

SQ

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Club PLUi- Coefficient d'espaces verts et protection
des espaces naturels agricoles et forestiers, quels
outils dans le PLUi de SQY ?

14 Avril 2022

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

MAGNY-LES-HAMEAUX

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

TRAPPES

VOISINS-LE-BRETONNEUX

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

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**
Terre d'innovations

◆ Sommaire :

- ◆ Un territoire spécifique
- ◆ De la fin du développement de la Ville Nouvelle à la lutte contre l'étalement urbain
- ◆ Mise en place du coefficient de pleine terre et retours d'expériences
- ◆ Conclusion : une démarche d'amélioration continue

UN TERRITOIRE SPÉCIFIQUE

Saint-Quentin-en-Yvelines à l'échelle de l'Île-de-France

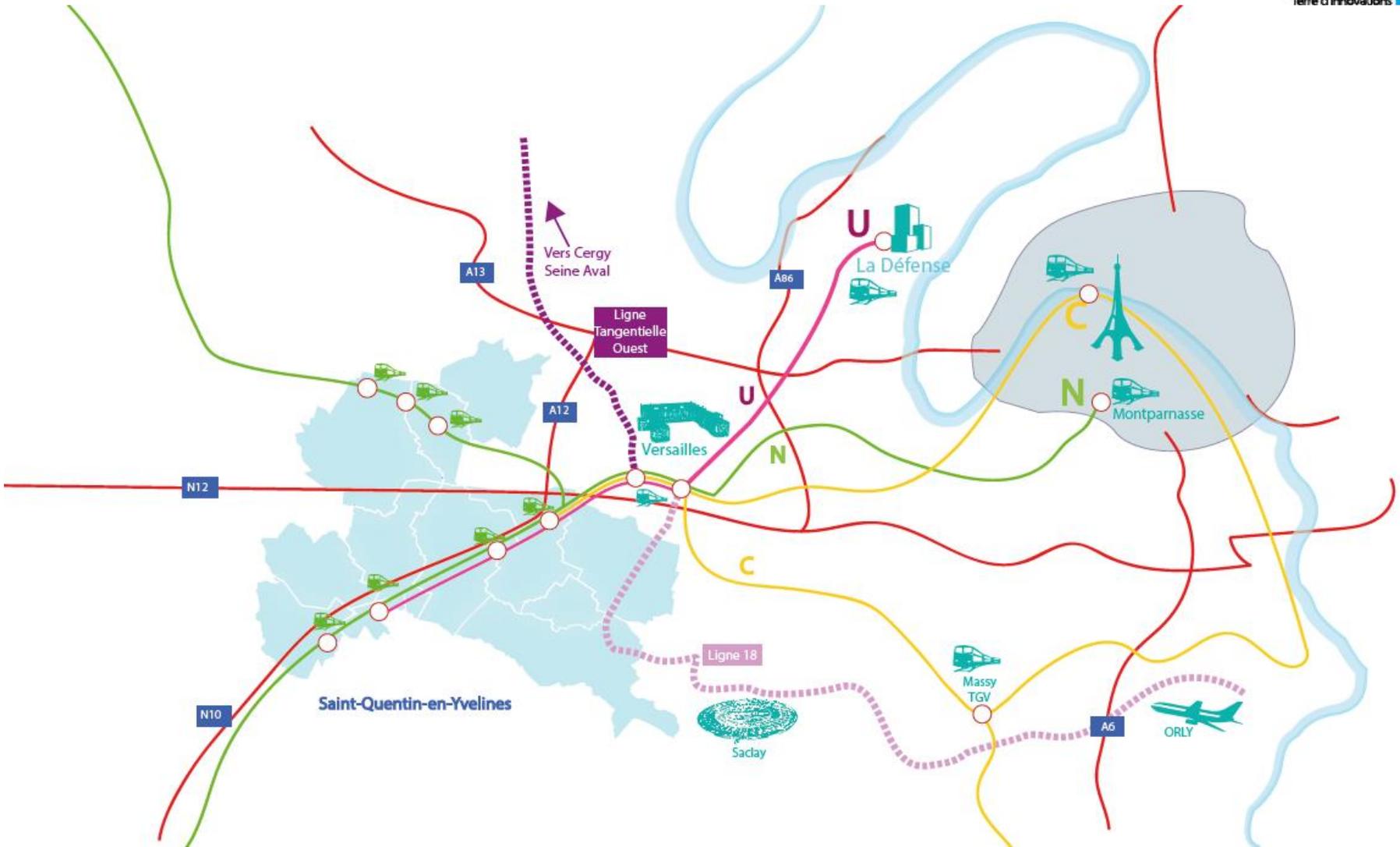
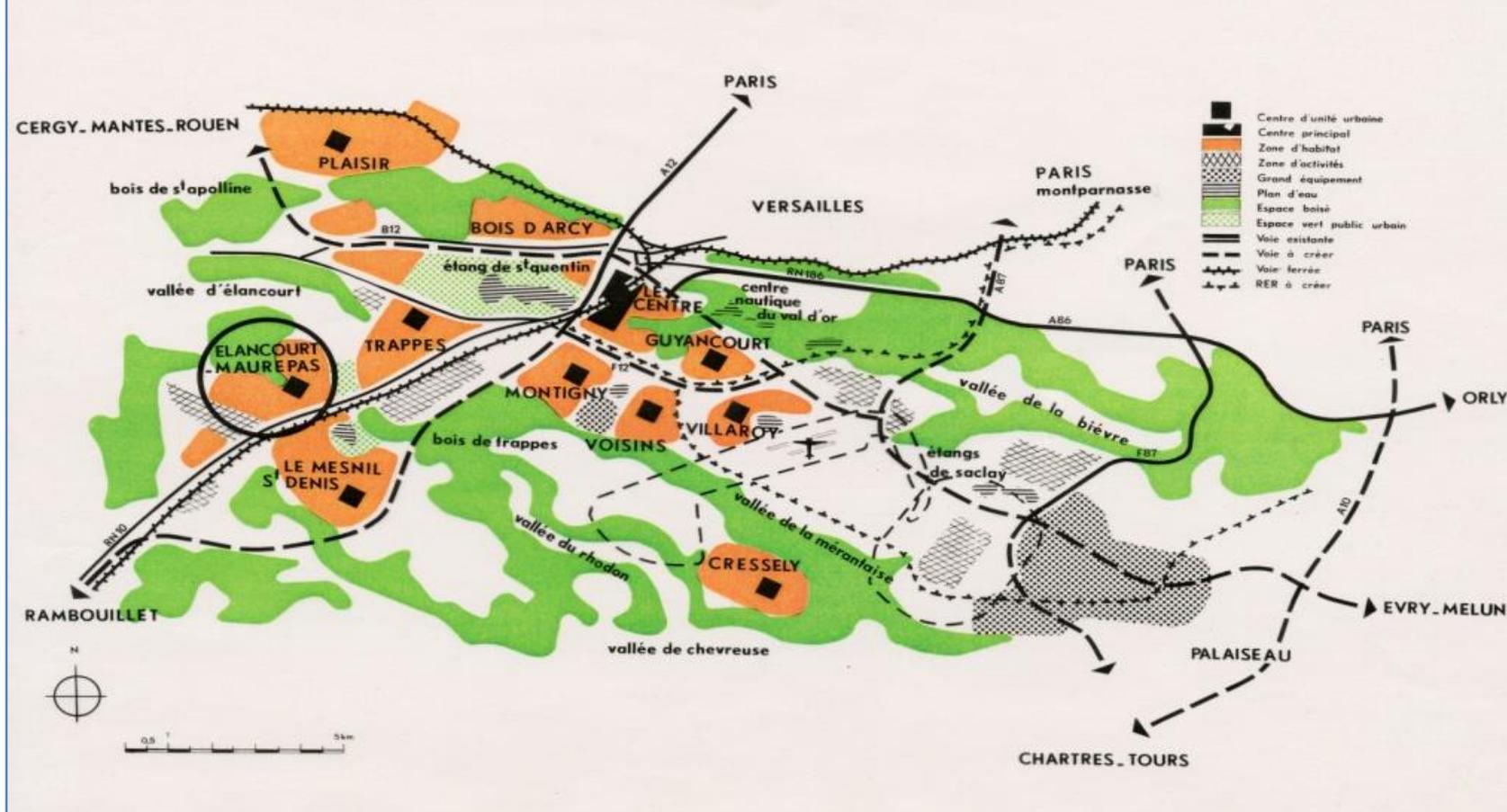
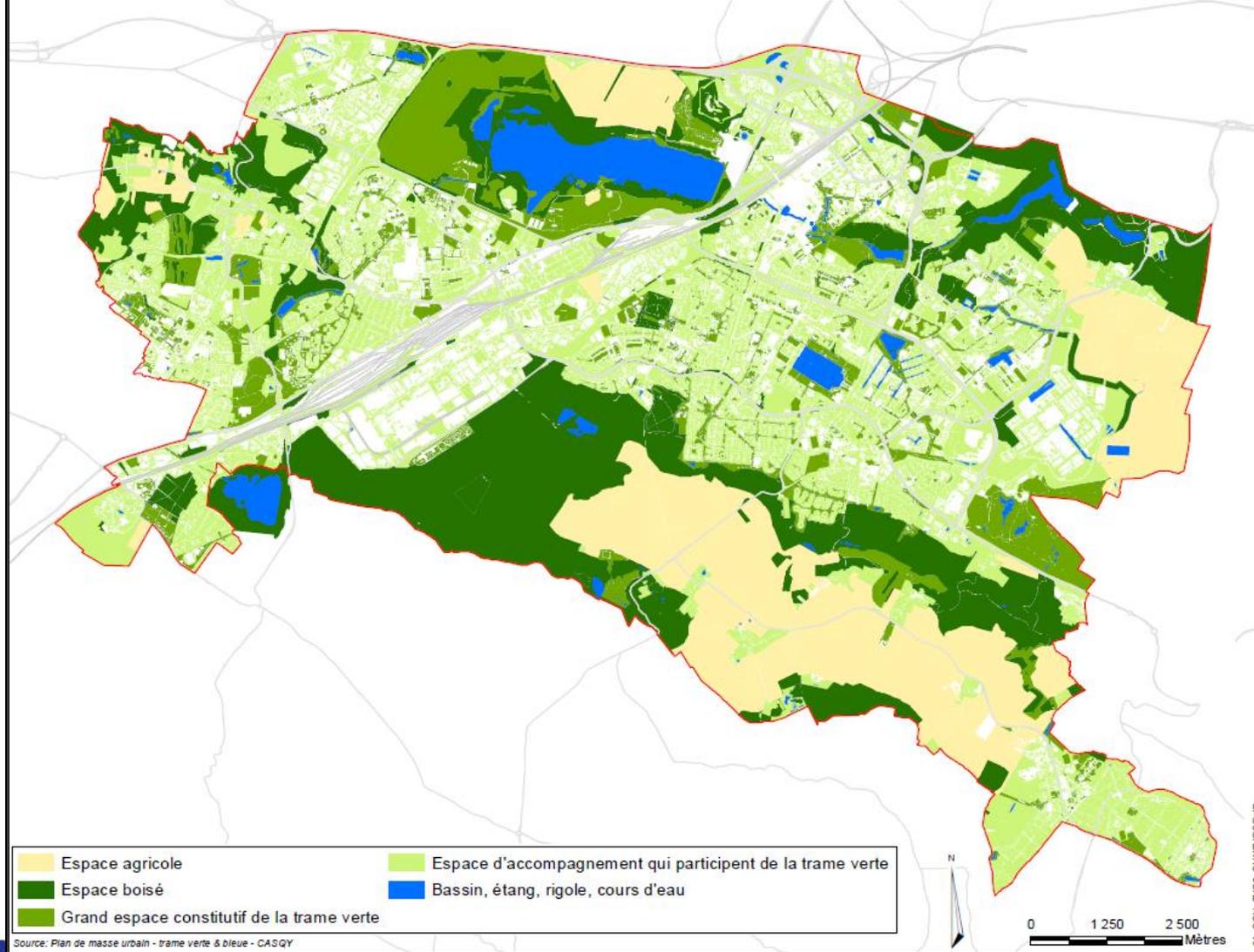


