

NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



LIGNE 18 : AÉROPORT D'ORLY < > VERSAILLES CHANTIERS (LIGNE VERTE)

LIGNE 18

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Hiver 2015 - 2016

PIÈCE
1.1.1

Mise en compatibilité des documents
d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Guyancourt

Sommaire

1	Préambule	5		
2	Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	9		
2.1	La mise en compatibilité	11		
2.1.1	Définition	11		
2.1.2	Champ d'application	11		
2.1.3	Objet	11		
2.2	Le déroulement de la procédure	11		
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	12		
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité	12		
2.4.1	Article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme	12		
2.4.2	Article L153-55 du Code de l'Urbanisme	12		
2.4.3	Article L153-56 du Code de l'Urbanisme	12		
2.4.4	Article L153-57 du Code de l'Urbanisme	12		
2.4.5	Article L153-58 du Code de l'Urbanisme	13		
2.4.6	Article L153-59 du Code de l'Urbanisme	13		
2.4.7	Article R. 153-14 du Code de l'Urbanisme	13		
2.4.8	Autres dispositions	13		
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	13		
3	Présentation générale du projet et de son contexte	15		
3.1	Le contexte administratif du projet	17		
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	17		
3.2.1	Le programme d'ensemble	17		
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers »	19		
3.2.3	Présentation technique du projet	19		
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Guyancourt	21		
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	23		
4.1	Les documents supra-communaux	25		
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)	25		
4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	25		
4.2	Le PLU en vigueur	25		
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	25		
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	26		
4.2.3	Les contraintes réglementaires	26		
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	27		
4.2.5	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	27		
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	29		
4.3.1	Principes retenus pour la mise en compatibilité	29		
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	29		
4.3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	30		
4.3.4	Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet	30		
4.3.5	Evolutions du règlement induites par le projet	30		
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	35		
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur			
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité			
B1.	Extrait du règlement en vigueur			
B2.	Extrait du règlement mis en compatibilité			
C1.	Extrait du zonage en vigueur			
C2.	Extrait du zonage mis en compatibilité			
D1.	Extrait des emplacements réservés en vigueur			
D2.	Extrait des emplacements réservés mis en compatibilité			

1 Preambule

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de GUYANCOURT, dans les Yvelines, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers du réseau de transport public du Grand Paris dont une section traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune de GUYANCOURT ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de GUYANCOURT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) du 15 décembre 2011.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 26 juin 2014.

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de GUYANCOURT est régi par les articles L. 151-1 à L. 151-3 du Code de l'Urbanisme entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (en vertu de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 datant du 28 décembre 2015). Cette nouvelle rédaction « à droit constant » du code de l'urbanisme maintient en l'état les dispositions arrêtées par le PLU jusqu'à sa prochaine révision.

Nota : Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est en cours d'élaboration, son approbation devrait intervenir fin 2016.

La ville de GUYANCOURT ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

Nota : Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à une réunion d'examen conjoint le 25 septembre 2015. Le procès-verbal issu de cette réunion est joint en annexe de ce présent dossier.

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément les articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France.**

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de GUYANCOURT. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec l'ensemble des composantes du projet soumis à enquête publique, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de GUYANCOURT. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de GUYANCOURT avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.**

3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de GUYANCOURT.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de GUYANCOURT est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.
- Deux **listes des emplacements réservés** : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Celle-ci fait apparaître les évolutions de surface des emplacements réservés impactés par le projet.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité des PLU est élaborée conformément aux **articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-14 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont 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 l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

2.4.2 Article L153-55 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

2.4.3 Article L153-56 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

2.4.4 Article L153-57 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

2.4.5 Article L153-58 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

2.4.6 Article L153-59 du Code de l'Urbanisme

Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

2.4.7 Article R. 153-14 du Code de l'Urbanisme

Créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.8 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n° 87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 reprend les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », dite loi « ALUR » concernant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »,
- permettant de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ».

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.

En outre, la promulgation du nouveau Code de l'Urbanisme a entraîné une nouvelle codification des dispositions visant à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ». Les articles L. 151-19 et L. 151-23 remplacent désormais l'article L. 123-1-5-III, 2° qui avait lui-même succédé à l'article L. 123-1-5, 7°. Ces deux derniers apparaissent dans les règlements des documents d'urbanisme mis en compatibilité.

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. La commune de SACLAY ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

La commune de GUYANCOURT ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

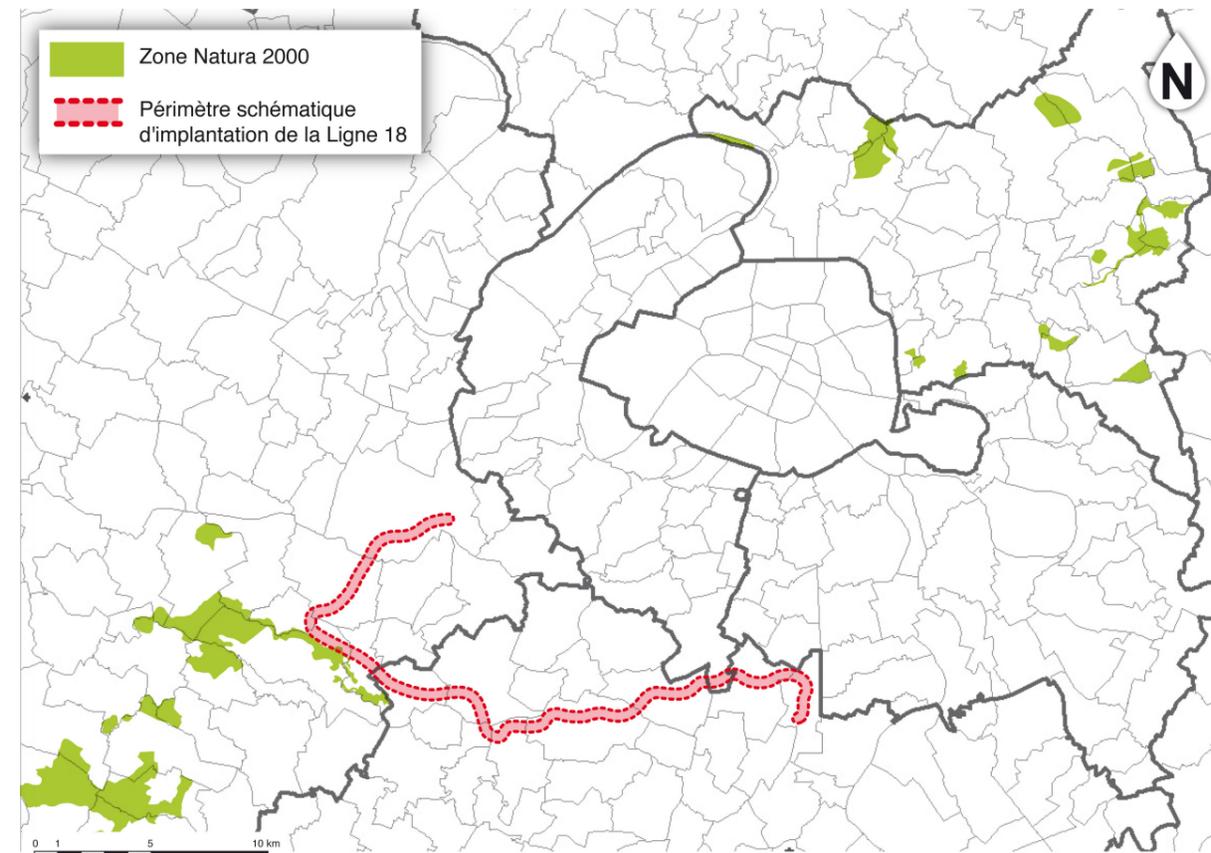
Le site Natura 2000 le plus proche, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », est notamment situé sur les communes de Châteaufort et de Magny-les-Hameaux et est distant de 900 m des limites communales de GUYANCOURT. Son document d'objectifs (DOCOB) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 juin 2013.

Le DOCOB de ce site Natura 2000 d'un peu plus de 17 000 ha présente la ZPS de la manière suivante : ce site « est centré sur le massif forestier de Rambouillet et de la chaîne des étangs 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 ». La richesse de l'avifaune du site est liée à la diversité et à la complémentarité des milieux rencontrés. Une cinquantaine d'espèces relevant de l'annexe 1 de la Directive « Oiseaux » est observée dans la ZPS. Parmi elles, 13 espèces ont été déclarées « espèces cibles » pour le site (Pic mar, Pic noir, Busard Saint-Martin, Alouette lulu, Bondrée apivore, Martin-pêcheur d'Europe, Blongios nain,

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Butor étoilé, Busard des roseaux, Balbuzard pêcheur, Sterne pierregarin, Fauvette pitchou et Engoulevent d'Europe).

Au regard des caractéristiques et du caractère ponctuel des évolutions du PLU prévues par la mise en compatibilité et de la localisation de ces sites Natura 2000, la mise en compatibilité du PLU de GUYANCOURT n'accentue pas les menaces identifiées par le DOCOB et n'aura pas d'incidences sur ces sites.



Secteur d'implantation du projet et sites Natura 2000 en Île de France
(Source : DRIEE Île de France)

L'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.* »

La mise en compatibilité du PLU de GUYANCOURT ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public et à adapter les règles régissant les constructions, afin de rendre possible l'implantation du réseau de transport. Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLU et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

En effet, la mise en compatibilité pour permettre l'implantation de la gare « Saint-Quentin Est » ainsi que de trois ouvrages techniques annexes porte sur des adaptations du règlement de la zone UE afin d'inclure des dérogations sur les règles de retrait des constructions (art. 6), d'emprise au sol (art. 9), les normes de stationnement (art. 12) et sur le traitement des espaces libres de constructions (art. 13).

Elle prévoit également des adaptations pour permettre un ouvrage technique annexe en zone A, afin de permettre l'ouvrage dans cette zone à vocation agricole et afin d'inclure des adaptations des règles de retrait (art. 6) et de stationnement (art. 12) pour rendre possible l'implantation du projet.

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de GUYANCOURT n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tronçon « Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers », traverse **4 départements, 15 communes** toutes dotées d'un PLU. Douze d'entre elles nécessitent une mise en compatibilité.

Par ailleurs, les communes de **Châteaufort, Gif-sur-Yvette et Magny-les-Hameaux** appartiennent également au territoire du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse régi par la Charte révisée du Parc pour la période 2011-2023. Au regard des axes et objectifs stratégiques définis dans la charte il est précisé que : « *Les transports en commun sont à développer sensiblement, notamment en termes de service, de confort, d'efficacité et de mobilité multimodale (...)* » (axe 2), ainsi le projet de réseau de transport public du Grand Paris est compatible avec la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

3.2.1 Le programme d'ensemble

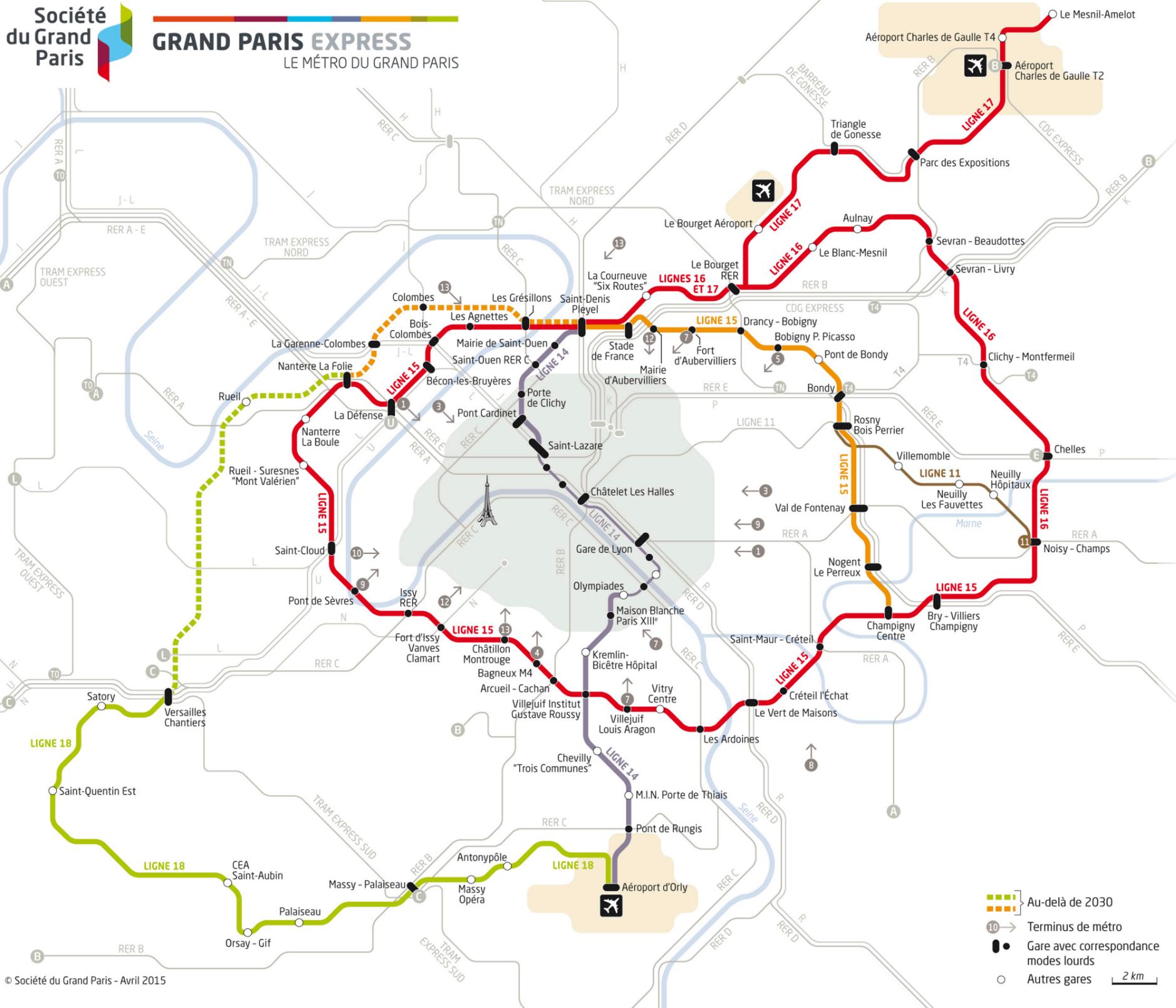
Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), « **bleue** » (Ligne 14) et « **verte** » (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris ;
- le **réseau complémentaire structurant** (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.



