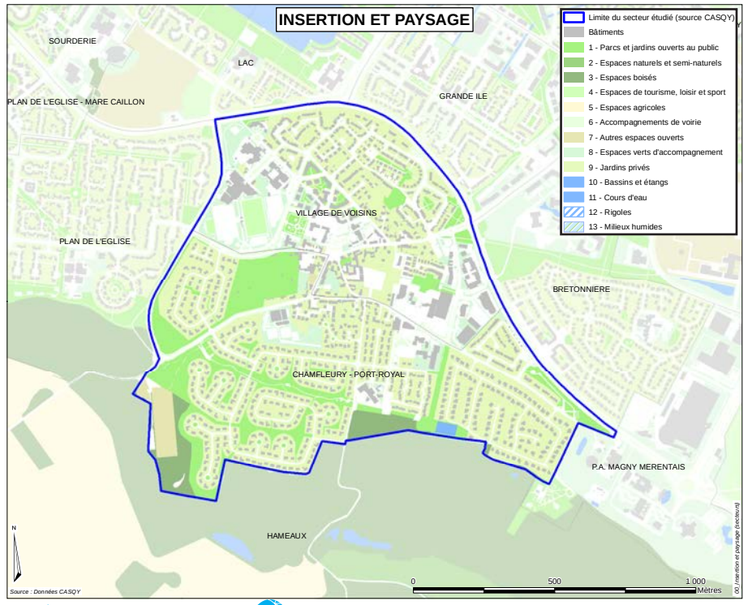
C'est le secteur de Voisins-le-Bretonneux où il y a le plus de bâtiments témoins du passé. Les constructions ont majoritairement une hauteur de R+1+ combles, leur toiture, recouverte de tuiles, est à deux pentes avec un faitage parallèle à la rue (à l'exception de quelques pignons). A l'angle des rues, les toitures présentent parfois des croupes. Les façades sont recouvertes d'un enduit ou sont en pierre meulière. Les percements ont des proportions verticales, les rez-de-chaussée accueillent par endroit des vitrines commerciales.

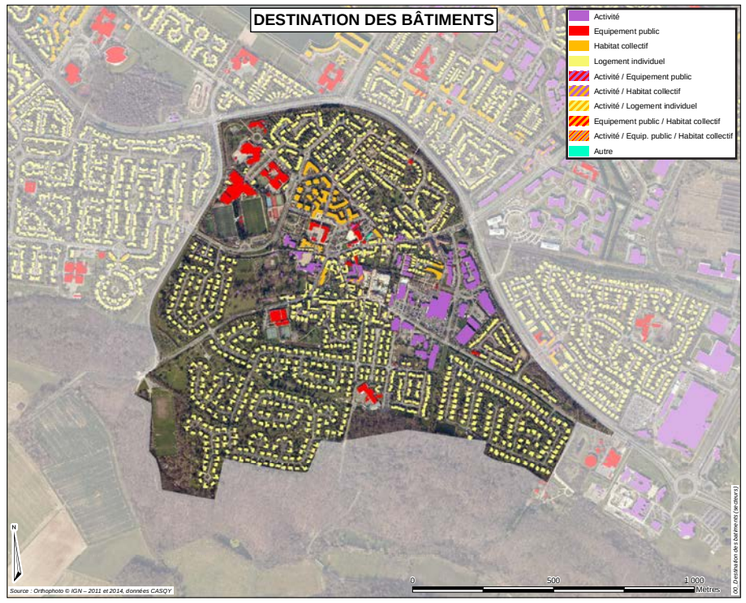
Le **nouveau « Centre village »** a été réalisé entre 1998 et 2002. Ce quartier est le **centre administratif et culturel** avec la Mairie et la ferme Decauville. L'urbanisation s'attache désormais au bourg comme un quartier urbain, avec des bâtiments implantés à l'alignement des voies sur la base d'un maillage de voies et de cheminements se rattachant à la structure viaire du village. Il intègre des commerces à rez-de-chaussée d'immeubles de logements collectifs locatifs ou en accession. Les bâtiments n'excèdent pas 2 étages et combles. Ce sont les constructions les plus hautes de la ville. Elles sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies ou des espaces publics, ou sont juxtaposées les unes aux autres et implantées en retrait. Lorsque les bâtiments sont en retrait, l'alignement est limité par des clôtures constituées de muret et de haies végétales.

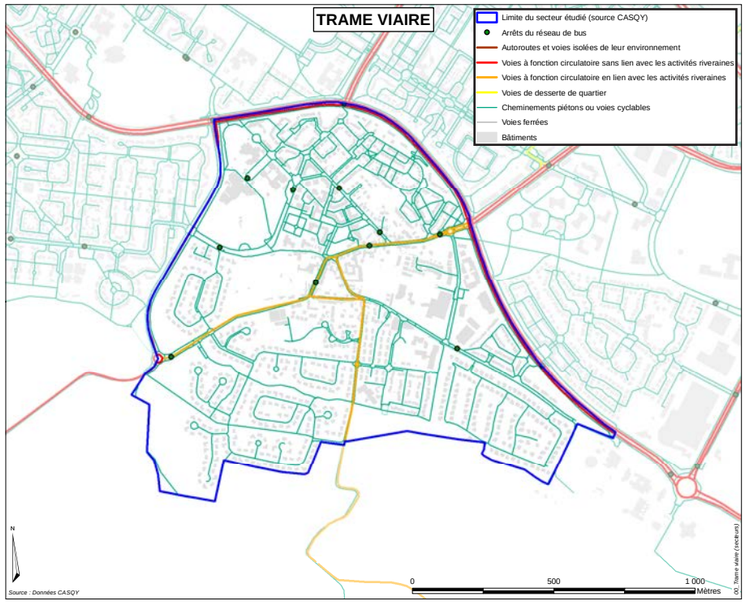
Ce nouveau « centre village » est **organisé autour de la place de la mairie,** plus «parking» que place urbaine, cet espace pose des **problèmes de lisibilité** et peine à relier les différents lieux du centre.

Le centre périphérique regroupe la **zone d'activités** située de part et d'autre de la rue des Tilleuls, le **centre commercial** du Mérantais et de Chamfleury, situé de part et d'autre de la rue aux Fleurs, et des opérations d'ensemble ou des constructions réalisées au coup par coup. Le tissu constitué se compose d'**habitat pavillonnaire diffus**, de **petits collectifs**, **d'activités, commerces et services et d'operations groupées de pavillons, ou d'habitat mixte**. Cette urbanisation s'est faite le long des voies existantes, sans que ne soit créé un maillage viaire complémentaire. Il en résulte des difficultés fonctionnelles et une absence de cohérence urbaine. Les **formes de constructions** ainsi que les **matériaux** utilisés sont **hétérogènes** ce qui ne facilite pas la lecture de ce secteur. Par ailleurs, certains bâtiments sont **vétustes** et ne donnent pas l'image attendu dans un centre-ville, avec un dynamisme commercial certain.

Le **quartier du Village nord** est limité au nord et à l'est par la RD 36, à l'ouest par la rue de la Pyramide (RD 91) et au sud par l'avenue du Grand Pré et la rue Jean Racine (opérations de logements et d'équipements publics, dont les terrains de sport de Voisins). Ce secteur a été bâti dans le cadre de la **Ville Nouvelle**.







Plusieurs centralités pour un centre ville

Il regroupe un ensemble de constructions d'habitat essentiellement **pavillonnaire** d'un étage avec combles dans des toits à pente double et un peu de logements **collectifs** et a l'ouest. Dans ce quartier, est implantée la majeure partie des **équipements sportifs** de Voisins, ainsi qu'un **groupe scolaire, un collège et une crèche**. Ce quartier est délimité par la RD 36 au Nord. Seule, une passerelle permet de relier le sud et le nord de la RD 36.

Le **Village sud** se situe au sud du centre ancien, délimité par la rue aux Fleurs, la RD 36 et au sud par les bois. Ce secteur est constitué d'**opérations d'ensemble pavillonnaire à l'architecture très typée** : Chamfleury, Port Royal, Joli Pré. Premières opérations réalisées **avant la ville nouvelle**, elles sont emblématiques d'une époque et d'un type d'urbanisme où les maisons sont au centre des parcelles, avec des jardins qui se veulent ouverts sur le reste de la copropriété pour favoriser les échanges entre les habitants. Toutefois, au fil des années, les **clôtures** sont apparues, en particulier dans le quartier de Joli Pré.

Les quartiers de Chamfleury et de port Royal ont su conserver l'**esprit pionnier** avec l'interdiction de clore sa parcelle sur l'avant. Les jardins sont ouverts créant depuis la rue une impression de verdure, d'aération et d'apaisement. A noter que l'opération de Port Royal est délimitée par deux accès qui peuvent se fermer ce qui est peu courant en France.

Logiquement, en tant que **centralité fonctionnelle de la ville**, ce secteur dispose d'une **concentration importante d'équipements** qui sont structurés en pôle et représentent une diversité de domaines : culturel (Espace culturel Decauville), sportif (Centre sportif Les Pyramides, Parc des Sports du Grand Pré, Parc des Sports Maurice Laure, skate parc), éducation et petite enfance (crèche, groupe scolaire Les Pépinières, collège Hélène Boucher…) et administratif (Hôtel de Ville). Ces équipements ont des rayonnements variables, allant du quartier à la commune voire au-delà. Certains équipements sont un peu plus dispersés, tels le groupe scolaire Sente des Carrières (ouvert en 1970 et réhabilité en 2011), les terrains de rugby du Champs du Loup ou le Champ de bosses BMX , le cimetière du Parc, L'EPHAD Repotel, le RAM. En ce qui concerne les équipements scolaires, se pose la question de leur rationalisation. En effet, leurs taux de remplissage sont assez faibles, malgré un renouvellement des effectifs en maternelle. De même pour le collège, ouvert au début des années 1980, il dispose de capacités résiduelles élevées.