schéma directeur de la ville nouvelle

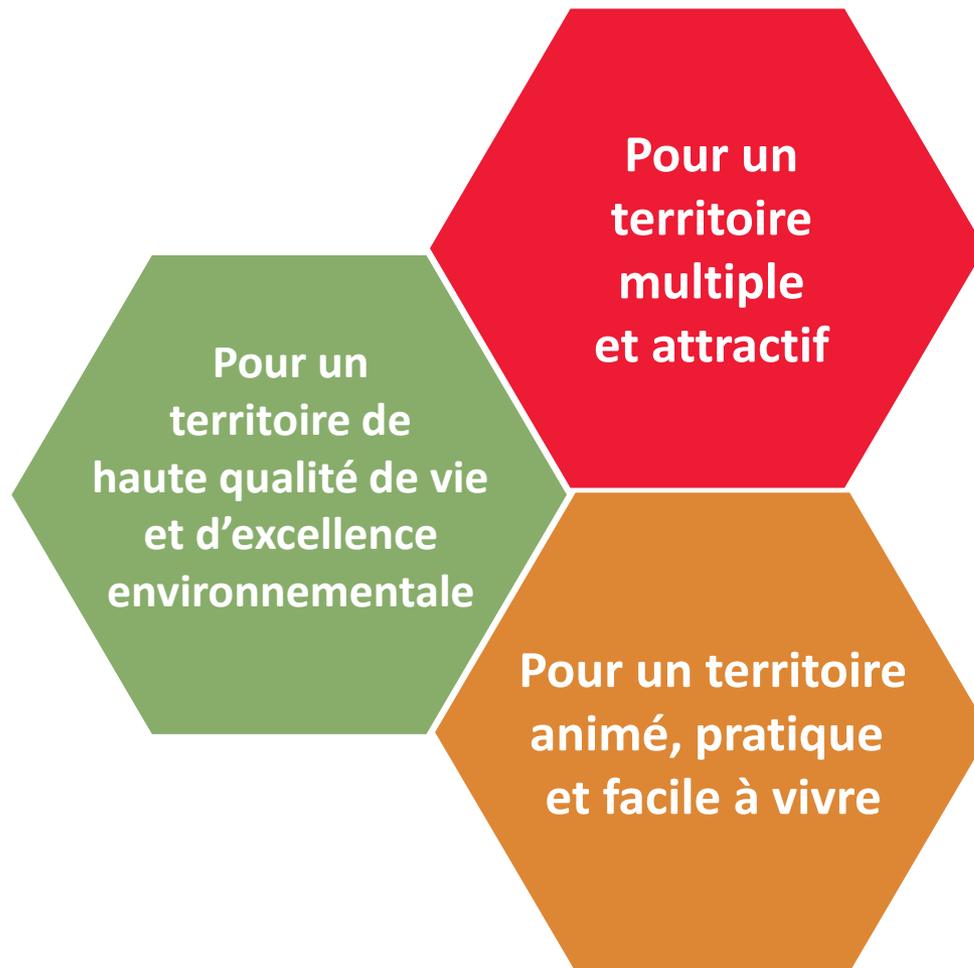


60 % d'espaces verts et bleus qui forment une trame

TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES



DE LA FIN DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE NOUVELLE À LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