Le programme : le réseau Grand Paris Express

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers »

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau Grand Paris Express fait l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables aux déclarations d'utilité publique (DUP). Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne fonctionnel et cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le présent dossier concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du **projet de liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers »**, constituant la Ligne Verte (Ligne 18) du réseau de transport public du Grand Paris.

La Ligne Verte (Ligne 18) inclut également un tronçon Versailles-Chantiers – Nanterre La Folie, dont la réalisation est prévue au-delà de 2030 dans le Schéma d'ensemble.

Le tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers de la Ligne Verte (Ligne 18) comprend au total environ 35,5 km de voies, en incluant les voies de raccordement de la ligne au site de maintenance et les arrière-gares.

La ligne s'insère pour partie en souterrain et pour partie en aérien en viaduc, selon les territoires traversés. Elle compte un total de 13,9 km en viaduc soit environ 39 % du linéaire du projet, avec trois gares aériennes.

D'Est en Ouest, le projet de tronçon Aéroport d'Orly - Versailles-Chantiers comprend huit gares nouvelles qui sont présentées au dossier de déclaration d'utilité publique :

Les 8 gares du projet
Antony-pôle
Massy Opéra
Massy Palaiseau
Palaiseau
Orsay Gif
Saint-Quentin Est
Satory
Versailles-Chantiers

Concernant les gares de la Ligne Verte (Ligne 18) :

- la gare « Aéroport d'Orly », présentée dans le dossier d'enquête publique du tronçon Olympiades – Aéroport d'Orly (prolongement de la Ligne 14 Sud), n'est pas incluse dans le présent projet soumis à enquête publique. Elle est présentée dans le présent dossier à titre d'information uniquement ;
- la gare « CEA Saint-Aubin » n'est pas incluse dans le présent projet soumis à enquête publique en raison des incertitudes subsistant à l'heure actuelle sur les modalités de réalisation de cette gare en lien avec l'évolution des fonctions du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique et aux Énergies Renouvelables). Cette gare fera l'objet de démarches réglementaires ultérieures, conformément aux dispositions légales. Pour permettre la réalisation ultérieure de la gare « CEA Saint-Aubin », le projet de liaison en métro automatique entre les gares « Aéroport d'Orly » et « Versailles-Chantiers » prévoit des mesures conservatoires dans le présent dossier.

Le projet comprend également un site de maintenance, situé sur la commune de Palaiseau, destiné à l'exploitation, au remisage et à la maintenance du parc de matériel roulant ainsi qu'à la maintenance des infrastructures pour le tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers – Nanterre La Folie de la Ligne Verte (Ligne 18).

A la réalisation du tunnel, du viaduc, des nouvelles gares et du site de maintenance, s'ajoute celle des ouvrages annexes nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration, l'alimentation en électricité de la ligne ainsi que des gares et des équipements du tunnel et du viaduc.

Trois gares du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers seront en correspondance avec les modes lourds de transport en commun : « Massy Palaiseau », « Versailles-Chantiers » et « Aéroport d'Orly ».

La Ligne Verte (Ligne 18) accueillera un métro automatique à capacité adaptée. Les trains circulant sur la future Ligne 18 pourront atteindre une vitesse maximale d'au moins 100 km/h et seront à roulement fer alimenté par troisième rail, d'une largeur de 2,50 m environ. Ce matériel répond de façon plus satisfaisante aux caractéristiques de la ligne (grandes inter-gares avec vitesses de pointe à 100 km/h, passage en aérien) et à la qualité de service attendue (davantage de places assises, meilleure circulation intérieure dans les voitures).

Dans la configuration de Ligne 18 assurant la liaison entre Orly et Versailles, chaque rame aura une longueur d'environ 45 m (soit un train composé de trois voitures d'environ 15 m) ; la capacité unitaire visée des rames s'établit alors autour de 350 personnes par train.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet l'installation de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers ;
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant ;
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : les quais des gares se situent ainsi entre 20 et 26 m de profondeur environ par rapport au terrain naturel hormis les gares aériennes « Palaiseau » (+7 m), « Orsay Gif » (+8 m) et « CEA Saint-Aubin » (gare ne faisant pas partie du présent projet soumis à enquête publique).

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Ces puits sont creusés dans le sol ; leur profondeur peut varier selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'un futur ouvrage annexe et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce et par convoi jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage.

Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie. Il est ensuite déplacé par convoi spécial et peut être remonté dans un nouveau puits d'entrée si nécessaire.

3.2.3.2 Insertion en aérien

De façon générale, les critères de choix entre insertion souterraine (en tunnel) ou aérienne (en viaduc) sont les suivants :

- la présence de contraintes d'insertion spécifiques (pistes de l'Aéroport d'Orly, faisceaux ferrés, plans d'eau, traversée de la forêt de Versailles, etc.) ;
- la présence de contraintes techniques (pentes, etc.) ;
- la qualité de l'insertion urbaine ;
- les impacts environnementaux potentiels ;
- la qualité de l'insertion paysagère.

L'analyse de l'ensemble des contraintes a conduit à la proposition d'un linéaire de viaduc d'un seul tenant entre l'Ecole polytechnique et Magny-les-Hameaux d'une longueur totale de 13,9 km, soit environ 39 % du linéaire du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers de la Ligne 18.

L'insertion en aérien se fera sous forme de viaduc sur le plateau de Saclay, de PALAISEAU à Magny-les-Hameaux (13,9 km), desservant les gares aériennes de « Palaiseau », « Orsay Gif » et « CEA Saint-Aubin » (gare inscrite dans le programme du réseau du Grand Paris Express mais non dans le projet Ligne 18 soumis à enquête publique).

3.2.3.3 Les gares

Les gares du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers sont constituées d'ouvrages souterrains ou aériens, avec des quais situés à des élévations variant d'environ -26 m (« Versailles-Chantiers ») à +8 m (« Orsay Gif ») par rapport au terrain naturel. Les quais permettront à terme d'accueillir des trains d'une longueur de 60 m.

Chacune des gares a été positionnée de façon à établir la meilleure correspondance possible avec les réseaux de transport en commun existants et programmés, tout en permettant une desserte optimale des quartiers dans lesquels elle s'insère. En outre, les enjeux environnementaux ont été pris en considération afin d'ajuster le positionnement des gares et d'en limiter les éventuels impacts.

Les gares souterraines du tronçon Aéroport d'Orly – Versailles-Chantiers sont dotées d'émergences qui assurent l'accès des voyageurs et peuvent également accueillir des locaux d'exploitation. La forme de ces émergences, conçues en lien avec l'environnement urbain, peut varier : il s'agit le plus souvent de bâtiments jouant un rôle de signal et portant l'identité du réseau. Les espaces publics aux abords des gares font par ailleurs l'objet d'aménagements de qualité, assurant de bonnes conditions d'intermodalité et d'irrigation de la ville.

Les gares sont conçues pour faciliter les parcours de tous les voyageurs entre la ville et les trains. Les services, les quais et les trains sont en particulier entièrement accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser l'intégration urbaine des gares souterraines et la qualité de l'insertion paysagère des gares aériennes. Le traitement paysager se fera au cas par cas de manière à assurer la meilleure intégration possible des émergences dans leur environnement patrimonial.

Les gares « Palaiseau », « Orsay Gif » et « CEA Saint-Aubin » sont des gares aériennes, composées de deux entités différentes :

- le volume de la « boîte gare » en aérien, dont le niveau des quais correspond au niveau R+2, et intégrant des espaces de circulation et locaux techniques au niveau R+1 ;
- un bâtiment voyageur.

Dans un souci de favoriser les conditions liées au développement de l'intermodalité à proximité des zones de parvis, les abords immédiats des gares feront l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels.

3.2.3.4 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs de ces puits ont une profondeur supérieure à 30 m, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard.

Les ouvrages de ventilation/désenfumage sont équipés de ventilateurs permettant l'extraction ou l'insufflation d'air dans le tunnel. L'air est extrait vers la surface via des gaines de ventilation et des grilles de rejet. Celles-ci ont une surface de l'ordre de 30 à 40 m² en cas de circulation possible, 20 m² lorsqu'elles sont protégées et inaccessibles au public. Généralement, les ouvrages de ventilation/désenfumage sont mutualisés avec les ouvrages d'accès pompiers.

Les ouvrages d'épuisement sont destinés à recevoir les eaux d'infiltration et de ruissellement du tunnel, en vue de les recueillir à un point bas du tunnel puis les rejeter au moyen d'une pompe dans le réseau d'assainissement. Des accès aux ouvrages d'épuisement devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m², sans élévation par rapport au niveau du sol.

Les postes de redressement permettent de transformer l'énergie électrique haute tension alternative (15 ou 20 kV) en courant continu de 1 500 volts, utilisé par les trains de la Ligne 18. Les postes de redressement seront réalisés tous les 2 km environ. En règle générale, ils sont intégrés dans les espaces des gares. Lorsque les espaces en gare ne le permettent pas, ils sont localisés à des emplacements mutualisés avec des puits d'accès de secours, dans des locaux d'environ 150 à 250 m² préférentiellement situés en surface au niveau rez-de-chaussée. Ils pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1).

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

3.2.3.5 Les sites industriels

Un site dédié spécifiquement aux fonctions d'exploitation et de maintenance de la Ligne Verte (Ligne 18) sera implanté sur un site situé sur la commune de Palaiseau, au Nord de l'École polytechnique.

Le site regroupe plusieurs ensembles fonctionnels en un même lieu :

- le Site de Maintenance et de Remisage (SMR) qui doit permettre la maintenance en atelier du parc de matériel roulant (dépannage, entretien courant, remplacement d'organes) ainsi que le lavage et le remisage des trains ;
- le Site de Maintenance des Infrastructures (SMI) de la ligne ;
- le Poste de Commande Centralisé (PCC) chargé de la direction et de l'exploitation de la ligne.

Les principales raisons du regroupement de ces fonctionnalités sur un même site résident dans la mutualisation :

- du faisceau de voies les reliant à la ligne ;
- des fonctions liées au site (accès, contrôle d'accès, sûreté, etc.) ;
- des équipements sociaux (restaurant, équipements tertiaires, etc.) puisqu'il s'agit du seul point de la ligne où seront rassemblés des effectifs significatifs.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Guyancourt

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de GUYANCOURT du Sud-Ouest (secteur des Ceintures) à l'Est (Bois de la Minière) sur une longueur d'environ **3,5 km**. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- La gare « Saint-Quentin Est » complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de GUYANCOURT ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de GUYANCOURT sur une longueur totale d'environ **3,5 km**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Deuxièmement, par l'implantation de la gare « Saint-Quentin Est » complétée par ses emprises souterraines ;
- Enfin, par l'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur trois zones distinctes du PLU de la ville de GUYANCOURT : une zone urbaine, une zone naturelle et une zone agricole.

Rappelons qu'une partie du tracé concerne deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : « Villaroy » et « Villaroy Est » (Technocentre Renault), ainsi que le périmètre provisoire de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « Multi-sites (Villaroy-Rigole-Dampierre-Croizat) ».

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ces zones, intégrées dans le PLU, sont régies par le règlement d'urbanisme du PLU.

4.2.1.1 Les secteurs UEa19, UEI3c, UEId16, UEI2d16 et UEg13 de la zone UE

La seule zone urbaine traversée est la zone UE, concernée ici pour ses secteurs UEa19, UEI3c, UEId16, UEI2d16 et UEg13, à la fois :

- Par la longueur du tracé en tunnel, dans le secteur des Ceintures, puis le long de la RD 91 qui borde le Technocentre Renault et l'IFCA ;
- Par l'implantation de la future gare « Saint-Quentin Est » complétée par ses emprises en souterrain, au niveau de la place de Villaroy dans le secteur des Ceintures ;
- Par l'implantation de trois ouvrages techniques annexes : rue Georges Guynemer dans le quartier des Ceintures, puis place Georges Besse près du Technocentre, et enfin, rue Robert Arnaud d'Andilly près de l'IFCA.