La population est estimée entre 4 500 et 5 000 habitants au 1er janvier 2010 et tend à **décroitre** sur le secteur sur les dernières périodes. Cette tendance peut être réduite avec les nouvelles constructions dont les impacts ne sont pas encore traduits par les statistiques ainsi que grâce aux nouveaux programmes prévus dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : développement du cœur de ville (189 logements), Mérantais (43 logements) et Pointe Collège (25 logements).

Le **parc de logements** est de 2 000 logements, avec un parc **ancien** sur le village (175 maisons), puis des **développements réguliers au cours des années 1970 à 2000**. Il y a eu un arrêt des constructions, puis une reprise ces dernières années avec la construction de près de 300 logements essentiellement en collectif. Les maisons individuelles représentent les deux-tiers du parc et les logements collectifs (construit dans les années 90 et récemment) sont concentrés géographiquement. Il y a une forte présence de **grands logements** avec 54% de T5+, mais une certaine diversité, avec 22% de T1-T2, 25% de T3-T4.

En ce qui concerne le marché immobilier, il y a une surreprésentation du marché privé, avec une **majorité de propriétaires occupants** (trois-quarts des ménages) et des locataires privés (près de 20%), et à l'inverse, une faible présence des locataires sociaux. Le taux de vacance extrêmement faible (inférieur à 3%) ce qui traduit les tensions du marché, mais également l'attrait pour le secteur : le marché immobilier est important à l'échelle de la commune, malgré des prix parmi les plus élevés de l'agglomération (à l'image du reste de la commune), dans le neuf et dans l'ancien, souvent bien supérieurs à 3 500€/m². Compte tenu de l'offre, le secteur attire davantage d'acquéreurs âgés que le reste de l'agglomération, qui appartiennent généralement aux catégories socioprofessionnelles dites supérieures (cadres).

Sur ce secteur, une attention particulière doit être portée à la question du **vieillissement** actuel et à venir **de la population** : près de 15% de la population du secteur a 65 ans ou plus et il y a donc une forte proportion de retraités et préretraités. Ce secteur regroupe ainsi la concentration de séniors parmi les plus importantes de l'agglomération, notamment sur la partie Chamfleury Port Royal, en particulier de séniors d'au moins 80 ans. Ce constat pose les questions de l'**isolement des personnes âgées** et de la **sous-occupation des logements** : les ménages d'une seule personne représentent près d'un quart des ménages du secteur.

De ce fait, la taille des ménages est également particulièrement faible (entre 2,3 et 2,8 personnes par ménage). Ce secteur est très favorisé avec de hauts niveaux de diplôme, les revenus parmi les plus élevés de l'agglomération, une forte proportion de cadres, un taux de chômage faible, etc.

Le taux de motorisation des ménages est particulièrement élevé (95% des ménages ont une ou plusieurs voitures), à l'image du reste de la commune et des secteurs situés au sud de la RD36. De fait, les actifs utilisent beaucoup leur voiture particulière pour aller travailler. Pourtant, les bus passent par ce secteur. Il y a 3 lignes de bus importantes (la 419 relie au centre de Saint-Quentin-en-Yvelines; la 464 relie la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines avec la gare de Saint Remy les Chevreuse et passe par la rue Hélène Boucher ; la 439 relie la ville à Versailles Rive Gauche) et les fréquences des bus sont relativement élevées en heures de pointe.

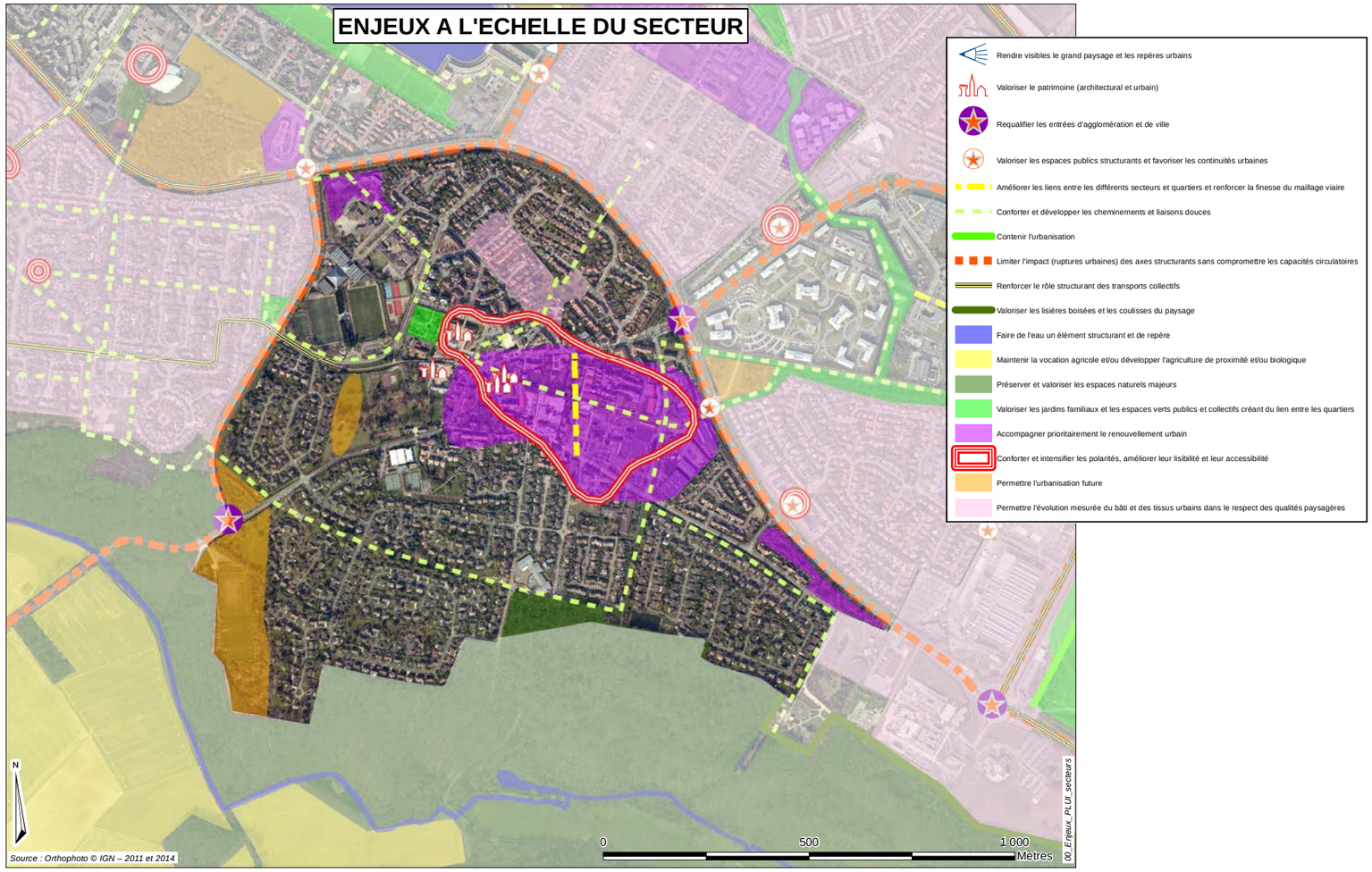
Chamfleury-Mérantais est le **pôle commercial majeur** de la commune et un pôle important de l'agglomération. Il dispose d'un supermarché, des commerces et services de proximité et des moyennes surfaces de vente et sa zone de chalandise est importante : il attire au-delà de la commune et de l'agglomération malgré une appréciation peu valorisante du centre commercial de la part de la CCI. Celle-ci soulève des **problèmes d'accessibilité, de visibilité, de stationnement, de qualité des espaces publics,** et comme pour les autres commerces de l'agglomération une forte concurrence environnante ainsi qu'une forte évasion des dépenses. Cependant, ce centre commercial est très dynamique puisque c'est le deuxième de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en termes de chiffre d'affaire.

Il attire des clients de relativement loin grâce à une offre de commerces de qualité plutôt tournée vers le commerce de bouche. Il lui manque certains types de commerces tournés vers l'équipement de la personne et de la maison ainsi que des commerces alimentaires à des prix plus abordables pour avoir une gamme complète. Toutefois, les deux centres commerciaux (Mérantais et Chamfleury), vieillissent et ont une architecture et une organisation datée ; l'ensemble forme un **centre commercial typique des sorties de ville** qui s'est fait rattraper par la ville : il a, aujourd'hui, les attributs et le fonctionnement d'un centre plus urbain mais pas la physionomie. Il convient donc de veiller à maintenir l'attractivité de ce secteur et même de s'appuyer dessus pour le valoriser.

La **zone d'activités des tilleuls** vit sans grand dynamisme. Elle est composée à la fois de commerces, de restaurant et d'activités diverses. Ayant peu d'affichage sur les voies, elle apparaît un peu confidentielle alors même que sa position de vitrine sur la RD36 et en entrée de ville à proximité d'un secteur pavillonaire et commercial pourrait être un levier pour une évolution future vers un tissu plus mixte.

Réunifier pour une centralité élargie et attractive

Ce quartier a vocation à être le centre-ville de Voisins-le-Bretonneux avec une **forte centralité** articulée autour d'un **centre administratif et d'un centre commercial attractif** qui doivent être reliés pour créer une seule polarité.
Aujourd'hui c'est un **quartier mixte** qui doit conserver cette mixité en conservant son dynamisme commercial tout en permettant de créer de nouveaux logements.
Des liaisons vertes doivent être gardées et créer pour garantir un cadre de vie verdoyant.



▷· Créer un vrai centre-ville d'une ville de 12 à 13 000 habitants

▷· Relier le centre village au quartier de la Remise par des cheminements doux ainsi que les liaisons inter quartiers de manière globale afin de ne pas engorger les grands axes

▷· Conforter le dynamisme commercial en améliorant la signalétique et en essayant de mutualiser l'offre de stationnement

▷· Développer de la mixité sociale

▷· Créer des liaisons inter-quartier et notamment des liaisons douces et mailler les espaces verts tout en améliorant la lisibilité de celles existantes

▷· Faciliter l'accès au centre-ville (administratif et commercial) tant à pied, à vélo qu'en voiture

▷· Favoriser les constructions ou le renouvellement à haute performance énergétique

▷· Prendre en compte la contrainte due à la zone d'affleurement de l'argile – retrait gonflement (pour éviter les fissures dans les maisons)

▷· Améliorer l'accessibilité, et éviter les trop grands îlots impénétrables pour assurer la vitalité des commerces en évitant de créer des nuisances pour les riverains

▷· Assurer la continuité et le traitement qualitatif des espaces publics pour passer d'une pluri-centralité à un centre-ville affirmé

SQY
Terre d'innovations

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

Le Président,
Michel Laugier

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.6. Rapport de présentation : Justification des choix

ELABORATION

APPROBATION

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

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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

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

1. Préambule 5

2. Choix retenus pour établir le PADD 7

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

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

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

4. Justification des zones et des règles du PLUi 35

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

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

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

6. Articulation avec les documents supra-communaux 83

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

7. Indicateurs de suivi 88

1. Préambule

Article R 151-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Choix retenus pour établir le PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le point mort se calcule à partir des données suivantes :

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

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

Données de référence du calcul du point mort

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

Source : Insee, RP 2012

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

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

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

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

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

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

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

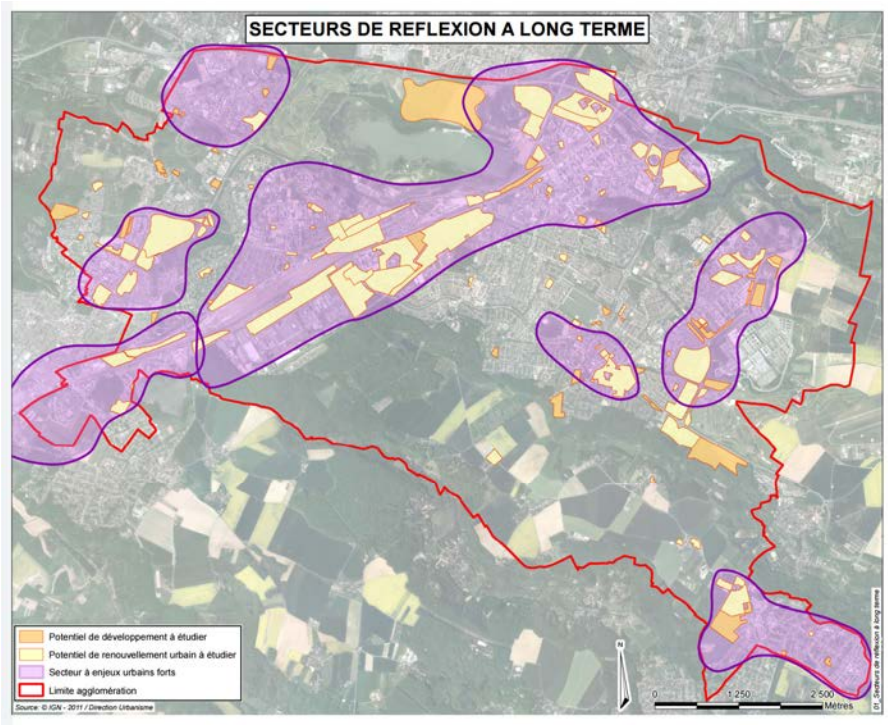
En poursuivant ce rythme de production à l'horizon 2027 et en tenant compte des différentes estimations de la taille des ménages et du point mort, le nombre d'habitants supplémentaires est estimé comme suit :

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

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

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

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



3. Le PADD comme réponse aux enjeux territoriaux prioritaires

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

- Pour un territoire multiple et attractif

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

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

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

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

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

d'équipements.

4. Axe 1 : pour un territoire multiple et attractif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Défi 2 : Être un territoire attractif pour tous

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Défi 2 : Adapter le territoire aux changements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Défi 3 : Tendre vers un génie urbain à vocation écologique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Défi 1 : Assurer un équilibre urbain et social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Défi 3 : Favoriser une évolution qualitative de la ville

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

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

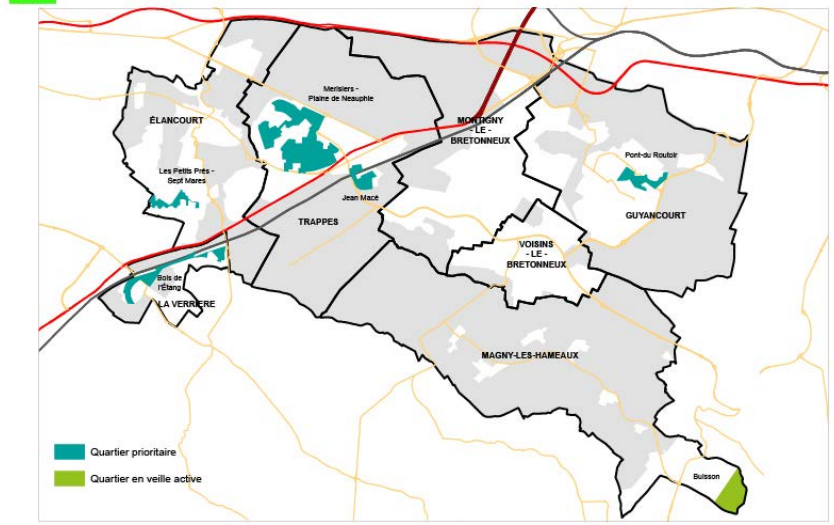
Quatre territoires sont concernés par la géographie prioritaire de la Politique de la Ville : les Petits Prés à Élancourt, le Pont du Routoir à Guyancourt, le Bois de l'Étang à La Verrière et les deux quartiers des Merisiers/Plaine de Neauphle et Jean Macé à Trappes.

Deux villes sont inscrites en NPNRU :

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

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

Contrat de Ville 2015-2020 : les quartiers prioritaires



Conception cartographique : CA SQY, Observatoire de la Ville, S. Berthou
Source : CA SQY - Service Politique de la Ville

20150101

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

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

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

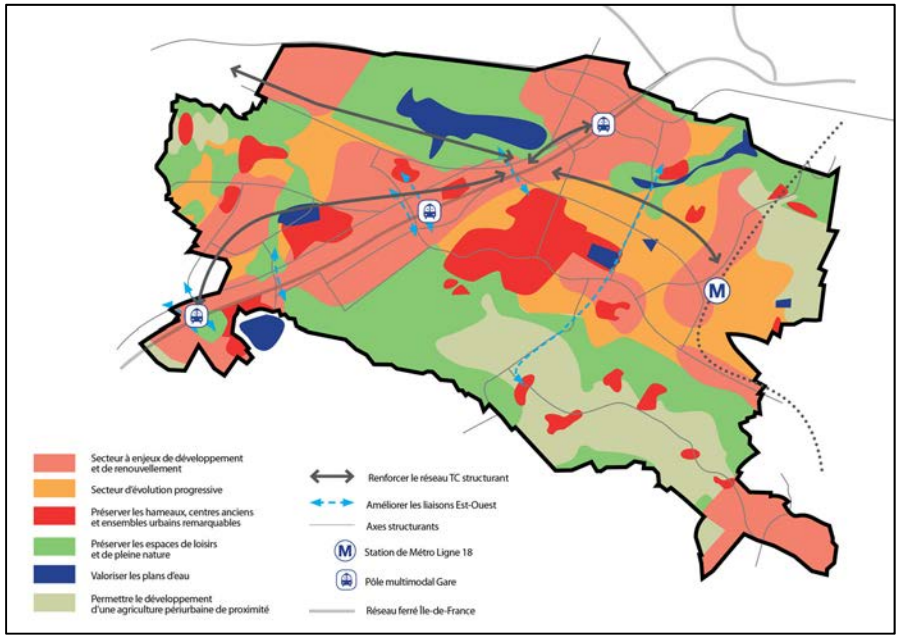
Le PADD affiche également une volonté d'intensification urbaine sur des lieux ciblés et notamment les secteurs localisés autour des gares.

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

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

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

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



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

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

- les secteurs d'évolution progressive concernent les espaces intermédiaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Les OAP thématiques

Le commerce à Saint-Quentin-en-Yvelines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La trame verte et bleue

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

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

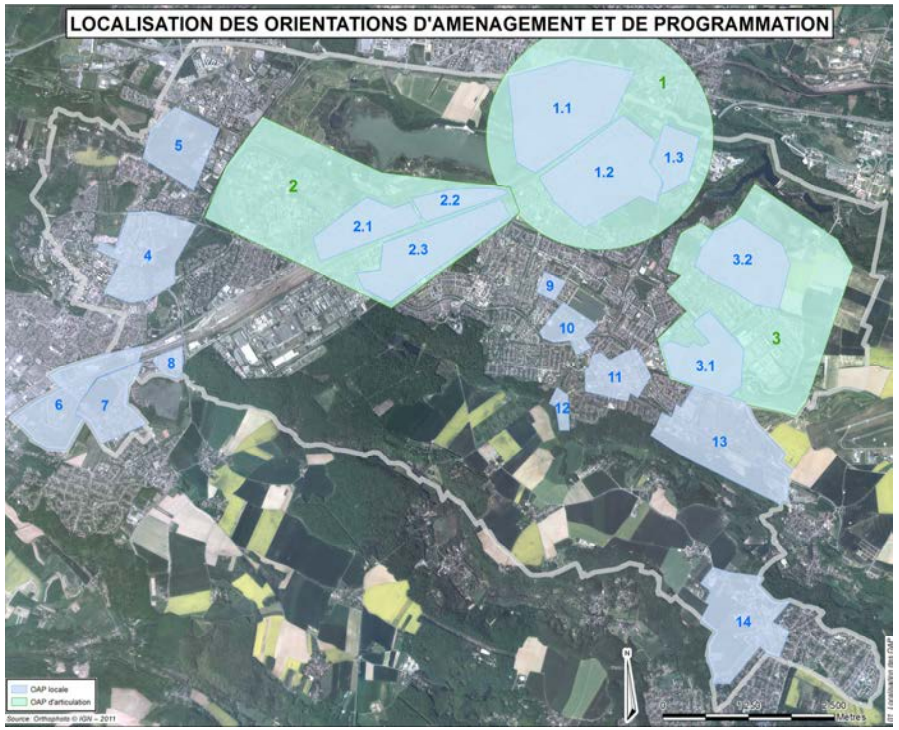
En outre, un travail spécifique sur l'éclairage nocturne est requis, de façon à ne pas perturber les espèces nocturnes et le repos des espèces diurnes. Des prescriptions plus fortes sont émises pour les réservoirs de biodiversité avérés, dans lesquels l'éclairage des arbres et des zones humides sera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

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

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

2. Les OAP sectorielles : le choix de leur localisation

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'articulation des différents quartiers

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

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

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

Le développement de liaisons douces

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

Des axes à renforcer ou à restructurer

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

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

Des continuités écologiques à préserver, renforcer ou restaurer

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

Des vues à préserver ou à mettre en valeur

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

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

4. Justification des zones et des règles du PLUi

1. Préambule

Tableau des surfaces des différentes zones et secteurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Les dispositions générales

Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liste des emplacements réservés du PLUi

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

Liste des emplacements réservés du PLUi

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

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

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

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

Les espaces boisés classés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 1 : destination des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

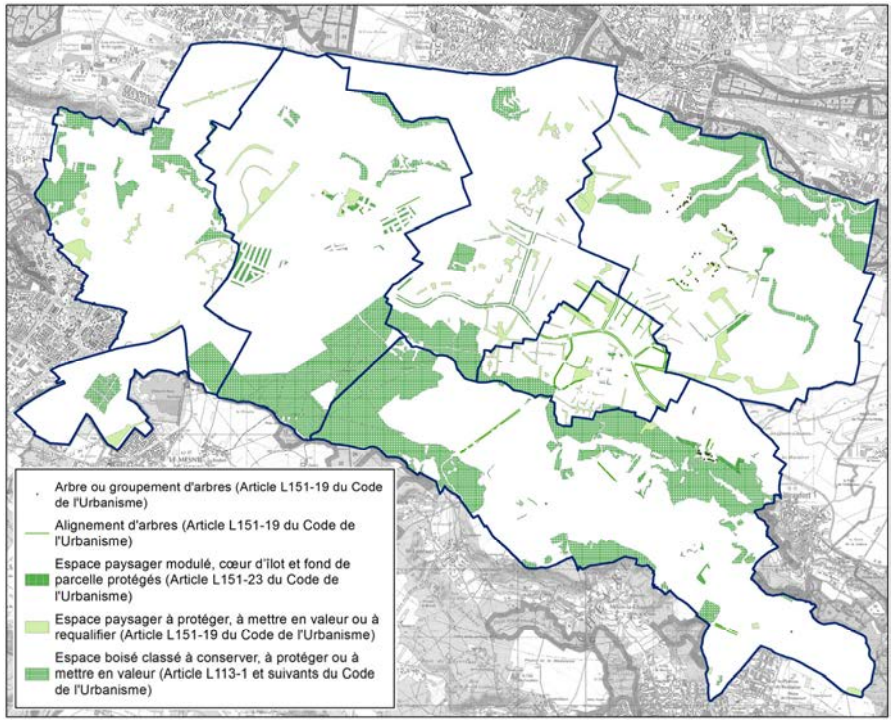
En cas de nouvel aménagement d'importance dans des zones actuellement classées en assainissement non collectif, ce zonage sera susceptible d'évoluer à posteriori pour permettre les extensions d'infrastructures d'assainissement collectif.

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

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

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

Article 6 : éléments naturels et paysagers remarquables



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

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

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

Les espaces paysagers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, sont seuls autorisés :

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

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

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

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

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

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

Les jardins familiaux

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

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

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

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

Les alignements d'arbres

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

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

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

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

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

Les arbres remarquables

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

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

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

Les mares

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

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

Les zones humides

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

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

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

Article 7 : éléments bâtis et architecturaux remarquables

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

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

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

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

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

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

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

Les éléments de constructions ou bâtiments remarquables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les murs remarquables

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

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

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

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

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

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

Les ensembles urbains remarquables

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

Les œuvres d'art

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

Article 8 : périmètre de constructibilité limitée

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

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

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

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

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

Article 9 : éléments relatifs aux objectifs de mixité sociale

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

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

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

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

Ces éléments ont été déterminés en fonction de plusieurs éléments :

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

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

Article 10 : autres inscriptions graphiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marges de recul et bandes constructibles

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

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

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

Article 11 : dispositions relatives aux constructions existantes

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

Article 12 : stationnement

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

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

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

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

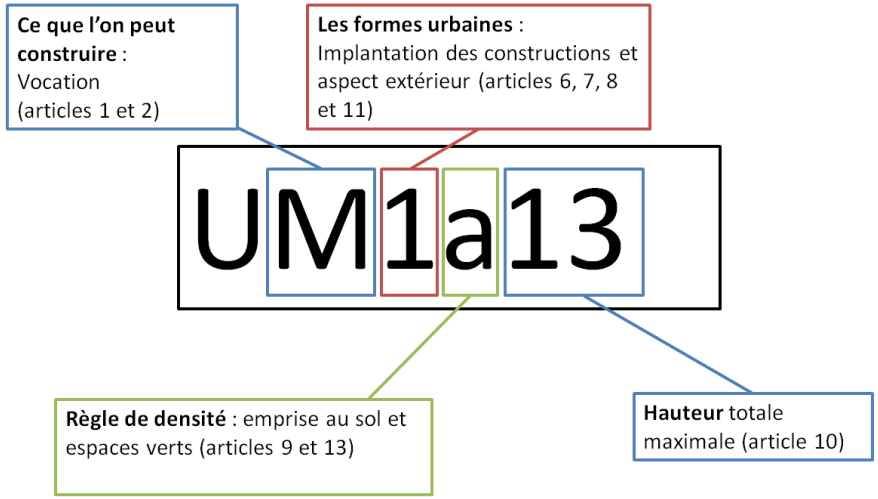
Article 13 : dispositions relatives aux ouvrages techniques

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

4. Le règlement de la zone U

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

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



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

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

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

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

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

575,87 ha	un certain niveau de tranquillité des quartiers résidentiels : les commerces nouveaux y sont interdits, car il s'agit d'éviter l'éparpillement des commerces, pour limiter les effets de concurrence avec les polarités qu'il est envisagé de renforcer. Sont interdits : les exploitations agricoles, l'industrie, les entrepôts, l'artisanat, les commerces, les ICPE, les carrières, les exhaussements et affouillements de sols, les dépôts sauvages de matériaux. Les bureaux sont autorisés sous conditions de surface.
UA (secteur urbain d'activités économiques) **440,27 ha**	Les secteurs UA, UAs et UAi traduisent la volonté du PADD de conforter le positionnement économique de Saint-Quentin-en-Yvelines et de façonner un véritable pôle majeur en lien avec le plateau de Saclay. Il s'agit de garantir la visibilité des entreprises et les possibilités de regroupement pour mutualisation. Ainsi, de par les occupations du sols autorisées et les règles d'implantations spécifiques, ces secteurs offrent des conditions de développement adaptées aux besoins des entreprises actuelles et futures. Par ailleurs, ces secteurs constituent un véritable potentiel pour dégager des capacités d'accueil et de renouvellement. En effet, leur objectif est de conforter les activités économiques présentes tout en limitant leur impact sur l'environnement proche. A ce titre, ces secteurs répondent à la nécessité de maintenir l'activité économique en tant que moteur du renouvellement et de l'attractivité territoriale. Les secteurs UA, UAs et UAi sont destinés plus spécifiquement aux activités économiques présentes sur le territoire intercommunal. Ils comprennent principalement des activités de bureaux, d'artisanat ou encore de commerces ainsi que

	quelques habitations destinées au gardiennage ou directement liées aux occupations du sol admises dans le secteur. L'objectif du règlement est de marquer cette fonction économique tout en interdisant les activités industrielles afin de limiter les nuisances occasionnées par certaines activités. Interdictions : exploitation agricole, habitat, carrières, exhaussements/affouillements de sols, industrie. Les entrepôts sont autorisés s'ils sont en lien avec une activité autorisée et dans la limite du tiers de la surface de plancher.
UAi (secteur urbain d'activités économiques et d'industrie) **775,66 ha**	Le secteur UAi a pour vocation de marquer une fonction plus spécifiquement industrielle par rapport au secteur UA. Sont interdits les exploitations agricoles, l'habitat, les carrières, les exhaussements et affouillements de sols.
UAs (secteur urbain d'activités économiques, d'industrie et de services aux entreprises) **46,82 ha**	La vocation d'activités économiques et industrielle du secteur UAs est réaffirmée. Aussi, en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seules sont autorisées celles qui sont directement liées ou nécessaires à une destination de construction autorisée dans le secteur.
UE (secteur urbain d'équipements) **159,67 ha**	Le secteur UE est destiné plus spécifiquement aux équipements de différentes natures liés aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que le logement de gardiennage, de personnels, etc. Ce secteur regroupe principalement les sites d'équipements qui couvrent de larges emprises foncières ou dont les

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

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

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

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

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

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

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

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

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

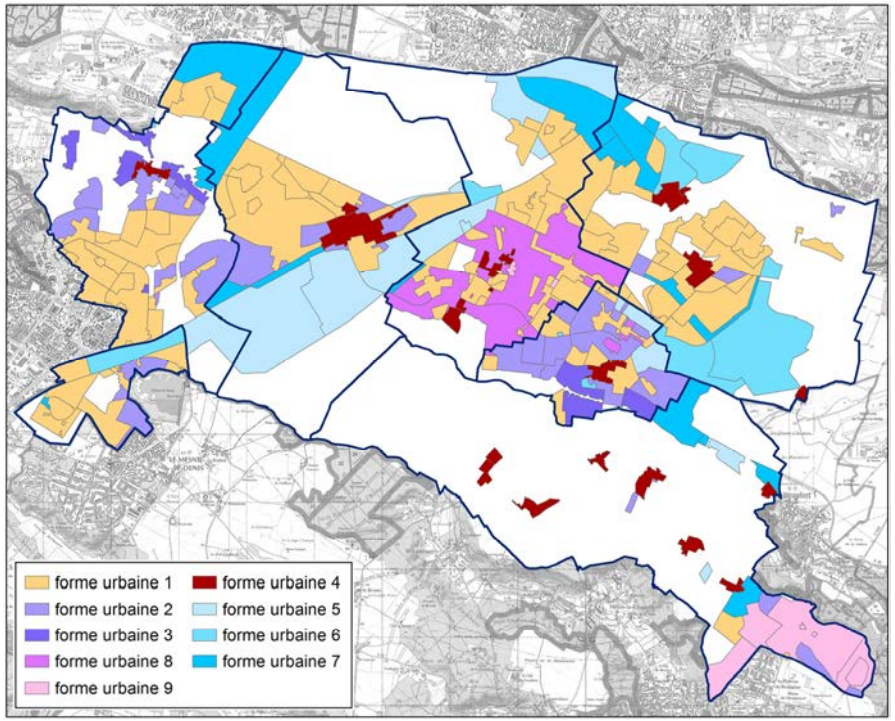
	d'exprimer un prospect équilibré. En termes d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la règle exige la préservation de l'intimité des résidents en limitant les co-visibilités entre deux pignons voisins. Une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions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

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

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

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

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

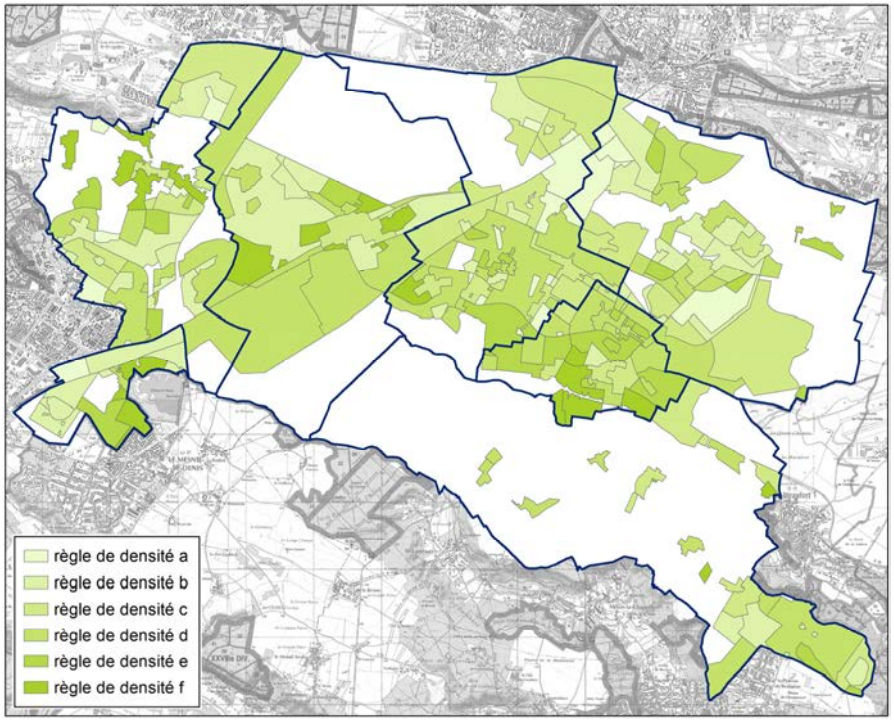


Articles 9 et 13 : emprise au sol et espaces libres et plantations (3e indice)

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

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

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



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

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

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

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

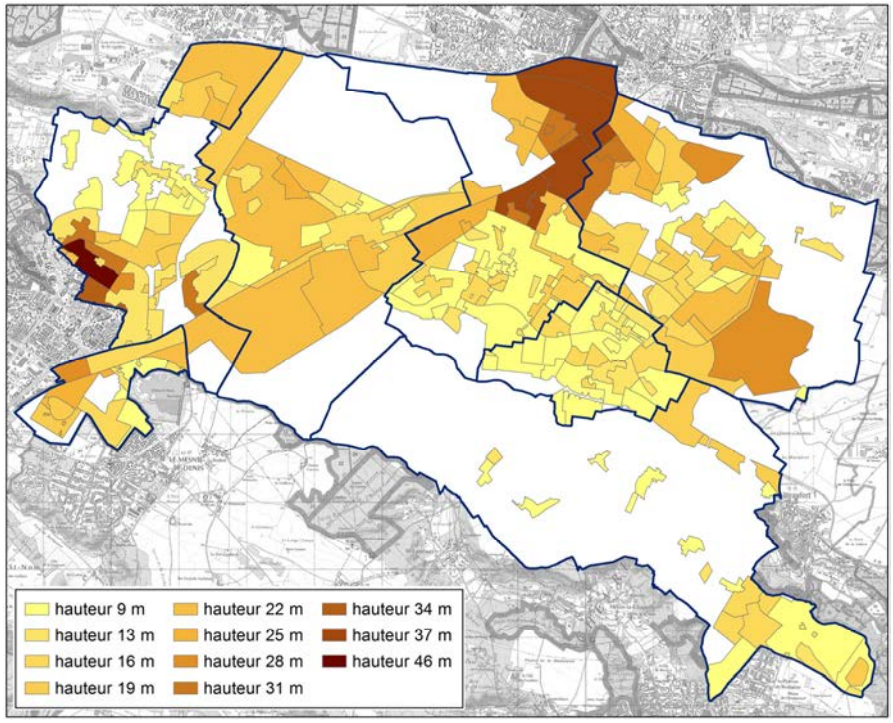
La règle édictée en matière d'espaces libres et plantations indique une part minimale d'espaces verts à réaliser, en complément du coefficient d'emprise au sol. Sur ces espaces verts, sont distingués les espaces verts de pleine terre, et plusieurs types d'espaces verts complémentaires. Le règlement met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

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

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

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

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



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

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

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

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

Article 12 : stationnement

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

Article 15 : obligations imposées en matière de performances énergétiques

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

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

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

5. Le règlement de la zone AU

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Le règlement des zones A et N

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 : emprise au sol

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

Article 10 : hauteur maximale des constructions

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

Article 11 : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 : stationnement

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

Article 13 : espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Une nouvelle donne réglementaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

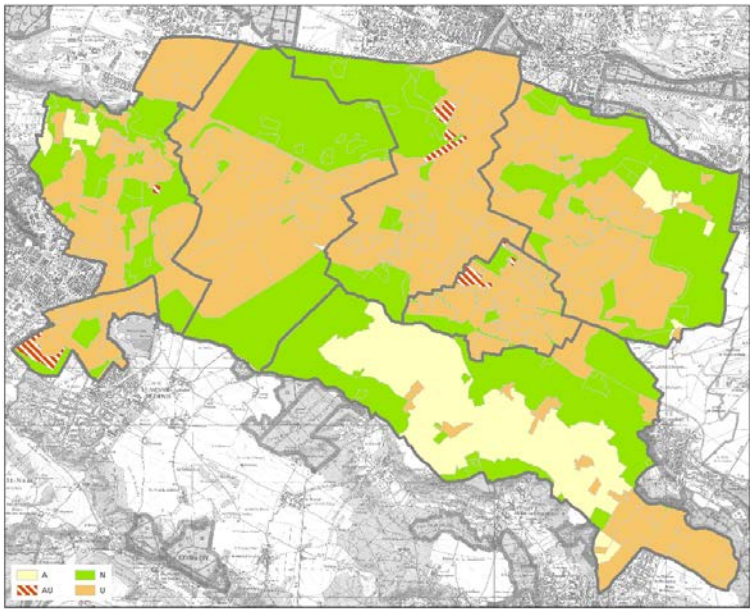
La compatibilité du PLUi avec la **Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse 2011-2023** approuvée le 15 février et le 24 juin 2011 et adoptée par le décret n°2011-1430 du **3 novembre 2011** constitue également un élément pris en compte dans cette élaboration. Seule la commune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