◆ Une lutte contre l'étalement urbain qui s'inscrit dans un contexte globale :

◆ Une approche économe du foncier portée par le SDRIF

◆ La fin de l'Opération d'Intérêt National sur le territoire de l'agglomération

⇒ Passage d'une période de « grand développement » à des projets de mutation urbaine et de développement de la ville sur la ville

◆ Conservation des ENAF pour assurer un équilibre de la Ville

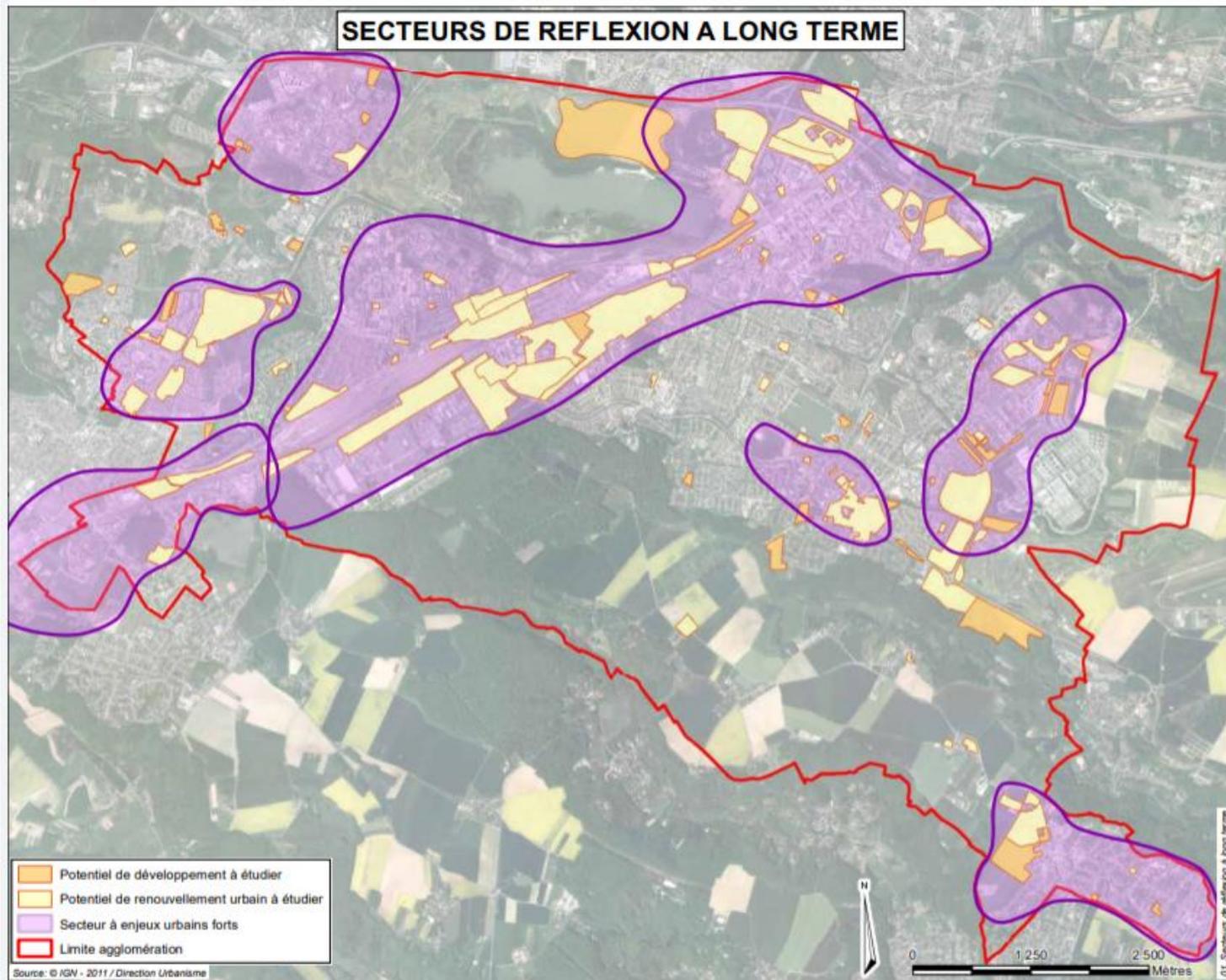
⇒ Cette réflexion s'est appuyée sur une étude prospective pour identifier les potentialités de densification