Le règlement d'urbanisme précise : « **la zone UE est destinée à recevoir des activités économiques, et n'admet l'habitat que s'il est directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des locaux d'entreprises.** »

La zone UE comprend des secteurs UEI, qui se différencient de la zone UE, en admettant les constructions à vocation industrielle.

La zone UE compte 6 secteurs (UEI, UEI1, UE2 et UEI2, UEI3, UE4) qui se différencient sur l'application des articles 6, 7 et 8 du présent règlement) ».

4.2.1.2 La zone A

La zone agricole est concernée par le projet, à la fois :

- Par le tracé en tunnel, au lieu-dit La Minière ;
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe au chemin de la Minière.

Selon le règlement d'urbanisme, « **la zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole peut accueillir des constructions agricoles et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ».

4.2.1.3 La zone N et le secteur NS1

La zone N et son secteur NS1 sont uniquement concernés par le projet en tunnel, respectivement au niveau du Bois de la Minière et des boisements de la rigole de Guyancourt.

Selon le règlement d'urbanisme, « **la zone N correspond 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 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. La zone N comprend cinq secteurs :(...)**

- le secteur NS1, correspondant à la couronne d'espace naturel sur le pourtour du Technocentre ».

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure souterraine passe sous plusieurs prescriptions, sans les remettre en cause. Il s'agit de :

- Deux espaces boisés classés (EBC) dans le Bois de la Minière et dans le secteur de la Rigole de GUYANCOURT qui longe le Technocentre Renault ;
- Un espace vert urbain à créer ou à conserver sur les abords de la RD 91 ;
- Un secteur de construction ou ensemble de constructions à protéger, article L. 151-23 (anciennement L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme ;

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces prescriptions, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause ces prescriptions.

Un ouvrage technique annexe est localisé à proximité immédiate des bâtiments de « La Minière » mais ne remet pas en cause la sauvegarde de ce site protégé titre de l'article L. 151-23 (anciennement L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

En revanche, un ouvrage technique annexe est implanté dans un **espace paysager protégé** également au titre de l'article L. 151-23 (anciennement L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, en limite de Magny-les-Hameaux.

Le projet remet en cause cette protection. Il convient donc de réduire cet espace paysager protégé sous les emprises de l'ouvrage technique annexe afin de permettre la réalisation du projet.

De plus, la gare « Saint-Quentin Est » est implantée au sein de l'emplacement réservé n°5, d'une surface de 10 523 m², au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Cet emplacement réservé a pour objet de permettre la réalisation d'un pôle d'échange multimodal. Le réseau de transport public du Grand Paris participe à la mise en œuvre de ce pôle d'échange et ne remet donc pas en cause la destination de cet emplacement réservé.

Toutefois, l'emprise de cet emplacement réservé sera adaptée afin de permettre l'implantation de la gare.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Servitudes s'appliquant aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau : la Bièvre (A4) ;
- Servitudes de protection des monuments historiques : Monument historique classé du Domaine de Versailles et du Trianon (AC1) ;
- Servitudes de protection des sites et des monuments naturels : site classé de la vallée de la Bièvre (AC2) ;
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3) ;
- Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) : servitudes en zones submersibles des cours d'eau non domaniaux : la Bièvre (EL2) ;
- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3) ;
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1) :
 - Transmissions concernées par le centre radioélectrique de Satory – Camp : zone de protection ;
 - Transmissions concernées par la station hertzienne de GUYANCOURT (EDF) : zone de protection ;
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles (PT2) :
 - Transmissions concernées par l'aérodrome de Toussus-le-Noble : servitudes aéronautiques de dégagement ;
 - Transmissions concernées par la radiobalise de Villacoublay - la Minière : zones primaire et secondaire de dégagement ;
 - Transmissions concernées par le centre radioélectrique de Satory – Camp : zone secondaire de dégagement ;
 - Transmissions concernées par la liaison troposphérique Versailles-Satory vers la Hève.

Toutefois, seules les servitudes relatives aux canalisations de gaz et aux communications téléphoniques et télégraphiques (câbles) imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins, pour l'émergence de gare « Saint-Quentin Est » et les ouvrages techniques annexes, les servitudes de surface sont à prendre en compte.

Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Cette même partie du territoire communal traversée par le projet est également concernée par :

- Le périmètre de l'Opération d'Intérêt National « Plateau de Saclay » ;
- L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- Le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, figurant dans le dossier départemental des risques majeurs du département des Yvelines d'août 2005 ;
- L'arrêté préfectoral du 5 août 1986 valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (pour information, la zone concernée par le tracé est contrôlée et traitée) ;
- L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles portant délimitation des zones submersibles à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux ;
- Des espaces de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière consacrés à l'activité agricole (ZNAF du Plateau de Saclay) ;
- Des espaces naturels ou forestiers de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZNAF du Plateau de Saclay).

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions induites par ces documents qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le chapitre « *Guyancourt s'inscrit dans les équilibres de Saint-Quentin-Yvelines* » évoque parmi ses grands axes :

« S'appuyer sur la revalorisation du corridor ferroviaire.

Cet espace est le support d'une des activités les plus importantes : la liaison de l'agglomération au reste de la région capitale. C'est aussi par les gares qui le ponctuent, qu'entrent des milliers de voyageurs dans les communes de l'agglomération notamment Guyancourt. Il convient d'en améliorer les franchissements. Cet espace est en effet aujourd'hui une arrière-cour, un lieu de relégation qui constitue une coupure au sein du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

De nouvelles infrastructures de transports en commun en site propre pour favoriser les déplacements internes et externes à l'agglomération et raccourcir les temps de transport pour être plus performants que les déplacements en automobile. Ces infrastructures seront le socle d'une réorganisation du réseau de bus pour mieux répondre aux attentes des usagers et faciliter leur quotidien. »

Le développement du réseau de transports dans la commune de GUYANCOURT est identifié comme un objectif par le PADD.

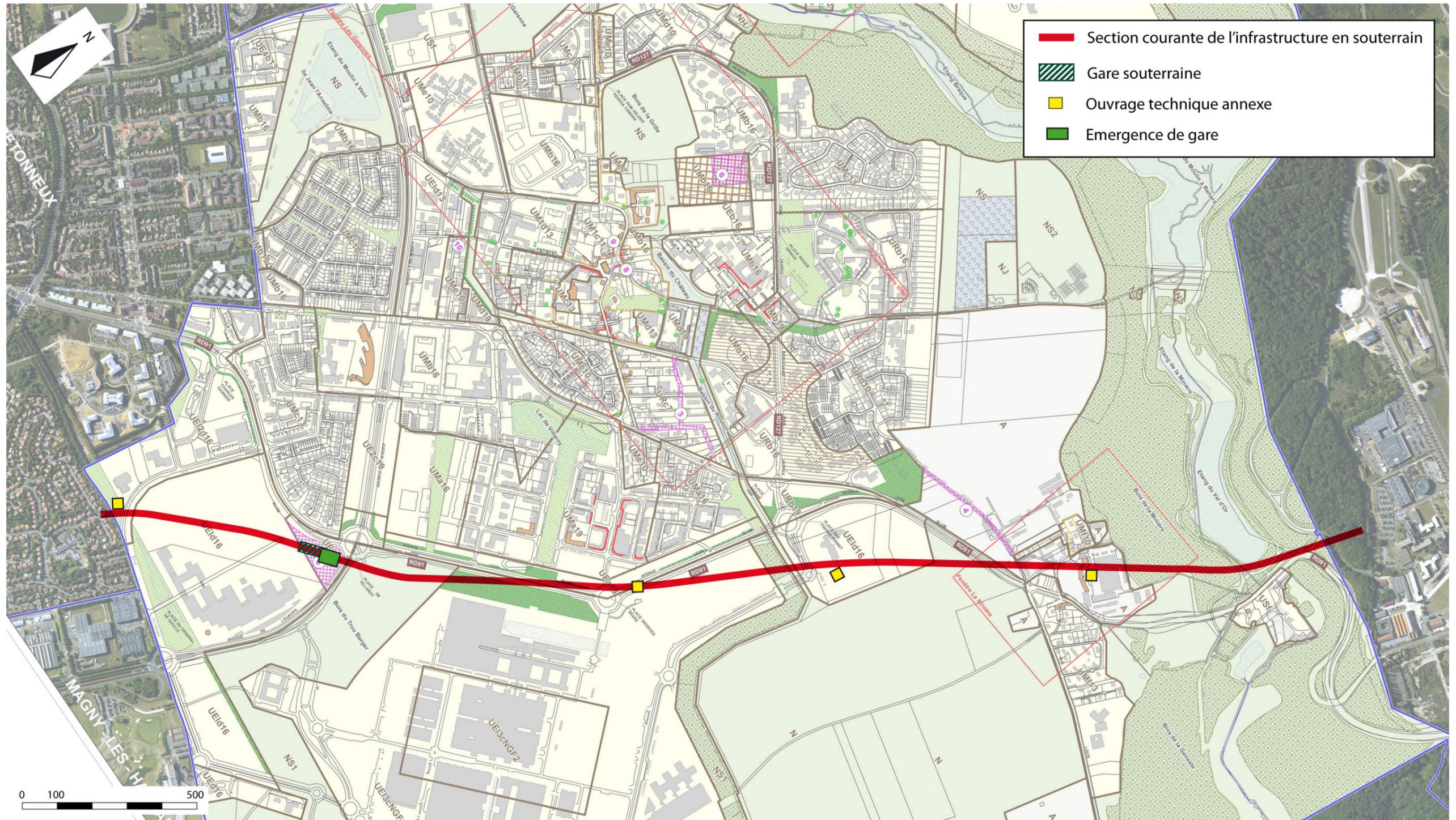
Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD de la ville de GUYANCOURT qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de la ville de GUYANCOURT comporte une seule orientation d'aménagement qui ne concerne pas les secteurs traversés par le projet.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause ce document.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE GUYANCOURT
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de GUYANCOURT au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- Le complément ajouté au rapport de présentation pour y insérer un exposé des motifs des changements apportés.
- Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.
- L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de :
 - Réduire un espace paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 (anciennement L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme sous les emprises d'un ouvrage technique annexe.
 - Réduire l'emplacement réservé n°5 sous les emprises de la gare « Saint-Quentin Est »
- L'adaptation du tableau des emplacements réservés afin de modifier la superficie de l'emplacement réservé n°5.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

Les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du Plan Local d'Urbanisme précisent que des règles particulières peuvent être applicables aux « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » intitulés dans le code en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 « **Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif** » (CINASPIC). Le projet et ses différentes composantes en font naturellement partie. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet du Grand Paris Express.

Quoi qu'il en soit, dans le cas où cette notion est définie dans un des documents du PLU (Rapport de présentation, Lexique, etc.), il est nécessaire de vérifier que le projet de Ligne 18 s'inscrit bien dans la définition proposée. Le PLU de GUYANCOURT donne, dans le lexique de son règlement, une définition des CINASPIC. Cette définition est suffisamment large pour que le projet du réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le « **TOME 2 : Explication des choix retenus pour établir le PLU** », à la fin de la partie « 2. JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE » :

2.7. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA LIGNE 18 DU RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 2, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 6, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 8, afin de lever les règles imposant une distance minimum entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière inapplicables au vu des nécessités techniques d'implantation des composantes du projet ;

- L'article 9, afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, des règles d'emprise au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10, afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12, afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction et exonérer les locaux affectés aux commerces et les activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 13, afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Afin de permettre la réalisation du projet, le plan de zonage sera modifié.

Il convient de réduire :

- Un espace paysager protégé identifié au titre de l'article L. 151-23 (anciennement L. 123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme sous les emprises d'un ouvrage technique annexe. **Cet espace paysager est réduit sur une surface totale d'environ 800 m².**
- **L'emplacement réservé n°5** destiné à la réalisation d'un pôle d'échange multimodal au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, **sur une surface d'environ 4 650 m².**

4.3.4 Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet

Le tableau des emplacements réservés sera également repris afin de modifier la superficie de l'emplacement réservé n°5.

4.3.5 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans les Dispositions Générales : l'article 9 « Emprise au sol » et l'article 12 « Dispositions relatives au stationnement ».
- L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
- L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes², des gares (émergences gares et/ou leurs emprises souterraines), c'est un ensemble plus large d'articles qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
 - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
 - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
 - L'article 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ».
 - L'article 9 « Emprise au sol ».
 - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
 - L'article 12 « Stationnement ».
 - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».

Les articles des zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir.