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

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

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

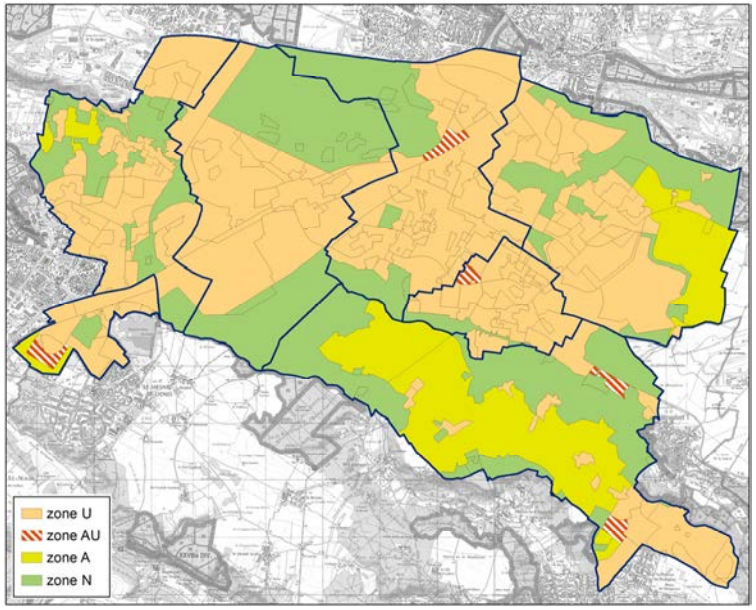
Zonage simplifié des PLU antérieurs



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

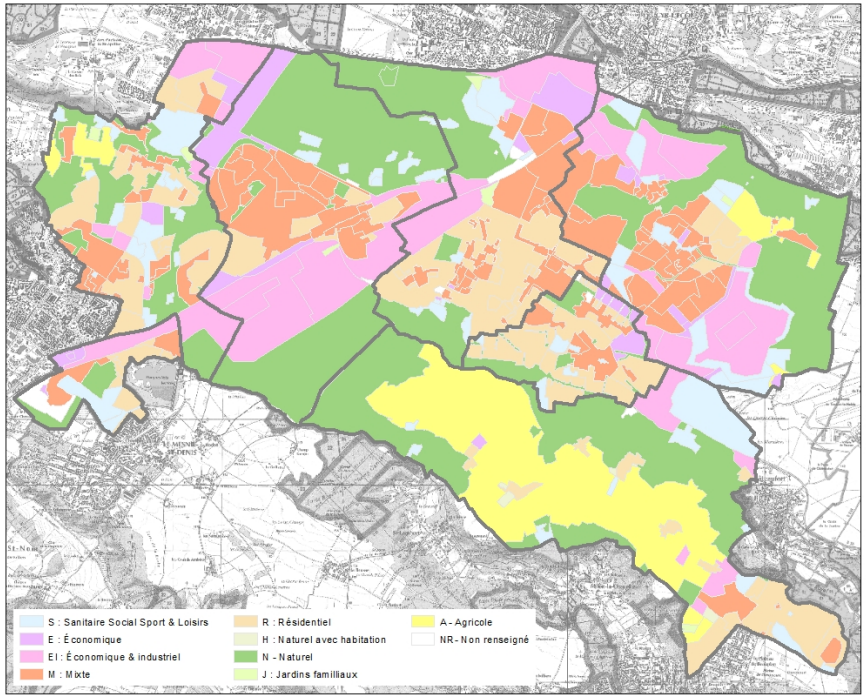
Nota : un écart est observé entre le calcul des surfaces des anciens PLU et celles du PLUi. Les anciens PLU ayant été réalisés sans recollement entre les communes, il existe des chevauchements de zones expliquant ces écarts.

Zonage simplifié du PLUi

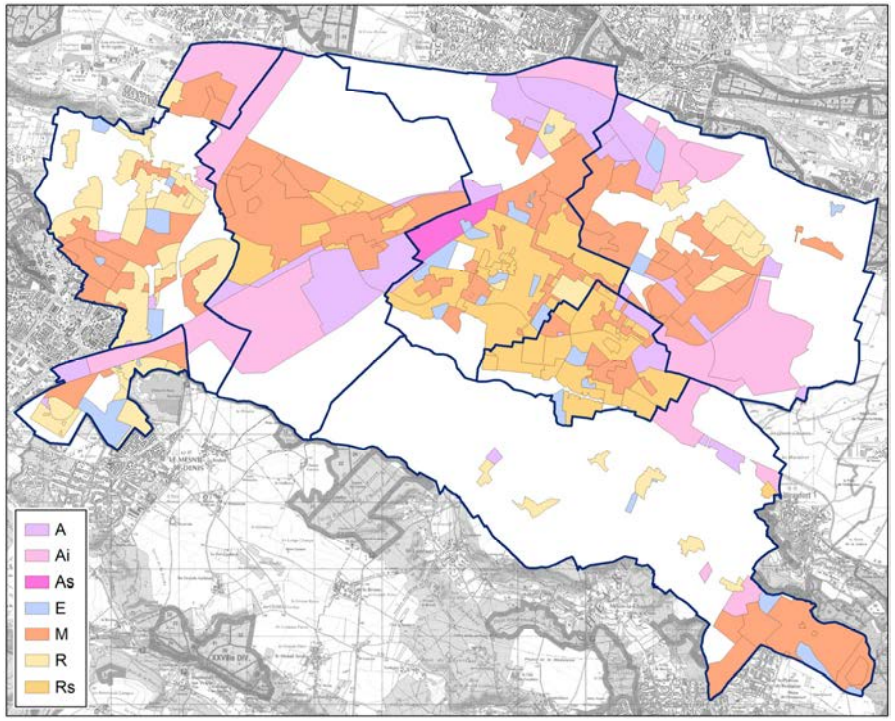


	Surfaces en ha	%
Zone U	3633,9	52,4
Zone AU	69,5	1
Zone A	971	14
Zone N	2257,2	32,6
TOTAL	6931,6	100

Zonage des PLU antérieurs : destinations



Zonage du PLUi : destinations



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

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

Tableaux de correspondance des zones

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

Elancourt

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

Guyancourt

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

La Verrière

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

Magny-les-Hameaux

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

Montigny-le-Bretonneux

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

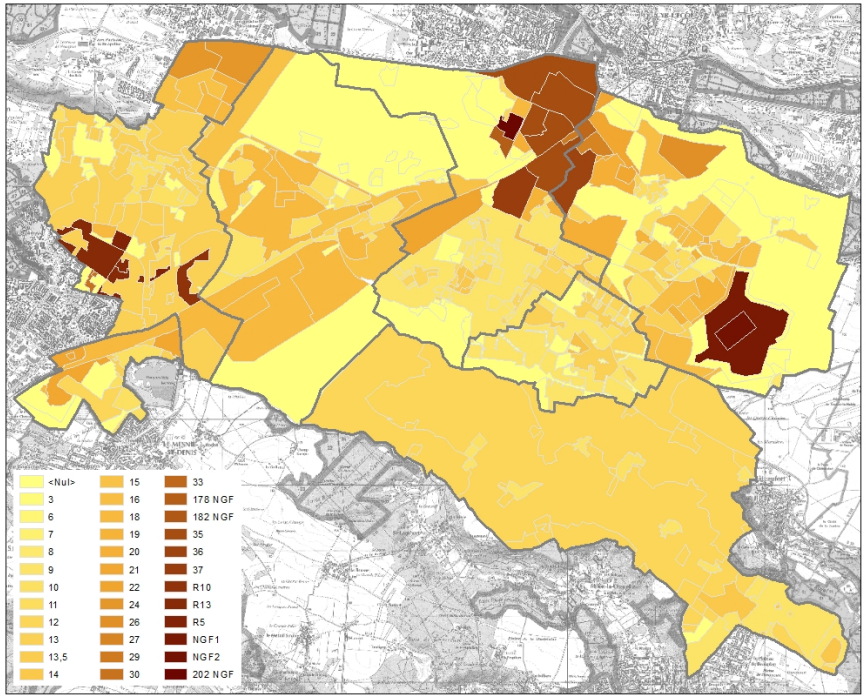
Trappes

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

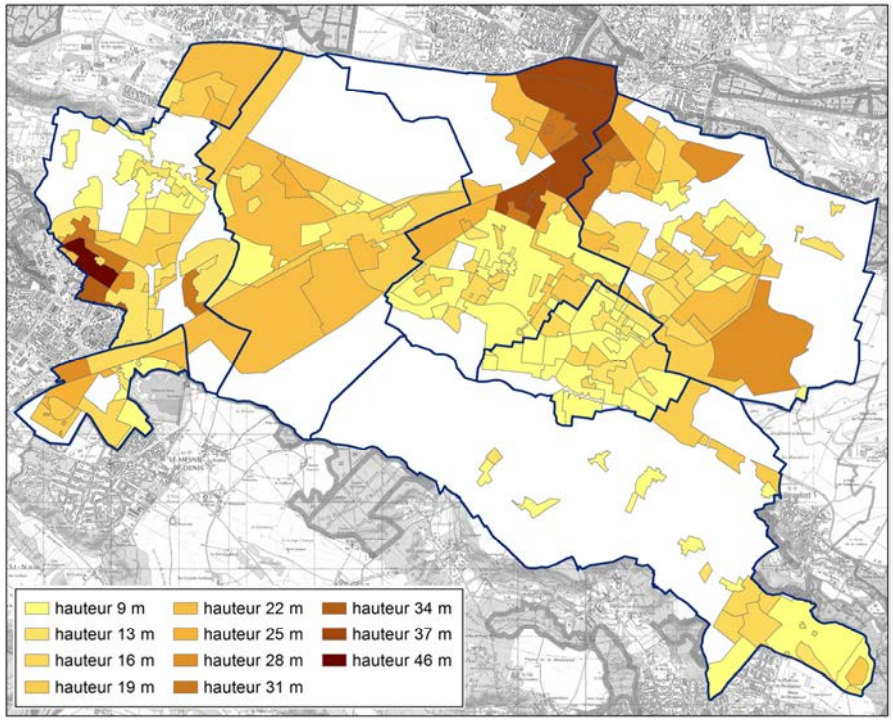
Voisins-le-Bretonneux

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

Hauteurs maximales autorisées dans les PLU antérieurs

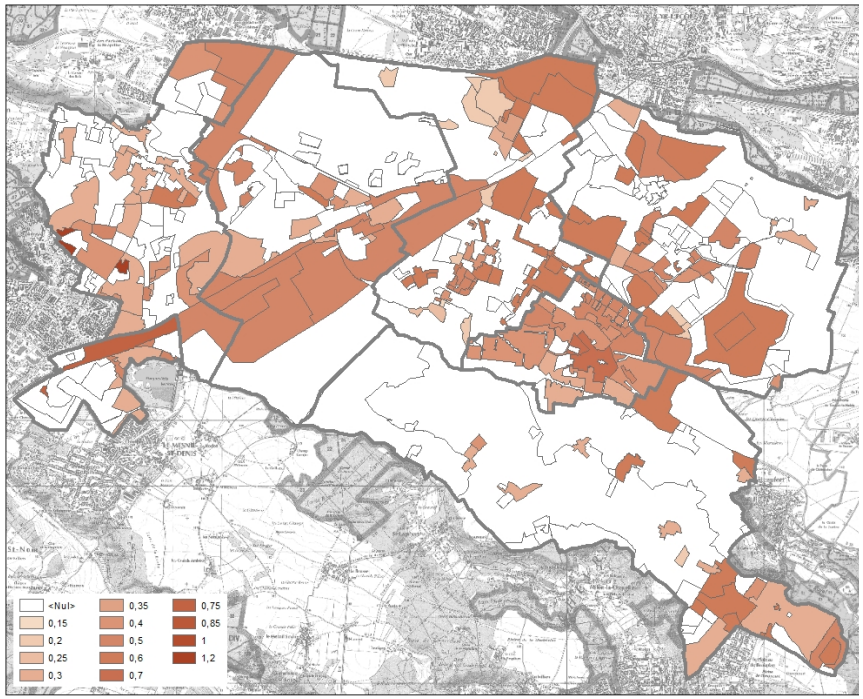


Hauteurs maximales autorisées dans le PLUi

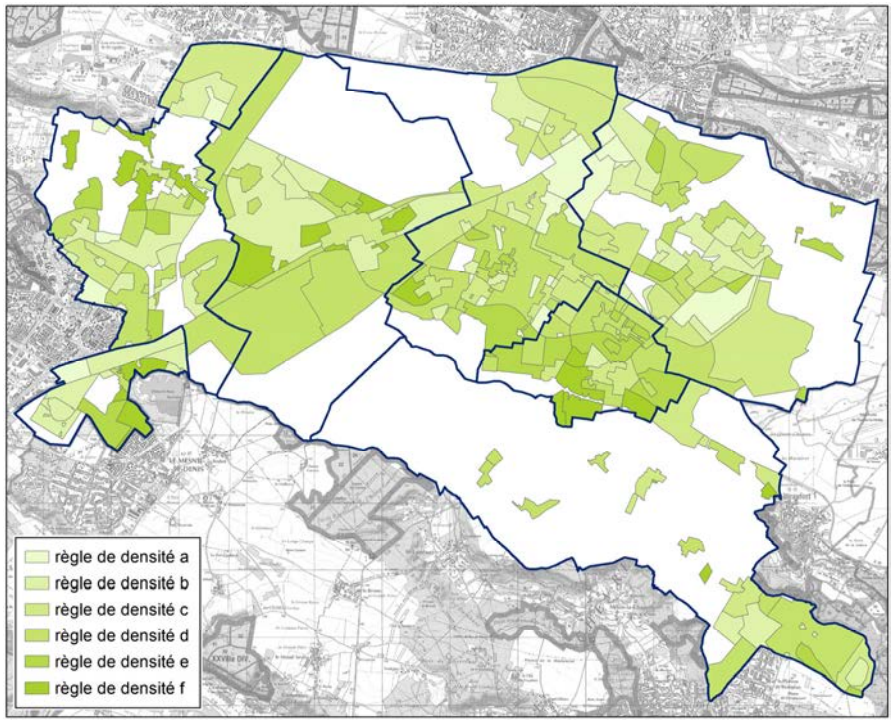


Les PLU antérieurs disposaient d'une grande diversité de modes de calcul des hauteurs, et une diversité des points de référence. De ce fait, la comparaison avec les hauteurs maximales autorisées dans le PLUi, avec comme point de référence unique le point le plus haut de la construction, est de ce fait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

Coefficients d'emprise au sol dans les PLU antérieurs



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



INDICE	CES	*Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés*
« a »	Non règlementée	20%
« b »	80%	25%
« c »	60%	30%
« d »	50%	40%
« e »	40%	50%
« f »	30%	60%

6. Articulation avec les documents supra-communaux

Au titre de l'article R 151-3 1° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi du Saint-Quentin-en-Yvelines doit :

« … [décrire] l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes [soumis à évaluation environnementale][1] avec lesquels il doit être compatibles ou qu'il doit prendre en considération ».

Au titre des articles L 131-1 à 8 du Code de l'Urbanisme et en l'absence de SCOT, le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines :

- Doit être **compatible** :
  - Avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, sur le territoire de Magny-les-Hameaux ;
  - Avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
  - Avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF) ;
  - Avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
  - Avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
  - Avec, les objectifs de protection des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), soit, selon les secteurs :
    - Le SAGE Bièvre ;
    - Le SAGE Mauldre ;
    - Le SAGE Orge-Yvette ;
  - Avec les objectifs de gestion, les orientations fondamentales et les dispositions du Plan de Gestion des Risques Naturels Inondation (PGRI)
- Et **doit prendre en compte** le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines n'étant pas autorité organisatrice des transports, elle n'a pas à démontrer la compatibilité des dispositions relatives aux transports de son PLU avec le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de la région Île-de-France, ni avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Île-de-France. Depuis la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la prise en compte des Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET) par les PLU a été abrogée. Néanmoins, étant donnée l'importance des enjeux climatiques, bonne la prise en compte de ces documents cadre par le PLUi sera examinée.

En outre :

- Les PLH ne sont pas soumis à évaluation environnementale ;
- Le PCET des Yvelines est en cours d'élaboration ;

[1] *i.e.* « documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'Environnement » - les plans et programmes soumis à évaluation environnementale sont listés à l'article R. 122-17 du code de l'Environnement.

- Le PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines est en cours d'élaboration
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie est en cours d'élaboration et devra être opérationnel au plus tard le 22 décembre 2015. À la fin-2013, les cartes des zones inondables et des risques d'inondation pour les crues de faible, moyenne et forte probabilité à l'échelle des territoires à risque important d'inondation ont été établies pour les territoires à risque d'inondation (TRI). Aucune des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est concernée par un TRI selon l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 27 novembre 2012. Les éléments afférents sont présentés dans l'état initial de l'environnement du PLUi.

Les documents cadre présentés ci-dessous ont été étudiés pour dégager leurs effets potentiels sur le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. La compatibilité du PLUi à ces documents est analysée au vu du projet de PLUi dans la globalité : PADD, OAP, règlement/zonage, et ajoutée à la suite de la présentation de chaque document.

L'articulation du PLUi avec les autres documents cadres est intégrée dans la partie « Évaluation environnementale » du présent PLUi.

1. Le Contrat de développement territorial (CDT)

Un Contrat de développement territorial, a été défini à l'échelle de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la communauté d'agglomération Versailles-Grand Parc et de Vélizy-Villacoublay. L'enquête publique s'est déroulée du 29 janvier au 27 février 2015. Le contrat, signé le 14 décembre 2015, définit, sur une période de 15 ans, un objectif de construction de 1965 nouveaux logements par an à l'échelle du bassin de vie élargi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cet objectif contribue à l'effort régional de production de 70 000 logements par an.

Le projet stratégique de développement durable du CDT émet plusieurs grandes stratégies à mettre en œuvre :

- Une stratégie de développement économique équilibrée, autour de la promotion de pôles mondiaux d'excellence et du renforcement des dynamiques locales ;
- Une stratégie d'accueil résidentiel ambitieuse, tournée vers la réussite de l'ambition économique et la satisfaction des besoins des habitants ;
- Une stratégie en matière de transports et de mobilités, soutien de la transformation et de la structuration du territoire aux différentes échelles.

⇨ Le PADD s'inscrit dans les objectifs du CDT en réaffirmant l'ambition de conforter le pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines en lien avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay.

⇨ Une volonté de développer une offre d'habitat diversifiée permettant de

répondre aux attentes des populations et des entreprises en matière de logement de leurs salariés est également énoncée dans le projet.

- ⇨ Le projet axe le développement du territoire autour du renforcement de certains pôles et de la création de la future ligne 18 du Grand Paris Express.
- ⇨ En matière de production de logements, le PLUi s'appuie sur le Programme Local de l'Habitat, première étape de la mise en œuvre opérationnelle du Contrat de Développement Territorial. Il définit un objectif de production de 1 300 logements par an.

2. Le Programme local de l'habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat de la CASQY élaboré pour la période 2012-2017, émet un objectif de création de 1 300 nouveaux logements par an. Il définit des objectifs de mixité sociale, avec une répartition de 35 % de locatif social, 32 % d'accession aidée et 33 % de programmes libres.

- ⇨ Cet objectif est réaffirmé dans le PADD, à travers le premier axe « Pour un territoire multiple et attractif » et sa déclinaison « Être un territoire attractif pour tous ».
- ⇨ Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation favorisent la construction de logements et émettent des principes de mixité du bâti.
- ⇨ Le zonage et le règlement permettent la production de ces logements à travers des règles favorables à la construction. La construction de logements se portera pour une grande part sur plusieurs nouveaux quartiers :
  - o L'éco-quartier de la Remise, à Voisins-le-Bretonneux, environ 490 logements dont environ 36 % de logements locatifs sociaux (LLS). Secteur classé en AUM1d13, OAP 10.
  - o Le centre bourg élargi de Magny-les-Hameaux, 140 logements, secteur classé en AUM1b13, OAP 14.
  - o Manivelle à Voisins-le-Bretonneux, 130 logements, secteur classé en AUM1d13.
  - o Le projet urbain Gare/Bécannes à La Verrière, permettant la construction au total de l'ordre de 1 800 logements et donc la réalisation des 1 150 logements inscrits au PLH, secteur classé en UM1b25, UR1b19, AUR1b19 et AUR1b25, OAP 6.

⇨ Le PLUi institue des secteurs de mixité sociale sur les communes de Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux.

	Seuil d'application	**Part de logements sociaux exigée**	**Types de logements sociaux exigés**
Guyancourt	50 logements	50 % de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'Etat
		25 % de la SDP	Accession aidée à la propriété
La Verrière	10 logements et/ou 600 m² SDP	30 % des logements ou de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'Etat Accession aidée à la propriété
Magny-les-Hameaux	2 logements	50 % de la SDP	Locatifs financés par un prêt de l'Etat Accession aidée à la propriété
Voisins-le-Bretonneux	3 logements	33 % des logements dans le centre ville	Locatifs financés par un prêt de l'Etat
	2 logements	25 % rue Jean Bart	

7. Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLUi.

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLUi sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements,
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- La consommation globale de l'espace,
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-28 à 30 du Code de l'Urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLUi ;
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLUi ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLUi mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
POUR UN TERRITOIRE MULTIPLE ET ATTRACTIF	Améliorer la visibilité, l'attractivité du territoire et son intégration au bassin de vie	Solde migratoire Fréquentation des équipements culturels, sportifs et d'enseignement supérieur	Insee CASQY (obsvill), communes, associations d'usagers études dédiées	Annuelle	2005-2009 : -2 388 habitants Variation annuelle due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en % : - 1,7 %
	Renforcer l'accessibilité de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	Avancement des projets de TGO et ligne 18 du GPE Nombre d'entrées en gare Nombre de trains par heure aux heures de pointe du matin Avancement des projets de réaménagement des entrées de ville	SGP, STIF, EPAPS SNCF Projets de réaménagement / requalifications engagés	3 à 5 ans	Etat d'avancement des projets de transport : M18 : Études en cours, échéance 2023 Tangentielle ouest : Tangentielle ouest : début des travaux 2016, échéance 2018. Entrants en gare 2009 : 50 044
	Conforter son pôle économique, en lien avec l'OIN Paris-Saclay	Part des « cadres des fonctions métropolitaines » dans l'emploi total Nombre d'établissements	Insee EPAPS	Annuelle	Part des CFM dans l'emploi total : 30,1 % (aire urbaine de Paris=18,3%) 8 860 établissements en 2009

<table>
<tr><th>Thème</th><th>Orientation du PADD</th><th>Indicateurs</th><th>Source</th><th>Périodicité</th><th>Etat 0</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>Développer une offre d'habitat diversifiée favorisant l'accueil des populations</td><td>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs)

Variation de la typologie du parc de logements :
- Logements individuels, groupés ou collectifs
- T1 / T2 / T3 / T4 et +

Nombre de logements sociaux produits par an</td><td>Sitadel
Suivi des PC et DOC
Insee</td><td>Annuelle</td><td>Typologies de logements dans le parc total :

<table><tr><td>Taille des logements</td><td>% du nombre de logements</td></tr><tr><td>T1</td><td>7%</td></tr><tr><td>T2</td><td>13%</td></tr><tr><td>T3</td><td>24%</td></tr><tr><td>T4</td><td>27%</td></tr><tr><td>5 pièces ou +</td><td>29%</td></tr></table>
39 % de logements sociaux dans le parc total</td></tr>
<tr><td>Tendre vers un équilibre emploi/habitat</td><td>Déplacements domicile-travail : part des actifs-résidents

Taux d'emploi</td><td>Insee</td><td>Annuelle</td><td>37 % d'actifs-résidents (29 170)

1,39</td></tr>
<tr><td rowspan="2">POUR UN TERRITOIRE DE HAUTE QUALITÉ DE VIE ET D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE</td><td>Assurer l'appropriation des espaces et paysages urbains contrastés de l'agglomération</td><td>Superficie des espaces verts</td><td>MOS IAU</td><td>4 à 6 ans</td><td>18 % d'espaces ouverts artificialisés selon le MOS 2012</td></tr>
<tr><td>Améliorer la santé environnementale des populations</td><td>Nombre d'ICPE

Nombre de sites</td><td>DREAL
BASIAS / BASOL
CASQY</td><td>Annuelle</td><td>26 ICPE

212 sites répertoriés</td></tr>
</table>

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
		potentiellement pollués Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle			potentiellement polluants 22 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1991
	Limiter les dépendances énergétiques	Nombre de constructions à énergie positive (BPOS) Indicateurs de consommation énergétique des constructions	ALEC CASQY Mission A21		*A COMPLETER*
	Préserver les espaces de nature et leur fonctionnalité écologique	Superficie des espaces urbanisés Superficie des espaces naturels et agricoles	MOS IAU, photo interprétation, cadastre		Part des espaces urbanisés : 41 % (MOS 2012) Part des espaces naturels et agricoles : 59 %
	Optimiser le système d'assainissement urbain	Débits moyens enregistrés (EU et EP)	CASQY		A COMPLETER
	Améliorer la performance de la collecte et du tri des déchets	Déchets ménagers et assimilés produits par habitant par an Taux de refus de tri	CASQY, communes		*A COMPLETER*
POUR UN TERRITOIRE ANIMÉ, PRATIQUE ET FACILE À VIVRE	Favoriser le rééquilibrage est-ouest	Taux d'équipements dans les quartiers Avancement du projet de ligne 18 du GPE	Insee base permanente des équipements à l'IRIS SGP, STIF, EPAPS	Annuelle	Etude à conduire Etudes en cours, échéance 2023
	Assurer une mixité sociale et générationnelle	Nombre et part de logements sociaux Nombre de logements spécifiques	Insee Bailleurs sociaux	Annuelle	39 % de logements sociaux dans le parc total 500 places en établissement, dont 28% en foyer-logement et 72% en maisons de retraite

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
					pour personnes dépendante
	Améliorer le lien entre les quartiers et la diversification des mobilités	Part modale de la voiture dans les déplacements Part des modes doux (marche à pied ou vélo) dans les déplacements Linéaire de pistes cyclables	Insee CASQY	Annuelle	Parts modales : Mode de transport / Part modale Voiture / 51% Transports collectifs / 15% Marche / 31% Vélo / 2% Linéaire de pistes cyclables : *A COMPLETER*
	Optimiser, utiliser et adapter les équipements existants	Fréquentation des équipements culturels, sportifs et d'enseignement	CASQY, communes, associations d'usagers, études dédiées		Étude à conduire
	Conforter la qualité des tissus résidentiels des quartiers et la diversité des espaces urbains	Nombre de permis de construire dans les différents quartiers	PC géolocalisés		Analyse à conduire
	Agir pour un développement économique local	Nombre de cellules commerciales sur les axes commerciaux identifiés au document graphique général	CASQY, communes		Analyse à conduire

Thème	Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
	Encourager et accompagner la mutation de la ville S'appuyer sur les projets du Grand Paris pour intensifier certaines parties de la ville	Nombre de permis de construire dans les différents quartiers Densité humaine des espaces urbanisés et densité de logements dans les espaces d'habitat	PC dans les NPNRU PC géolocalisés IAU IdF / Insee		Densité humaine des espaces urbanisés : 96,3 habitants + emplois par ha. Densité des espaces d'habitat : 40,30 logements par ha
	Permettre l'émergence d'une diversité d'outils et de méthodes d'évolution de la ville	Nombre de réunions publiques / ateliers citoyens Nombre de participants	CASQY, communes, EPAPS	Annuelle	2015 : X réunions publiques A *COMPLETER*