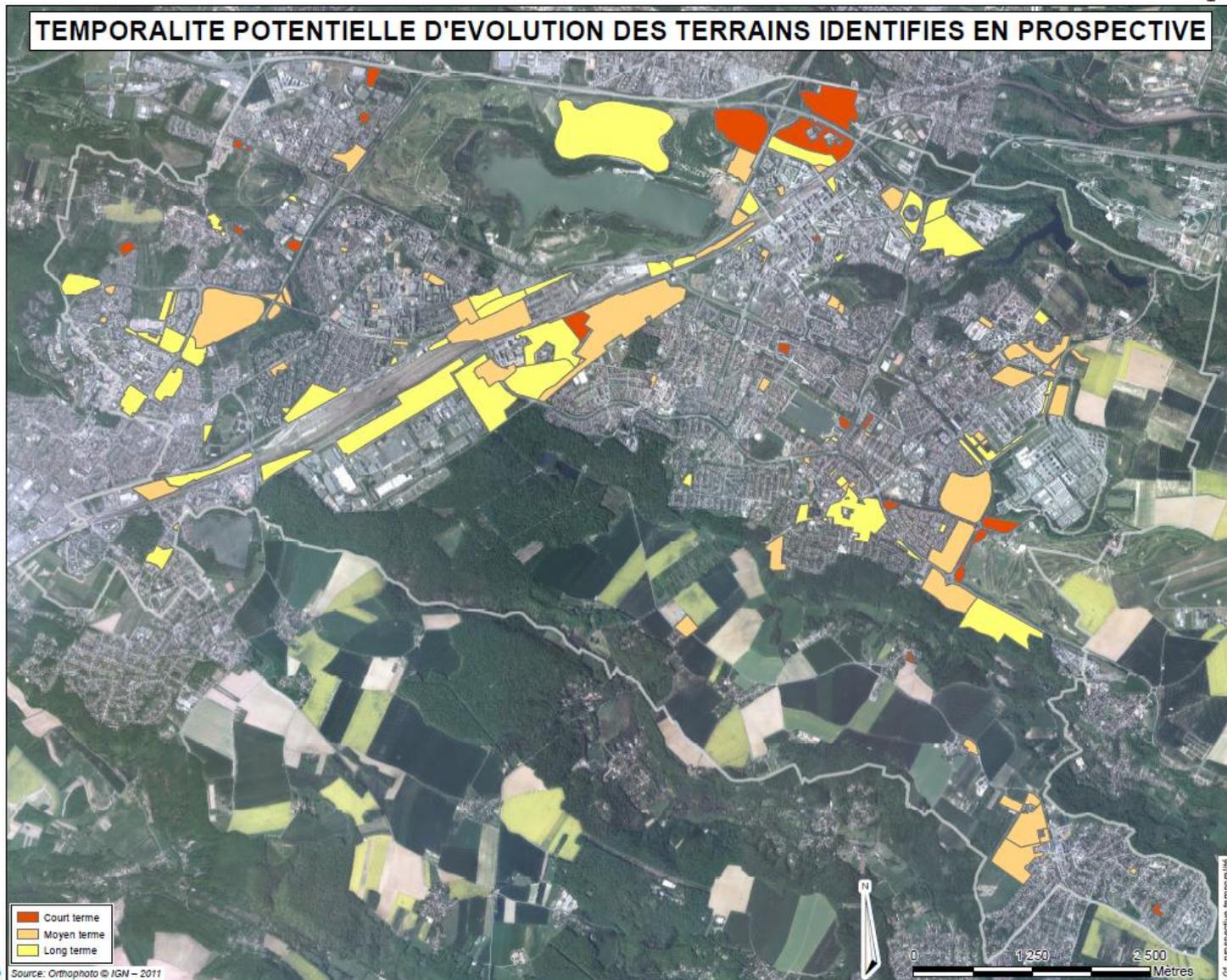


Une protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Evolution de l'urbanisation entre 1965 et 2019







MISE EN PLACE DU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE ET RETOURS D'EXPÉRIENCES

◆ Concilier ambition de densification, qualité urbaine et préservation de la nature en ville