Les éventuels besoins d'évolution des articles (6, 7, 8, 9 et 13) sont liés à la même problématique : **celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences des gares et les ouvrages techniques annexes.**

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.** Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

² Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

Le tableau aux pages suivantes décrit les évolutions du règlement de la commune de GUYANCOURT (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
<p>Une définition figure dans l'annexe « Lexique » du règlement :</p> <p>« Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : constructions** ou installations, publiques ou privées, participant à la réalisation d'une mission de service public ou d'intérêt collectif. »</p> <p>Cette définition est suffisamment large pour que le projet du réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.</p>	/
Zone UE, secteurs UEI2d16, UEId16, UEI3c, UEIa19 et UEg	
<p>Les articles UE 1, 2, 7, 8, et 10 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>Il convient de vérifier si les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières dans l'article UE 2 visent ou non les composantes du réseau de transport public du Grand Paris, au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>L'article UE 2 ne fait pas référence aux CINASPIC ni à aucun des éléments de projet.</p> <p>En tout état de cause, le projet en lui-même n'étant pas interdit à l'article UE 1 ou assorti de conditions à l'article UE 2, il est donc implicitement autorisé.</p> <p>De plus, l'article UE 2 indique :</p> <p>« 2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UE et en secteur UEI</p> <p>a) Les constructions* et installations destinées au commerce* à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances pour le voisinage (livraison, bruit,...), • et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes. » <p>Cette disposition autorise les activités de commerce pouvant être comprises dans le programme gare.</p> <p>Toutefois, l'article UE 2 indique :</p> <p>« 2.2. En sus des occupations et utilisations autorisées sous conditions à l'article UE 2.1., sont autorisés sous condition dans la seule zone UE, à l'exclusion du secteur UEI :</p> <p>a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...], • et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes. » <p>Ces dispositions n'autorisent pas les ICPE pouvant être implantées dans la gare de « Saint-Quentin Est » en zone UE.</p> <p>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé. *</p>	<p>La rédaction insérée au sein de l'article UE 2 est la suivante :</p> <p>« 2.2. En sus des occupations et utilisations autorisées sous conditions à l'article UE 2.1., sont autorisés sous condition dans la seule zone UE, à l'exclusion du secteur UEI :</p> <p>a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...], • et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, • <u>d'être nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »

* Pour tenir compte des échanges ayant eu lieu au cours de la Réunion d'Examen Conjoint, l'article UE 2 n'est plus mis en compatibilité.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION																
Zone UE, secteurs UEI2d16, UEId16, UEI3c, UEIa19 et UEg (suite)																	
<p>L'article UE 6 indique notamment :</p> <p>« 6.1. Dispositions générales a) Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le nu des façades des constructions*, peut être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement*, • En retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement*. • Les éventuelles saillies doivent être compatibles avec le règlement de voirie et avec le code de la voirie routière. <p>b) En outre, dans le seul secteur UEI2, les entrepôts* doivent être implantés avec un retrait supérieur ou égal à 10 mètres de l'alignement*.</p> <p>6.2. Dispositions particulières 6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la RD 91(avenue Léon Blum) a) Le nu des façades des constructions* doit être implantée avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91. » La gare « Saint-Quentin Est » étant implantée à moins de 30 mètres de l'axe de la RD 91, cette dernière disposition en interdit la réalisation.</p> <p>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée au sein du paragraphe 6.2.1. de l'article UE 6 est la suivante :</p> <p>« 6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la RD 91 (avenue Léon Blum) a) Le nu des façades des constructions* doit être implantée avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91. <i>b) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »</i></p>																
<p>L'article UE 9 indique :</p> <p>« 9.1. Dispositions générales a) L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant. »</p> <table border="1" data-bbox="222 947 1012 1171"> <thead> <tr> <th>Indice</th> <th>Emprise au sol maximale des constructions*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>« a »</td> <td>Non réglementée</td> </tr> <tr> <td>« b »</td> <td>Non réglementée</td> </tr> <tr> <td>« c »</td> <td>60% de la surface du terrain*</td> </tr> <tr> <td>« d »</td> <td>50% de la surface du terrain*</td> </tr> <tr> <td>« e »</td> <td>40% de la surface du terrain*</td> </tr> <tr> <td>« f »</td> <td>30% de la surface du terrain*</td> </tr> <tr> <td>« g »</td> <td>20% de la surface du terrain*</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ces dispositions s'avèrent incompatibles avec le projet, tout particulièrement pour les emprises de la future gare « Saint-Quentin Est » (concernée par les indices « d » et « g ») et pour les ouvrages techniques annexes (concernée par les indices « a », « c » et « d »). En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de ses ouvrages en surface, si bien que ces constructions utiliseront la totalité de ces nouvelles parcelles. Ce qui impose d'y autoriser un coefficient d'emprise au sol de 100 % pour les besoins du projet.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	Indice	Emprise au sol maximale des constructions*	« a »	Non réglementée	« b »	Non réglementée	« c »	60% de la surface du terrain*	« d »	50% de la surface du terrain*	« e »	40% de la surface du terrain*	« f »	30% de la surface du terrain*	« g »	20% de la surface du terrain*	<p>La rédaction insérée en fin d'article UE 9 est la suivante :</p> <p>« <i>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol n'est pas réglementé. »</i></p>
Indice	Emprise au sol maximale des constructions*																
« a »	Non réglementée																
« b »	Non réglementée																
« c »	60% de la surface du terrain*																
« d »	50% de la surface du terrain*																
« e »	40% de la surface du terrain*																
« f »	30% de la surface du terrain*																
« g »	20% de la surface du terrain*																
<p>L'article UE 12 indique notamment :</p> <p>« Se reporter au Titre II du présent règlement. »</p> <p>On a vu plus haut que les dispositions du Titre II concernant les normes de stationnement automobile et deux roues peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'urgence gare de « Saint-Quentin Est ». Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UE 12 est la suivante :</p> <p>« <i>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins. »</i></p>																

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME **PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION**

Zone UE, secteurs UEI2d16, UEId16, UEI3c, UEIa19 et UEg

L'article UE 13 indique notamment :

« 13.3. *Espaces verts*

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

b) *Le pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :*

- *Soit en totalité d'espaces verts de pleine terre ;*
- *Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :*
- *un pourcentage minimum en pleine terre (à l'exception des zones et secteurs indiqués « a ») ;*
- *les espaces en couverture végétale sur toiture ou sur dalle de sous-sol peuvent venir compléter les espaces de pleine terre, pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain. Compte tenu de leur plus faible valeur écologique, ces espaces seront affectés d'un coefficient 0,7. La couverture végétale sur dalle de sous-sol doit avoir une épaisseur minimale de 0, 50 mètre de terre végétale*

Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain ⁽¹⁾		
	Pourcentage ⁽¹⁾ total minimum d'espace vert*	Règle de répartition	
		Pourcentage* <u>minimum</u> d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage* <u>maximum</u> comptabilisable en couverture végétale sur toiture ou sur dalle
« a »	20 %	/	20 %
« b »	25 %	15 %	10%
« c »	30 %	20 %	10%
« d »	40 %	25 %	15%
« e »	50 %	25 %	25%
« f »	60%	30 %	30%
« g »	70 %	40 %	30%

⁽¹⁾ : Tous les pourcentages présentés dans le tableau ci-dessus, sont calculés par rapport à la superficie du terrain.

- *Des superficies plus importantes de couverture végétale en toiture ou sur dalle de sous-sol peuvent être réalisées, sans être pris en considération au titre des obligations du présent article. »*

Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation de l'émergence gare de « Saint-Quentin Est » ou des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.

Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.

La rédaction insérée en fin d'article UE 13 est la suivante :

« *c) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.* »

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone A	
<p>Les articles A 1, 2, 7, 8, 9, 10 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité. Le présent article ne les interdit pas.</p>	/
<p>L'article A 6 indique :</p> <p>« 6.1. Dispositions générales a) Le nu des façades des constructions*peut être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement*, • En retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement*. <p>6.2. Implantation des constructions par rapport à la RD 91 (avenue Léon Blum) a) Le nu des façades des constructions*doit être implantée avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91. »</p> <p>Un ouvrage technique annexe étant implanté à moins de 30 mètres de l'axe de la RD 91, cette dernière disposition en interdit la réalisation.</p> <p>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée au sein du paragraphe 6.2. de l'article A 6 est la suivante :</p> <p>« 6.2. Implantation des constructions par rapport à la RD 91 (avenue Léon Blum)</p> <p>a) Le nu des façades des constructions* doit être implantée avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91.</p> <p><i>b) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »</i></p>
<p>L'article A 12 indique notamment :</p> <p>« Se reporter au Titre II du présent règlement. »</p> <p>On a vu plus haut que les dispositions du Titre II concernant les normes de stationnement automobile et deux roues peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article A 12 est la suivante :</p> <p>« <i>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins. »</i></p>
Zone N et son secteur NS1	
<p>Les articles N 1 et 2 sont compatibles avec le projet. La zone N n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1.

**Rapport de présentation
Document en vigueur**



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*

Faisceau concerné :	Acte : décret du 7 octobre 1994 Intitulé : Radiobalise de Villacoublay – la Minière
Service	Service national d'ingénierie aéroportuaire Unité opérationnelle de Vélizy-Villacoublay 82 rue des Pyrénées 00640 ARMEES

Faisceau concerné :	Acte : décret du 4 Mai 1995 Intitulé : Centre Radioélectrique de Satory
Service	Direction Interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Quartier général des Loges BP 207 00484 ARMEES

Faisceau concerné :	Acte : décret du 9 juillet 1984 Intitulé : liaison troposphérique de Versailles Satory vers La Hève
---------------------	--

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (servitude PT3)

Ouvrages concernés :	Câble 158 Paris-Bordeaux 3 : abandonné, posé en conduites multiples et en pleine terre, rue des Frères Caudron, route de Dampierre, puis en conduite multiples rue Léon Blum.
	Câble 404 Versailles –Rambouillet : abandonné, posé en conduites multiples, rue Louis Blériot, place de la Commune de Paris, route de Dampierre et Route de Troux
	Câble 371 Paris – Trappes – Neauphle : abandonné, posé en conduite multiples, rue Louis Blériot, place de la Commune de Paris, route de Dampierre et Route de Troux
	RU 78965 Velizy A – Trappes : posé en conduite multiple, rue Louis Blériot, place de la commune de Paris, route de Dampierre, rue Léon Blum
Service	France télécom Unité de Pilotage de Saint-Germain-en-Laye 30 avenue Saint Fiacre CS 40505 78105 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Servitudes relatives aux communications chemin de fer (servitude T1)

Ouvrages concernés :	Loi du 15 juillet 1845
	Ligne SNCF de Paris-Montparnasse à Brest
Service	SNCF Délégation territoriale immobilière de la région Parisienne Pôle programmation et urbanisme 5-7 rue du Delta 75009 PARIS

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*

Rapport de présentation – Tome 2 - Explication des choix retenus pour établir le PLU

Faisceau concerné :	Acte : décret du 7 octobre 1994 Intitulé : Radiobalise de Villacoublay – la Minière
Service	Service national d'ingénierie aéroportuaire Unité opérationnelle de Vélizy-Villacoublay 82 rue des Pyrénées 00640 ARMEES

Faisceau concerné :	Acte : décret du 4 Mai 1995 Intitulé : Centre Radioélectrique de Satory
Service	Direction Interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Quartier général des Loges BP 207 00484 ARMEES

Faisceau concerné :	Acte : décret du 9 juillet 1984 Intitulé : liaison troposphérique de Versailles Satory vers La Hève
---------------------	--

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (servitude PT3)

Ouvrages concernés :	Câble 158 Paris-Bordeaux 3 : abandonné, posé en conduites multiples et en pleine terre, rue des Frères Caudron, route de Dampierre, puis en conduite multiples rue Léon Blum.
	Câble 404 Versailles –Rambouillet : abandonné, posé en conduites multiples, rue Louis Blériot, place de la Commune de Paris, route de Dampierre et Route de Troux
	Câble 371 Paris – Trappes – Neauphle : abandonné, posé en conduite multiples, rue Louis Blériot, place de la Commune de Paris, route de Dampierre et Route de Troux
	RU 78965 Velizy A – Trappes : posé en conduite multiple, rue Louis Blériot, place de la commune de Paris, route de Dampierre, rue Léon Blum
Service	France télécom Unité de Pilotage de Saint-Germain-en-Laye 30 avenue Saint Fiacre CS 40505 78105 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Servitudes relatives aux communications chemin de fer (servitude T1)

Ouvrages concernés :	Loi du 15 juillet 1845
	Ligne SNCF de Paris-Montparnasse à Brest
Service	SNCF Délégation territoriale immobilière de la région Parisienne Pôle programmation et urbanisme 5-7 rue du Delta 75009 PARIS



Rapport de présentation – Tome 2 - Explication des choix retenus pour établir le PLU

2.7. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS LE CADRE DE LA REALISATION DE LA LIGNE 18 DU RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 2, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 6, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 8, afin de lever les règles imposant une distance minimum entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière inapplicables au vu des nécessités techniques d'implantation des composantes du projet ;
- L'article 9, afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, des règles d'emprise au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10, afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12, afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction et exonérer les locaux affectés aux commerces et les activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 13, afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

B1.

Règlement d'urbanisme
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone **UE** est destinée à recevoir des activités économiques, et n'admet l'habitat* que s'il est directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des locaux d'entreprises.

La zone UE comprend des secteurs UEI, qui se différencient de la zone UE, en admettant les constructions* à vocation industrielle*.

La zone UE compte 6 secteurs (UEI, UEI1, UE2 et UEI2, UEI3, UE4) qui se différencient sur l'application des articles 6, 7 et 8 du présent règlement).

Le règlement de la zone **UE** est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les prescriptions s'appliquant :

- aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions* existantes ;
- aux éléments bâtis et végétaux protégés au titre du code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques ;
- aux normes de stationnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales

1.1.1. En zone UE et en secteur UEI

- a) Les constructions* destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2
- b) Les campings de toute nature et les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe* à l'habitation*,
- c) Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exclusion de ceux autorisés en UE 2.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.1.2. En sus des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UE 1.1.1., sont interdites dans la seule zone UE, à l'exclusion du secteur UEI :

- a) Les constructions*, extensions* et installations destinées à l'industrie*,
- b) Les installations classées, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UE 2,

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres situés à moins de 50 mètres des ensembles boisés de plus de 100 hectares

- a) En dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UE et en secteur UEI

- a) Les constructions* et installations destinées au commerce* à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances pour le voisinage (livraison, bruit,...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- b) Les constructions* destinées à l'habitat à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une construction* dont la destination est autorisée sur la zone et qu'elles se situent sur le même terrain.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements hydrauliques,

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- d) Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés au paysage urbain.

2.2. En sus des occupations et utilisations autorisées sous conditions à l'article UE 2.1., sont autorisés sous condition dans la seule zone UE, à l'exclusion du secteur UEI :

- a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Rappel

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

3.1. Accès

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

3.2. Voies*

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

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction* nouvelle 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).

- b) 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).
- c) 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 à d'éventuels retours vers celui-ci.

4.2. Assainissement

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

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre (en cours d'élaboration) et du SAGE du Bassin Orge-Yvette.

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction* ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe. 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.
- b) A défaut l'assainissement individuel est admis, mais est soumis à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- c) 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.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.
- b) Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- c) Selon la nature des projets, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines réserve le droit d'exiger une note de calcul relative au débit rejeté et d'imposer un débit de fuite. Les dispositifs techniques qui en découleraient seraient à la charge exclusive du propriétaire.
- d) Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales (infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, etc), de protection incendie, et de borne de puisage.

4.3. Autres Réseaux

- a) Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- b) Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.
- c) Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés au paysage urbain.

4.4. Déchets

- a) Les constructions* et ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

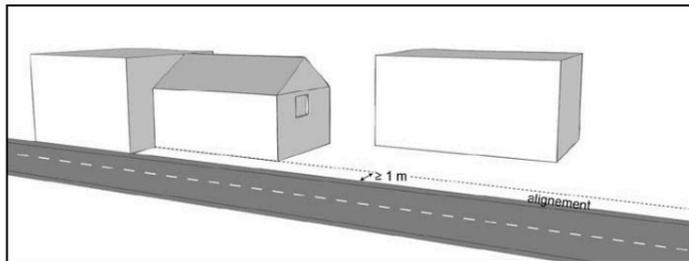
ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

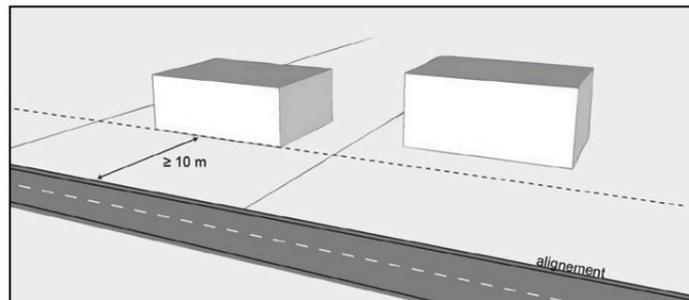
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

- a) Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le nu des façades des constructions*, peut être implanté :
 - A l'alignement*,
 - En retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement*.



- Les éventuelles saillies doivent être compatibles avec le règlement de voirie et avec le code de la voirie routière.
- b) En outre, dans le seul secteur UEI2, les entrepôts* doivent être implantés avec un retrait supérieur ou égal à 10 mètres de l'alignement*.

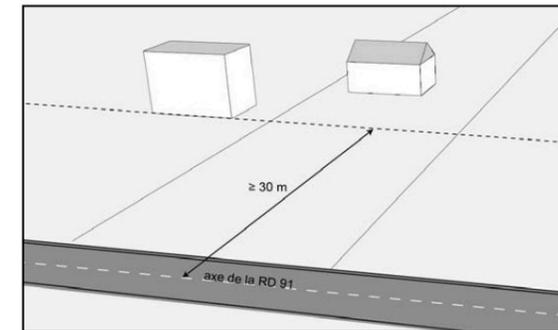


* Terme défini dans le lexique

6.2. Dispositions particulières

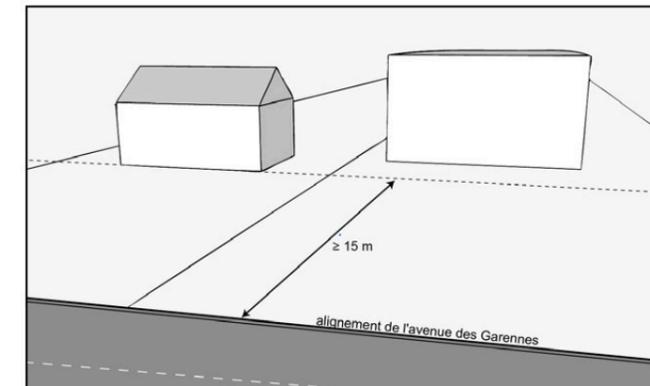
6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la RD 91 (avenue Léon Blum)

- a) Le nu des façades des constructions* doit être implanté avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91.



6.2.2. Implantation des constructions par rapport à l'avenue des Garennes

- a) Sauf en secteur UE4, le nu des façades des constructions*, ou parties de constructions*, doit être implanté avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement* de l'avenue des Garennes.



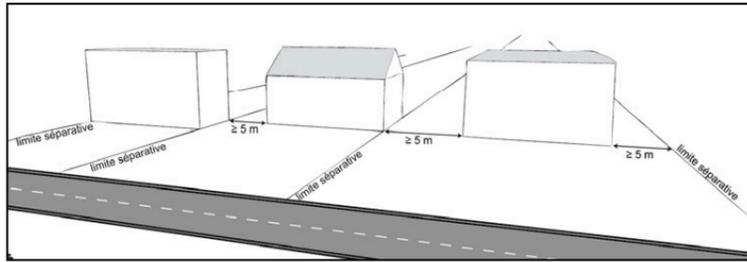
* Terme défini dans le lexique

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

7.1. Dispositions générales

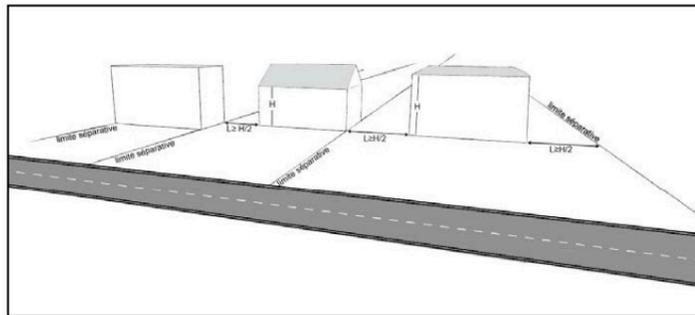
7.1.1. Dans la seule zone UE et secteur UEI, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- b) En cas de retrait, les constructions* doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des limites séparatives*.



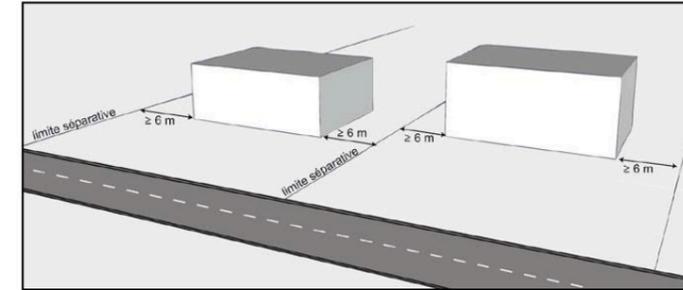
7.1.2. Dans le seul secteur UEI1, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- b) En cas de retrait, la distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

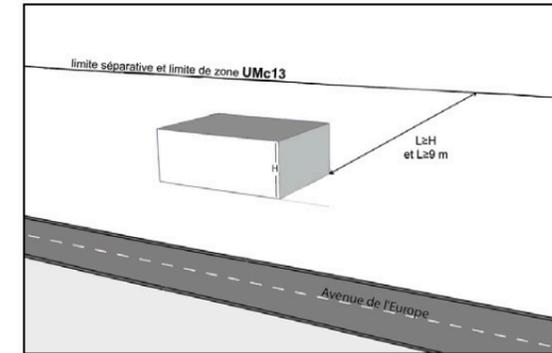


7.1.3. Dans les seuls secteurs UE2 et UEI2, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait de 6,00 mètres minimum.

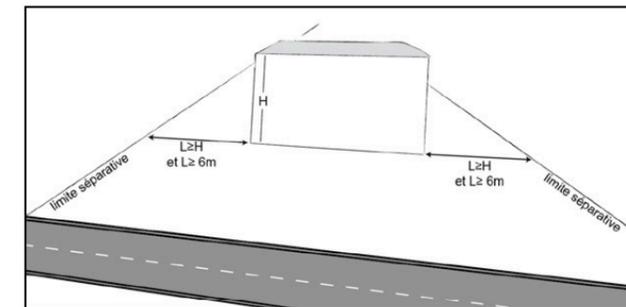


- b) Le long de l'avenue de l'Europe, en limite de la zone UMc13, la distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative en limite de zone, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 9,00 mètres.



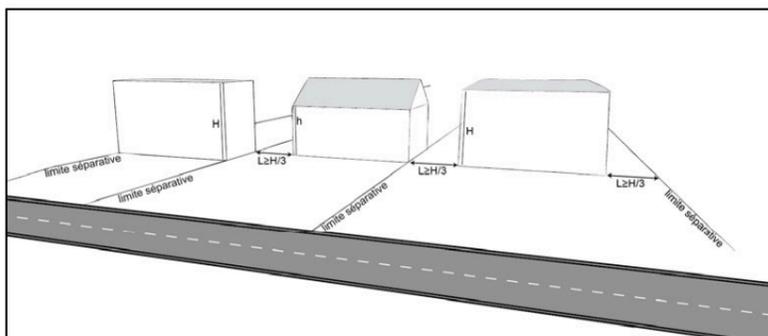
7.1.4. Dans le seul secteur UEI3, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) La distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait de 6,00 mètres minimum.



7.1.5. Dans le seul secteur UE4, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.



7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions*, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- En cas de retrait, les constructions* doivent être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives*.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

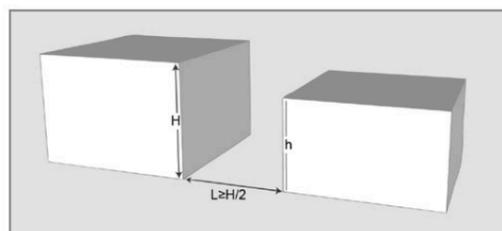
8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans la seule zone UE et secteur UE1, à l'exclusion de tous les autres secteurs

Il n'est pas fixé de règle.

8.1.2. Dans le seul secteur UE1, à l'exclusion de tous les autres secteurs

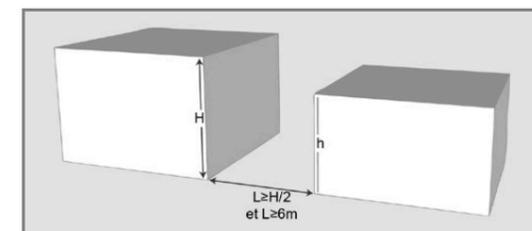
- La distance de tout point de la construction* la plus haute, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* annexes*.

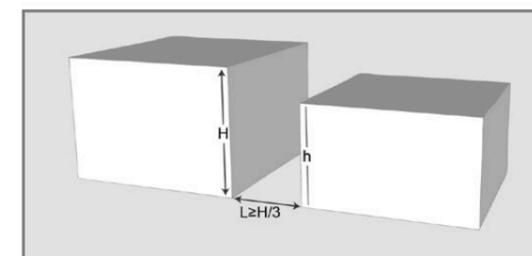
8.1.3. Dans les seuls secteurs UE2 et UE12, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- La distance de tout point de la construction* la plus haute, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.



8.1.5. Dans le seul secteur UE4, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- La distance de tout point de la construction* la plus haute, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction* doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.



8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

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

Indice	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non réglementée
« b »	Non réglementée
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*
« g »	20% de la surface du terrain*

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- a) A l'exception des secteurs indicés « NGF* », la hauteur* des constructions* ne doit pas excéder le chiffre porté dans le nom de la zone ou du secteur. Ce chiffre exprime en nombre de mètres la hauteur* maximale admise dans la zone ou le secteur.
- b) En secteur indicé NGF*, la hauteur* des constructions* ne doit pas excéder :
- La côte NGF* de 178,50 mètres en secteur NGF1
 - La côte NGF* de 191, 50 mètres en secteur NGF2

10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) 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.
- b) Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain et non l'inverse.
- c) Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction* ou un mur de clôture.
- d) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie publique.
- e) L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.2. Façades

- a) Les différentes façades doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction* et recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3. Les clôtures

- a) Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- b) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.
- c) 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.

- d) Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'une grille, en ce cas, la partie pleine fera un tiers de la hauteur* totale
- Soit d'un dispositif ajouré, doublé ou non d'une haie.
- Soit d'une haie végétale,

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage pour les toitures en pente(s).