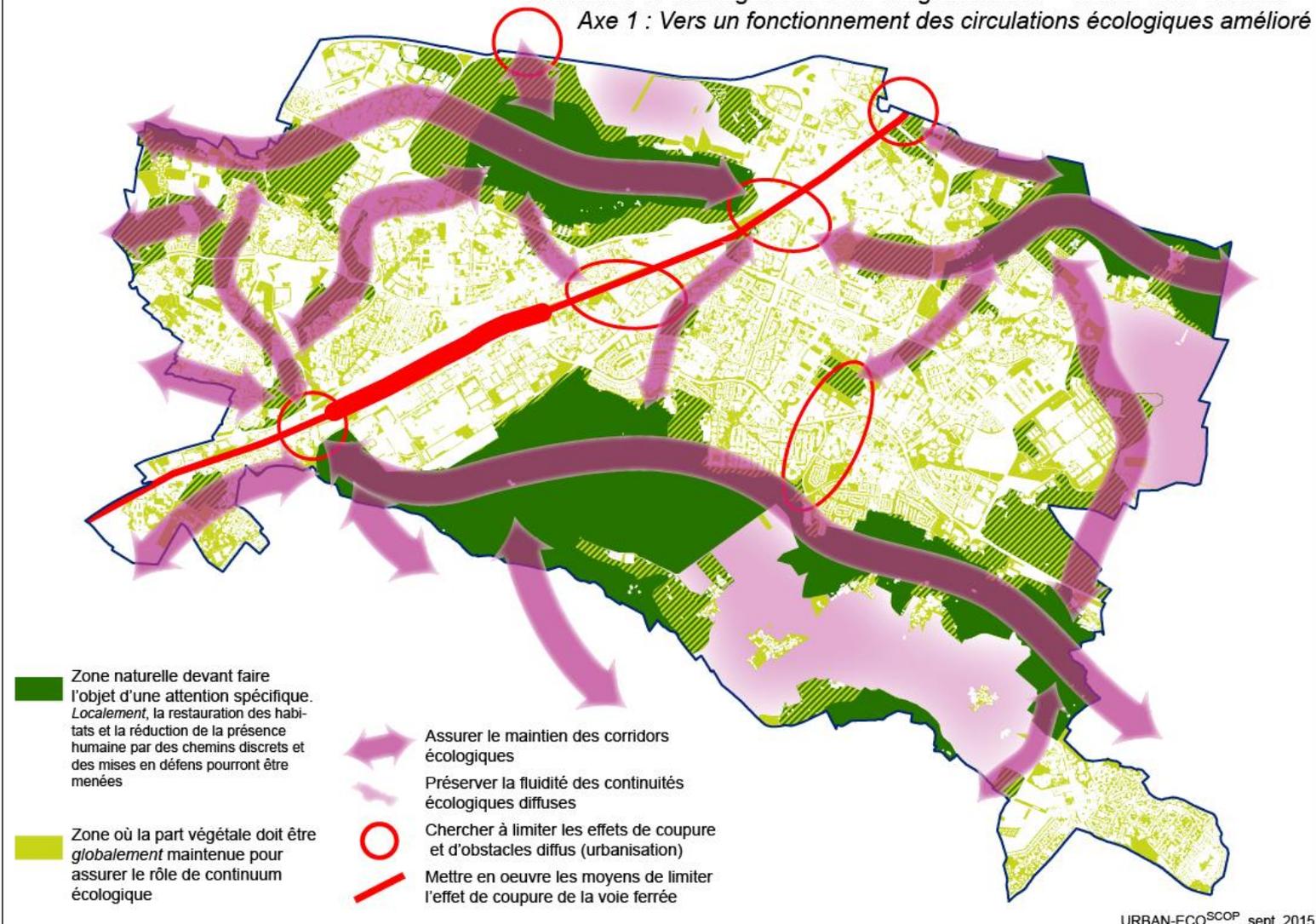
- ◆ Rendre acceptable pour les habitants l'augmentation des capacités de densification
- ◆ Préserver les cohérences écologiques et les services, comme la gestion des eaux pluviales

◆ Consolider la portée intégrative du PLUi :

- ◆ OAP TVB
- ◆ Plan Paysage

◆ Développer une approche innovante dans la préservation de la pleine terre

Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et Bleue » Axe 1 : Vers un fonctionnement des circulations écologiques amélioré



URBAN-ECO^{SCOP}, sept. 2015

**Ce que l'on peut
construire :**
Vocation
(articles 1 et 2)

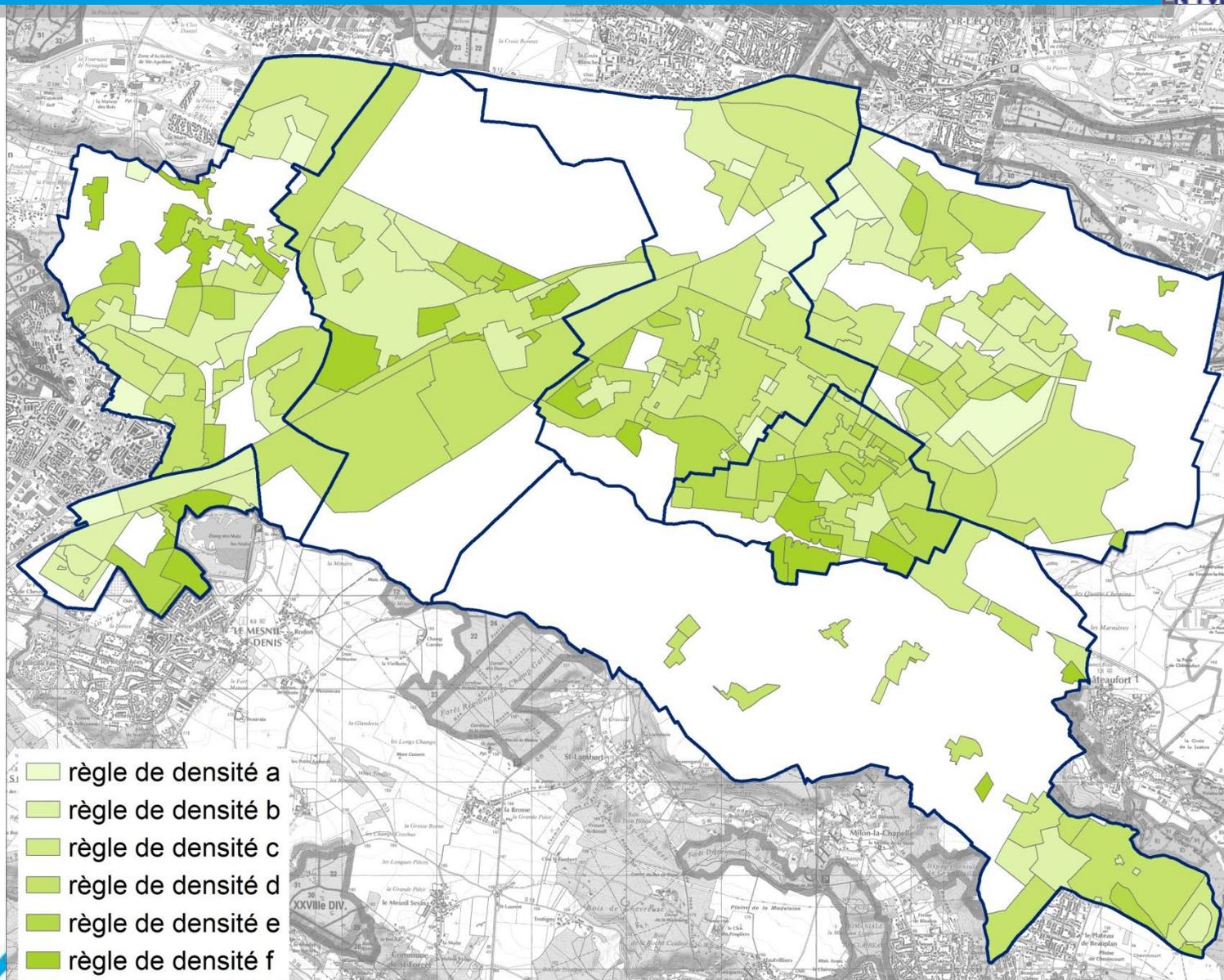
Les formes urbaines :
Implantation des constructions et
aspect extérieur (articles 6, 7 et
11)

UM1a13

Règle de densité : emprise au sol
et espaces verts (articles 9 et 13)

**Hauteur totale
maximale** (article 10)

3^{ème} indice : des emprises au sol et espaces végétalisés adaptés



Traduction dans le règlement (article 13 des dispositions urbaines) : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Selon les indices, **un pourcentage minimum d'espaces végétalisés** doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité en **espaces végétalisés de pleine terre** ;
- Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :
 - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre

Auquel s'ajoute,

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

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

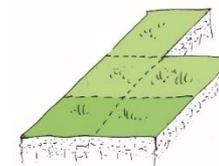
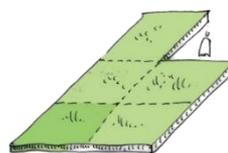
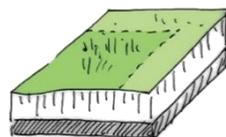
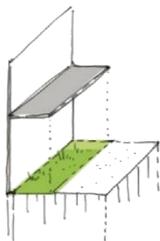
Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre* les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre*. Ces derniers sont comptés au titre des espaces végétalisés complémentaires*.

Espaces végétalisés complémentaires avec coefficient de modérateur selon la qualité :

Sont considérés comme espaces végétalisés complémentaires les espaces suivants :

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



Pleine terre
1

Surplomb
0,8

Dalle
végétalisée >
60
0,6

Terrasse et mur végétalisé
0,2

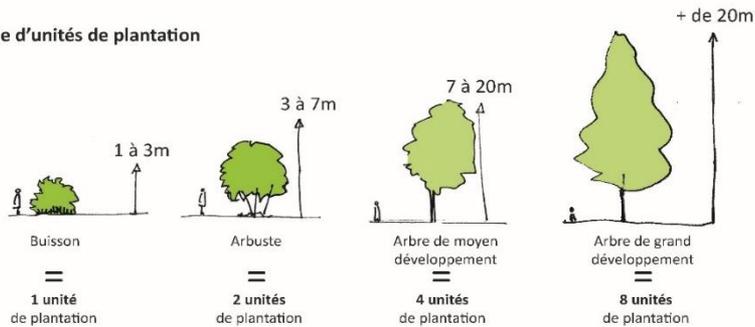
Stationnement
et aire de jeu
perméable
0,4

Obligation de planter :

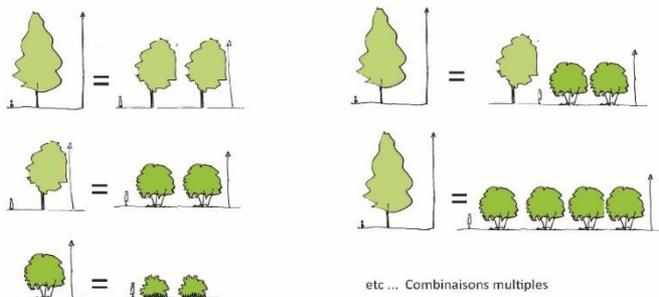
Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation par tranche entamée de 20 m² ;

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement ;

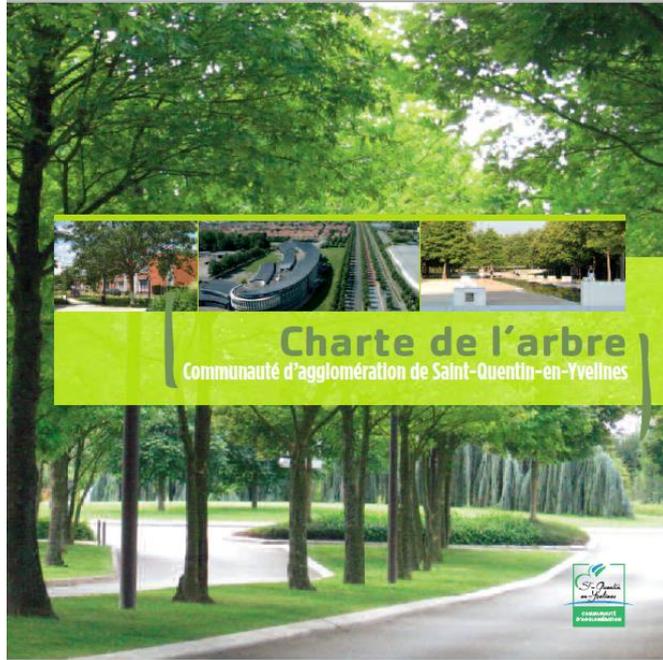
Typologie d'unités de plantation



Exemple de combinaisons équivalentes

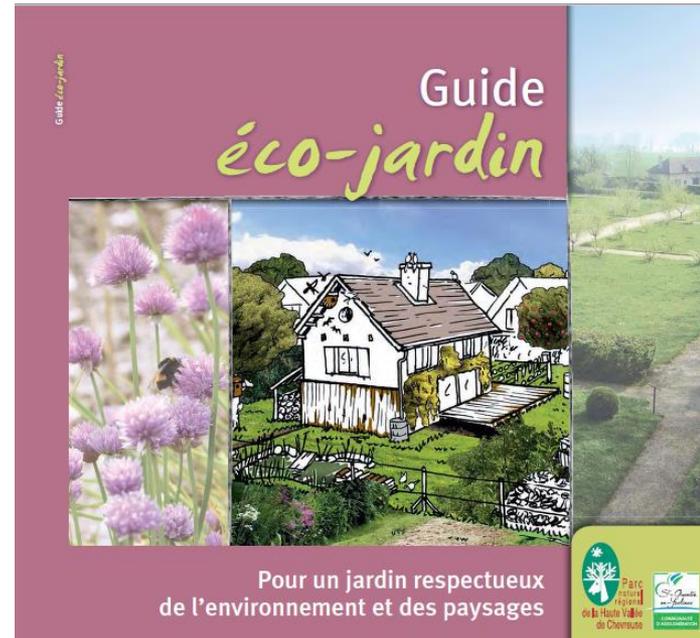


Plant	Taille à maturité	Valeur du plant en nombre d'unité de plantation*
1 arbre de grand développement	> 20 mètres	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 mètres	4
1 arbre de petit développement	3 à 7 mètres	2
1 petit arbuste	1 à 3 mètres	1



9

Liste des espèces invasives
à proscrire à la plantation



◆ Un outil pour

- ◆ Encadrer les évolutions du tissu existant
- ◆ Accompagner la discussion/négociation avec les opérateurs
- ◆ Conserver et protéger les espaces verts dans le tissu pavillonnaire



◆ Sensibiliser l'ADS à cette nouvelle grille de lecture

◆ Difficulté dans l'explication de la règle et ses attendus

- ⇒ Production d'un tableau Excel pour aider l'ADS au calcul des différents taux
- ⇒ Une nomenclature du règlement séparant CES et coefficient de biotope

◆ Donner les outils pour être en capacité de refuser des permis de construire en cas de mauvaise insertion

◆ Des évolutions apporter dans les définitions lors des évolutions du PLUi

- ◆ Autorisation des « evergreen » car la rédaction initiale ouvrait lieu à des interprétations différentes quant à son interdiction

- ◆ Une conciliation difficile à trouver entre volonté de densification de la ville et protection d'espaces verts
- ◆ Une exploitation du coefficient d'emprise au sol pas toujours qualitative
- ◆ Des difficultés liées à des remembrements fonciers, aboutissant à un détournement de la règle



Vue 2008



Vue 2022

CONCLUSION

◆ Des évolutions du PLUi pour restreindre le CES et ainsi limiter la pression immobilière dans les centres anciens de SQY

◆ Une étude spécifique sur les « Centres et Hameaux » visant à :

- ◆ Définir leurs qualités particulières notamment en termes de trame urbaine et paysagère
- ◆ Définir les scénarios d'évolution qualitative et mesurée
- ◆ Formuler des préconisations pour encadrer les transformations possibles

◆ Une réflexion menée sur le devenir et la mutation des zones commerciales périphériques : SQY retenu dans l'appel à projet Etat « Repenser la périphérie commerciale »

- ◆ Diversification de ces secteurs,

SQY Densification pour éviter l'étalement urbain
Terre d'innovations **PLUi**

<https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr/le-plu-intercommunal-plui>