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés si ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction*.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction*.
- b) Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores des pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter au Titre II du présent règlement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter :

- a) Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

13.3. Espaces verts

- a) Les terrains doivent comprendre un pourcentage minimum d'espaces verts, défini en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau ci-après.
- b) Le pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :
- Soit en totalité d'espaces verts de pleine terre ;
 - Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :
 - un pourcentage minimum en pleine terre (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;
 - les espaces en couverture végétale sur toiture ou sur dalle de sous-sol peuvent venir compléter les espaces de pleine terre, pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain. Compte tenu de leur plus faible valeur écologique, ces espaces seront affectés d'un coefficient 0,7. La couverture végétale sur dalle de sous-sol doit avoir une épaisseur minimale de 0,50 mètre de terre végétale

indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain ⁽¹⁾		
	Pourcentage ⁽¹⁾ total minimum d'espace vert*	Règle de répartition	
		Pourcentage* minimum d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage* maximum comptabilisable en couverture végétale sur toiture ou sur dalle
« a »	20 %	/	20 %
« b »	25 %	15 %	10%
« c »	30 %	20 %	10%
« d »	40 %	25 %	15%
« e »	50 %	25 %	25%
« f »	60%	30 %	30%
« g »	70 %	40 %	30%

⁽¹⁾ : Tous les pourcentages présentés dans le tableau ci-dessus, sont calculés par rapport à la superficie du terrain.

- Des superficies plus importantes de couverture végétale en toiture ou sur dalle de sous-sol peuvent être réalisées, sans être pris en considération au titre des obligations du présent article.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole peut accueillir des constructions* agricoles et des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les prescriptions s'appliquant :

- aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- aux constructions* existantes ;
- aux éléments bâtis et végétaux protégés au titre du code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques ;
- aux normes de stationnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales

- a) Les constructions* destinées aux commerces* ;
- b) Les constructions* destinées à l'artisanat* ;
- c) Les constructions* destinées à l'industrie* ;
- d) Les constructions* destinées aux bureaux* ;
- e) Les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier* ;
- f) Les constructions* destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2
- g) Les entrepôts* non agricoles,
- h) Les campings de toute nature et les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe* à l'habitation*,
- i) Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exclusion de ceux autorisés en A 2.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres situés à moins de 50 mètres des ensembles boisés de plus de 100 hectares

- a) En dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites

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

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : dispositions générales

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne porteraient atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les constructions* destinées à l'habitat à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement d'une construction* dont la destination est autorisée sur la zone et qu'elle se situe sur le même terrain*
- b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements agricoles,
 - à des aménagements hydrauliques,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Rappel

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

3.1. Accès*

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

3.2. Voies*

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction* nouvelle 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).
- b) 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).
- c) 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 à d'éventuels retours vers celui-ci.

4.2. Assainissement

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

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre (en cours d'élaboration) et du SAGE du Bassin Orge-Yvette.

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction* ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe. 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.
- b) A défaut l'assainissement individuel est admis, mais est soumis à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines.
- c) 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.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.
- b) Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines.
- c) Selon la nature des projets, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit d'exiger une note de calcul relative au débit rejeté et d'imposer un débit de fuite. Les dispositifs techniques qui en découleraient seraient à la charge exclusive du propriétaire.
- d) Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales (infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, etc), de protection incendie, et de borne de puisage.

4.3. Autres Réseaux

- a) Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- b) Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.
- c) Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés au paysage urbain.

4.4. Déchets

- a) Les constructions soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

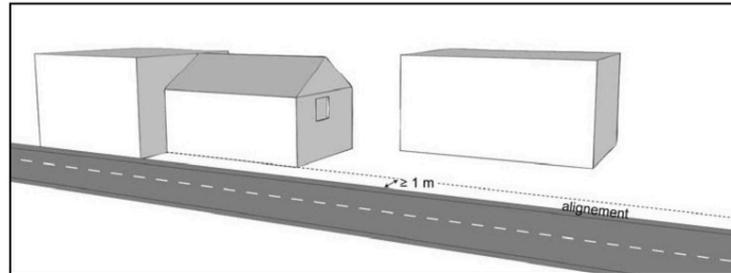
- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

6.1. Dispositions générales

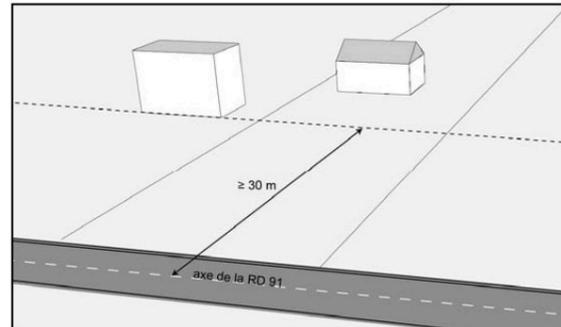
a) Le nu des façades des constructions* peut être implanté :

- A l'alignement*,
- En retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement*.



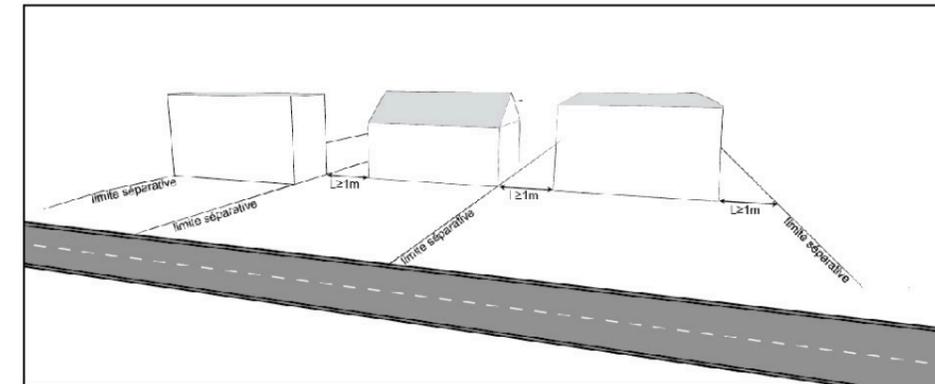
6.2. Implantation des constructions par rapport à la RD 91 (avenue Léon Blum)

a) Le nu des façades des constructions* doit être implantée avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91.



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

- a) Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s), ou en retrait.
- b) En cas de retrait, les constructions* doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives*.



ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- a) La hauteur* des constructions* ne doit pas excéder 12 mètres.

10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- 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.
- Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.
- Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction ou un mur de clôture.
- Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie publique.

11.2. Façades

- Les différentes façades doivent présenter une simplicité et unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction* et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3. Les clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 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 liée au fonctionnement des activités et des équipements..
- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'un mur plein,
 - Soit d'un mur plein surmonté d'une grille. En ce cas, la partie pleine fera un tiers de la hauteur* totale
 - Soit d'un dispositif ajouré, doublé ou non d'une haie.
 - Soit d'une haie végétale,

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage pour les toitures en pente(s).

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés si ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et pompes à chaleur

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores des pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Se reporter au Titre II du présent règlement.

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

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

B2.

Règlement d'urbanisme

Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone **UE** est destinée à recevoir des activités économiques, et n'admet l'habitat* que s'il est directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des locaux d'entreprises.

La zone UE comprend des secteurs UEI, qui se différencient de la zone UE, en admettant les constructions* à vocation industrielle*.

La zone UE compte 6 secteurs (UEI, UEI1, UE2 et UEI2, UEI3, UE4) qui se différencient sur l'application des articles 6, 7 et 8 du présent règlement).

Le règlement de la zone UE est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les prescriptions s'appliquant :

- aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions* existantes ;
- aux éléments bâtis et végétaux protégés au titre du code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques ;
- aux normes de stationnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales****1.1.1. En zone UE et en secteur UEI**

- a) Les constructions* destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2
- b) Les campings de toute nature et les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe* à l'habitation*,
- c) Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exclusion de ceux autorisés en UE 2.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.1.2. En sus des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UE 1.1.1., sont interdites dans la seule zone UE, à l'exclusion du secteur UEI :

- a) Les constructions*, extensions* et installations destinées à l'industrie*,
- b) Les installations classées, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UE 2,

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres situés à moins de 50 mètres des ensembles boisés de plus de 100 hectares

- a) En dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES**2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UE et en secteur UEI**

- a) Les constructions* et installations destinées au commerce* à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances pour le voisinage (livraison, bruit,...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- b) Les constructions* destinées à l'habitat à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une construction* dont la destination est autorisée sur la zone et qu'elles se situent sur le même terrain.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements hydrauliques,

- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- d) Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés au paysage urbain.

2.2. En sus des occupations et utilisations autorisées sous conditions à l'article UE 2.1., sont autorisés sous condition dans la seule zone UE, à l'exclusion du secteur UEI :

- a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
- que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Rappel

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

3.1. Accès

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

3.2. Voies*

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

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction* nouvelle 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).

- b) 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).
- c) 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 à d'éventuels retours vers celui-ci.

4.2. Assainissement

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

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre (en cours d'élaboration) et du SAGE du Bassin Orge-Yvette.

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction* ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe. 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.
- b) A défaut l'assainissement individuel est admis, mais est soumis à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines.
- c) 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.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.
- b) Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines.
- c) Selon la nature des projets, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines réserve le droit d'exiger une note de calcul relative au débit rejeté et d'imposer un débit de fuite. Les dispositifs techniques qui en découleraient seraient à la charge exclusive du propriétaire.
- d) Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales (infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, etc), de protection incendie, et de borne de puisage.

4.3. Autres Réseaux

- a) Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- b) Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.
- c) Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés au paysage urbain.

4.4. Déchets

- a) Les constructions* et ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

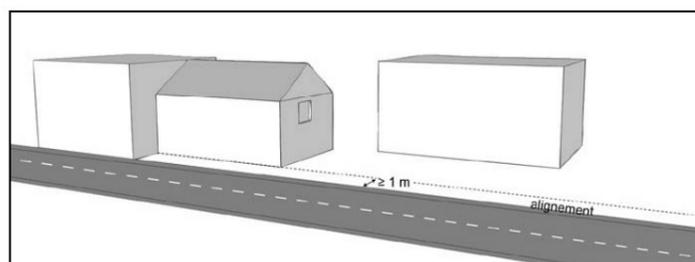
- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

6.1. Dispositions générales

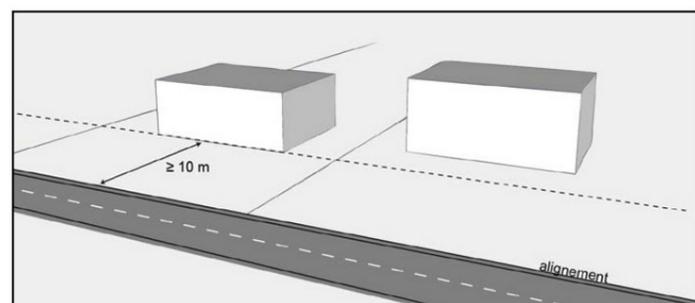
- a) Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le nu des façades des constructions*, peut être implanté :

- A l'alignement*,
- En retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement*.



- Les éventuelles saillies doivent être compatibles avec le règlement de voirie et avec le code de la voirie routière.

- b) En outre, dans le seul secteur UEI2, les entrepôts* doivent être implantés avec un retrait supérieur ou égal à 10 mètres de l'alignement*.

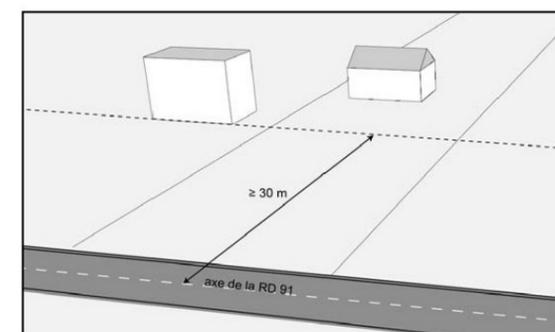


* Terme défini dans le lexique

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la RD 91 (avenue Léon Blum)

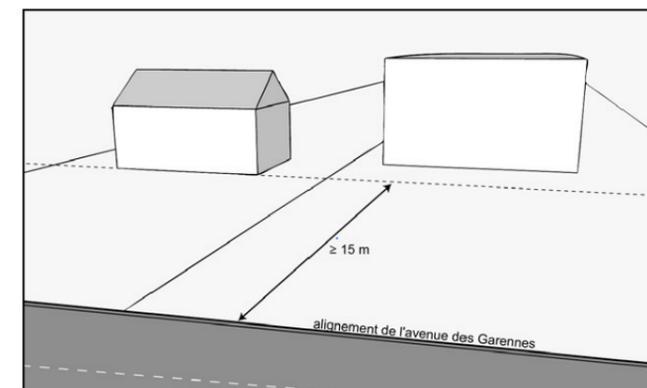
- a) Le nu des façades des constructions* doit être implantée avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91.



- b) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

6.2.2. Implantation des constructions par rapport à l'avenue des Garennes

- a) Sauf en secteur UE4, le nu des façades des constructions*, ou parties de constructions*, doit être implanté avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement* de l'avenue des Garennes.



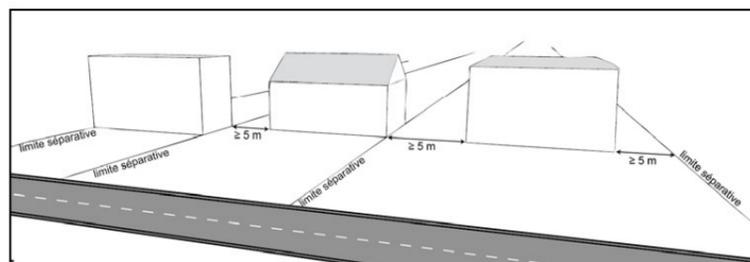
* Terme défini dans le lexique

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

7.1. Dispositions générales

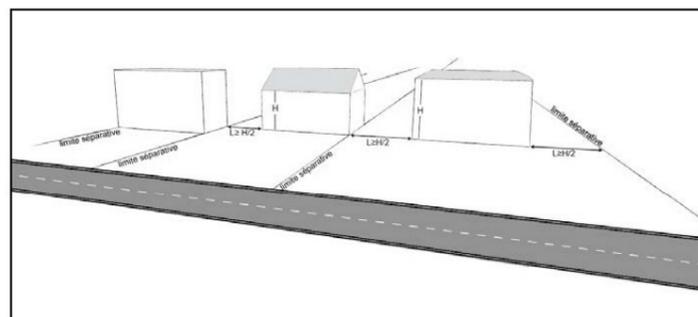
7.1.1. Dans la seule zone UE et secteur UEI, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- b) En cas de retrait, les constructions* doivent être implantées à **5,00 mètres** minimum des limites séparatives*.



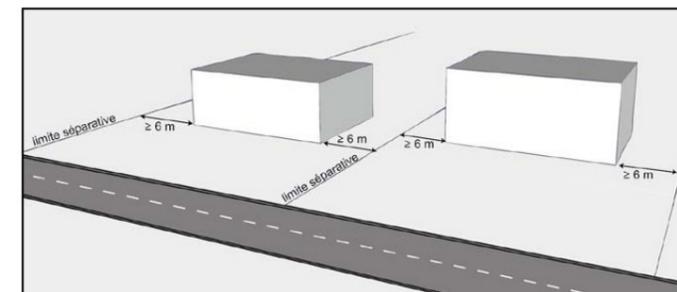
7.1.2. Dans le seul secteur UEI1, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- b) En cas de retrait, la distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

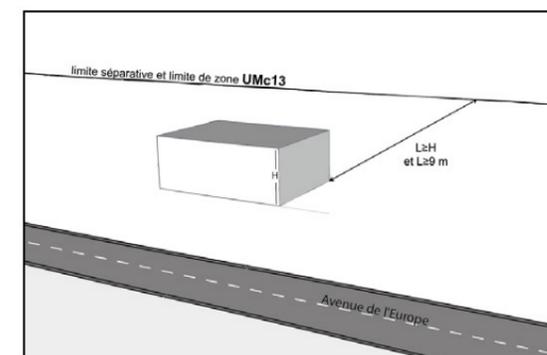


7.1.3. Dans les seuls secteurs UE2 et UEI2, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait de **6,00 mètres** minimum.

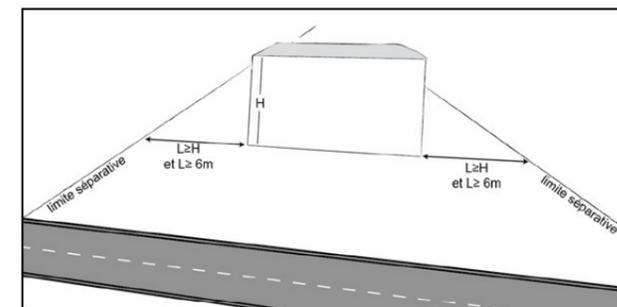


- b) Le long de l'avenue de l'Europe, en limite de la zone UMc13, la distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative en limite de zone, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 9,00 mètres.



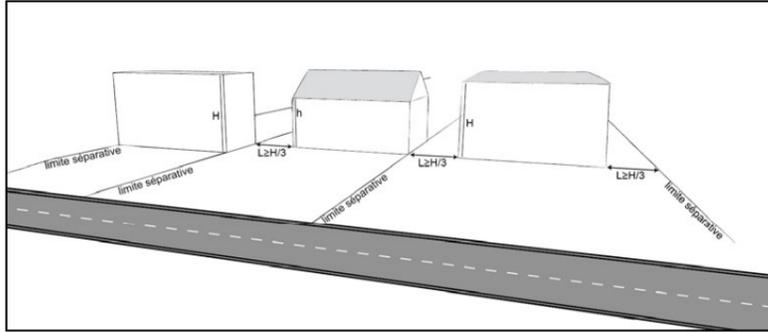
7.1.4. Dans le seul secteur UEI3, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) La distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait de **6,00 mètres** minimum.



7.1.5. Dans le seul secteur UE4, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- b) En cas de retrait, la distance de tout point d'une construction* au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.



7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions*, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- b) En cas de retrait, les constructions* doivent être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives*.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

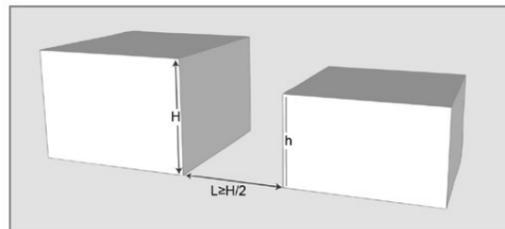
8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans la seule zone UE et secteur UE1, à l'exclusion de tous les autres secteurs

Il n'est pas fixé de règle.

8.1.2. Dans le seul secteur UE1, à l'exclusion de tous les autres secteurs

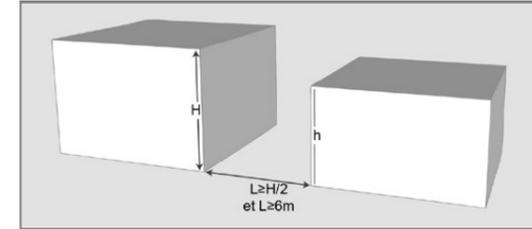
- a) La distance de tout point de la construction* la plus haute, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



- b) Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* annexes*.

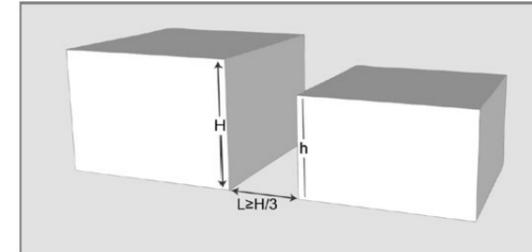
8.1.3. Dans les seuls secteurs UE2 et UE12, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) La distance de tout point de la construction* la plus haute, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction* doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.



8.1.5. Dans le seul secteur UE4, à l'exclusion de tous les autres secteurs

- a) La distance de tout point de la construction* la plus haute, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction* doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.



8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

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

Indice	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non réglementée
« b »	Non réglementée
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*
« g »	20% de la surface du terrain*

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- a) A l'exception des secteurs indicés « NGF* », la hauteur* des constructions* ne doit pas excéder le chiffre porté dans le nom de la zone ou du secteur. Ce chiffre exprime en nombre de mètres la hauteur maximale admise dans la zone ou le secteur.
- b) En secteur indicé NGF*, la hauteur* des constructions* ne doit pas excéder :
- La côte NGF* de 178,50 mètres en secteur NGF1
 - La côte NGF* de 191, 50 mètres en secteur NGF2

10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) 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.
- b) Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain et non l'inverse.
- c) Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction* ou un mur de clôture.
- d) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie publique.
- e) L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.2. Façades

- a) Les différentes façades doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction* et recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3. Les clôtures

- a) Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- b) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.
- c) 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.

- d) Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur plein surmonté d'une grille, en ce cas, la partie pleine fera un tiers de la hauteur* totale
- Soit d'un dispositif ajouré, doublé ou non d'une haie.
- Soit d'une haie végétale,

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures en pente(s).

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés si ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction*.

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction*.
- b) Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores des pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Se reporter au Titre II du présent règlement.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

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

13.1. Espaces Boisés Classés

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichage prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Obligation de planter :

- a) Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

13.3. Espaces verts

- a) Les terrains doivent comprendre un pourcentage minimum d'espaces verts, défini en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau ci-après.
- b) Le pourcentage minimum d'espaces verts doit être réalisé de la manière suivante :
- Soit en totalité d'espaces verts de pleine terre ;
 - Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :
 - un pourcentage minimum en pleine terre (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;
 - les espaces en couverture végétale sur toiture ou sur dalle de sous-sol peuvent venir compléter les espaces de pleine terre, pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain. Compte tenu de leur plus faible valeur écologique, ces espaces seront affectés d'un coefficient 0,7. La couverture végétale sur dalle de sous-sol doit avoir une épaisseur minimale de 0,50 mètre de terre végétale

indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain ⁽¹⁾		
	Pourcentage ⁽¹⁾ total minimum d'espace vert*	Règle de répartition	
		Pourcentage* minimum d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage* maximum comptabilisable en couverture végétale sur toiture ou sur dalle
« a »	20 %	/	20 %
« b »	25 %	15 %	10%
« c »	30 %	20 %	10%
« d »	40 %	25 %	15%
« e »	50 %	25 %	25%
« f »	60%	30 %	30%
« g »	70 %	40 %	30%

⁽¹⁾ : Tous les pourcentages présentés dans le tableau ci-dessus, sont calculés par rapport à la superficie du terrain.

- Des superficies plus importantes de couverture végétale en toiture ou sur dalle de sous-sol peuvent être réalisées, sans être pris en considération au titre des obligations du présent article.

c) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole peut accueillir des constructions* agricoles et des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les prescriptions s'appliquant :

- aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- aux constructions* existantes ;
- aux éléments bâtis et végétaux protégés au titre du code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques ;
- aux normes de stationnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales

- a) Les constructions* destinées aux commerces* ;
- b) Les constructions* destinées à l'artisanat* ;
- c) Les constructions* destinées à l'industrie* ;
- d) Les constructions* destinées aux bureaux* ;
- e) Les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier* ;
- f) Les constructions* destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article A 2
- g) Les entrepôts* non agricoles,
- h) Les campings de toute nature et les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe* à l'habitation*,
- i) Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exclusion de ceux autorisés en A 2.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres situés à moins de 50 mètres des ensembles boisés de plus de 100 hectares

- a) En dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites

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

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions : dispositions générales

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne porteraient atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les constructions* destinées à l'habitat à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement d'une construction* dont la destination est autorisée sur la zone et qu'elle se situe sur le même terrain*
- b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements agricoles,
 - à des aménagements hydrauliques,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - qu'ils contribuent à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Rappel

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

3.1. Accès*

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

3.2. Voies*

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction* nouvelle 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).
- b) 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).
- c) 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 à d'éventuels retours vers celui-ci.

4.2. Assainissement

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

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre (en cours d'élaboration) et du SAGE du Bassin Orge-Yvette.

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction* ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe. 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.
- b) A défaut l'assainissement individuel est admis, mais est soumis à l'autorisation du Président de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- c) 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.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.
- b) Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- c) Selon la nature des projets, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit d'exiger une note de calcul relative au débit rejeté et d'imposer un débit de fuite. Les dispositifs techniques qui en découleraient seraient à la charge exclusive du propriétaire.
- d) Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques de rétention des eaux pluviales (infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, etc), de protection incendie, et de borne de puisage.

4.3. Autres Réseaux

- a) Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- b) Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.
- c) Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés au paysage urbain.

4.4. Déchets

- a) Les constructions soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à pouvoir recevoir et manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

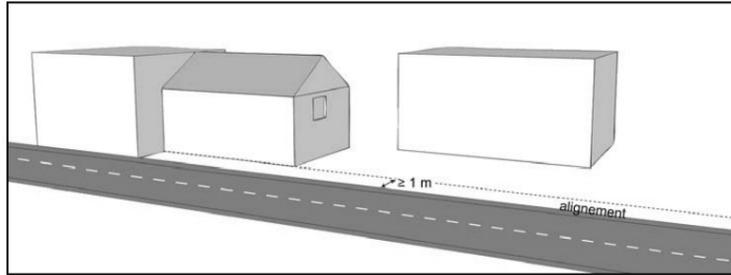
- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

6.1. Dispositions générales

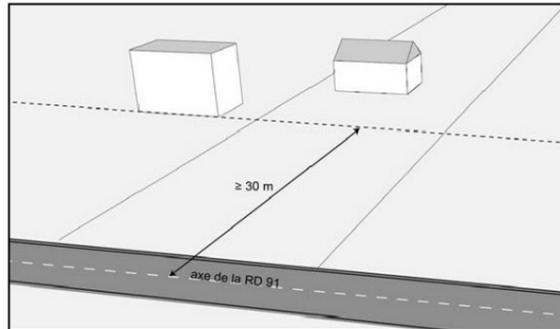
a) Le nu des façades des constructions* peut être implanté :

- A l'alignement*,
- En retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement*.



6.2. Implantation des constructions par rapport à la RD 91 (avenue Léon Blum)

a) Le nu des façades des constructions* doit être implantée avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD 91.

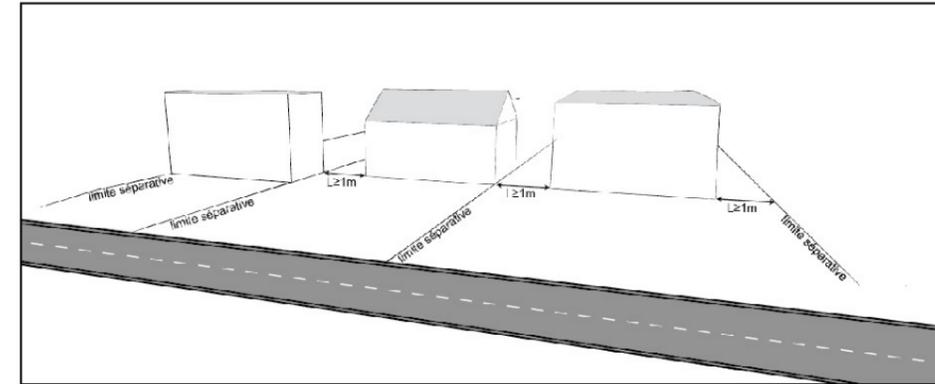


b) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

* Terme défini dans le lexique

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

- Les constructions* peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s), ou en retrait.
- En cas de retrait, les constructions* doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives*.



ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- La hauteur* des constructions* ne doit pas excéder 12 mètres.

10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

* Terme défini dans le lexique

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**11.1. Dispositions générales**

- a) 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.
- b) Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.
- c) Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction ou un mur de clôture.
- d) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie publique.

11.2. Façades

- a) Les différentes façades doivent présenter une simplicité et unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction* et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3. Les clôtures

- a) Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- b) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- c) 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 liée au fonctionnement des activités et des équipements..
- d) Les clôtures doivent être constituées :
- Soit d'un mur plein,
 - Soit d'un mur plein surmonté d'une grille. En ce cas, la partie pleine fera un tiers de la hauteur* totale
 - Soit d'un dispositif ajouré, doublé ou non d'une haie.
 - Soit d'une haie végétale,

11.4. Les éléments techniques**11.4.1. Antennes paraboliques**

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage pour les toitures en pente(s).

11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés si ils sont intégrés de façon harmonieuse à la construction

11.4.3. Les éléments de climatiseurs et pompes à chaleur

- a) Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- b) Les dispositifs techniques générateurs de nuisances sonores des pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives*

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**Se reporter au Titre II du présent règlement.**

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**13.1. Espaces Boisés Classés**

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

C1.

Zonage

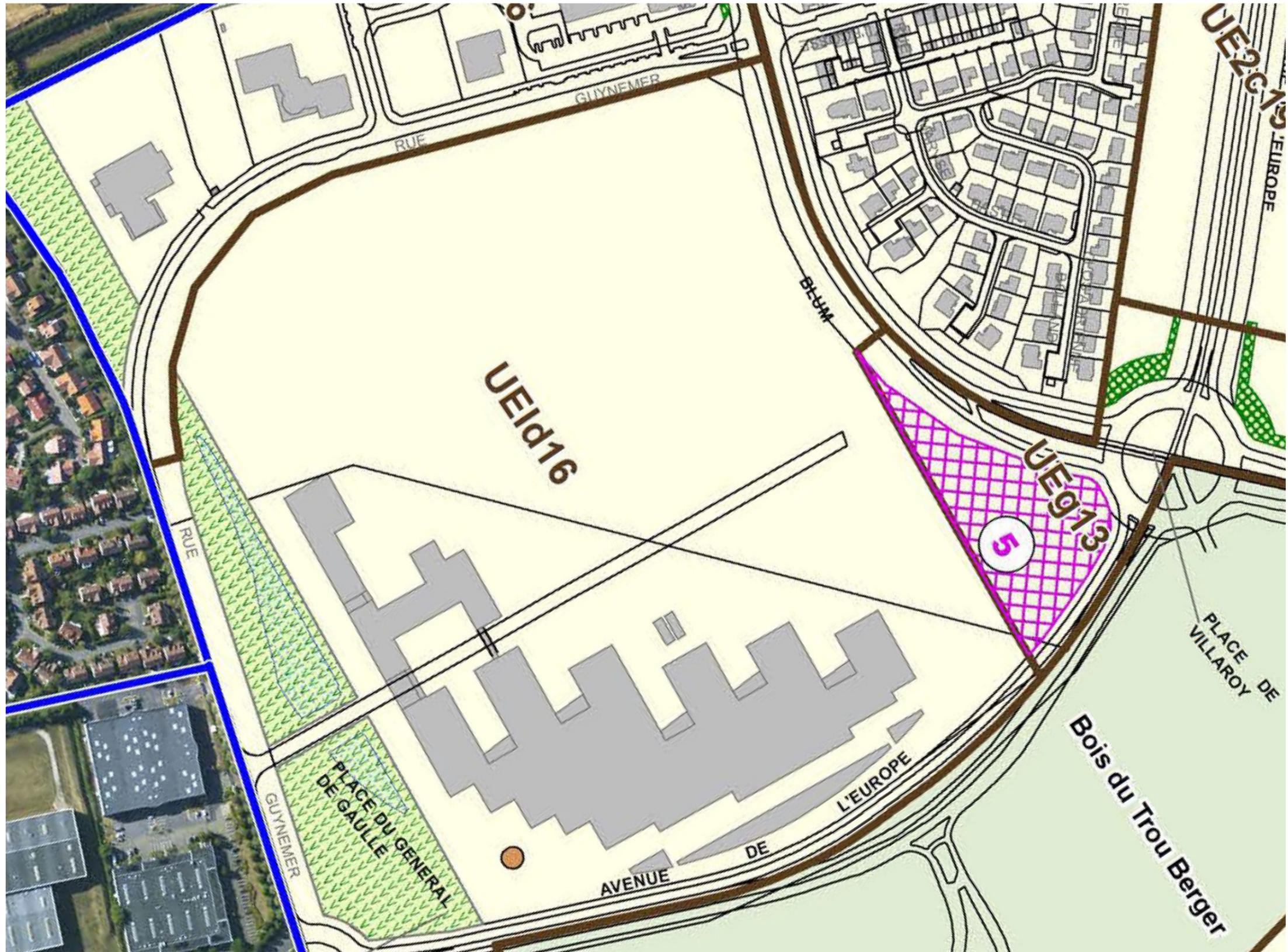
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

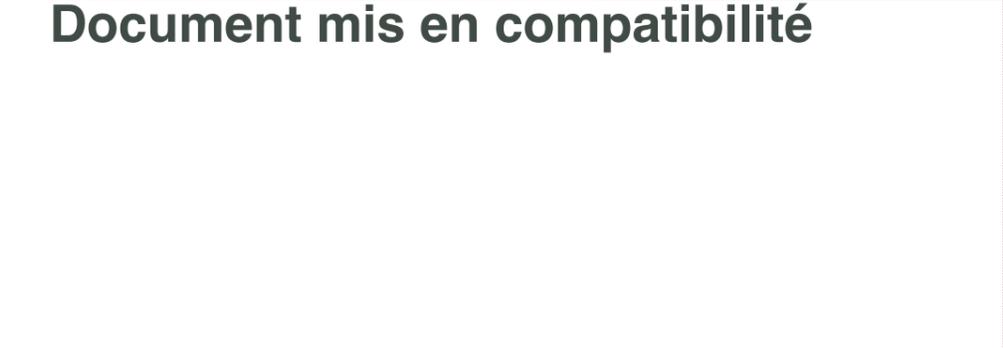
*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*



C2.

Zonage

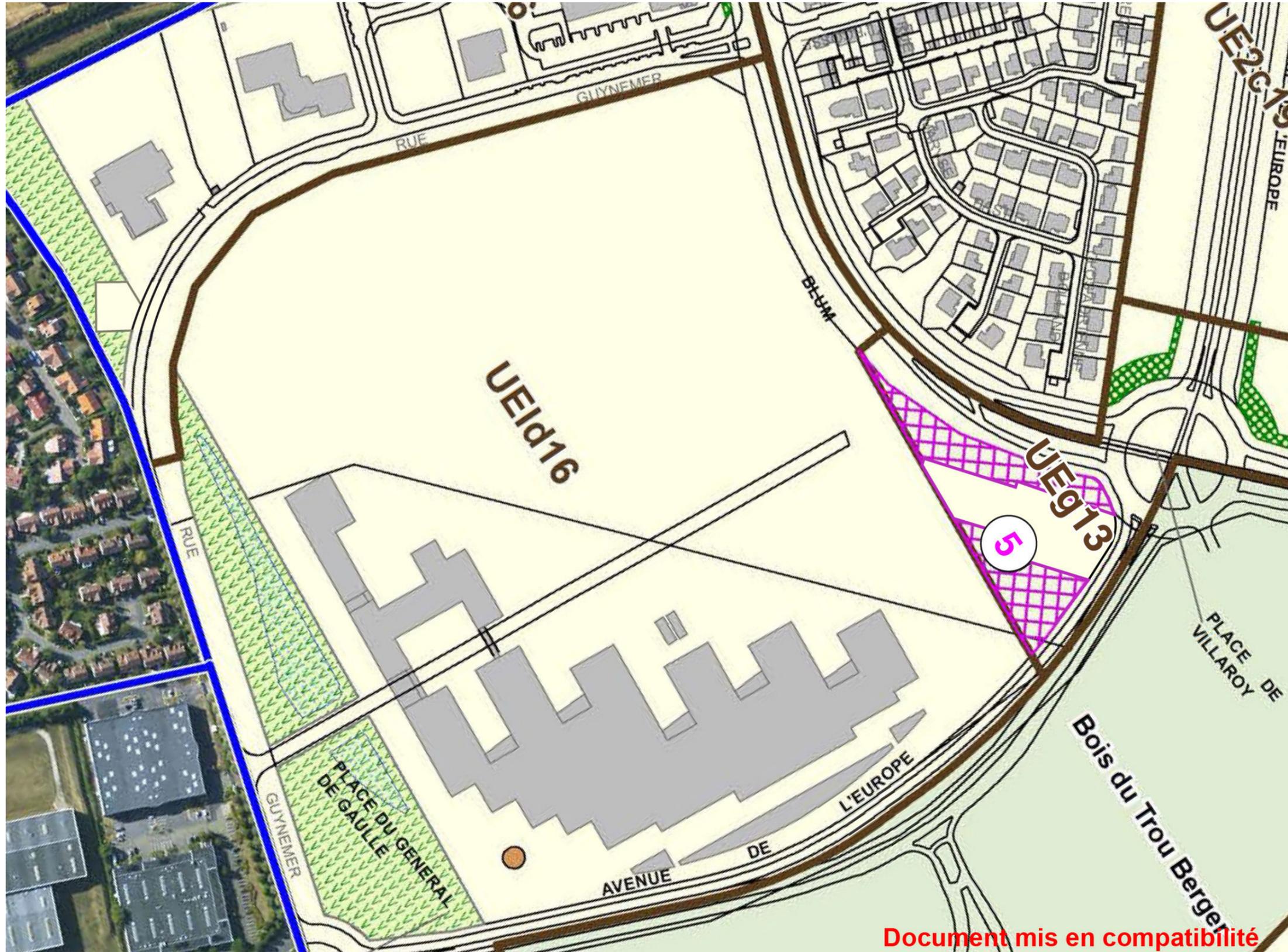
Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*



Document mis en compatibilité

D1. Tableau des emplacements réservés
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaires	Surfaces
1	Equipement universitaire	Etat	12 829 m ²
2	Equipement universitaire	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	3753 m ²
3	Maillage viaire de l'îlot Rigole	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	5345 m ²
4	Liaison cyclable à conforter	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	3656 m ²
5	Pôle d'échanges multimodal	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	10523 m ²
6	Groupe Scolaire	Ville de Guyancourt	8000 m ²
7	Emplacement réservé supprimé par modification du PLU		
8	Elargissement de la rue Ambroise Croizat	Ville de Guyancourt	35 m ²
9	Elargissement de la rue Ambroise Croizat	Ville de Guyancourt	5 m ²
10	Elargissement du chemin du Moulin à Vent	Ville de Guyancourt	54 m ²

D2.

**Tableau des emplacements réservés
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'urbanisme de la ville de Guyancourt

*PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CASQY du 15 décembre 2011
Dernière modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la
CASQY du 26 juin 2014*

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaires	Surfaces
1	Equipement universitaire	Etat	12 829 m ²
2	Equipement universitaire	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	3753 m ²
3	Maillage viaire de l'îlot Rigole	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	5345 m ²
4	Liaison cyclable à conforter	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	3656 m ²
5	Pôle d'échanges multimodal	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	5870 m ²
6	Groupe Scolaire	Ville de Guyancourt	8000 m ²
7	Emplacement réservé supprimé par modification du PLU		
8	Elargissement de la rue Ambroise Croizat	Ville de Guyancourt	35 m ²
9	Elargissement de la rue Ambroise Croizat	Ville de Guyancourt	5 m ²
10	Elargissement du chemin du Moulin à Vent	Ville de Guyancourt	54 m ²

Document mis en compatibilité



Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr