

Ensemble,
imaginons notre ville

PLU DE PLAISIR
PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation
2.1 Présentation du territoire

REVISION

ARRÊT DU PROJET



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 14/12/2023

Le Président
Jean-Michel FOURGOUS

I. Préambule.....	3		
II. Présentation du territoire.....	5		
A Géographie.....	6		
1. Géographie locale et régionale	6		
2. Commune de SQY : échelle intercommunale	7		
3. Une implantation ancienne, sous forme de hameaux, transformée par la ville nouvelle	9		
4. Les enjeux portés par l’Etat dans le cadre de son porter à connaissance	14		
III. Diagnostic urbain	16		
Armature Urbaine	17		
A 17			
1. Un Paysage au croisement de trois entités.....	17		
2. Réseaux viaires et ferrés	17		
3. La morphologie urbaine.....	19		
B Analyse des densités	21		
C Fonctions et usage du territoire	22		
1. Une conception urbaine guidée par le zoning	22		
2. Le patrimoine plaisirois	24		
3. Arbres et paysages remarquable	26		
4. Espace public et espaces verts	29		
5. Entrée de ville et coupure urbaine	31		
D Une urbanisation par « plaques ».....	34		
1. Nord.....	34		
2. Le centre-Bourg.....	36		
3. L’Aqueduc	41		
		4. Le Plateau Sud	42
		5. La Boissière	44
		E Une commune au dynamisme urbain fort marquée par de nombreux projets et un potentiel de renouvellement urbain fort	46
		1. La requalification du centre-ville de Plaisir.....	46
		2. Les Gâtines et Sainte-Apolline au sein de SQY High-Tech : des potentialités de développement économique à l’échelle de l’agglomération	48
		3. Mare aux Saules.....	49
		F Synthèse du diagnostic urbain	50

I. Préambule

Le rapport de présentation

Selon l'article 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel du contexte réglementaire et procédures d'évolution des documents d'urbanisme

Pour rappel, la commune de Plaisir a approuvé son précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 26 avril 2007. Ce dernier a connu plusieurs modifications :

- Modification du PLU approuvée le 28 janvier 2010
- Modification du PLU approuvée le 22 septembre 2011
- Modification du PLU approuvée le 7 avril 2015 visant à se mettre en conformité avec la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, conduisant notamment à la suppression du coefficient d'occupation des sols. La modification du PLU vise également à se mettre en conformité avec la suppression de la participation pour non réalisation de stationnement ainsi qu'à favoriser l'électrification des places de stationnement. La procédure vise, enfin, à conduire à des évolutions dans l'écriture des règles afin d'en faciliter leur compréhension.

II. Présentation du territoire

A Géographie

1. Géographie locale et régionale

Une commune en situation de lisière : une ville à la campagne

La commune de Plaisir se situe au centre du département des Yvelines dans l'arrondissement de Versailles.

D'une superficie de 1 766 hectares, la ville est située à 30 km au sud-ouest de la capitale et à 12 km à l'ouest de Versailles. Elle fait également partie de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et des communes de la Plaine de Versailles.

La Plaine de Versailles est une région naturelle de France qui s'étend dans les Yvelines entre le château de Versailles à l'Est et la vallée de la Mauldre à l'Ouest. Elle correspond sensiblement à la vallée du ru de Gally. Ce territoire s'étend sur 18 000 hectares, dont 8 000 ha de terres agricoles. Un espace encadré par Mauldre à l'Ouest, Plaisir et Fontenay-le-Fleury au Sud et le Plateau des Alluets au Nord. La Plaine de Versailles, aujourd'hui site classé pour une grande partie de son territoire, et site inscrit pour le reste, constitue une véritable coulée verte préservée des développements urbains dans la perspective du Parc du Château de Versailles. Le site de la Plaine de Versailles, classé pour son intérêt général historique, en tant qu'élément du Grand Parc des Chasses du Roi, marqué par la perspective monumentale du Grand Canal.

Plaisir a pour communes limitrophes Saint-Germain-en-Laye, Thivernal-Grignon au nord-ouest et nord, Les-Clayes-sous-Bois et Bois d'Arcy à l'est et sud-est, Elancourt au sud, Jouars-Pontchartrain et Neauphle-le-Château au sud-ouest et sud.

La commune est le chef-lieu du canton de Plaisir qui comprend également les communes des Clayes-sous-Bois et Thiverval-Grignon 12e circonscription législative.

La ville dispose d'un caractère rural visible à travers ses espaces boisés, forestiers et agricoles qui couvrent 50% de son territoire notamment avec la forêt de Saint-Apolline au centre ouest de la ville, elle est aussi traversée du nord au sud par deux cours d'eaux les rues Maldroit et Saint-Apolline.

En ce qui concerne sa partie urbanisée, la ville s'est organisée autour de la centralité historique par le développement de quartiers monofonctionnels. C'est l'habitat individuel avec 277, 77 ha qui occupe le plus d'espace, suivi par les zones d'activités (122, 52ha), l'habitat collectif (68,95ha) et les équipements (54,63 ha). Les espaces dévolus aux déplacements occupent aussi une part importante du territoire communal (132,52ha)

La ville est reliée à son environnement grâce à son maillage routier : la nationale N12 qui traverse le sud de la commune d'est en ouest mais aussi la RD30 qui structure le territoire communal du nord au sud. Elle dispose également de deux gares, la principale, Plaisir-Grignon, au nord-ouest de la commune qui la relie à la gare de Paris-Montparnasse en 25 minutes grâce la ligne Transilien N, d'autre part la gare Plaisir-les-Clayes au nord-est de la ville comme gare secondaire. La ville est aussi dotée de lignes de bus régulières qui permettent de rejoindre les autres villes de la communauté d'agglomération ou les communes voisines.

Géographie sociale, économique et culturelle

D'un point de vue démographique, la ville n'a cessé de croître en population depuis les années 1960 jusqu'à atteindre une stabilité autour des 31 000 Plaisirois en 2018, elle est ainsi la 7^{ème} commune du département en

termes de population. La population est caractérisée par une jeunesse puisque 30% des habitants ont moins de 19 ans, d'autre part, on comptabilise 3 708 aînés de plus de 65 ans.

Cette population est répartie dans 12 531 logements dont 56% des ménages sont propriétaires de leur habitat.

La ville dispose également de 6 zones d'activités économique qui génèrent des emplois, 50% de la population de la commune est d'ailleurs active, la commune s'inscrit donc dans une logique de pôle innovant et attractif.

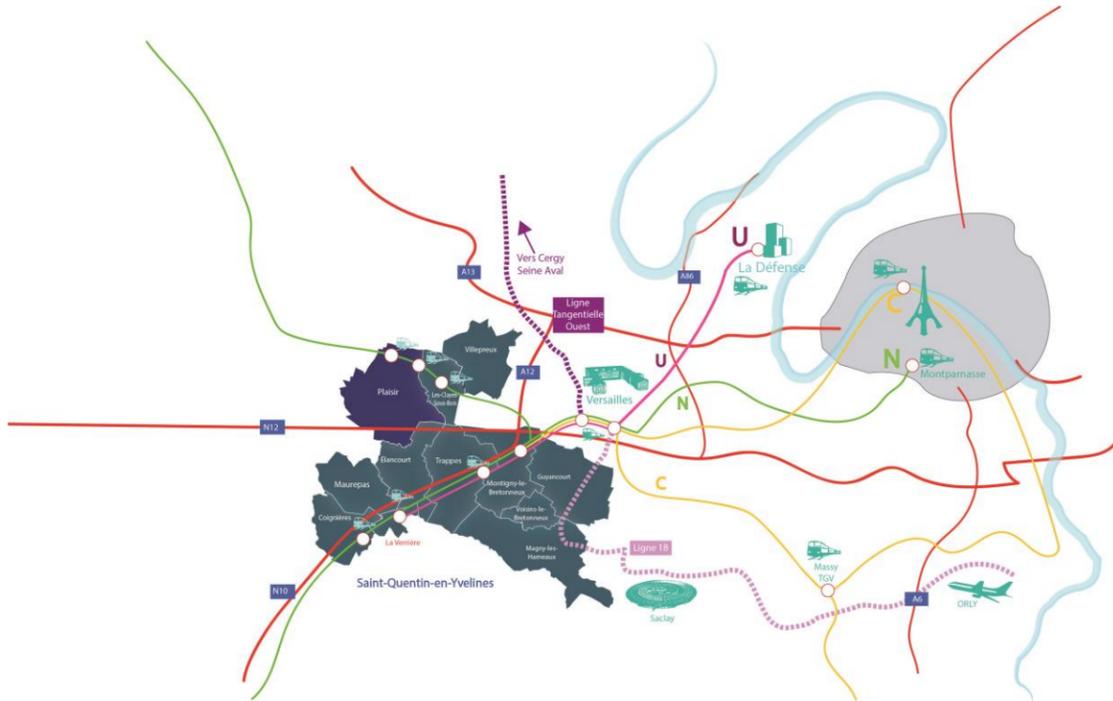
Cette attractivité est aussi due aux nombreux équipements de loisirs, sportifs ou culturels dont la ville dispose à l'image du Palais des sports, inauguré en 2006, ou de l'Espace Coluche. Elle abrite également des richesses patrimoniales architecturales de qualité telle que le Château et son parc ou l'Eglise Saint-Pierre.

La ville de Plaisir cherche à affirmer son caractère dynamique et attractif grâce à sa population, ses équipements de qualité et son cadre de vie agréable

C'est une ville à la campagne qui met en valeur son patrimoine naturel

Plaisir, bénéficie d'une situation stratégique de transition entre l'espace urbain et le milieu rural, à la lisière entre la seconde couronne urbaine et la troisième couronne rurale et naturelle de la région Ile-de-France.

Plaisir, dans son environnement régional



2. Commune de SQY : échelle intercommunale

Sortie du périmètre de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines en 1983, la commune a intégré la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre du nouveau Schéma Régional de Coopération Intercommunale. SQY est composée de 12 communes : Coignières, Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Les Clayes-sous-Bois, Magny-les-Hameaux, Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir, Trappes, Villepreux et Voisins le Bretonneux. L'agglomération occupe une surface 12 000 hectares sur lesquels habitent 234 794 personnes au 1^{er} janvier 2019.

Les compétences de l'agglomération :

Compétences obligatoires

- **Développement économique** : Soutien à l'innovation, à l'accueil et à la création d'entreprises (prêts SQY Initiative, création d'un pôle de l'innovation et de l'entrepreneuriat doublé d'un incubateur...), animation et promotion du réseau des partenaires économiques, valorisation du parc immobilier d'entreprise, développement de l'attractivité du territoire afin de conforter son rang de 2^e pôle économique de l'ouest parisien...
- **Aménagement du territoire** : Élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) fixant les règles d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire, renforcement de l'accessibilité de l'agglomération (réseau de transport...), valorisation du patrimoine urbain et architectural, maintien de l'équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles...
- **Équilibre social de l'habitat** : Définition et mise en œuvre d'un plan local de l'habitat (PLH) visant à favoriser une mixité sociale et générationnelle et maintenir une croissance pondérée de la population via, notamment, la production de logements de qualité adaptés au parcours résidentiel des habitants – jeunes, familles... – comme aux besoins des salariés.
- **Politique de la ville** : Lutte contre l'exclusion sociale et les inégalités territoriales, accompagnement des publics en difficulté (Plan local pour l'insertion et l'emploi, contrat de ville 2015-2020, Pacte pour l'emploi, la formation et le développement économique avec la Région, etc.) ...
- **Accueil des gens du voyage** : Réalisation et gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage au niveau intercommunal.
- **Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (depuis 2018)** : Aménagement des bassins hydrographiques, entretien des cours d'eau, lacs, canaux et plans d'eau, protection des écosystèmes aquatiques et prévention des inondations.
- **Ordures ménagères** : Mise en œuvre d'un service de collecte, de traitement et de valorisation des déchets ménagers de qualité dans le cadre de cette nouvelle compétence dévolue à l'agglomération, création et gestion d'un réseau de déchetteries ouvert à tous les nouveaux administrés, réalisation d'économies d'échelle qui permettront à terme une baisse des coûts.
- **Voirie** : Création, entretien et rénovation des voiries importantes du territoire qui deviendront communautaires (éclairage publics et feux tricolores, mobilier urbain, accessibilité, etc. des chaussées, trottoirs, pistes cyclables, parcs de stationnement publics...) ainsi que des ouvrages d'art gérés par la communauté d'agglomération.
- **Eau et assainissement** : Prise en charge de la gestion de l'eau et de l'assainissement (collecte et traitement des eaux usées et pluviales, fourniture en eau potable, réalisation des extensions de réseaux...).

- **Équipements culturels et sportifs** : Développement de la lecture publique à travers un réseau des savoirs accessibles à tous regroupant douze médiathèques, un bibliobus et le service en ligne « E-médiathèque », gestion des équipements à vocation intercommunale, développement des activités de l'Île de loisirs...
- **Protection et mise en valeur du cadre de vie** : Lutte contre les nuisances sonores environnementales (évaluation de l'exposition globale et gestion du bruit).

Compétences facultatives

- **Sport** : Organisation d'événements sportifs à destination du grand public et des entreprises, appui matériel et financier aux associations et clubs sportifs amateurs afin d'encourager l'excellence et la pratique du haut niveau, soutien et promotion des grandes rencontres sportives (ex. Ryder Cup 2018) ...
- **Culture** : Animation d'un réseau de coopération fédérant les douze communes membres et les acteurs culturels du territoire (spectacle vivant, arts numériques...), soutien au développement de l'éducation artistique en milieu scolaire, promotion du rayonnement culturel du territoire...
- **Enseignement supérieur, recherche et innovation** : Consolidation de la place de l'Agglomération au sein de l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris Saclay avec le renforcement des activités liées à la recherche et l'innovation, la création de passerelles entre le monde académique et les entreprises...
- **Réseaux** : Gestion des réseaux de distribution de gaz et d'électricité, des réseaux de production...
- **Espace verts** : Valorisation du patrimoine paysager, aménagement et entretien des espaces verts, boisés et arborés (parcs, squares, aires de jeux, parcours sportifs, espaces extérieurs de résidences et bâtiments communautaires, accotements de voirie, liaisons douces...).
- **Œuvres d'art urbain** : Gestion des œuvres d'art urbain implantées en bord de voirie et dans les espaces verts d'intérêt communautaire.
- **Mobilier urbain** : Installation et entretien du mobilier urbain situé sur l'espace public (abribus, panneaux et vitrines d'affichage...).
- **Propreté urbaine** : Nettoyage des espaces publics (balayage, lavage, désherbage...).
- **Droits de préemption** : Anticipation des besoins intercommunaux en matière de réserves foncières, identification des sites offrant un potentiel de renouvellement urbain, acquisition de terrains et/ou biens immobiliers indispensables à la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisée, efficace et partagée.
- **Autorisations relatives au droit des sols** : Instruction des autorisations relatives au droit des sols pour les douze communes membres (permis de construire ou d'aménager, déclarations de travaux, certificats d'urbanisme...).
- **Défense extérieure contre l'incendie** : Gestion et entretien des bornes incendie.
- **Action sociale d'intérêt communautaire** : Développement d'une politique partenariale d'action sociale centrée sur la proximité, la qualité et l'équité afin de réduire les inégalités territoriales et socio-économiques (actions en direction des seniors, de la famille et de la petite enfance, de l'insertion...), maintien d'une offre de santé locale de qualité (structuration d'un réseau des Maisons de santé) et prise en charge des populations les plus fragiles (Institut de promotion de la santé à Trappes)...
- **Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** : Lutte contre la pollution de l'air, mise en œuvre d'opérations de maîtrise de l'énergie d'intérêt communautaire...

L'élaboration d'un projet de territoire : SQY Demain

Au moment où Saint-Quentin-en-Yvelines passe de 7 à 12 communes, ce projet se veut être une **vision stratégique déclinée à court, moyen et long termes**, du territoire dans son contexte métropolitain. Il a pour objectif de donner **du sens, de la cohérence et une meilleure lisibilité** des actions intercommunales et locales, en articulant les politiques sectorielles et les projets. Ainsi, ce projet de territoire a **pour ambition de fixer les grandes orientations**

que l'ensemble des élus voudra poursuivre, définira plus précisément la vocation des différents secteurs stratégiques de l'agglomération, jusqu'à se décliner en un plan d'actions concourant à cette mise en œuvre. Le projet de territoire se veut être **un processus**, avec un suivi et une réadaptation en fonction de l'évolution du territoire et de son contexte.

Le projet de territoire SQY Demain, s'est donc défini sous des grands axes qui sont les suivants :

Révéler et transformer l'existant : Il s'agit de révéler les atouts de SQY mais aussi de transformer les richesses du territoire en les adaptant, parfois en profondeur, aux attentes (nouvelles) des habitants et des usagers.

Lier les initiatives et faire ensemble : Il s'agit de renforcer l'impact et la valeur ajoutée des initiatives du territoire en favorisant les approches pluridisciplinaires et pluri-acteurs, développant ainsi le sentiment d'appartenance à un projet collectif.

Considérer toutes les situations de vie : Il s'agit de faire des situations de vie un point de départ de l'élaboration des projets et des politiques publiques pour mieux répondre aux besoins spécifiques.

Libérer les énergies pour innover : Il s'agit de créer les conditions pour favoriser l'expression de la créativité et l'expérimentation d'innovation sur le territoire, et rendre ces dynamiques visibles en dehors du territoire.

Enjeux :

Renforcer l'intégration de Plaisir dans la communauté d'agglomération de SQY, son rôle et son positionnement dans la région Ile-de-France, tout en confortant son identité.

Prendre en compte le retour d'expérience de la Ville Nouvelle et de la création de la communauté d'agglomération pour anticiper la définition et la mise en œuvre du projet de Plaisir.

Valoriser l'histoire ancienne et récente de la commune

3. Une implantation ancienne, sous forme de hameaux, transformée par la ville nouvelle



Une occupation remontant à la préhistoire

L'occupation du territoire de Plaisir date de la préhistoire comme ne témoignent les silex taillés retrouvés sur le domaine des Gâtines.

Epoque gallo-romaine

Les gaulois et romains y ont aussi séjournés et ont laissés des traces ; l'origine du nom de la commune Plaisir, du latin *Placium* « il plait » ou *Plescium* « place forte ».

Depuis son origine, le nom de la commune est synonyme de bien-être. Issue du latin *placere*, qui signifie plaire. Niché au creux d'une cuvette à la fonction de deux ruisseaux, protégé par la forêt, cette ville, anciennement village offrait « une situation vitale et sécurisante, naturellement propice à l'installation », comme l'écrit l'historien Henri Vigot, dans son ouvrage *Plaisir, des Carnutes aux Franciliens*.

Moyen-Age

La ville est bâtie au VIII^e siècle autour du prieuré, en 768 elle appartient à l'abbaye de Saint-Denis. Jusqu'en 1514, Plaisir appartient à la seigneurie du bourg voisin, Neauphle-le-Château. Cette baronnie, longtemps rattachée au duché de Bretagne, passa à la couronne de France sous François 1^{er}. Le roi s'y est d'ailleurs marié à Claude de France et la ville intègre le domaine royal au XVI^e siècle.

En 1537, il disposa du fief de Neauphle-le-Château-Plaisir en faveur de sa maîtresse, Anne de Pisseleu.

Au 18^e le château de la ville est acquis par la famille Le Tellier. Au 18^e la seigneurie revient à Phéliepeaux, comte de Maurepas et ministre de Louis XIV. Les Gallet de Rugy lui succèdent le château.

Le dernier seigneur de Plaisir fut Louis-Hercule Timoléon de Cossé Brissac, commandant de la garde de Louis XVI et gouverneur de Paris.

A l'issue du XVIII^e siècle, l'urbanisation de Plaisir se présente la forme d'un habitat traditionnel en hameaux. La carte de Cassini fait ainsi apparaître le bourg de Plaisir et également les différents hameaux situés autour de celui-ci. Cette structuration de l'habitat, occupant très peu d'espace, confère à la commune un caractère rural.

Les 10 bourgs sont constitués de plusieurs fermes groupées, les plus importants comprenant des activités artisanales rurales et des services (commerces, cafés).

Au XIX^e siècle : la création de l'Asile des Petits Près et l'arrivée du chemin de fer

La commune de Plaisir accueille à partir du 1^{er} janvier 1862 le dépôt de mendicité des Petits Près. Ce dernier connaîtra un développement important à partir de 1905 suite à la Loi sur l'Assistance, comptant 410 individus recueillis. Il deviendra à terme, en 1968, l'hôpital départemental des Petits Près, destiné à l'accueil des patients en situation de handicap mais également un site gériatrique. Son foncier constitue une importante réserve foncière pour les futurs développements urbains de Plaisir, notamment au nord de la commune.

La fin du XIX^e siècle est déterminante pour le développement du Nord de la Commune. En effet, la construction de la ligne ferroviaire favorise l'extension du hameau des Petits Près en lien avec le développement du site du dépôt de mendicité.

XX^e siècle le village devient ville et entre dans la ville Nouvelle

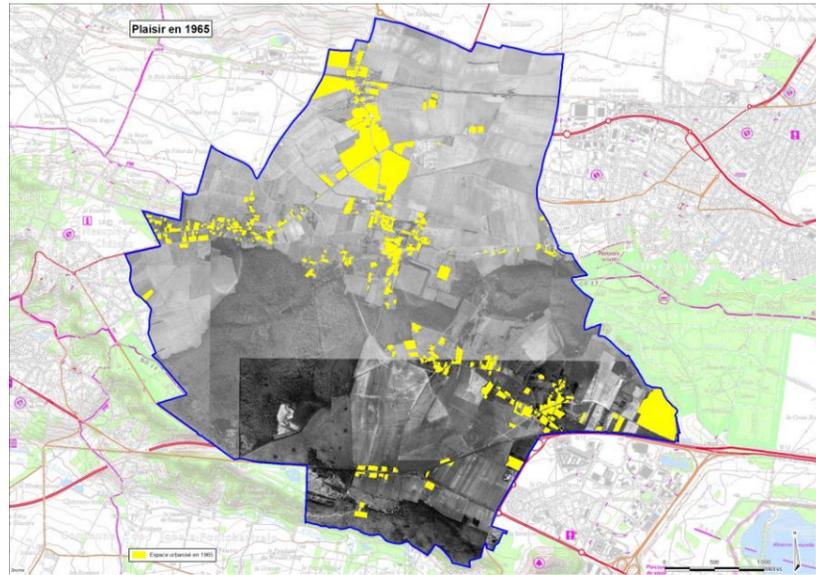
Plaisir connaît au cours de ce siècle des évolutions urbaines majeures et successives.

Ainsi, dans les années 1920, le centre-ville bénéficie d'une première extension de son urbanisation en direction du nord-est et du sud-ouest de celui-ci. Ce dernier concentre alors le plus gros de l'habitat, en bordure de l'ancienne RD 30 sous forme d'immeubles ruraux et de petites maisons en meulière entourées de jardin.

Les quatre hameaux dont les activités étaient orientées vers l'agriculture (la Bretèche tournée vers les grandes cultures, ainsi que la Chaîne, le Buisson et les Gâtines tournés vers la production fruitière) n'ont, quant à eux, pas connu d'extension jusque dans les années 1970.

En revanche, le hameau de la Boissière se développe moins tardivement. En 1959 ce dernier se développe de manière étirée, le long de la rue de la Boissière, devant ainsi un quartier d'habitations individuelles très linéaires.

Au début des années 1960, les terres agricoles dominent et seuls quelques espaces sont urbanisés.



A partir des années 1960, face au développement de la région parisienne et la nécessité d'en organiser l'urbanisation, Plaisir basculera du monde rural au milieu urbain.

Nées de la volonté de faire face au développement rapide de l'agglomération parisienne, les villes nouvelles ont pour but de maîtriser et d'équilibrer le développement de celle-ci. Elles sont régies par le premier Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne mis en place en 1965. Au sud-ouest de Paris, il est décidé l'implantation d'une ville nouvelle autour de Trappes, seule aire urbanisée aux alentours de Versailles.

En 1965, le premier Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne (SDAURP) dote les Yvelines d'une des cinq villes nouvelles de la région parisienne (Saint- Quentin-en-Yvelines) et situe l'un des pôles secondaires du département à Plaisir-Les Clayes.

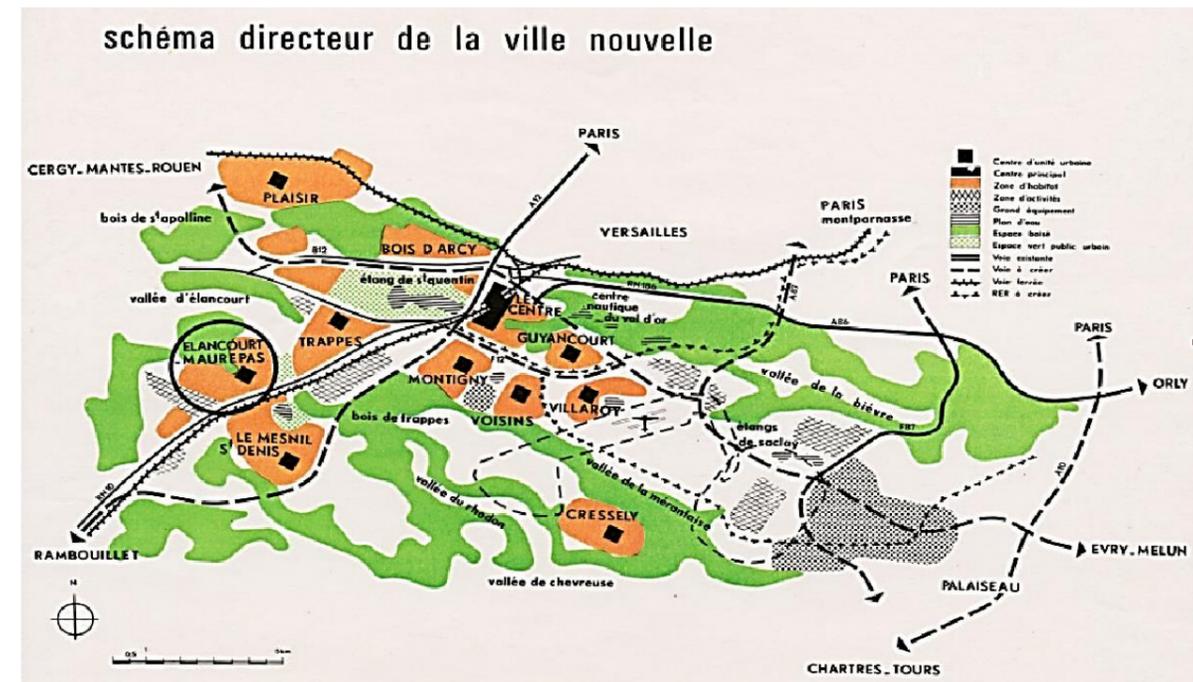
L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) intervient, dans le cadre de ce schéma directeur, afin de constituer, pour le compte de l'Etat, des réserves foncières par exercice du droit de préemption dans des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ou sous déclarations d'utilité publique, notamment dans la perspective de création des Villes Nouvelles. Le secteur de Plaisir-Les-Clayes-sous-Bois, devait constituer le pôle d'influence à l'Ouest de l'agglomération et accueillir entre 7 500 et 8 000 logements accompagnés des équipements et des zones d'emplois induits par ce nouveau programme dans le cadre d'une Zone Opérationnelle d'Habitat définie en 1968.

Deux ZAD concernant Plaisir voient le jour. Elles vont être le support de différents Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) destinées à urbaniser le territoire conformément aux orientations du SDAURP) :

- Au Nord du territoire, la ZAD B14 créée en mars 1966 dont le périmètre, modifié en 1974, deviendra celui de la Zone Opérationnelle d'Habitat (ZOH) de Plaisir-les-Clayes et permettra l'urbanisation du Nord-Est de la commune.
- Au Sud, la ZAD B20 du plateau de Trappes, créée par arrêté préfectoral du 17 juillet 1965.

En 1970, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Saint-Quentin-en-Yvelines est créé. En 1972, le périmètre de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines est défini. Il englobe alors, partiellement ou complètement, onze communes : Guyancourt, Élancourt, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, La Verrière et Voisins-le-Bretonneux, Bois d'Arcy, Coignière, Maurepas et Plaisir.

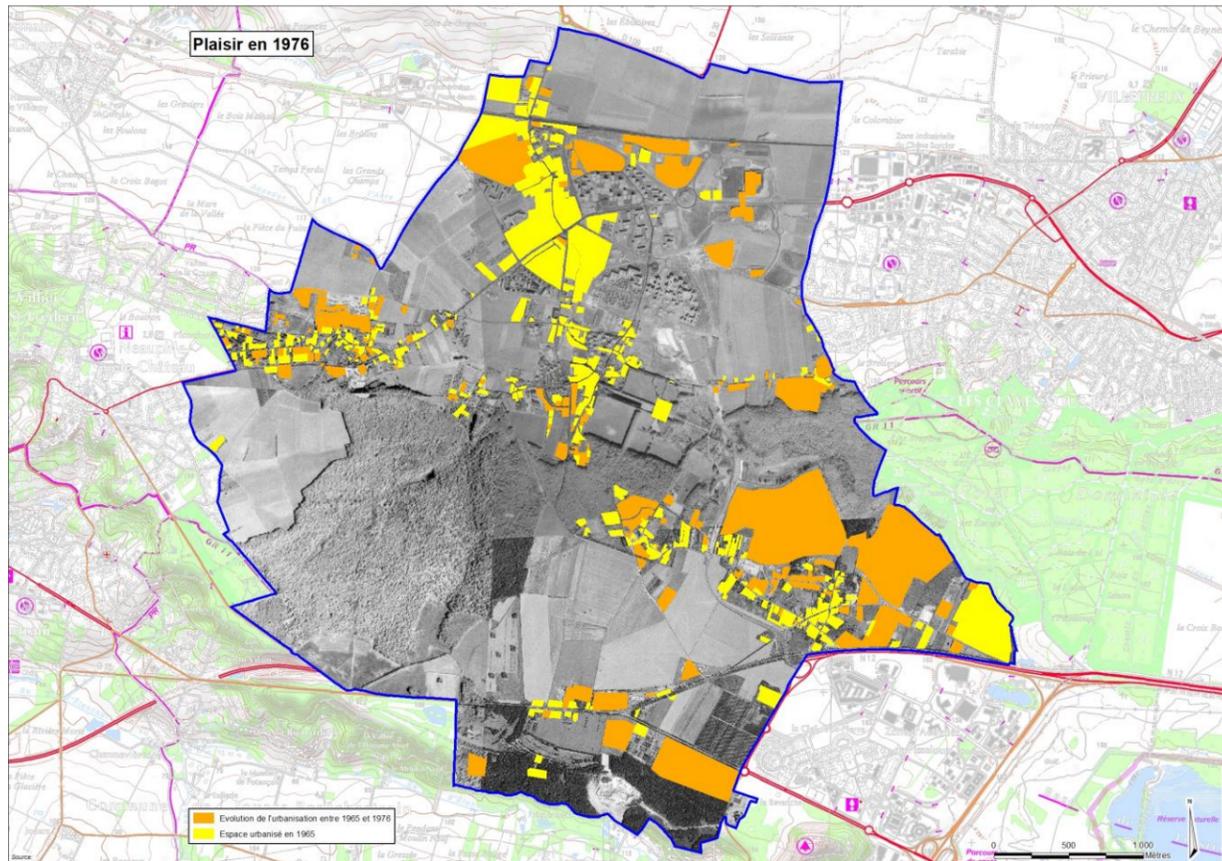
Cette intégration dans la Ville Nouvelle s'est traduite, pour la commune de Plaisir, par la réalisation de nombreux et complexes projets de développement sous forme de ZAC et de lotissements d'habitat, la création d'une zone industrielle et du centre commercial Plaisir-Sablons.



Les Lois de Décentralisation, et notamment la loi « Rocard-Le Garrec » du 13 juillet 1983, qui impose une réforme du statut des villes nouvelles, constituent un tournant pour Plaisir et Saint-Quentin-en-Yvelines. En effet, à l'issue de ces évolutions renforçant le rôle et les prérogatives des Conseils municipaux, la commune de Plaisir, tout comme celles de Coignières, Murepas et Bois-d'Arcy, décident de sortir de la Ville nouvelle en novembre 1983. En contrepartie, le secteur de la Clé de Saint Pierre, devant être urbanisé à court terme, est transféré à la commune d'Élancourt. Les différentes évolutions territoriales visent à assurer un fonctionnement urbain cohérent tout en garantissant à la Ville nouvelle des secteurs de développement sources de subsides importants.

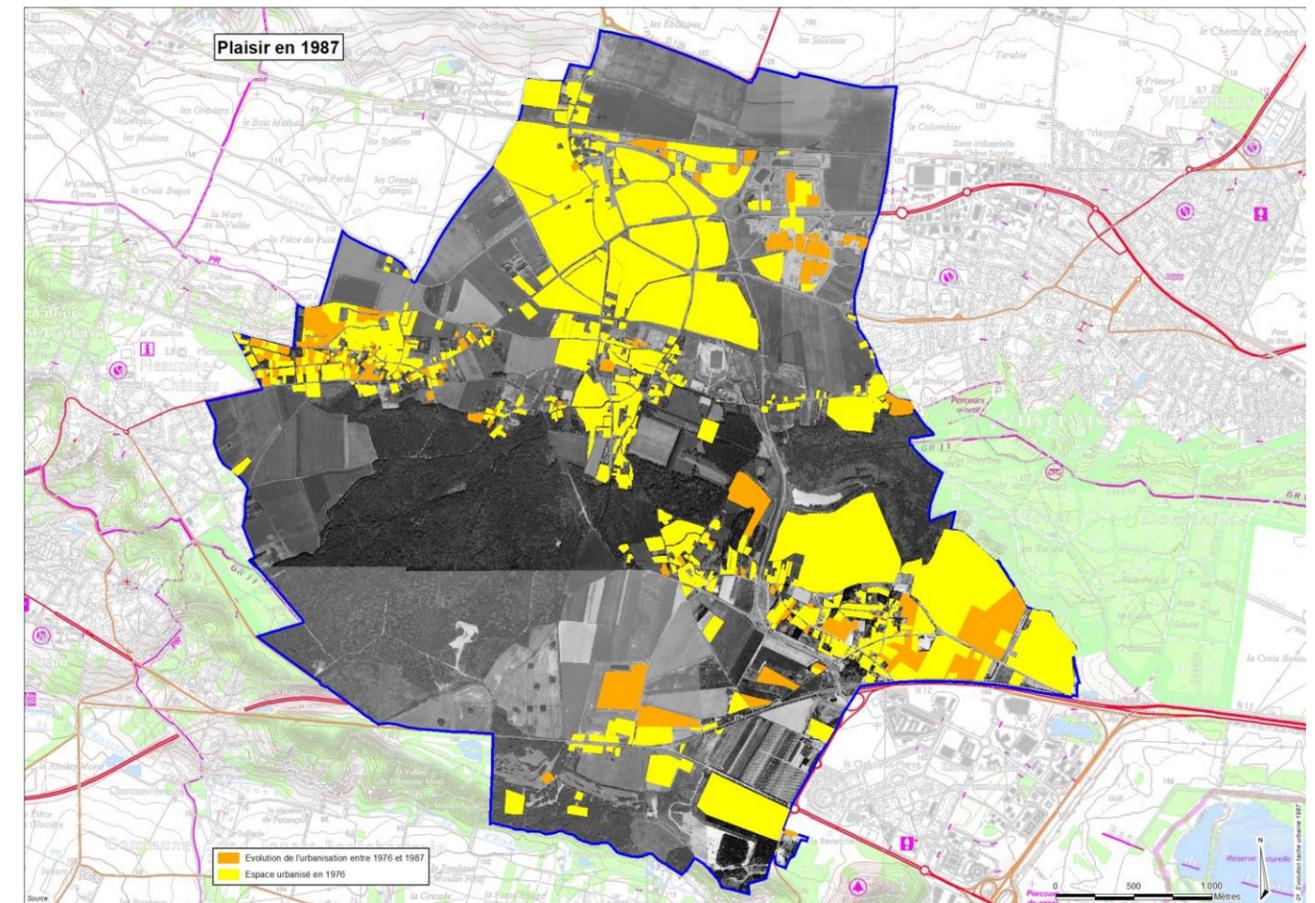
L'Etat de l'urbanisation en 1976 montre un fort développement des constructions au nord du centre-ville, au hameau des Petits Prés. Outre la zone d'activités au nord de la voie ferrée, on distingue, au sud de la voie, une

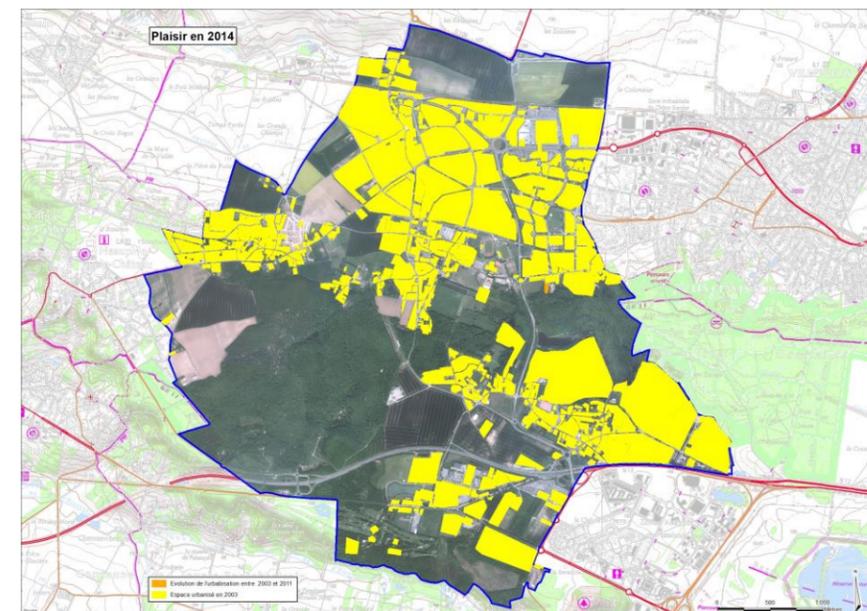
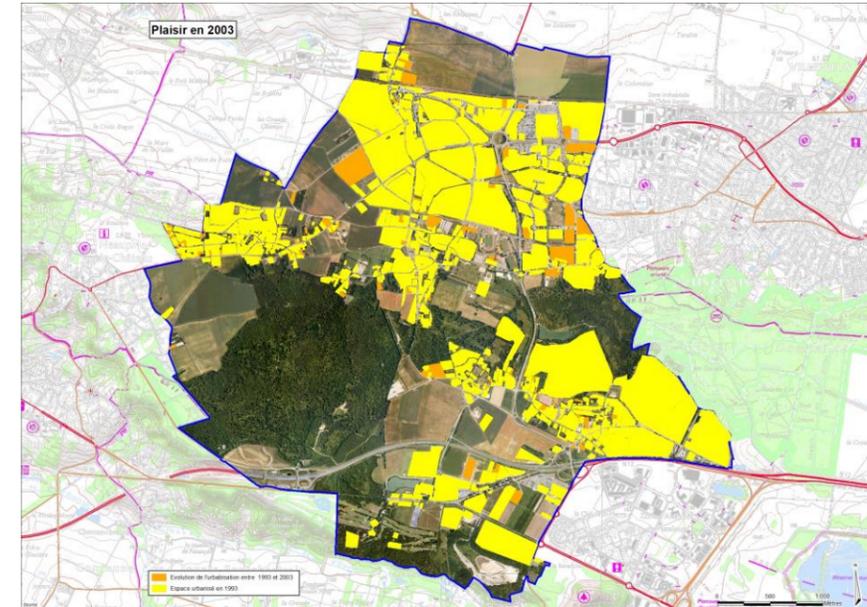
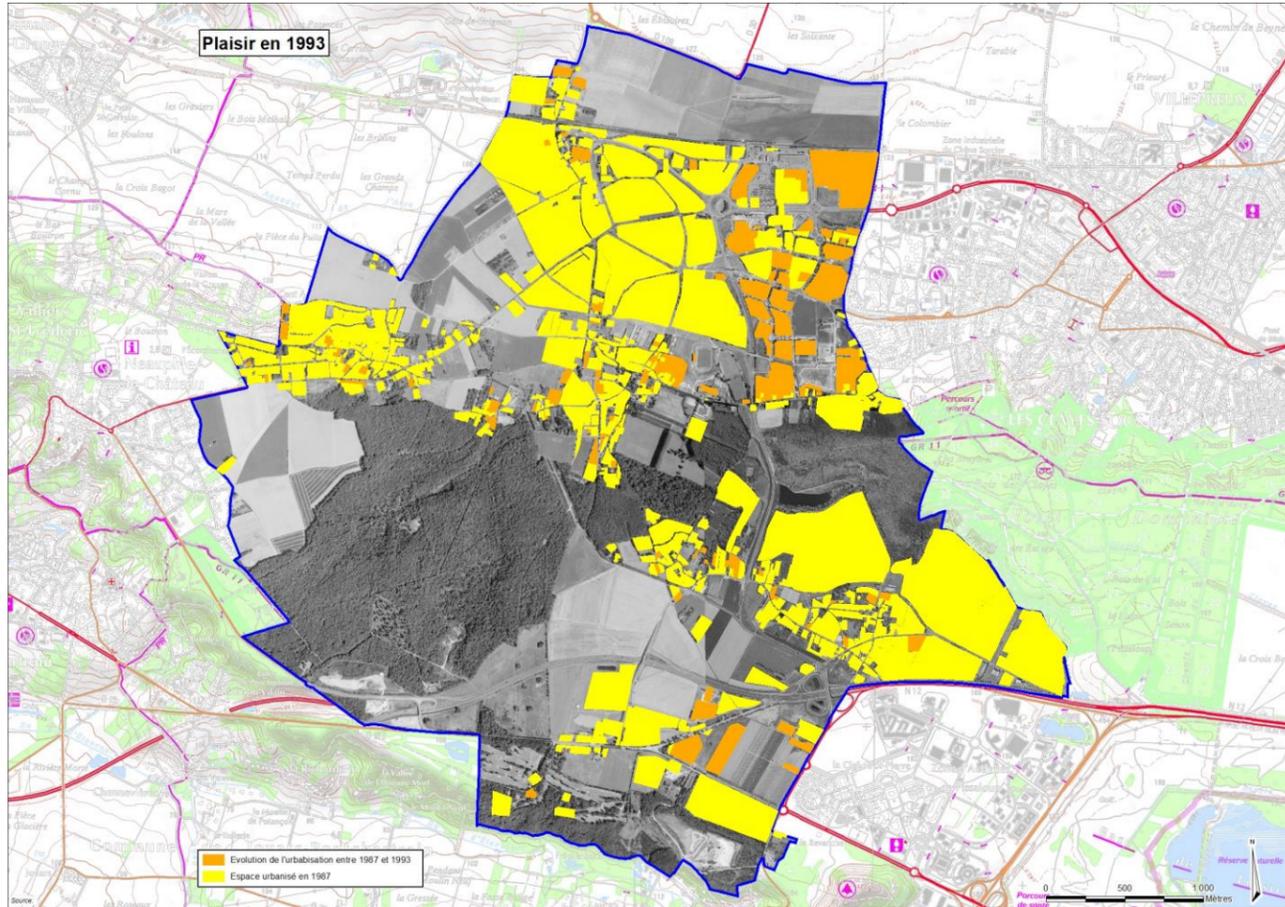
zone pavillonnaire à dominante d'habitat qui s'étend en direction du centre. Dans les années 60 apparaissent également les domaines des Gâtines, de la Boissière puis de la Bataille. La population de Plaisir passe ainsi de 6 401 habitants en 1968 à 23 784 en 1978.



Entre 1960 et 1974, la population est multipliée par quatre. Plaisir prend également son essor économique avec l'installation d'entreprises florissantes : Hesnault en 1961, Bertin en 1963, Decaux en 1972 et Auchan en 1975. Les résidences se mettent aussi à pousser comme des champignons.

A partir des années 1980, la Commune de Plaisir connaît une seconde grande vague extension à travers la réalisation de divers lotissements au sein des Hameaux de la Boissière, des Gâtines, la Chaîne et la Bretèche mais également la réalisation de nouveaux quartiers, à l'image de l'Aqueduc de l'Avre, construit à partir de 1985.





La Ville connaît également un important développement du tissu économique et industriel, localisé principalement au nord-est de son territoire, le long de la RD 30 avec la création de la zone industrielle des Ebisoires, du centre commercial Plaisir-Sablons.

Suite à la Loi du 2 mars 1982 sur la décentralisation de l'urbanisme au profit des collectivités, Plaisir quitte la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines en 1983 en cédant la Clef-de-Saint-Pierre à Élancourt et Pissaloup à Trappes.

Depuis le début des années 2000, la Ville maîtrise son urbanisation, en favorisant la construction de la ville sur la ville pour préserver la richesse de son patrimoine agricole et forestier en limitant l'extension urbaine.

Plaisir est aujourd'hui urbanisé à hauteur de 50% de la superficie de son territoire.

Une urbanisation rapide et massive

Enjeux pour demain

Préservation du patrimoine historique et naturel du lieu

Tisser des liens entre les différents quartiers

4. Les enjeux portés par l'Etat dans le cadre de son porter à connaissance

Au travers de son portée à connaissance, l'Etat met en avant plusieurs enjeux du territoire de Plaisir :

- Prendre en compte le risque d'inondation

La Commune est concernée par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Elle est en effet citée dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme et valant plan de prévention des risques d'inondation.

Néanmoins, la carte annexée à cet arrêté n'identifiant par les zones inondables de la commune, il convient donc d'en déterminer les zones d'expansion des crues, puis de les prendre en compte dans le PLU.

En particulier le risque d'inondation par débordement des cours d'eau pesant sur le ru de Maldroit (qui s'écoule vers l'Ouest pour se jeter dans l'étang du bois de la Cranne) doit être pris en considération parce qu'il peut se cumuler à un risque de pollution des eaux

- Limiter l'étalement urbain :

L'étalement urbain abouti à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, avant l'ouverture d'une zone à l'urbanisation, il faudra veiller à une utilisation optimale des zones urbaines. Pour ce faire, le PLU devra intégrer systématiquement le repérage et l'analyse du potentiel de densification. Cela sous-tend que le projet passe en revue les capacités résiduelles de densification et de renouvellement du tissu urbain et mette en évidence les dispositions qu'il prend en faveur de leur mobilisation. Ce travail permettra de nourrir le débat entre les acteurs locaux, institutionnels et la population sur la densité acceptable du territoire.

Le projet de PLU doit également établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces. Ce recensement est en effet en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace, car elle vise à vérifier que les exigences du PLU en matière de stationnement sont calibrées en tenant compte des capacités existantes pour ne pas induire des consommations d'espaces excessives pour cet usage, au détriment des possibilités de constructions.

Par ailleurs, le projet de PLU devra comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier. La loi ALUR précise la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée, « les dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Cette présentation pourra s'appuyer sur les différentes sources accessibles en matière de consommation d'espace (cf. le site de l'Institut Paris Région) et porter sur les années disponibles au moment de l'élaboration du diagnostic.

Enfin, les ouvertures à l'urbanisation, si elles sont nécessaires, devront être justifiées au regard des objectifs de développement de la population fixés par la commune et des possibilités d'optimisation de l'espace urbanisé existant, en comptabilité avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

- Développer une offre immobilière locative à loyers modérés

La commune de Plaisir est concernée par l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouveau urbain », modifiée par la loi Duflot du 18 janvier 2013, qui impose que le parc de logements soit constitué d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2025. Au 1^{er} janvier 2017, ce taux s'élevait à 26,6% sur le territoire de Plaisir.

Au-delà de répondre aux exigences de la loi, l'apport d'une offre immobilière locative aux loyers modérés apparaît comme une nécessité face aux besoins et aux évolutions sociales. En effet, en plus de maintenir sur le territoire de votre commune notamment les jeunes décohabitants et d'offrir aux personnes âgées un logement plus adapté à leurs besoins, l'enjeu du logement social est aussi d'attirer et d'accueillir de nouveaux ménages dans une perspective de développement local.

Pour ce faire, il est important que les dispositions du document d'urbanisme utilisent de façon efficiente les outils mobilisables par le PLU, pouvant stimuler la construction de logements aidés.

- Développer une offre de logement adaptée

Pour satisfaire aux besoins variés des habitants de Plaisir, il est nécessaire de favoriser le développement d'une offre de logements importante et diversifiée, leur assurant la liberté de choisir leur mode d'habitation. Le PLU est l'outil essentiel pour la mise en œuvre de cette politique d'augmentation et de diversification de l'offre de logements.

Cette nouvelle offre devra être réalisée en priorité en densifiant le tissu urbain existant, en accord avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le potentiel de densification que recèle le quartier urbanisé ceinturant l'échangeur de la N12/D58-D30 ne doit pas être négligé.

En outre, cette politique en matière d'habitat devra pleinement s'inscrire dans les objectifs du prochain programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, à laquelle Plaisir est adhérente.

- Valoriser les espaces naturels

La commune possède un cadre naturel riche, composé de milieux présentant un intérêt tant du point de vue écosystémique que paysager. Peuvent être cités la forêt domaniale de Bois d'Arcy et la forêt départementale de Sainte Apolline.

Outre le fait de pérenniser ces espaces, le PLU devra faciliter leur accessibilité par le développement d'itinéraires de découverte et de loisirs.

De plus, les continuités écologiques présentes sur le territoire de Plaisir devront faire l'objet d'une attention particulière. En effet, il s'agira pour le PLU de caractériser les réservoirs de biodiversité locaux et les corridors écologiques qui les relient, puis inscrire dans le règlement les éléments permettant de maintenir leurs fonctionnalités ou le cas échéant les rétablir.

- **Pérenniser l'agriculture**

Le maintien de l'agriculture sur le territoire doit être un des objectifs majeurs du projet communal. En effet, la commune de Plaisir connaissant une forte pression foncière par le développement d'activités commerciales importantes, il y a nécessité à préserver les terres agricoles restantes, qui correspondent aux deux plaines agricoles, situées dans la continuité des communes de Thiverval-Grignon et de Saint-Germain-de-la-Grange.

Le projet de PLU devra également lutter contre le mitage afin de préserver la viabilité des exploitations. En outre, une vigilance devra être portée sur les contraintes liées aux espaces de contact (franges) entre l'agriculture et le milieu urbain. Enfin, la problématique de circulation des engins agricoles devra faire l'objet d'une étude attentive.

Enfin, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), donnera un avis sur votre projet arrêté, notamment en cas de consommation d'espaces

agricoles, naturels ou forestiers ainsi qu'en cas de création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) ou de changement de destination de bâtiment à usage agricole.

- **Assurer la pérennité des actions engagées**

Un certain nombre de projets et d'opérations sont en cours de réalisation sur le territoire de Plaisir. Il s'agit notamment :

- Du projet de rénovation urbaine du quartier du Valibout,
- Du projet de création d'un centre de protection maternel et infantile (PMI) ainsi que d'un secteur d'action social (SAS) dans le quartier du Valibout,
- De l'opération de compensation environnementale liée à un projet départemental, de l'étang du bois de la Cranne,
- De la création d'un nouvel aménagement ouvert au public dans le parc du château de Plaisir.

III. Diagnostic urbain

Préambule / introduction

Le diagnostic urbain permet de mieux connaître les caractéristiques spatiales et de bien comprendre le fonctionnement du territoire. Pour cela, sont abordés dans ce diagnostic tous les éléments qui participent à l'identité et la lisibilité de la commune et fondent le « génie du lieu ».

L'identité et la lisibilité sont les armatures de l'image de la ville et de son attractivité, ainsi que de l'attachement que l'on va porter à un lieu et de la capacité que l'on va avoir à le décrire. La valorisation du paysage urbain, les traitements des espaces publics, la relation entre les espaces bâtis et non-bâtis, la manière dont on va agir pour l'évolution de la ville, les usages qui vont être donnés aux espaces, ... tout ceci contribue à faire évoluer l'image de la ville.

Le « **génie du lieu** » est constitué de l'ensemble des forces physiques, biologiques, géographiques, sociales, historiques, ... qui confèrent sa singularité à un lieu, qui font que l'on est là et nulle part ailleurs. C'est ce qui rend chaque lieu unique et fragile. Les interventions apportées par l'Homme sur la nature et sur la ville ne s'avèrent réussies que dans la mesure où elles respectent le génie du lieu.

A Armature Urbaine

1. Un Paysage au croisement de trois entités

La commune de Plaisir possède un potentiel urbain et paysager important puisqu'elle se situe à la transition entre trois entités paysagères :

- Le Plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines,
- La Plaine de Neauphle,
- La Plaine de Versailles.

Le paysage est structuré par un relief vallonné dont les ruptures marquent les transitions, comme une zone urbaine localisée dans la plaine et une zone boisée implantée sur le coteau. Le système d'alternance entre lignes de crêtes bisées, plateaux et vallées agricoles permettent une découverte du paysage par étape.

L'urbanisation de la Ville de Plaisir est séparée par le coteau, la forêt et les grands axes de transit, comme la RN 12. Ces dernières constituent des ruptures physiques mais aussi visuelles compte-tenu des plantations des abords et des talus.

Le paysage plaisirois s'avère fortement marqué par une empreinte importante de la trame boisée, notamment sur le coteau avec :

- La Forêt de Sainte-Apolline, point haut de la commune, d'une superficie de 280 ha représente près des 3/4 de la surface boisée de Plaisir. Cette forêt offre une grande variété de paysages : taillis sous futaie, futaies cathédrales. De nombreuses mares y sont présentes et contribuent à la diversité écologique du bois.
- Le parc du Château,
- Le Bois de la Cranne, qui fait partie de la forêt domaniale de Bois d'Arcy.

La forêt constitue une rupture dans l'urbanisation de la commune et assure une continuité est-ouest. Elle offre à ce territoire les caractéristiques d'un espace naturel et des motifs paysagers particuliers. En effet, alors que le regard s'arrête, bloqué par les boisements qui jouent le rôle d'écrans opaques, des panoramas et cônes de vues s'ouvrent sur les espaces agricoles où règne une fluidité visuelle.

Le passé rural et la vocation agricole de Plaisir marquent toujours fortement son paysage avec quatre zones identifiées, tant par le paysage des cultures que les fermes existantes :

- Le plateau agricole au nord, situé en hauteur par rapport aux zones d'urbanisation de Plaisir, notamment la vallée du ru Maldroit et le centre-bourg.
- L'ouest, à proximité de la Boissière, avec une forte pression urbaine,
- Entre le Bois de Sainte-Apolline et la Boissière,
- Au sud de la commune, entre la RN 12 et le hameau du Buisson, marqué par la présence de verger, marquant une alternative au paysage agricole de grandes cultures.

Sur la Commune, les principaux sites remarquables du paysage sont constitués par les différents rus du territoire dessinant cette topographie.

Ainsi, le ru Sainte-Apolline s'achemine depuis l'étang de la forêt de Sainte Apolline, parcourant à ciel ouvert la vallée jusqu'au centre-ville où il rejoint le ru Maldroit.

Le ru Maldroit, quant à lui, traverse le territoire de la Plaisir dans l'axe sud-est/nord-ouest par. Ils constituent l'épine dorsale paysagère du site, et notamment du centre-bourg.

Ces rus, du fait de leur canalisation (berges bétonnées, busage) ne sont pas toujours perceptibles. Toutefois, ils assurent une continuité de la trame bleue sur la commune en lien avec la pièce d'eau du château. Ils peuvent, à terme, constituer, en lien avec la trame verte, des éléments fédérateurs pour la commune de Plaisir en permettant de recoudre le tissu urbain.

La ville de Plaisir par sa morphologie et les politiques d'occupation des sols offre une grande diversité de paysage qui illustre bien sa vocation de « ville à la campagne ».

Grande diversité des paysages

Un relief marqué par une cassure : un boisement important sur les coteaux et une urbanisation dans la plaine

Un territoire marqué par 2 rus : forte présence de la trame bleue

Enjeux pour demain

Eviter l'étalement urbain pour préserver les terres agricoles

Assurer la mise en valeur et la renaturation des rus dans la ville, notamment au centre-bourg

2. Réseaux viaires et ferrés

a) Les infrastructures routières

Les axes de circulation, compte-tenu de leur nombre et de leur importance, contribuent à définir la structuration urbaine de la Commune de Plaisir.

Ces derniers, en traversant la commune forment un maillage routier important de direction nord-sud et est-ouest, soumis à une forte circulation.

En effet, selon leur configuration, les axes routiers sont des liens entre les espaces de la ville ou sont créateurs de ruptures.

Si tu notes une hiérarchisation des voies il faudrait que tu désignes les critères de hiérarchisation (gestion ? profil et capacité ? niveau de circulation ? niveau de desserte : transit, trafic local, desserte...)

▪ Le réseau primaire : la Route Nationale 12

Plaisir est directement relié à Paris par la RN 12 et la RD 134. La liaison la plus directe Paris-Plaisir se fait par l'autoroute A 12 dont l'accès le plus proche est à Bois d'Arcy.

La RN 12, situé au Sud de la commune, dessert les quartiers des Gâtines et de Sainte-Apolline. La RN 12 possède les caractéristiques d'une voie express (deux fois deux voies) et assure un trafic interrégional. Elle assure les liaisons Est-Ouest au sein du territoire de l'agglomération et au-delà.

Ici au-delà des liaisons qu'elle permet il faudrait parler de la coupure qu'elle crée dans le territoire mais aussi de sa vitrine potentielle pour les activités des ZA.

▪ Le réseau secondaire

Les voies secondaires ou intercommunales permettent notamment de relier Plaisir aux villes voisines, notamment Les Clayes-sous-Bois, Elancourt, Trappes, mais également des territoires plus éloignés.

Les liaisons principales nord-sud sont :

- La RD 30 dont le doublement, visant à résorber la saturation de cet axe, ainsi que l'itinéraire de délestage dans le centre-bourg, constitue une importante coupure urbaine. Dans le cadre de ces travaux, le Conseil départemental a réalisé des infrastructures permettant la traversée des piétons et des cycles.
- L'ancienne RD 30 (axe de la Rue Calmette – Avenue Marc Laurent et rue de la gare) qui forme le deuxième grand axe nord-sud. Il assure aujourd'hui un trafic essentiellement local.
- L'axe formé par l'avenue Geesthacht, la rue Jules Verne et la rue Jean-Jacques Rousseau relie le bourg aux nouveaux quartiers réalisés dans les années 1970.

Les liaisons principales est-ouest sont :

- Elles sont assurées, pour les quartiers situés au nord, par la RD 11 (rue de la Boissière puis avenue de Saint Germain) et par l'avenue du 19 mars 1962 qui rejoint la RD 11 au rond-point du Petit Saint-Cloud.
- Les hameaux de la Boissière et de la Bretèche sont reliés entre eux via le centre du territoire, par les rues du Clos, de la Ferronnerie et de la Bretèche. Néanmoins, cet axe, en partie à sens unique, représente un axe secondaire de transit entre l'est et l'ouest du territoire.

De par l'urbanisation par plaques, les voiries constituent d'importantes coupures urbaines à l'échelle de la commune, réduisant fortement les possibilités de liaisons, notamment piétonnes ou cycles, entre les différents quartiers.

▪ Le réseau tertiaire

Les quartiers sont individualisés, bien séparés par des axes structurants, bordés de circulations motorisés ou non. L'absence de construction le long de ces voies et de visibilité des différents quartiers à partir des voies secondaires font que chaque quartier fonctionne comme une entité autonome.

L'intérieur des quartiers est desservi par des impasses. Par conséquent, pour passer d'un quartier à l'autre, l'automobiliste doit emprunter les voies inter quartiers.

Les voies de desserte de ces différents quartiers sont majoritairement en impasse ou en boucle, reliées entre elles par des sentes piétonnes. Cette configuration permet d'avoir des voies à la circulation apaisée et peu fréquentées (les riverains de la voie) où les enfants peuvent jouer en sécurité.

Cependant, la forme de l'impasse engendre une multiplication du nombre de voirie et donc des surfaces imperméabilisées.

b) Les transports en communs

La Ville de Plaisir compte deux gares ferroviaires, Plaisir/Les Clayes et Plaisir/Grignon, qui accueillent une offre de trains Transilien à destination de Versailles, de Paris mais aussi de Dreux et Mantes.

L'aménagement du tissu urbain à proximité des gares n'a pas été conçu, à l'origine, en fonction de ces gares devenues structurantes et qui attirent quotidiennement un nombre croissant d'usagers des communes alentours.

Le stationnement, et notamment l'existence de deux parcs relais gratuits à proximité de la gare Plaisir/Grignon (Parking Robert Doisneau situé Rue de la Gare et Parking situé avenue du 19 mars 1962) structure donc fortement l'espace public du secteur du fait de leur emprise.

Les infrastructures ferroviaires, notamment les voies ferrées, marquent la limite d'urbanisation au nord de la commune par rapport au plateau agricole.

c) Les modes doux

▪ La promenade de l'Aqueduc

Le tracé de l'Aqueduc est traité en corridor vert, engazonné et planté sur toute sa longueur. Il traverse la commune d'est en ouest en passant par le centre-ville. Il constitue une continuité verte mais également cyclable et piétonne permettant d'assurer la liaison du centre-ville avec les différents quartiers du nord de la Commune.

Cette promenade est issue de la servitude de protection de l'aqueduc de l'Avre, assurant l'alimentation en eau de la Ville de Paris, interdisant toute construction à son endroit, en amenant les eaux de l'Eure et de l'Avre vers les réservoirs de Saint-Cloud.

▪ Les sentes et liaisons piétonnes intra-quartier

A l'intérieur même des lotissements, de nombreuses sentes et chemins piétonniers ont été aménagés permettant des dessertes locales. Ainsi, dans le quartier de l'Aqueduc Nord, il a été privilégié un modèle de composition qui privilégiait la place du piéton dans la ville. Par conséquent, les chemins plantés, les placettes et les espaces verts y sont très nombreux. Toutefois, ces liaisons ne sont tournées qu'à l'intérieur du quartier et n'assurent que peu de continuité et liaisons avec les quartiers à proximité, favorisant une animation et un usage autocentré.

▪ **Les chemins ruraux et voies forestières**

D'anciens chemins ruraux non revêtus, souvent situés en périphérie des zones urbaines permettent l'accès au parcellaire agricole. Ils sont fréquentés par les riverains.

Les forêts sont drainées par un maillage dense de voies (Bois de Sainte-Apolline, Parc du Château, Bois de la Cranne). La continuité entre ces différents itinéraires piétons est le plus souvent assuré. Le développement des franchissements piétons et cyclables, via l'installation d'une passerelle au-dessus de la RD 30, permettra d'assurer la liaison entre les Gâtines et le centre-ville.

La conception du réseau viaire de Plaisir accorde une primauté à l'automobile, au détriment des modes actifs. Elle se caractérise par des infrastructures largement dimensionnées.

Le réseau viaire de Plaisir, via les axes principaux larges, facilitent les déplacements de transit, et repoussent les modes doux en dehors de la chaussée (sente, promenade, etc.).

Les voies principales de circulation contournent le centre-bourg, réduisant sa visibilité et son dynamisme commercial.

Ce réseau contribue à isoler les différents quartiers de la commune, qui s'avèrent auto-centrés et desservi par une voirie en impasse ou en boucle. Cette structuration complexifie d'éventuelles évolutions du tissu urbain.

Enjeux pour demain

Recoudre la ville de Plaisir en renforçant les liens piétons et cyclables entre les quartiers

Assurer la perméabilité des grands axes de transit pour réduire les coupures urbaines et assurer un fonctionnement urbain cohérent

3. La morphologie urbaine

Plaisir est constitué, jusque dans les années 1950 du centre-bourg et des hameaux constitués autour des fermes.



Figure 1: Photo aériennes Plaisir 1960 – Sources : Géoportail

A partir des années 1960, Plaisir passe sans transition d'un bourg rural à la ville nouvelle. Cette urbanisation rapide et volontaire est un héritage avec lequel la ville doit composer. Le bâti actuel révèle un tissu urbain très hétérogène et fragmenté lié aux différentes phases de l'urbanisation de la commune. La réalisation des différentes ZAC a, en effet, entraîné la création de centralités urbaines multiples et empêché le développement du rôle fédérateur du centre-ville. Cette méthode de construction de la ville a conduit à une urbanisation par plaque, limitant les liaisons et les relations inter-quartier. Certains quartiers périphériques fonctionnent avec les villes voisines, à l'image de La Boissière et Les Gâtines, qui sont plus accessibles que la centralité plaisiroise.

Cette urbanisation a, en revanche, développé une forte mixité des types de quartiers à l'échelle de la ville, mais les a rendus indépendants les uns des autres puisque chacun d'entre eux étaient dotés des équipements et des commerces nécessaires au quotidien.

- Les grandes hauteurs et les grands volumes sont particulièrement présentes au nord du centre-ville (grandes résidences du parc de logements collectifs, grands équipements hospitaliers, grandes zones commerciales et économiques).
- Le centre ancien comporte davantage de petit volume, mais une forte densité du bâti avec un alignement sur rue et d'un style rural de caractère. Des lotissements denses se localisent en périphérie.
- Le quartier de la Boissière se caractérise par une prédominance de logements individuels qui se présentent sous diverses densités (grandes parcelles sous couvert boisé mais aussi des petites opérations d'habitant groupé en bande ou maisons mitoyennes).
- Le quartier de l'Aqueduc est une zone accueillant principalement de l'habitat et des équipements. La densité bâtie est également forte et les formes architecturales représentées mixtes (maisons groupées, petits collectifs).
- Le quartier des Gâtines est une zone très mixte où cohabitent de nombreuses fonctions et tissus bâti (zone industrielle, lotissements, hameaux). Ces différentes fonctions ne communiquent pas entre elles conduisant également à des conflits d'usage et d'accès entre secteur d'habitat et d'activités économiques.
- Le tissu urbain de Sainte Apolline est encore peu structuré, avec une urbanisation lâche. Les diverses fonctions (habitat, activités économiques, services) s'apposent les unes à côté des autres sans cohérence d'ensemble. Les nombreuses dents creuses du secteur constituent des zones tampons entre ces dernières. Elles constituent également des opportunités de développement et de mutation.

L'urbanisation de Plaisir a eu lieu par grands ensembles urbains à des époques successives, ce qui se traduit non seulement par un paysage mais aussi par une réalité socio-démographique, mais également par des quartiers au portrait assez différencié.

▪ **Le centre ancien**

Le centre du vieux bourg de Plaisir est marqué par la présence du château et de son parc. Ce secteur, positionné plus en cœur d'urbanisation, est bordé par des voies structurantes. Il peut donc jouer un rôle d'articulation à l'échelle de la Commune.

Il est caractérisé par une urbanisation dense et homogène avec un bâti remarquable tant de type rural que pavillonnaire. Les bâtiments ont des hauteurs allant jusqu'à 15 mètres environ au faîtage et les matériaux utilisés sont la chaux et la meulière pour les bâtiments anciens et du plâtre pour les bâtiments plus récents. Les toits sont constitués de tuiles.

Les habitations sont implantées à l'alignement, formant un front urbain continu. Cette zone constitue la zone la plus dense de la commune. Les faîtages des constructions sont sensiblement parallèles à l'axe des voies.

Le centre ancien se caractérise également par la présence de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments ainsi que des principaux équipements d'accompagnement.

Le centre est marqué par la présence de végétaux à préserver dans le parc de l'hôtel de ville, la rue Emile ZOLA ainsi que la rue du docteur Fleming.

▪ **Les quartiers d'habitat individuel en lotissement**

Premiers éléments d'extension de la commune dans les années 1960, puis d'un développement plus récent, les lotissements marquent fortement le paysage. Ces lotissements ont une vocation à dominante d'habitant, tant individuel que collectif.

Les Domaines des Gâtines comprend des habitations en tous points identiques desservies par une boucle viaire. Les jardins foisonnent des végétations donnant une unité au site.

▪ **Les quartiers d'immeubles collectifs**

La Ville de Plaisir compte de nombreux secteurs d'habitat collectif (La Haise, Valibout, Résidence Brigitte, Résidence Gabrielle, Etc.), constituant la majorité des résidences principales de la commune. Elles sont essentiellement situées dans la partie d'extension du hameau des Petits Près.

Ces deux ensembles, symbolisent l'urbanisation type « ville nouvelle » avec des îlots imperméables au trafic de transit, séparés par des voies structurantes

▪ **Le tissu artisanal, industriel et commercial**

La Ville de Plaisir a préservé la ferme des Ebisoires, élément remarquable historique, au sein de la zone industrielle qui s'est développée tout autour.

Les activités commerciales, industrielles et artisanales sont regroupées dans les zones d'activités des Gâtines, des Ebisoires, de Grand Plaisir et de Sainte Apolline. Elles constituent majoritairement des entrées de ville depuis des axes à fort trafic comme la RN 12 pour la zone d'activités de Sainte-Apolline ou la RD 30, RD 98 et RD11 pour la zone des Ebisoires et le secteur commercial de Grand Plaisir.

Ces différents locaux ont des volumes très importants et des formes géométriques. Situés en entrée de ville, ils ont un impact visuel important et structurent fortement le paysage urbain aperçu depuis le plateau agricole au nord de la Commune.

La commune a su préserver un équilibre entre zones urbanisées et espaces naturels. En effet, le territoire est loin d'être urbanisé dans sa totalité : Plaisir possède une zone naturelle de 846 hectares composée d'espaces boisés et d'un plateau agricole au nord et à l'ouest de la commune pour 1 766 ha au total, soit 47,9% du territoire communal. On peut également y ajouter 243 ha d'espaces ouverts artificialisés. Ces espaces constituent un atout environnemental majeur pour la Commune.

Un équilibre entre espaces ouverts (naturels, agricoles et espaces verts) et espaces urbanisés

Une grande diversité des formes urbaines et du tissu bâti

Un centre ancien doté d'un patrimoine historique important mais qui ne joue plus son rôle de polarité commerciale

Des ensembles résidentiels dotés de leur polarité commerciale et d'équipements propre conduisant à leur autonomisation

Un manque de lien entre les quartiers

Enjeux pour demain

Préserver l'identité rurale de la commune

Faire du centre historique un lieu de destination

Renforcer les liens entre les quartiers (mobilités, services, animations)

B Analyse des densités

La densité est le rapport entre une quantité (nombre de m² bâti, d'habitants, de logements, d'emplois, ...) et l'espace occupé par cette quantité (surface de terrain). La notion de densité est difficile à saisir. Elle recouvre des réalités diverses et ne peut être l'unique indicateur pour qualifier un espace :

- Différentes formes urbaines peuvent avoir une même densité (schéma 1 ci-dessous),
- Différentes ambiances urbaines peuvent exister pour une même densité (schéma 2 et 3 ci-dessous).

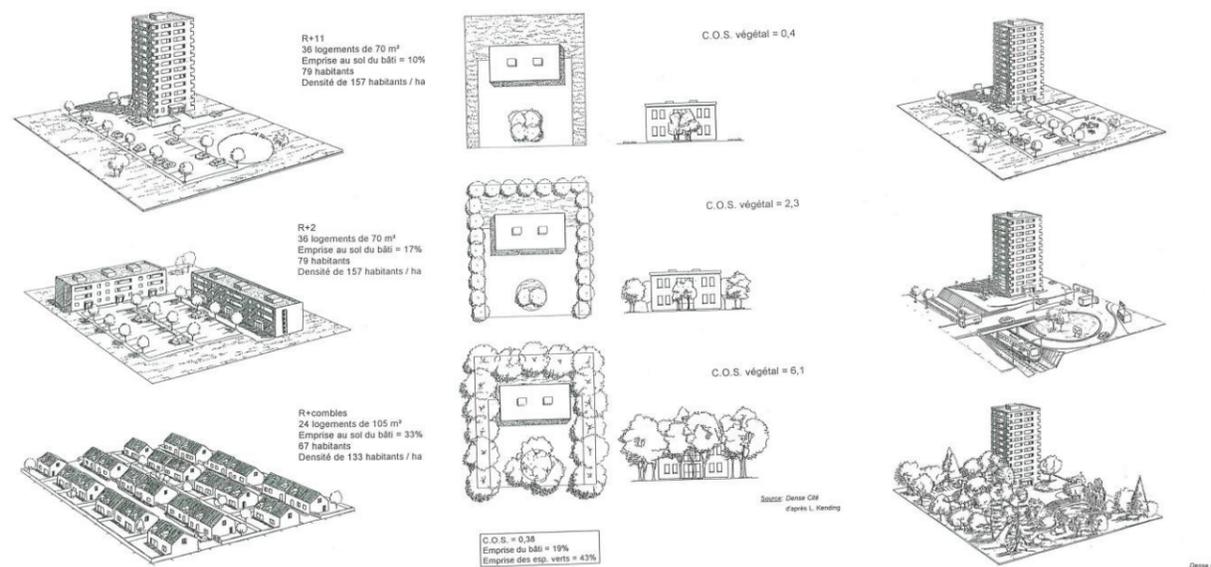


Figure 2: Source : V.Fouchier – les densités urbaines et le développement durable - 1997

La densité humaine représente la somme d'habitants et d'emplois rapportée à la surface du territoire.

L'intensité urbaine est la diversité sur un même lieu, de populations et d'activités susceptibles de créer de l'animation, de la convivialité et une perception positive de la densité. La densité et l'intensité sont une nécessité au regard des objectifs du développement durable. Il s'agit :

- D'économiser l'espace pour préserver des lieux de respiration,
- D'optimiser les coûts globaux dans la construction et la gestion des services et des équipements,
- De faciliter les rapprochements entre les composantes de la ville, indispensables aux liens sociaux,
- De limiter les déplacements, en particulier motorisés,
- De conforter les centres villes et donc de favoriser le maintien et le développement des activités commerciales.

Cependant, la question de la densité ne peut être abordée partout de la même manière. Elle doit être adaptée à la fois aux qualités spécifiques des lieux et des espaces publics, aux aspirations des usagers, au niveau d'animation souhaité, au niveau de desserte, ... Il convient donc de ne pas fixer un niveau de densité uniforme à atteindre et identique sur chacune des parties du territoire, mais bien de définir les spécificités et qualités propres que l'on veut conserver sur chaque partie du territoire et d'évaluer dans quelle mesure une densification est souhaitable et possible en respectant ces objectifs. Ainsi, à partir de la charpente constituée par la qualité des paysages, des

espaces publics, des réseaux, de la structure urbaine, des équipements à optimiser et valoriser, ..., pour chaque lieu, il est possible de définir un niveau de densité nécessaire minimal ou maximal apte à valoriser chacun des espaces selon ses caractéristiques propres et vocations attendues.

Concernant la densité bâtie, on peut considérer soit la quantité de surface construite par hectare, soit la quantité de logement à l'hectare. Les surfaces de référence peuvent être soit la commune, soit les espaces urbanisés de la commune, soit le quartier ou l'îlot.

Le tissu urbain de Plaisir ne se caractérise pas par une densité très importante. Ainsi, le secteur le plus dense de Plaisir est constitué par le bâti historique du centre-bourg caractérisé par ses maisons en front de rue et ses collectifs.

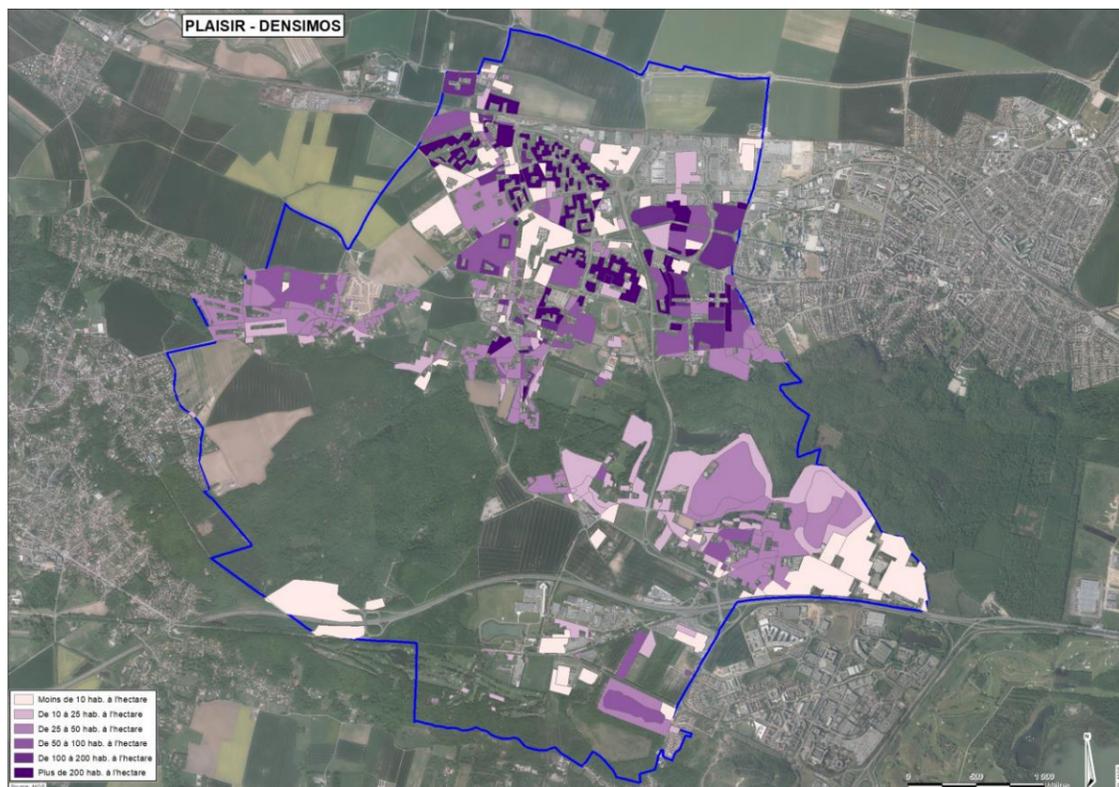
Le développement de l'urbanisation à partir des années 1960 s'est traduit par la réalisation d'opérations d'ensemble, sous la forme :

- De lotissements pavillonnaires, notamment au sud de la commune avec le Domaine de la Bataille ou des Gâtines,
- Des opérations avec des immeubles, implantés librement sur la parcelle, comme les Résidences Danièle, Brigitte et Gabrielle.
- Des opérations mixtes, à partir des années 1980, comme la ZAC de l'Aqueduc.

Ces différentes opérations comprenant de nombreuses voiries, en boucle ou en impasse, pour assurer la desserte interne, ainsi que des espaces verts conséquents, la densité du bâti s'avère limitée.

Les secteurs d'activités économiques et commerciales, quant à eux, ne présentent pas une densité importante du fait d'une forte emprise des espaces dévolus au stationnement.

On observe, cependant, dans le cadre des opérations de restructuration urbaine, une tendance à faire la ville sur la ville, notamment dans le centre-bourg. Ce phénomène se développe principalement au sein des tissus anciens qui ont conservés un parcellaire relativement fin. Ils font l'objet d'opération de regroupement parcellaire et de remplacement de maison par des immeubles. Cela pose parfois problème de respect de la qualité architecturale, de la charpente paysagère de ces espaces et porte des risques d'uniformisation de la ville. En outre, la capacité des espaces publics et des réseaux n'est pas toujours suffisante. Ces évolutions, bien que pouvant répondre aux enjeux de développement durable, notamment la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles, ne s'effectuent pas forcément dans les secteurs les plus pertinents au regard de ces objectifs et privilégient des considérations financières ou des facilités juridiques et techniques.



Une densité variée, plus importante dans le tissu ancien que dans les opérations d'ensemble des années 1960

Une forte pression foncière et immobilière dans les tissus anciens

Enjeux pour demain

Assurer une bonne intégration urbaine des nouvelles opérations au sein du tissu urbain existant

C Fonctions et usage du territoire

1. Une conception urbaine guidée par le zoning

La mixité fonctionnelle dans un quartier, un lotissement ou un immeuble, peut-être évoquée lorsque plusieurs fonctions (logements, commerces, activités, équipements, ...) y sont représentées. La mixité fonctionnelle est considérée comme un objectif urbanistique qui s'oppose au découpage du territoire en zones fonctionnellement différenciées (zoning), concept qui a caractérisé la planification urbaine de l'après-guerre.

La mixité fonctionnelle est vue comme un élément important de la ville des courtes distances, qui favorise les déplacements en modes actifs (marche à pied, vélo, ...) pour un développement urbain soutenable. Plutôt que de créer des parcs d'activités et des zones résidentielles séparées, ce qui augmente les distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre et encourage l'usage des modes de déplacement motorisés, l'objectif de mixité fonctionnelle est de rapprocher les fonctions de façon à ce que les principales composantes de la ville soient

proches et facilement accessibles. Cela offre l'opportunité aux habitants et usagers du territoire de limiter leurs déplacements « contraints », notamment les trajets domicile/travail. Un obstacle à certaines mixités fonctionnelles est l'incompatibilité de certaines fonctions entre elles, en général lorsque des nuisances engendrées par des fonctions ne sont pas ou peu tolérées par d'autres. Par exemple, des activités industrielles nuisantes, polluantes ou de logistique sont difficilement compatibles avec la proximité de logements.

De plus, le niveau de mixité fonctionnelle peut être variable en fonction des lieux. Il n'est pas toujours pertinent d'avoir pour objectif une mixité fonctionnelle totale (retrouver toutes les composantes de la ville partout sur le territoire) et cette mixité doit être pensée en fonction des niveaux de desserte et d'équipements notamment. De plus, la mixité fonctionnelle à très grande échelle (échelle du bâtiment par exemple) nécessite de prendre en compte la complexité des montages opérationnels, afin d'éviter des montages juridiques et financiers trop complexes pouvant entraîner des difficultés dans la gestion quotidienne (copropriété intégrant un bailleur social et un gestionnaire de commerces par exemple) et la mutation ultérieure de ces espaces.

Par ailleurs, la spécificité fonctionnelle des lieux permet de préserver des lieux résidentiels plus intimes ou à contrario des lieux d'activités ou de commerces plus visibles.

La formation de la ville nouvelle était basée sur un triple équilibre entre la ville et la nature, entre l'habitat et l'emploi et entre les logements et les équipements. Ces principes sont fondateurs d'une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'ensemble du territoire. A l'échelle communale, on retrouve bien ce principe de mixité fonctionnelle.

Cependant, l'imbrication des objectifs et des enjeux qui ont sous-tendu la production de la ville (nécessité de produire vite, logique de la promotion immobilière et de la rentabilité, aspiration des habitants à une certaine sécurité et tranquillité et volonté de concentrer les activités pour les rendre visibles) ont conduit à un développement fonctionnaliste, sous la forme d'un urbanisme de séparation des fonctions et de zoning.

Il y a ainsi des espaces de typologies et d'utilisations identiques : le territoire s'est spécialisé avec des secteurs majoritairement dévolus aux activités économiques et d'autres essentiellement dévolus à l'habitat. Les premiers espaces sont ainsi fréquentés davantage le jour, par les salariés, et les autres plus la nuit et le week-end, par les habitants.

Cette organisation présente des atouts. Les zones d'activités, souvent positionnées à proximité des axes de transports majeurs, peuvent bénéficier d'une bonne accessibilité routière et en transports collectifs et d'une meilleure visibilité. Les secteurs résidentiels, de leur côté, bénéficient d'une certaine tranquillité et d'une protection vis-à-vis des flux.

Cette organisation présente également des faiblesses. Au-delà du phénomène d'espace « vide » à certaines heures de la journée ou certains jours de la semaine, elle ne facilite pas les mutualisations des services, des commerces et des équipements (d'infrastructure et de superstructure). Elle ne permet pas non plus les croisements et échanges entre les différents usagers du territoire. C'est ainsi que la vision qu'en ont les salariés et celle des habitants sont bien différentes.

Le développement urbain fonctionnaliste de Plaisir, à partir de années 1960, s'est greffé sur un tissu existant, constitué d'un centre-bourg et des hameaux. Ce dernier correspond à la conception traditionnelle du "centre", associée à des formes urbaines inscrivant les lieux de pouvoirs (mairie), les commerces de quartiers résidentiels, et la prédominance d'espaces publics (Parc de la Mairie et du Château). Toutefois, il s'est retrouvé à l'écart du dynamisme urbain et a perdu, au fil du temps, sa fonction commerciale à l'échelle de la commune pour ne constituer qu'une offre de proximité.

Par ailleurs, les espaces résidentiels comptent des polarités accueillant des commerces de proximité mais qui peinent aujourd'hui à résister à la concurrence de la zone commerciale de Grand Plaisir. Elles peuvent également

s'appuyer sur des équipements publics (Théâtre, Espace Coluche, Salle des fêtes, Palais des Sports, Parc des Sports).

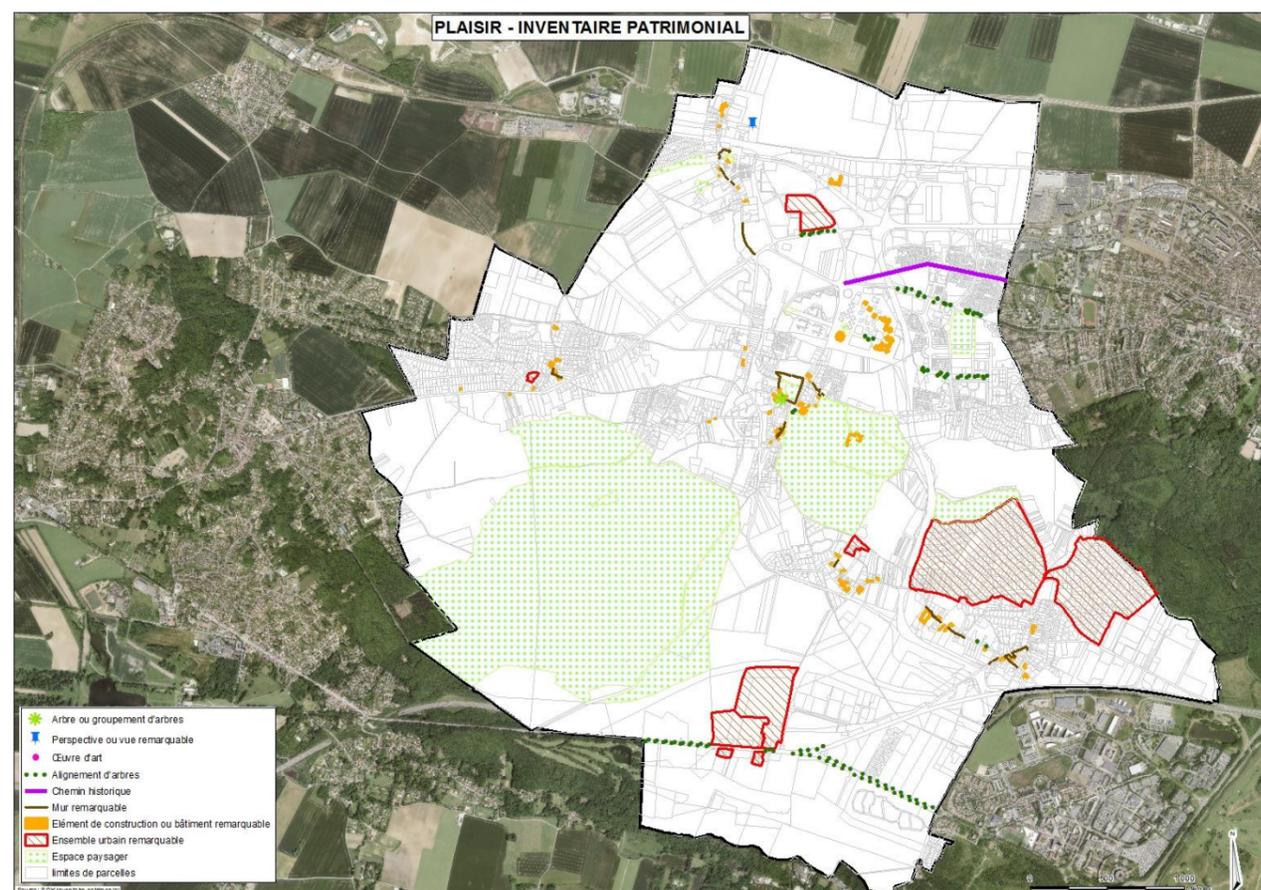
La zone commerciale du nord de la commune contribue à l'émergence d'une nouvelle forme de centralité par les pratiques sociales qu'elle induit. Toutefois, l'émergence des acteurs du numérique et d'un souhait de consommer « mieux » et « plus responsable » peut interroger sur le devenir de ces grands espaces.

Le centre traditionnel, dont les accès sont plus contraints en automobile, a progressivement perdu sa situation de monopole en matière d'activités commerciales au profit de la zone d'activités installée aux frontières de la ville et bien desservie par le réseau routier.

Les caractéristiques de certains secteurs (âge et état du bâti, phénomène de vacance, ...) et les secteurs de projet ou de réflexion permettent d'envisager des mutations urbaines et de nouveaux développements, autant d'opportunités pour intégrer la question de la mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier et de l'ilot sur le territoire et pour amorcer cette diversification des fonctions sur les secteurs les plus pertinents. Cette évolution est une des conditions essentielles pour le développement d'une ville des courtes distances, des transports collectifs et des modes actifs et de l'animation urbaine. Cela ne signifie en aucun cas que l'ensemble du territoire doit être multifonctionnel. Les niveaux de mixité fonctionnelle pourront être différenciés notamment en fonction des contextes urbains et de la qualité de la desserte des secteurs.

2. Le patrimoine plaisirois

La commune de Plaisir dispose d'un patrimoine architectural et historique riche et varié comprenant à la fois des monuments historiques classés et inscrits mais également un tissu urbain vernaculaire qualitatif qu'il convient de préserver et de valoriser.



a) Les monuments et sites historiques classés et inscrits

La commune de Plaisir compte plusieurs monuments historiques classés et inscrits, dont :

- **Le château**

Aujourd'hui propriété de la Commune, il est classé Monument Historique depuis 1961.

Dès 1415, il est fait état d'un fief comprenant une demeure et appartenant à Jacques de Montmort sur l'acte de vente des biens de la Châtelaine de Neauphle au Duc de Bretagne. A la fin du XVI^e siècle et au début du XVII^e siècle, la demeure est transformée en château.

A l'origine, l'édifice ne comportait que la partie centrale. Son architecture et des éléments d'aménagement intérieur attestent de l'empreinte du style Louis XIII : volets à petits panneaux de chêne massif renforcés de barres de fer, quelques cheminées, escalier à deux volées et rampe en chêne massif, boiseries et alcôves. Les deux ailes

basses et les bâtiments annexes à vocations agricole furent ajoutés au XVIII^e siècle. Il est dès lors constitué d'un corps de logis central, cantonné de deux pavillons en légers décrochements, sur deux étages et une mansarde. Les ailes s'avèrent plus basses et plus récentes.

Aujourd'hui, le bâtiment du château est utilisé à des fins culturelles et sportives (école de musique, centre équestre, etc.).

Un projet de réaménagement du bâtiment est en cours d'étude. Ce dernier vise à y développer une médiathèque, centrée fortement sur le numérique.

- **Le parc du château**

Le parc du château constitue un site classé depuis 1946 représentant une surface de 50,5 hectares.

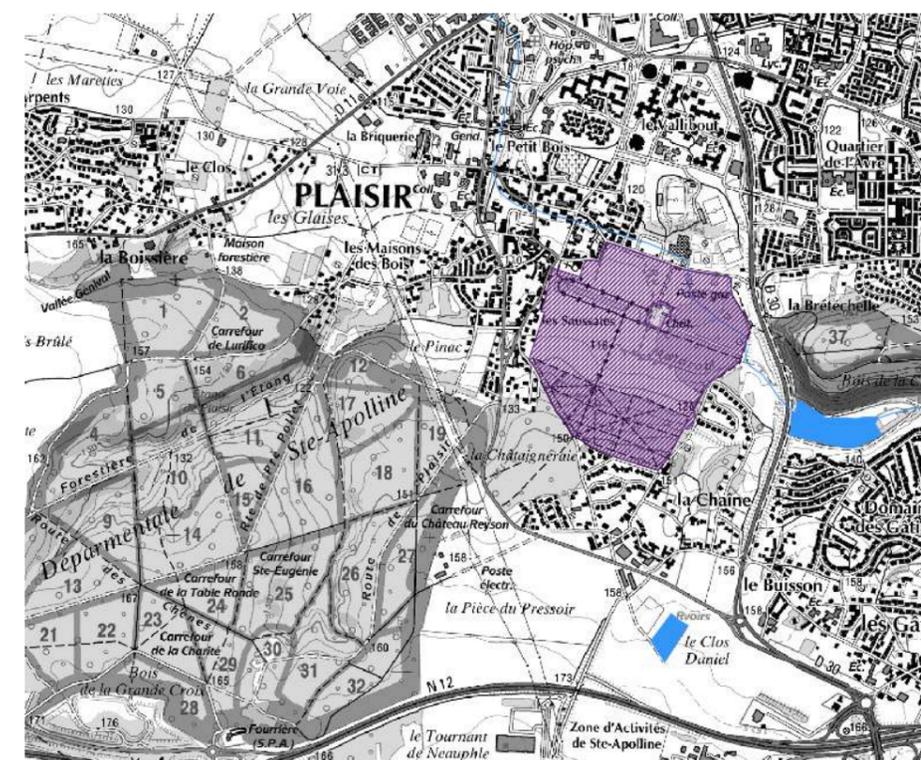


Figure 3: périmètre site classé, source : XXX

Le Domaine de Plaisir, qui se situe dans le centre-bourg, contribue à la trame verte de la Commune (coulee verte Est-Ouest) en assurant une continuité entre la Forêt de la Cranne et la Forêt de Sainte Appoline.

Il participe au cadre de vie et à l'attractivité centre-bourg, via la présence du ru Maldroit. La pièce d'eau est en perspective du château.



Le parc du château bénéficie d'une requalification paysagère visant à restituer son aménagement d'origine grâce à :

- La plantations d'arbres (307) et d'arbustes (440),
- La création d'un jardin à la française dans la zone humide (Nord du domaine,
- La création et reprise d'allées,
- Le curage du bassin de l'abreuvoir, du Ru et des fossés connexes.

La récente renaturation qui restaure son paysage d'origine a été permise grâce à la découverte d'une cartographie détaillée de 1818. Pour retrouver un aménagement de jardin à la française, une centaine de tilleuls sont venus prolonger les allées déjà présentes de part et d'autre du canal. Elles se rejoignent à présent grâce à une élégante exèdre au centre de laquelle se trouve une sculpture remarquable du XVIIIe.

De l'autre côté du parc, les berges de l'étang ont été réaménagées et végétalisées pour s'intégrer dans le paysage. Le verger, situé en contre-haut de l'étang, a été replanté avec des poiriers, des pommiers, des néfliers, des cerisiers et des amandiers.

Enfin, le mur de clôture nord a été reconstitué en moellons et les portails et grilles historiques restaurés par un ferronnier d'art.

▪ L'église Saint-Pierre

L'Eglise est également la propriété de la Commune. Elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1946.

Elle aurait été construite vers 1260, grâce aux dons d'Elisabeth de Buc. Il s'agissait, à l'origine, d'un monument gothique, dont les seules traces encore visibles se situent dans le cœur. Aujourd'hui son style s'avère composite compte-tenu des diverses reconstructions et rénovation. L'église présente ainsi un clocher quatre pentes, du XIVe siècle, une chapelle, du XVIe siècle, et une nef secondaire, du XVIIe siècle.

La Ville de Plaisir a conduit un réaménagement de la place Saint Pierre et reconstruction du mur de clôture du Parc du Château permettant :

- Le déplacement du mur et des grilles du portail du parc,
- La création de portails et de grilles en fer forgé dans le mur de clôture,
- La création d'une allée pavée entre le poche de l'église et le mur de clôture.

Une dernière phase des interventions consiste à libérer du stationnement une part importante de la place pour le reporter à l'arrière de cette dernière afin de le rendre moins visible.

▪ Le patrimoine recensé au titre des secteurs archéologiques

Sur le territoire communal, 8 monuments, datant pour la plupart du Moyen-Age ou de la Préhistoire, ont été découverts et sont proposés à l'inscription :

- Les vestiges de l'ancienne chapelle Sainte-Apolline : située au cœur du bois de Sainte-Apolline, la chapelle date du Moyen-Age et a été démolie en 1726. Une belle Pieta en bois peinte, datant du XVIIe siècle, y était exposée. Classé Monument Historique depuis 1972, elle se trouve désormais à l'église paroissiale Saint-Nicolas de Neauphle-le-Château. Les vestiges de la chapelle ont fait l'objet d'un pèlerinage très fréquenté jusqu'au début du XXe siècle.
- Les restes d'une enceinte datant de l'Age de Fer située à la Bretéchelle,
- Une enceinte date de l'Age de Fer, située dans le bois de la Grande Croix,
- Une enceinte complexe construite également au cours de l'Age de Fer, localisé au lieu-dit « Les Soixante-Arpents » en limite communale avec Thiverval,
- L'ancienne abbaye bénédictine Notre-Dame, datant du Haut Moyen-Age, localisée au centre de la commune,
- Les vestiges d'un établissement médiéval associé à une motte castrale au lieu-dit « camps romain » dans le bois de Sainte-Apolline,
- La ferme fortifiée des Ebisoires, rue Paule Langevin : construite au Moyen-Age, elle comprend un corps de ferme composé de bâtiments en pierre donnant sur une cour intérieure. Localisée dans une zone d'activités, elle a été reconvertie et accueille désormais des bureaux et des activités artisanales.
- L'église paroissiale Saint-Pierre, commencée au Moyen-Age.

b) Le tissu vernaculaire remarquable

La Commune de Plaisir possède également des éléments de patrimoine architecturaux intégrés au tissu vernaculaire, symbole de ces différentes phases de développement. Ces derniers contribuent au gabarit du bâtiment et à définir la structure urbaine, notamment dans le centre-bourg et les hameaux de la Commune.

Il comprend :

▪ Les équipements publics

- L'Hôtel de Ville, situé à l'extrémité ouest du Parc Bauclas, ce bâtiment Belle époque est composé de deux pavillons réunis par un corps de logis. Le décor est concentré sur le pavillon d'angle. Pour les façades côté rue et jardin : fenêtre encadrée de table, cordon séparant les niveaux, corniches et fronton cintrés. Pour les façades d'angle du pavillon gauche, on retrouve plus de fantaisie avec un bow-window, un balcon, des pilastres et une niche ornée d'un vase.
- La Mairie Annexe, bâtiment administratif imposant donnant sur la rue de la République face au parc de Bauclas. Sa façade en pierres meulières est très décoratives. Les encadrements des fenêtres en arrondis

lui donnent un aspect singulier. A l'arrière, des extensions plus modernes sont venues compléter le bâtiment.

- **La Maison des associations**, située au nord de la Commune, domine le square de la Croix du Sud. Elle est également construite en pierres meulières et constitue un des derniers vestiges du hameau des Petits Près.
- **Les bâtiments administratifs de l'hôpital de Plaisir (site des Petits Près)**

▪ Le patrimoine rural hérité

Certaines fermes témoignent de l'existence des hameaux ruraux et de l'activité agricole qui existaient autrefois sur le territoire communal de Plaisir. Outre la ferme des Ebisaires, de beaux corps de fermes ont été conservés.

- **La ferme du Buisson**, située dans le hameau des Gâtines, à proximité des vergers,
- **Le hameau de la Bretèche** : au contact du bois de la Cranne, cet ancien hameau se compose d'anciens bâtiments agricoles de beaux volumes, les murs étant en pierres apparentes,
- **Le hameau de la Boissière** : une ferme en pierre apparente a également été conservée, à l'angle de la rue Michel-Ange, en limite avec l'espace agricole.

• Le tissu du centre historique

Le tissu du centre historique est remarquable de par ses constructions implantées à l'alignement à l'instar des morphologies de « village-rue ».

Des monuments historiques identifiés et protégés

Un patrimoine vernaculaire isolé et peu visible dans le tissu urbain constitué

Une partie du patrimoine n'est pas identifiée et protégée

Enjeux pour demain

Protéger les séquences urbaines témoignant du passé rural de Plaisir

Assurer une bonne intégration urbaine des nouvelles opérations au sein du tissu urbain existant

3. Arbres et paysages remarquable

a) Le ru Maldroit

Le territoire de la Plaisir est traversé dans l'axe sud-est/nord-ouest par le ru Maldroit. Issu d'une source située sur le plateau de Trappes, non loin de l'étang de Saint-Quentin, il s'achemine depuis les lotissements des Gâtines en longeant le bois de la Cranne vers le bourg de Plaisir où son cours change brutalement de direction pour se diriger plein nord jusqu'à la limite communale. Ensuite, il se dirige vers Beynes où, après une courte distance (sous le carrefour de la RD 119 et de la RD 191) au cours de laquelle il est canalisé, il réapparaît pour se rejeter dans la Mauldre, affluent de la Seine.

D'une longueur de 12,5 km, ce ru a été canalisé dans le courant des années 1970 pour répondre aux risques d'inondation et assainir le hameau des Petits Près. Cette artificialisation des rives s'avère très visible dans le secteur du centre-bourg et notamment sur les sites hospitaliers (Site Charcot et Site des Petits Près).

Ce ru constitue donc une continuité écologique à préserver et à valoriser, notamment dans le cadre des futurs aménagements visant à sa renaturation dans le centre de la commune. Ces interventions visent également à permettre la réalisation d'un lieu de promenade paysagère.

b) Le ru Sainte Apolline

Le ru Sainte-Apolline s'achemine depuis l'étang de la forêt de Sainte Apolline, parcourant à ciel ouvert la vallée jusqu'au centre-ville où il rejoint le ru Maldroit. Par endroits, il se devine à la végétation de zones humides (roselière) ou par la présence d'ancien lavoir (Rue Alexandre Dumas).

Un aménagement paysager est réalisé à l'entrée du centre-ville, au niveau du marché couvert via le Bassin Calmette. Il s'agit d'une zone d'expansion du ru aménagé en tant que promenade arboré. Elle est à proximité immédiate des fonds de jardin des pavillons du centre-bourg.

c) Arbres remarquables identifiés par la Ville

La commune de Plaisir identifie plusieurs sites accueillant des arbres remarquables qu'il convient de préserver et de valoriser.

Ces derniers se localisent notamment :

▪ **Plaine des sports**

Au sein de cet espace, un Cyprès de Nootka pleureur a été identifié.



Figure 4: Plaine des Sport - Stade Robert BARRAN

▪ **Rue Einstein**

Au sein de cet espace, un chêne a été identifié.

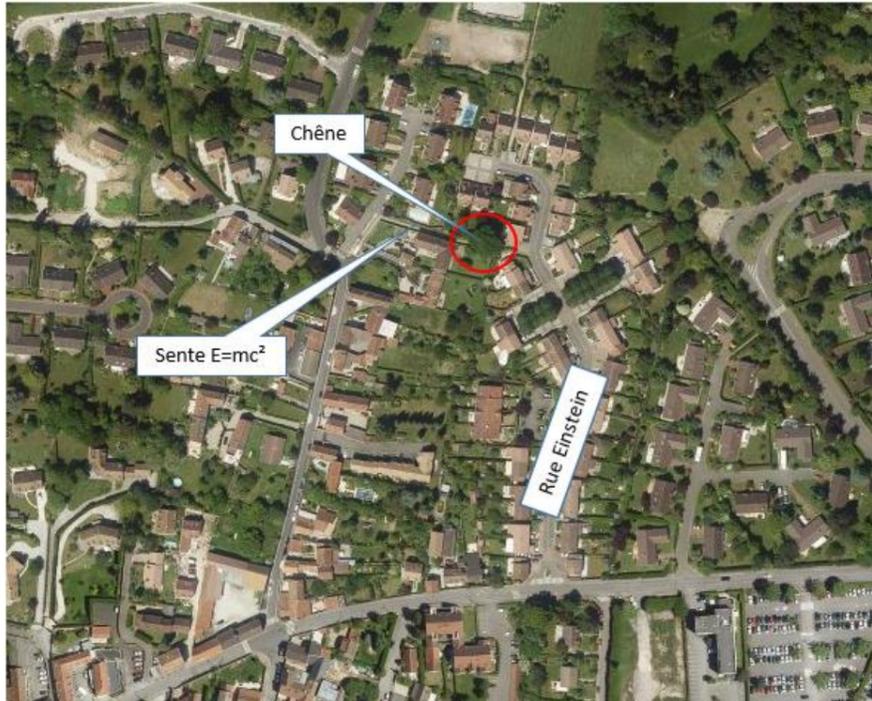


Figure 5: Rue Einstein

▪ **Maison Rousseau**

Au sein de ce jardin, plusieurs spécimens ont été identifiés : un Cyprès de Provence et un Févier d'Amérique.

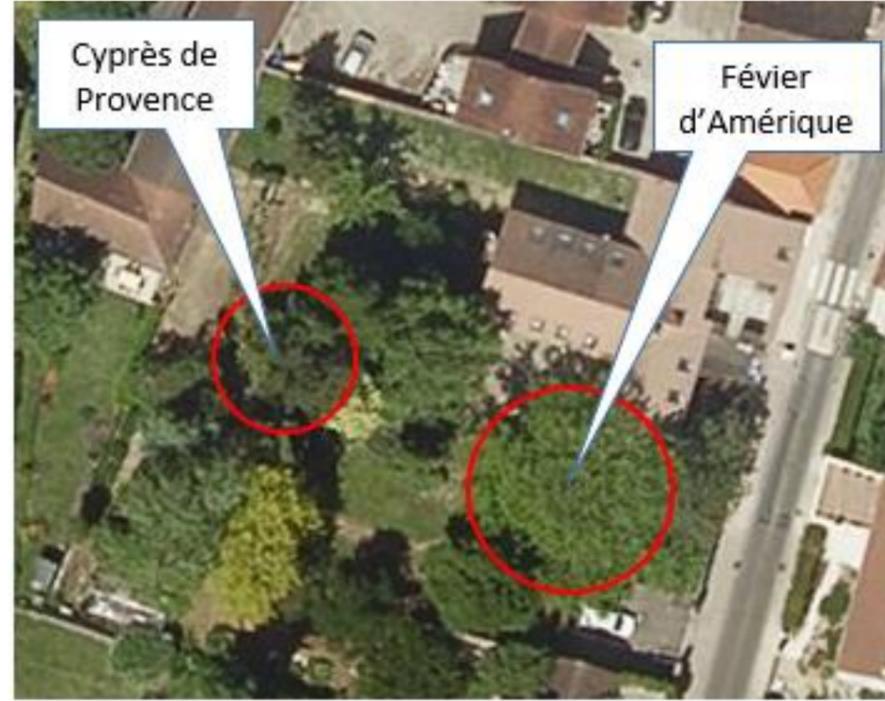


Figure 6 : Maison Rousseau

▪ **Parc du Château**

Au sein de ce parc, plusieurs spécimens ont été identifiés : un Marronnier, un Chêne rouvre, des Platanes et un Tilleul.

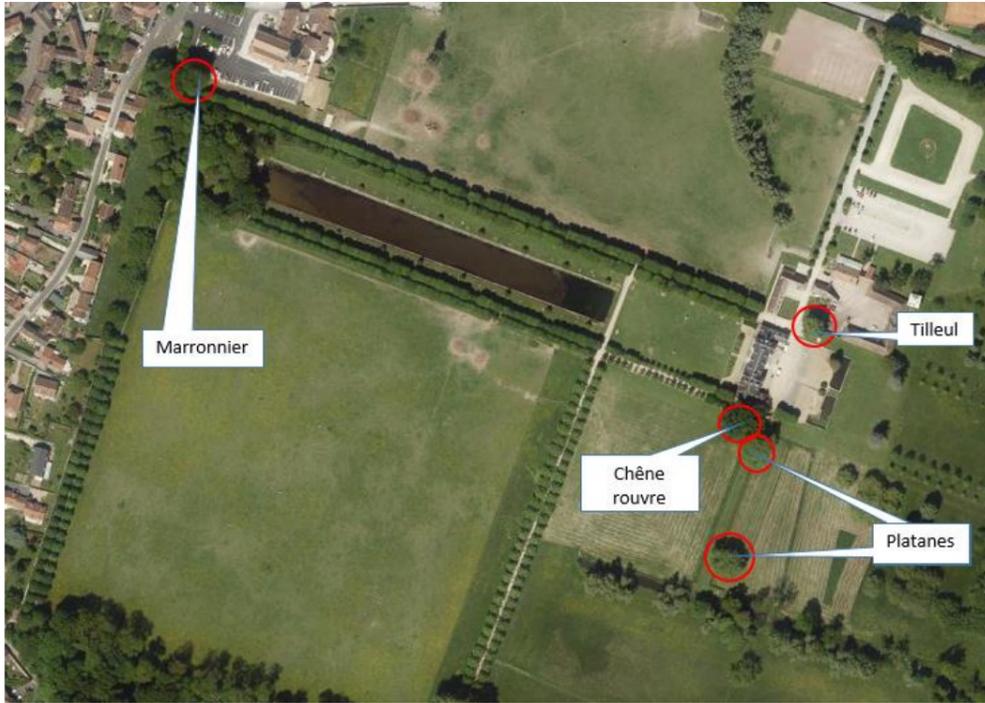


Figure 7: Parc du Château

▪ **Parc de l'hôtel de Ville**

Au sein de ce parc, plusieurs spécimens ont été identifiés : un Frêne pleureur, un Cèdre de l'Atlas, un Bouleau, un Frêne et un Erable champêtre.

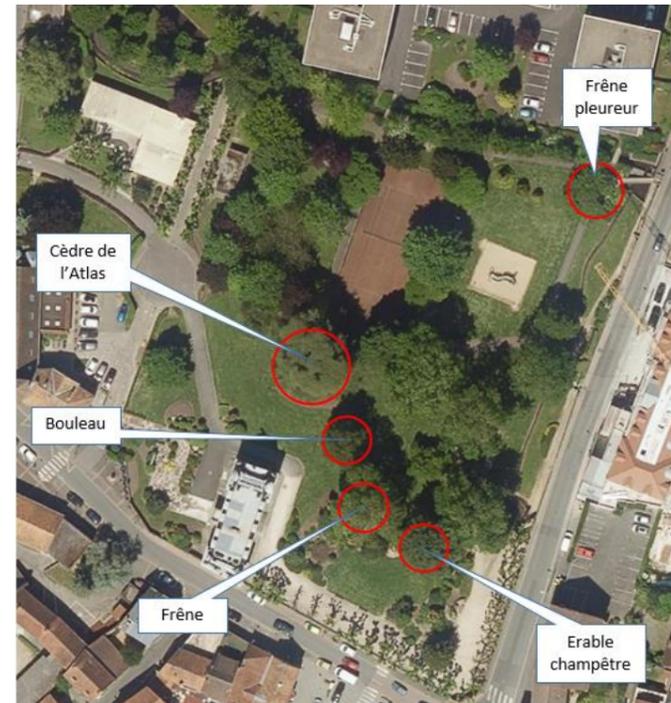


Figure 8: Parc de l'Hôtel de Ville

4. Espace public et espaces verts

a) L'espace public

La structure viaire assure une bonne desserte de la ville et relie ses différentes polarités. Toutefois, elle contribue, de par son dimensionnement, à isoler les différents quartiers.

Dans de nombreux quartiers, et même à l'échelle inter-quartier (du centre-bourg au secteur nord), les distances sont parcourables à pied. Toutefois, le traitement de l'espace publics rend ces circulations piétonnes et cyclables inconfortables, de par leur étroitesse et par leur difficulté d'accès.

L'illustration ci-contre le démontre bien en indiquant à la fois le temps de parcours et la distance à pied depuis le quartier du Valibout.

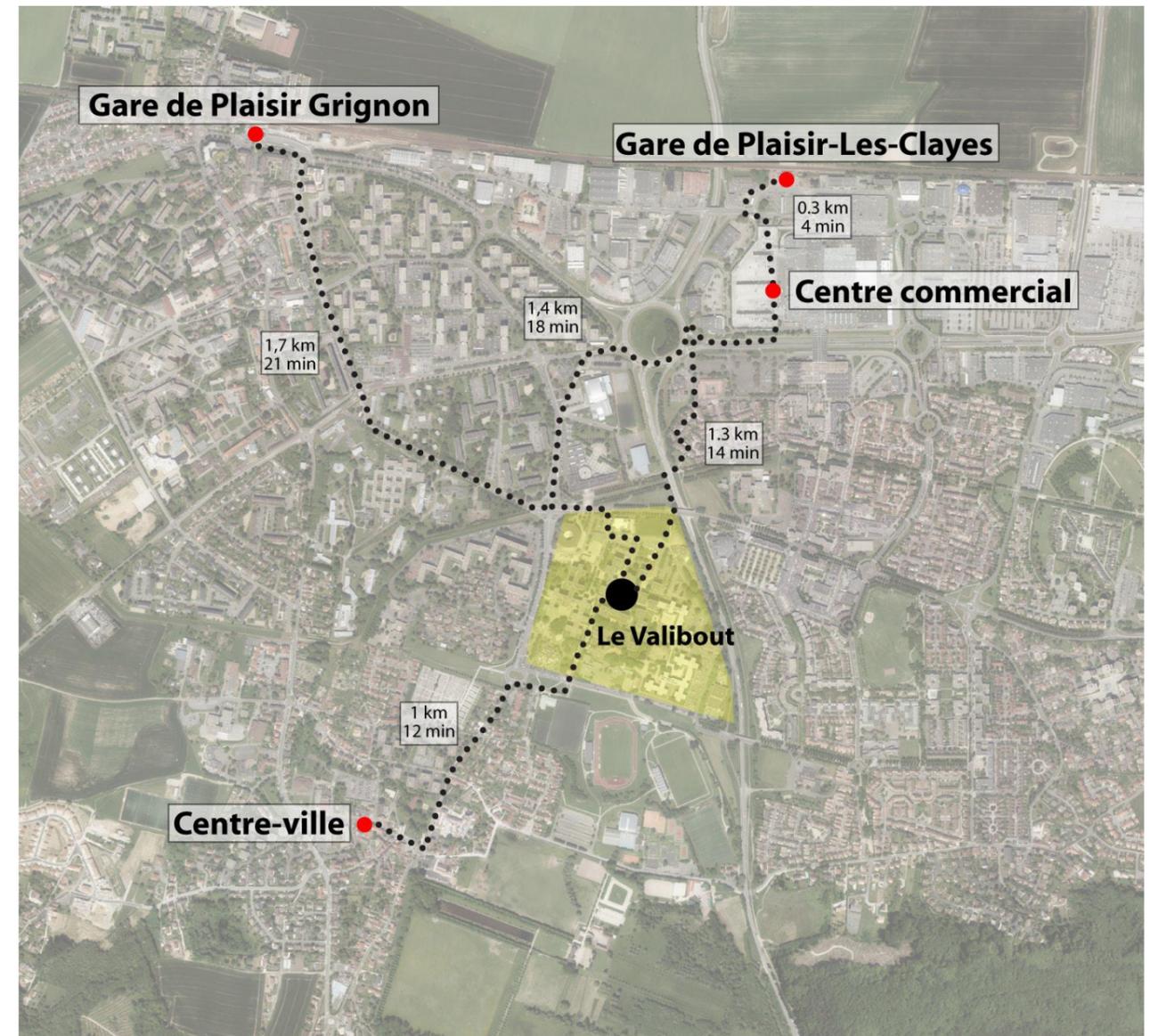


Figure 9: Temps de parcours à pieds depuis le Valibout - Source Quintet

La conception de l'espace public, de par des axes structurant de transit surdimensionné et des voies de desserte interne, conduit à des quartier introvertis et isolés les uns des autres.



Figure 10: Espaces publics et isolement des quartier - Sources : Quintet

En conséquence, le rapport à la rue est difficile. La structuration urbaine et viaire apparaît peu lisible. Elle n'aide pas à assurer une visibilité et une capacité de se repérer. De plus, cette urbanisation par plaque ne favorisant pas les perspectives et les continuités urbaines

b) Des espaces naturels nombreux mais morcelés

La Ville de Plaisir compte de nombreux espaces verts nombreux. Ces derniers se décomposent en trois typologies :

▪ L'Espace naturel Boisé

- Forêt de Sainte Apolline

La forêt représente une superficie de 280 ha représente près des 3/4 de la surface boisée de Plaisir. Elle constitue un lieu de respiration au cœur de la commune et un lieu de loisirs pour les Plaisirois. Il accueille un étang dédié à la pratique sportive de la pêche.

Ce bois est étendu par l'intermédiaire du Bois de la Grande Croix, qui prend la forme d'une lande.

- Bois de la Cranne

Ce bois fait partie de la forêt domaniale de Bois d'Arcy. Elle est située à l'est de la commune. Le ru Maldroit y alimente un étang.

▪ Les parcs urbains

Ces derniers ont été aménagés sur la commune et sont ouverts au public. Ils visent à assurer une fonction d'animation et de respiration au sein du tissu urbain.

- Parc du Château

Le parc du château constitue un site classé depuis 1946 représentant une surface de 50,5 hectares. Le parc est paysager, en s'appuyant sur des allées arborées, une pièce d'eau en alignement du château et du ru Maldroit.

Le château de Plaisir et son parc sont depuis 1977 des espaces de promenade et de culture ouverts au public. De nombreuses soirées théâtre, musique et danse sont programmées au Théâtre Robert Manuel qui bénéficie de la proximité du conservatoire de la ville. Les visiteurs viennent également apprécier les soirées découverte, les expositions et profitent de la présence de la médiathèque. Au cœur du centre-ville, les prés, les bois, les allées ombragées et les pièces d'eau du parc du Château offrent de nombreuses occasions de flâner en profitant de la quiétude d'un environnement protégé.

- Parc de la Mairie

Le Parc de la Mairie est l'héritier du parc du Prieuré, doté d'un moulin et de fontaines, dont l'une a été récemment retrouvée. Il est traversé par le ru Maldroit. Il accueille des équipements de pratiques sportives, des aires de jeux pour enfants ainsi que certains bâtiments municipaux.

- Parc des Quatre Saisons

Le Parc des Quatre Saisons se situe au cœur du quartier de l'Aqueduc. Il dispose d'un rayonnement à l'échelle du quartier, voire au-delà. Le parc dispose d'un aménagement paysager sous la forme d'un espace arboré en frange urbaine et d'allée arbustive au sud. Il comprend des aires de jeux pour les enfants et d'une pelouse.

▪ Les espaces verts de proximité

- Promenade de l'Aqueduc et ses squares

La promenade de l'Aqueduc, également appelé « Chemin des eaux » traverse la commune d'est en ouest. Cette continuité a pour origine la présence souterraine de l'Aqueduc de l'Arve.

Cet espace vert est le support d'une liaison douce structurante à l'échelle de la commune. Le sol est fréquemment imperméabilisé. Il est ponctué de différents square, notamment dans le Quartier de l'Aqueduc, mais également d'alignement d'arbres, à hauteur du collège Blaise Pascal

- Jardins familiaux

Les jardins familiaux sont un lieu de rupture de l'urbanisation dans le centre-bourg. Etant cultivé, leur accès n'est pas ouvert au public. Toutefois, ils sont appréciés des habitants pour qui ils constituent un marqueur de l'identité plaisiroise.

Les jardins familiaux se localise en bordure de la promenade de l'Aqueduc et du ru Maldroit. Ils sont marqués par une forte pente.

- Espaces libres au sein des emprises des sites hospitaliers

La ville de Plaisir compte deux grandes emprises fermées, isolées et source de coupure urbaine, limitant les déplacements quotidiens. Il s'agit des emprises hospitalières, à savoir celle de l'hôpital des Petits Près et du site de Charcot.

Le site des Petits près est marqué par une forte présence des espaces verts, hérités des pratiques sanitaires passées. En effet, l'hôpital se voulait autosuffisant, par conséquent, les patients étaient conduits à exploiter le site via des travaux agricoles. Cette enclave urbaine s'avère donc très verte avec une forte présence arborée et une trame herbacée conséquente.

L'hôpital Charcot compte des surfaces d'espaces verts importants avec de nombreux arbres à grandes tiges. Le site s'inscrit également dans une topographie accidentée avec une pente importante dont le point haut se situe en direction de la résidence Brigitte.

Par ailleurs, les espaces verts de proximité se matérialisent par :

- Les espaces verts qui structurent les opérations d'immeubles collectifs développés à partir des années 1960.
- Les lotissements, à l'image des Gâtines, qui intègrent une surface importante dédiée aux jardins privés.

Enfin, la commune de Plaisir compte de nombreux arbres d'alignements et des clôtures végétales qui participent à la présence de cette trame verte urbaine.

Cependant, le réseau des espaces verts publics manque de continuité malgré le maillage important. Il existe cependant une continuité forte, orienté est-ouest, grâce à la forêt de Sainte Apolline, le parc du Château et le Bois de la Crane.

Un espace public majoritairement dévolu à l'automobile

Des espaces publics se limitant aux espaces verts et aux voiries

Absence de place publique lieu d'animation, d'échange et de sociabilité

Actions de la commune pour renforcer l'attractivité du Parc du Château via le développement de manifestations culturelles, sportives et ludiques.

Enjeux pour demain

Conforter et à articuler les entités paysagères structurantes

Faire des espaces publics des lieux de rencontres et d'animation à l'échelle de Plaisir

5. Entrée de ville et coupure urbaine

La commune de Plaisir constitue une porte d'entrée pour l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les entrées de ville occupent donc une double fonction entrée de ville et entrée d'agglomération.

L'entrée de ville représente la première perception du territoire lui conférant une forte importance en terme d'image et d'attractivité

Elles sont composées des :

a) Entrée de Ville

▪ Entrée routière

Les entrées routières sont constituées par :

- Des axes structurants :
 - Les ronds point des Gâtines et du Petit Saint Cloud constituent les portes principales de la Ville, car il s'agit des nœuds routiers majeur pour l'accès à la ville par la RD 30.
 - La RD 11 assure les entrées de ville depuis les communes voisines, à savoir Neauphle-le-Château à l'est et les Clayes-sous-Bois pour l'est.
- RD 109 et RD 98 depuis le plateau agricole avec un accès direct dans le secteur nord dédié aux activités commerciales et industrielles. Le plateau agricole au nord permet des vues en surplomb sur la silhouette urbaine et le jeu d'alternance crêtes/vallées. La RD 109 est bordée de larges haies bocagères. Toutefois, leur aménagement très routier et fonctionnel, vise à faciliter la traverser et la desserte d'un site très fréquenté. **Le traitement paysager des entrées de ville s'avère en lui-même limité.**

Des portes secondaires stratégiques pour signaler le centre-ville sont localisées :

- Après le passage de la Châtaigneraie qui sert de transition (petit rond-point à la fontaine)
- Au niveau du marché couvert (tissu urbain plus lâche et pôle de commerces et services structurants).

Certains axes secondaires d'entrée de ville sont bien traités :

- Plantation d'un alignement avenue Jule Régnier, créant des jeux de transparence avec les étendues agricoles,
- La persistance de vergers au carrefour des Gâtines qui témoignent de la vocation rurale du secteur et du passé rural de la Ville,

▪ Gares de Plaisir/Les Clayes et de Plaisir/Grignon

Les gares, et notamment leur parvis, constituent des entrées de ville et d'agglomération. Elles accueillent plusieurs milliers de voyageurs par jour, ce qui en fait des lieux stratégiques pour l'image et l'attractivité de Plaisir.

Le traitement des espaces publics des deux gares apparait aujourd'hui peu qualitatif, avec un manque de lisibilité et des cheminements piétons peu confortable.

La gare de Plaisir-Grignon fait l'objet d'une étude en vue de la définition de son contrat de pôle, permettant à terme une requalification de l'espace public visant à améliorer le rabattement vers la gare.

La gare de Plaisir-Les Claye doit bénéficier d'un projet de réaménagement de l'espace public porté en partenariat avec Ceetrus dans le cadre de la restructuration du centre commercial Grand Plaisir. Ce dernier doit aboutir à une meilleure liaison piétonne entre la gare et ce secteur.

b) Coupure urbaine

La commune de Plaisir est confrontée à un morcellement urbain du fait de la présence de nombreuses infrastructures.

La RD 30, axe orienté nord-sud, a connu d'importants travaux, visant à dédoubler l'infrastructure. Elle est un axe majeur du Département des Yvelines, qui était régulièrement saturé dans la traversée de Plaisir. Son aménagement vise à améliorer la fluidité et la sécurité de l'ensemble des déplacements.

Le doublement de la RD30 et le réaménagement des carrefours, permet :

- D'absorber et de fluidifier le trafic, tout en sécurisant la circulation.
- De favoriser la décongestion du centre-ville aujourd'hui soumis au report de trafic qui génère insécurité, bruit et pollution.

La réalisation d'une voie verte sur l'ensemble de l'itinéraire et la création de 2 passerelles pour piétons et cycles doivent favoriser, à terme, les circulations douces et les liens entre quartiers de la Ville et le secteur situé au sud de la RN 12.

Les aménagements réalisés sont :

- Le doublement de la RD30 entre la RN12 au Sud et le giratoire du Petit Saint Cloud au Nord sur 3 800 m,
- La dénivellation des échanges aux 2 extrémités de l'opération : carrefour giratoire du Petit Saint Cloud existant, échanges avec les rues Jules Régnier, RD30/avenue du Pressoir, des Gâtines avec regroupement des deux derniers en un giratoire unique,
- La mise en place de protections acoustiques des riverains et intégration paysagère du projet dans son environnement,
- Le rétablissement du GR11 par la passerelle piétons-cycles du Bois de la Cranne reliant le parking est au nouveau parking situé à l'ouest, création d'une voie verte tout le long du tracé et d'une passerelle piétons/cycles permettant le franchissement de la RN12 pour rejoindre Elancourt dans le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre.



Figure 11: Travaux RD 30 - Sources : Conseil départemental des Yvelines

Les nouveaux aménagements confèrent une dimension d'autoroute urbaine à l'infrastructure, avec une part important en tranchée découverte. Cette configuration coupe la commune en deux, réduisant fortement la capacité de traverser est-ouest malgré les aménagements prévus. De plus, la dénivellation des carrefours, notamment dans le secteur de la zone commerciale, renforce l'effet de coupure. En effet, elle vient diminuer les possibilités de déplacement par les modes actifs (piétons ou cyclistes) par rapport à la situation préexistante.

La RN 12 constitue quant à elle une coupure urbaine pour les liaisons nord-sud. L'infrastructure, constituée en voie express à deux fois deux voies limite fortement les liens, notamment en modes actifs, vers les communes voisines d'Elancourt et la zone d'emplois de la Clé Saint-Pierre. L'échangeur entre la RD 30 et la RN 12 constitue un important délaissé, peu qualitatif.

Depuis le mois d'août 2019, l'offre en matière de déplacements par modes actifs a été renforcée grâce à la mise en service d'une passerelle piétons-cycles de franchissement de la RN 12 entre les communes de Plaisir et d'Elancourt.



Figure 12 : Passerelle RN 12 - Source : Le Parisien

Depuis la mise en service du tronçon routier dans sa nouvelle configuration à 2x2 voies courant 2018, les travaux d'aménagements se poursuivent avec la mise en service prochaine de la passerelle dédiée aux circulations douces franchissant la RN 12.

Après plus d'un an de travaux, les cyclistes et les piétons vont pouvoir franchir ce nouvel ouvrage se courbant au-dessus de la RN 12. Ce passage viendra compléter le maillage de la voie verte permettant une continuité des pistes cyclables jusqu'au quartier de la Clé Saint Pierre à Elancourt depuis Plaisir en toute sécurité.

Pour tous les usagers, riverains, collégiens cette nouvelle liaison sera mise en service mi-août. Son inauguration est prévue courant septembre.

Un autre ouvrage viendra compléter et achever l'opération d'aménagement de la RD 30 avec la réalisation en 2020 de la passerelle piétons-cycles du Bois de la Cranne dont le début des travaux est attendu à la fin de l'automne 2019.

L'ensemble de ces grandes infrastructures sont à l'origine de nuisances sonores comme le relève le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en cours de réalisation par l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La RD 30, malgré l'installation de dispositif anti-bruit, est signalée comme sources de nuisances par les riverains. Cette dernière est d'ailleurs identifiée comme une zone à enjeux sur le territoire de l'agglomération dans le cadre du PPBE.

De grandes infrastructures et axes de transit à l'origine de coupures urbaine fortes

Des infrastructures sources de nuisances sonores

Des entrées de ville peu qualitatives au niveau des pôles gares

Enjeux pour demain

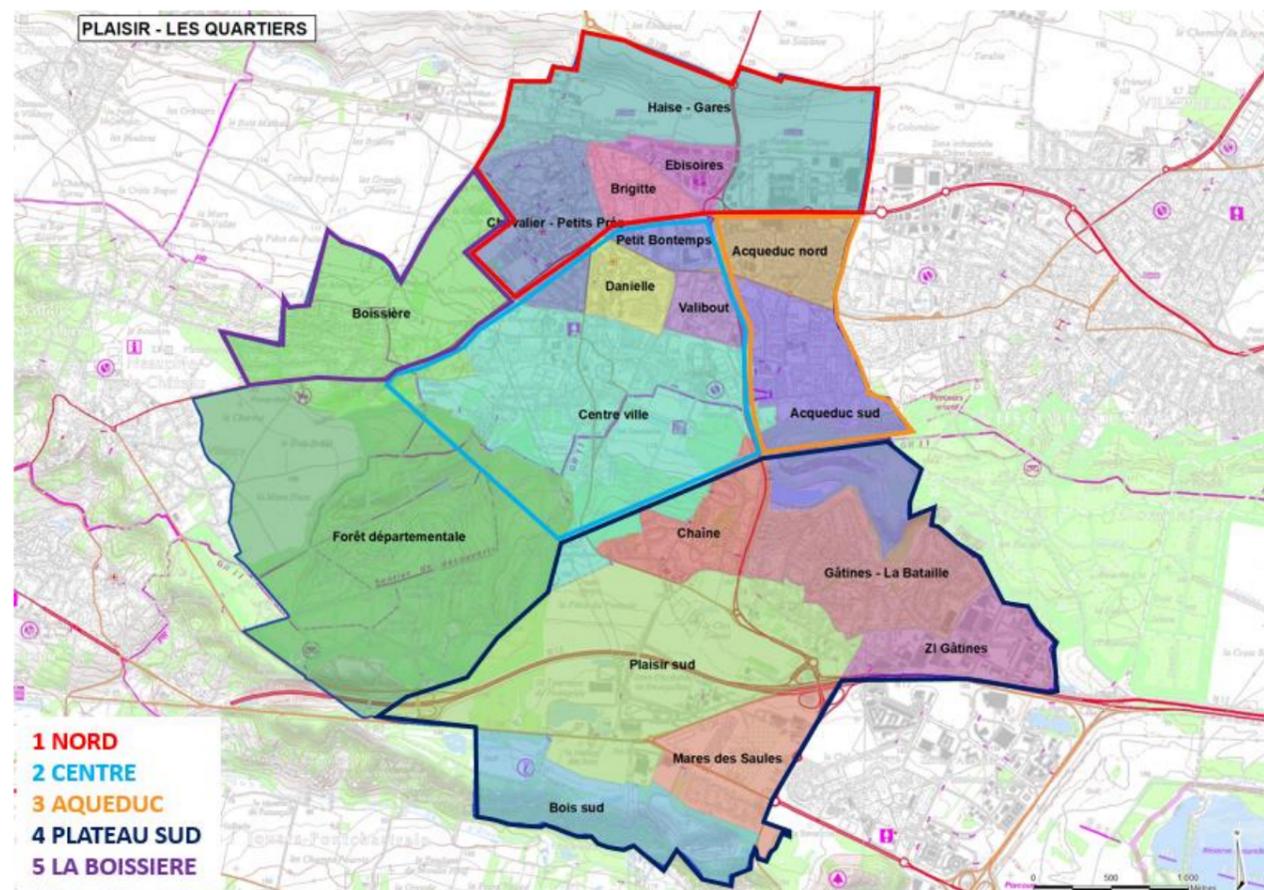
Réduire les nuisances, notamment sonores, liées aux infrastructures de transports

Assurer un traitement paysager et qualitatif des entrées de ville

Assurer la perméabilité des grands axes de transit pour réduire les coupures urbaines et assurer un fonctionnement urbain cohérent

D Une urbanisation par « plaques »

Le territoire de Plaisir est constitué de différents quartiers, regroupés en plusieurs secteurs dans le présent diagnostic. Ces derniers correspondent à différents temps d'urbanisation et d'évolution de la Commune qui s'est construite par plaque. Ces différents espaces sont devenus des lieux de vie avec leurs caractéristiques spécifiques et leurs identités propres.



1. Nord

Ce secteur comprend l'ensemble de la partie nord de la commune au-dessus de la RD 11 (Avenue de Saint-Germain). La zone est délimitée à l'ouest par l'aqueduc et à l'est par la limite communale avec Les Clayes-sous-Bois.

Ce secteur comprend une zone agricole sur sa partie nord, une zone artisanale et industrielle ainsi qu'une zone commerciale en lien avec le Clayes-sous-Bois et des secteurs d'habitat caractérisés par des grandes opérations de logements collectifs. Enfin, le secteur bénéficie de la desserte des deux gares de la commune.

a) La typologie du bâti

Toutes les formes architecturales se côtoient au sein de ce secteur. Toutefois, la présence de grands volumes bâtis issu du développement urbain des années 1960 puis 1980 caractérise cette zone :

- Grands collectifs d'habitat social en barre de la Haise,
- Hauts collectifs en « zigzag » de la résidence Brigitte,
- Collectifs avenue du 19 mars 1962
- Maison en bande avec commerce en rez-de-chaussée rue de la Gare,
- Opération d'ensemble de la ZAC de la Gare,
- Bâtiments destinés aux activités commerciales et industrielles, caractérisées par des volumes importants. L'arrivée du centre commercial Open Sky rompt le caractère géométrique des bâtiments existants. L'ensemble constitue par la zone commerciale Grand Plaisir et par la zone d'activités des Ebisoires a été construite au fil de l'eau pour les automobilistes. Elles sont peu intégrées au tissu urbain et peu connectées aux transports en commun. Ces éléments participent fortement à son aspect de zone commerciale « mosaïque »

Toutefois, certains éléments de patrimoine ressortent du paysage urbain :

- L'enceinte et des bâtiments de l'hôpital des Petits Prés (bâtiments administratifs, serre, etc.)
- La maison des associations,
- La ferme des Ebisoires et sa mare intérieure,
- Le tissu urbain pré-existant, notamment des maisons en meulière au nord des voies ferrées ou Rue de la Gare.

La Rue de la gare connaît une forte pression foncière, du fait de sa proximité avec la gare de Plaisir-Grignon. Au cours des dernières années, plusieurs opérations de démolition/reconstruction, suite à l'acquisition de pavillons, ont abouti à la construction de collectifs de type R+3/R+4. Ces dernières conduisent à une forte évolution de la morphologie urbaine, en rupture avec le site, avec des différences de gabarit important, nuisant à leur insertion urbaine, mais également en obstruant des perspectives, notamment depuis les voies publiques.

b) Les espaces publics

Le secteur nord est délimité, et desservi au Sud, par l'axe de la RD 11 (Avenue de Saint Germain, Avenue de la Boissière). Il s'agit d'un axe structurant à l'échelle de la commune qui la traverse au nord d'est en ouest.

Deux axes disposent d'ouvrages de franchissement de la voie ferrée. Ils permettent le transit nord/sud dans la zone et rejoignent au nord la RD 109 :

- L'axe de la RD 30 à l'est
- La rue de la Gare à l'ouest

▪ Zones commerciales Grand Plaisir et Zone d'activités des Ebisaires

La RD 30 supporte une grande part de transit Nord-Sud, favorisé par un ensemble de carrefours dénivelés. La RD 11, quant à elle, supporte un transit Est-Ouest ainsi qu'un rôle de desserte de la zone commerciale. Ce double rôle entraîne une saturation des giratoire de cet axe à l'heure de pointe.

Le giratoire au croisement des RD 30 et 11 constitue une infrastructure routière importante du fonctionnement viaire de ce secteur puisqu'il ouvre l'accès à la zone commerciale de Grand Plaisir, à la gare, au centre-ville, à l'Aqueduc, etc. Ce carrefour s'avère très fréquenté. Il constitue un point de congestion du trafic.

Malgré un fort trafic, les zones commerciales et industrielles apparaissent donc accessibles, par la route et la gare, contribuant ainsi à leur attractivité

Les autres voies ont un rôle de rabattement sur la gare de Plaisir Grignon ou de desserte locale des poches (commerce ou résidentiel)

Les espaces publics ne sont pas adaptés pour les déplacements piétons et cycles. Leur aménagement vise à assurer prioritairement une circulation aisée et fluide pour les flux automobiles. Ils sont donc peu qualitatifs, n'intégrant pas d'aménagement en faveur de la circulation des modes actifs. De plus, ils présentent une couverture végétale limitée.

Les cheminements piétons s'avèrent complexes, subissant de nombreuses ruptures :

- Parcours piéton inexistant (franchissement RD 30 ou RD 11)
- Parcours interrompus (rue Henri Barbusse)
- Cheminement créés par l'usage (continuité du trottoir créée par le piéton rue Guy Moquet/Rue des Vicomtes)
- Superposition des usages (trottoir/parking) : Rue des Frères Lumières

La vocation routière et commerciale du secteur explique l'absence historique de ce type d'aménagement. Ce secteur constitue donc un espace globalement défavorable au vélo avec peu d'infrastructures dédiées. Il existe une piste cyclable au Sud de la RD30 et le long de la promenade de l'Aqueduc. Une piste bi-directionnelle est également existante dans la poche Ikea mais elle n'est connectée à aucune autre.

Dans le cadre du déboulement de la RD 30 et du réaménagement du giratoire du petit Saint-Cloud, le cheminement piéton au Nord de ce dernier n'a pas été maintenu, ce qui constitue une perte d'accessibilité par rapport à la situation préexistante.

▪ Les quartiers à vocation résidentielles (Haise, Brigitte, ZAC de la gare, etc.)

L'avenue du 19 mars 1962 et la rue Guyet entourent le quartier résidentiel Brigitte et desservent la gare et la zone des Ebisaires. La rue Mansart permet la desserte à l'ouest du secteur d'équipements socio-éducatifs de la Haise. L'intérieur des différents quartiers est bien desservi par des voies en boucle de gabarit suffisant.

La rue Paul Langevin dessert quant à elle la zone des Ebisaires et assure la liaison entre les deux gares du secteur.

En effet, les deux gares de la commune se localisent dans cette zone :

- **La gare Plaisir-Grignon**

Il s'agit de la gare principale de la commune du fait de sa fréquentation (environ 4 600 passager par jour). Elle offre une desserte à destination de Paris Montparnasse, Versailles, Dreux et Mantes. Elle constitue donc une porte d'entrée majeure dans la ville bien qu'excentrée à l'échelle du territoire communale.

Le pôle gare se compose de plusieurs unités fonctionnelles :

- D'une gare routière permettant des échanges multimodaux (train, bus, voiture)
- D'un parking d'intérêt régional (Parking Robert Doisneau) situé de l'autre côté de la gare, nuisant à son accessibilité,
- D'un parking étiré sur l'avenue du 19 mars 1962.
- D'un parvis répondant également aux besoins de dépose minute et de stationnement taxis.

Les espaces publics se caractérisent par :

- Un manque de lisibilité des espaces et des usages du site
- Un caractère minéral des différents aménagements à l'image du parvis représentant une surface imperméable de 5 000 m² avec très peu de végétalisation
- Un environnement d'aspect routier, peu adapté aux piétons puisque 70% de sa surface est dédiée aux modes motorisés et sources de nombreux conflits d'usage
- Une structure paysagère présente (mail d'arbres sur l'avenue du 19 Mars 1962, accès et parking relais au nord plantés) mais qui manque de cohérence d'ensemble.

Le pôle gare constitue une centralité urbaine importante compte-tenu des différents axes convergents et de sa polarité commerciale d'une vingtaine d'enseignes. Toutefois

- **La gare Plaisir-Les Clayes**

La gare de Plaisir-Les Clayes fait office de pôle secondaire du fait d'une utilisation plus locale. Elle accueille environ 1 100 passagers par jour.

c) Un secteur caractérisé par une forte mixité fonctionnelle

Ce secteur accueille une grande diversité de fonctions avec :

- Des espaces à vocation résidentielle avec le quartier de la Haise, le Quartier et la ZAC de la Gare, la Résidences Brigitte,
- Des espaces d'équipements : la zone comprend des équipements et des services structurants à l'échelle de la Ville de Plaisir et même au-delà : centre hospitalier de Plaisir (issu du regroupement de l'hôpital gériatrique des Petits Près et de l'hôpital Charcot), les gares de Plaisir-Grignon et de Plaisir-Les Clayes, les ateliers municipaux et la Clef des Champs, mais également des équipements de proximité (divers groupes scolaire, maisons de quartiers)
- Des commerces de proximité, notamment avec différentes polarités, notamment le centre commercial Brigitte et la vingtaine de commerce du pôle gare de Plaisir/Grignon. Ce dernier est marqué par une forte présence d'enseigne de restauration et de services en agences. Ils sont marqués par un manque de visibilité et d'interface directe avec la gare du fait d'un enclavement résultant d'une gestion de nivellement par des murs de soutènement.
- Des espaces à vocation industrielle, artisanale et commerciale : zone industrielle des Ebisaires, centre commercial régional Grand Plaisir,
- Un espace à vocation rurale et agricole au nord de la voie ferrée.

Toutefois, ces différents espaces bien qu'offrant une mixité à l'échelle du quartier s'avèrent, isolés les uns des autres mais également monofonctionnel à l'îlot. De plus, leur structuration urbaine et l'organisation des voiries

contribuent au développement de coupure urbaine. Ces ruptures, liées aux infrastructures et à la division fonctionnelle ne permettent pas d'interactions aisées entre ces derniers. Il en résulte une urbanisation sous la forme d'un zoning où chaque ensemble répond à une fonction propre qui lui a été assignée. L'urbanité du secteur en apparaît quasi absente.

La zone d'activité des Ebisoires est confrontée à une expansion non souhaitée des activités commerciales. L'intérieur de l'îlot des Ebisoires n'est pas commerçant mais conserve une vocation productive ou tertiaire de type bureaux. Les commerces existants sont des commerces implantés, en bordure des axes structurants, par opportunités mais qui ne contribuent pas à l'amélioration qualitative de la zone.

d) Les caractéristiques paysagères

La zone agricole offre des vues surplombantes et de beaux panoramas sur la ville et ses alentours

Le grand paysage du site est nié puisque les bâtiments et les infrastructures constituent un mur d'urbanisation depuis le sud de la commune par rapport au nord. Ainsi, la zone commerciale offre un paysage marqué par des bâtiments peu qualitatifs dans leur forme architecturale (boîte à chaussures) au sein de nappes de parking étendu et faiblement paysager. De plus, l'urbanisation, au fil de l'eau et en fonction des opportunités, visant à combler les dents creuses et les espaces entre les centralités préexistantes ont ainsi conduit à une perte progressive de l'intelligence géographique du site.

Le paysage des proximités est non traité avec une absence de transition et de lisières.

e) Articulation avec le reste de la Ville : les coutures urbaines et fonctionnelles avec les quartiers environnants

La zone commerciale du nord de Plaisir est perçue par les clients, comme par les enseignes, comme un ensemble allant de Grand Plaisir à One Nation sans lien avec les frontières administratives. Malgré ce constat, le développement des pôles commerciaux apparaît peu coordonné.

Il n'existe que peu d'infrastructure pour relier le cœur de la ville au sud avec la gare au nord-ouest.

Enjeux pour demain

Améliorer la qualité urbaine, paysagère et architecturale au secteur, notamment en travaillant les espaces publics et les interfaces (résidentiel / commercial et habité/cultivé) pour plus d'attractivité. Créer des lieux de vie dans l'espace public.

S'inscrire dans le paysage et la trame verte existante en ouvrant le site

S'appuyer sur la Ferme des Ebisoires, qui pourrait devenir un lieu identitaire pour la zone, en consolidant sa fonction d'accueil et de services et en réaffirmant son caractère patrimonial

Régler les dysfonctionnements liés aux incompatibilités d'usage entre le commerce et les locaux d'activités (notamment les questions relatives aux stationnements et aux cheminements)

Bloquer l'expansion du commerce sur l'ensemble de la zone : Limiter le mitage du commerce permet de conforter à long terme la fonction économique des Ebisoires.

Relier les entités autonomes / améliorer fonctionnement

Requalifier les entrées de villes

Relier et articuler le secteur commercial au nord de Plaisir à la zone commerciale située sur Les Clayes-sous-Bois afin d'améliorer l'articulation des secteurs d'activités et commerciaux avec et les zones d'activités des territoires de proximité.

2. Le centre-Bourg

Constitué autour du centre historique de Plaisir, ce secteur est délimité au nord par la RD 11, à l'est par la RD 30, au sud-est par la limite de la Châtaigneraie et au sud-ouest par la lisière septentrionale du bois de Sainte-Apolline. Il englobe des ensembles urbains variés, tant par leur typologie que leur ancienneté à l'image du centre historique de Plaisir, le quartier du Valibout ou le secteur de l'hôpital. Les différents quartiers constituant le centre-bourg apparaissent isolés les uns des autres.

a) La typologie du bâti

Au sein de ce secteur, des formes architecturales très contrastées, de par leur ancienneté et leur forme, se côtoient. Elles reflètent les différentes phases du développement urbain de Plaisir.

▪ Le centre historique

Le village historique se retrouve en marge de l'urbanisation récente de la commune de Plaisir mais en relation avec le parc et le château.

Le tissu urbain se caractérise par des rues bordées de maisons à l'alignement, de murs en pierre, lui donnant une dimension rurale. On retrouve également des pavillons en meulière.

La façade ouest de ce secteur est fermée et peu attractive. En effet, le marché se situe en retrait, à proximité du bâtiment du poste peu avenant et d'une nappe de parking de la copropriété Pasteur dont le centre commercial est fermé sur lui-même et peu visible depuis la Rue du Bois et la Rue Calmette, sources des principaux flux. Le tissu urbain apparaît lâche et ne correspondant pas à l'urbanité d'un centre historique.

Le centre historique bénéficie toutefois de la présence d'éléments patrimoniaux, à savoir :

- Le château de Plaisir et son parc,
- L'église Saint-Pierre,
- La Mairie annexe et l'Hôtel de Ville.

Le château et son parc s'avèrent cependant peu visible depuis les espaces publics et isolés de la fonction commerciale.

Le tissu urbain du vieux village incarne l'image rurale de la commune. La préservation de son tissu urbain et de ses volumétries est donc un enjeu important pour l'identité de la commune

▪ Le Valibout

Le Valibout constitue un quartier introverti avec une disposition des bâtiments en quinconce très structurante. Le site est marqué par des larges emprises dédiées aux voitures en surface.

Le quartier du Valibout compte 1.107 logements au total, soit 9 % du parc total de logements de la Ville, dont 1.085 logements sociaux, soit 32 % du total des logements sociaux de la Ville. Les Résidences Yvelines-Essonnes (ex OPIVOY) est le seul bailleur social du quartier.

Le parc immobilier est surtout constitué de grands logements (50 % d'entre eux sont des 4 pièces et plus) ce qui est relativement inadapté à l'évolution démographique actuelle en faveur des « petits » ménages ou même des personnes seules ainsi qu'au peuplement du quartier lui-même, puisque les grands ménages ne représentent que 27 % des locataires.

La trame bâtie est conçue pour créer des « intérieurs ». Cette organisation vise à « intimiser » l'espace résidentiel, d'introduire de la variété dans les ambiances urbaines tout en favorisant l'appropriation des espaces extérieurs.

Toutefois, elle a pour conséquence de bloquer le regard et les déplacements et de participer du sentiment d'enclavement du quartier



Figure 13 : Valibout - Sources : Quintet



Figure 14: Valibout - Sources : Quintet

La recherche d'espaces internes, placettes génère une structure viaire confuse et peu rattachée à la ville. Ainsi, la seule voie réellement traversant prend la forme d'une baïonnette compte-tenu des dispositions en quinconce des bâtiments.

Les collectifs en béton brut en R+8 du quartier du Valibout qui bénéficient d'une requalification de leur façade permettant d'améliorer leur intégration urbaine (fresque, isolation par l'extérieur). En effet, dans le cadre d'un partenariat entre la Ville et le bailleur (Résidences Yvelines-Essonnes (ex-OPIEVOY)) sur la période 2010-2018 des réhabilitations extérieures et intérieures (espaces communs et parties privatives) ont été entreprises.

- - La 1ère tranche concernant 239 logements a été achevée en janvier 2012.
- - La 2ème tranche concerne 450 logements a été achevée début 2017.
- - La 3ème tranche (entre les rues Brossolette et J. Verne) a débuté.

Le quartier du Valibout est marqué par une forte densité en son centre, offrant peu d'opportunités de transformations, et une densité faible aux franges plus propice aux mutations.

▪ L'Hôpital

Le site de l'hôpital Charcot est fermé sur lui-même et bordé par un tissu urbain varié entre logements collectifs et tissu pavillonnaire.

Les bâtiments sont de hauteur R+1 avec une implantation libre. Ils s'inscrivent toutefois dans la topographie du site.

On retrouve également à proximité un tissu urbain très diversifié avec les hauts collectifs des résidences Danièle et le tissu mixte (pavillon et collectif) plus contemporain en bordure de l'avenue Marc Laurent.

b) Les espaces publics

L'accès à ce secteur s'effectue par deux axes structurants de la commune de Plaisir, à savoir la RD 30 et la RD 11. Ces deux voies, très fréquentées, assurent essentiellement une fonction de transit

La desserte du secteur est assurée par quatre axes majeurs à l'échelle du centre-bourg :

- L'avenue du Pressoir, successivement dénommée rue Jules Régnier, puis rue du Bois, rue Calmette et avenue Marc Laurent. Cette rue, orientée nord-sud, est plantée dans sa plus grande partie. Elle relie le quartier à la RN 12 au sud, à la gare de Plaisir-Grignon et à la RD 109 au nord.
- La rue Jean-Jacques Rousseau, également orientée nord-sud, qui devient ensuite rue Jules Vernes, puis avenue Geesthacht permet d'accéder, depuis ce secteur, au centre commercial Grand Plaisir et à la gare de Plaisir.
- La rue de l'Avignou et de la rue de la Bretèche assurent une desserte est-ouest du secteur,
- L'avenue du Général de Gaulle traverse l'extrémité nord du secteur et permet également une desserte est-ouest du secteur.

Le système viaire du centre ancien s'avère étroit, ne permettant pas une desserte aisée de ce dernier. Un ensemble de voies à sens unique, visant à réduire le trafic de transit, complexifie toutefois la circulation. En contraste, les voiries et les espaces publics occupent de larges emprises dans les quartiers récents. Les voies y apparaissent surdimensionnées et peu adaptées aux piétons et aux cyclistes.

Les espaces publics accordent peu de place aux modes actifs. Ainsi, les trottoirs s'avèrent souvent étroits. De même, les aménagements cyclables sont limités. Ces derniers sont bien souvent de dimension réduite et isolés des autres pistes cyclables.

La place du marché est située à proximité des parkings du centre-bourg et d'axe structurants. Elle est toutefois reculée et peu dynamique malgré la présence de signalétique en centre de village. La structuration de la place et du bâtiment donne l'impression que le bâtiment est fermé, même les jours de marché à cause des stores métalliques baissés.

A l'échelle du centre bourg, il existe une grande disparité de traitement des liaisons piétonnes avec :

- Des sentiers bien aménagés, mais sans continuité les uns avec les autres,
- Des voies étroites parfois sans aménagement, peu sécurisantes pour les piétons,
- Pas de signalétique spécifique du marché, de la mairie, de l'église, du parc...

Le centre bourg est donc marqué par une forte discontinuité piétonne et cyclable avec des traitements très limités des aménagements en faveur des deux roues :

- Un seul aménagement spécifique aux vélos avenue François Mitterrand et rue Jules Verne...
- Quelques arceaux situés dans le parc de la mairie et au Casino -> stationnement non signalé, confidentiel et non utilisé

Le parc de la mairie constitue un lieu de convergence pour l'ensemble des déplacements au sein du centre bourg.

Le centre village se localise sur un axe structurant et séquencé par le Parc du Château et 3 places qui restent peu valorisées et appréhendables :



Figure 7: Trois polarités du centre historique / sources : Etude urbaine Centre-bourg, Attica

- Sur la Place de l'église les commerces ne développent pas de lien à l'espace public. De plus, la connexion entre le Parc de la Mairie et le Parc du Château est imperceptible.
- La Place de la Mairie constitue quant à elle un espace inconfortable pour le piéton, dont les cheminements sont entravés par des aménagements inadaptés. Les bâtiments remarquables y sont introvertis. La frange du parc visible y est peu qualitative ou bordée d'un mur opaque.



Figure 8: Place de la Mairie – Sources : SARECO



Figure 9 Rue Alexandre Dumas - sources: SARECO

- La place des Commerces représente une entrée de village avec des commerces visibles. Toutefois, l'espace aujourd'hui non tenu, marqué par des espaces résiduels, des parkings, et des bassins d'orage. A ce titre, elle n'est pas perçue comme une entrée de centre-ville.

Le quartier d'habitat récent (Valibout, résidences Danièle) sont desservis par des voies en boucles.

Le système viaire **du quartier du Valibout** est très hiérarchisé. Il permet de relier efficacement le quartier au reste de la ville mais qui l'isole par :

- Le caractère routier des axes de circulation
- L'éloignement du bâti de la rue
- L'absence de maillage des voies secondaires avec les quartiers voisins

Le quartier du Valibout, bien que contourné par de nombreux axes de circulation, bénéficie toutefois de plusieurs accès qui sont cependant peu lisibles (Rue Maximilien Robespierre depuis l'Avenue François Mitterrand ou la Rue du Valibout).

Le quartier souffre de la complexité de son réseau viaire interne, tortueux et trop souvent en 'cul de sac, laissant une place importante à l'automobile malgré plusieurs places, comme la Place de 500 mètres carré.

Les espaces publics sont peu aménagés, ou ne correspondent pas toujours aux usages, notamment pour les déplacements des piétons. En parallèle, le site compte de grandes emprises de stationnement en périphérie du quartier.

Ces éléments contribuent à un environnement peu qualitatif pour les logements et les espaces publics et entraîne une image négative pour le Valibout.

c) Un secteur caractérisé par une forte diversité des fonctions

Le secteur est caractérisé par une importante mixité des fonctions, même si la vocation résidentielle est dominante. Le centre bourg présente également une offre de service et d'équipements avec un rayonnement à l'échelle de la commune, voire au-delà, comme la Mairie, l'hôpital, les collèges, le théâtre, le parc des sports).

L'activité commerciale est limitée, peu attractive avec une faible fréquentation du marché. Les commerces de proximité du centre ancien, notamment ceux du centre commercial Pasteur, ainsi que le marché, sont fortement concurrencés par ceux de la zone commerciale au nord de la Commune.

Le centre-bourg souffre d'un manque d'animation et de lieux de vie à destination des habitants. La halle du marché est ainsi fermée sur elle-même, qui génère peu d'animation dans le centre-ville et peu de liens avec les autres commerces.

Le centre historique est composé de « micros polarités » créant une discontinuité commerciale. Elles regroupent 22 activités commerciales hors activités médicales et un marché couvert de 10 étals. Ces activités sont éclatées en plusieurs espaces commerciaux ce qui nuit à la lisibilité et à l'attractivité de l'offre :

- Le centre commercial Pasteur avec la Poste et le marché constitue un ensemble à l'entrée ouest du centre-ville. Ce dernier est introverti, tournant le dos aux flux, ce qui nuit à sa visibilité et à son attractivité. Il semble aujourd'hui en perte de vitesse avec le départ de deux agences bancaires notamment. Le bâtiment du marché est quant à lui complètement fermé, n'offrant pas de visibilité

sur l'extérieur. L'espace public autour du marché sans lien avec l'activité commerciale (espace vert).

- La Poste est le seul bâtiment qui offre un alignement commercial le long de la rue Pasteur.
- La Place Saint Pierre et abords constitue une micro polarité commerciale structurée de manière informelle autour d'une place et d'un carrefour routier, propice à la dynamique de ces activités.
- La Place de la Mairie est bien aménagée mais reste peu animée de par la nature des activités implantées (agence immobilière, auto-école)

Cette polarité commerciale remplit donc une fonction de proximité tout en étant le centre historique de la commune.

Afin de renforcer l'animation du centre bourg, la commune vise à faire du Parc du Château un lieu de destination pour les Plaisirois, notamment via l'organisation de nombreuses manifestations sur ce site.

Le Quartier du Valibout compte des équipements nombreux et accessibles au sein du quartier ou à proximité (Salle La Mosaïc, Parc des Sports, écoles primaires Pierre Brossolette et maternelles Louise Michelle et Casanova, collège Blaise Pascal, etc.)

Le quartier compte également une polarité commerciale de proximité, comprenant 6 commerces et une supérette. Le pôle souffre de bâtiments commerciaux vieillissant ainsi que l'absence de locomotive drainant des flux importants. Les commerces sont également peu visibles depuis l'espace public et de ces accès.

d) Les caractéristiques paysagères

La trame verte de ce secteur est particulièrement dense et variée. Le parc du château et le bois de la Châtaigneraie font partie intégrante de la coulée verte qui traverse la commune d'est en ouest. Les jardins familiaux situés de part et d'autre de l'aqueduc, avenue Marc Laurent, constitue un lieu de respiration urbaine, sous la forme d'une coupure verte, au sein du quartier. Ils mettent également en évidence le relief de la commune.

De nombreux espaces verts, de moindre importance, ponctuent la trame urbaine, assurant ainsi une continuité de la trame verte et permettant de réduire les îlots de chaleur urbain (Parc de Bauclas, terrains de sport, Parc des sports).

Des regroupements et alignements d'arbres structurent la ville et assurent une animation paysagère (Parc du Château, Avenue Marc Laurent, Rue Jules Verne, Promenade de l'Aqueduc)

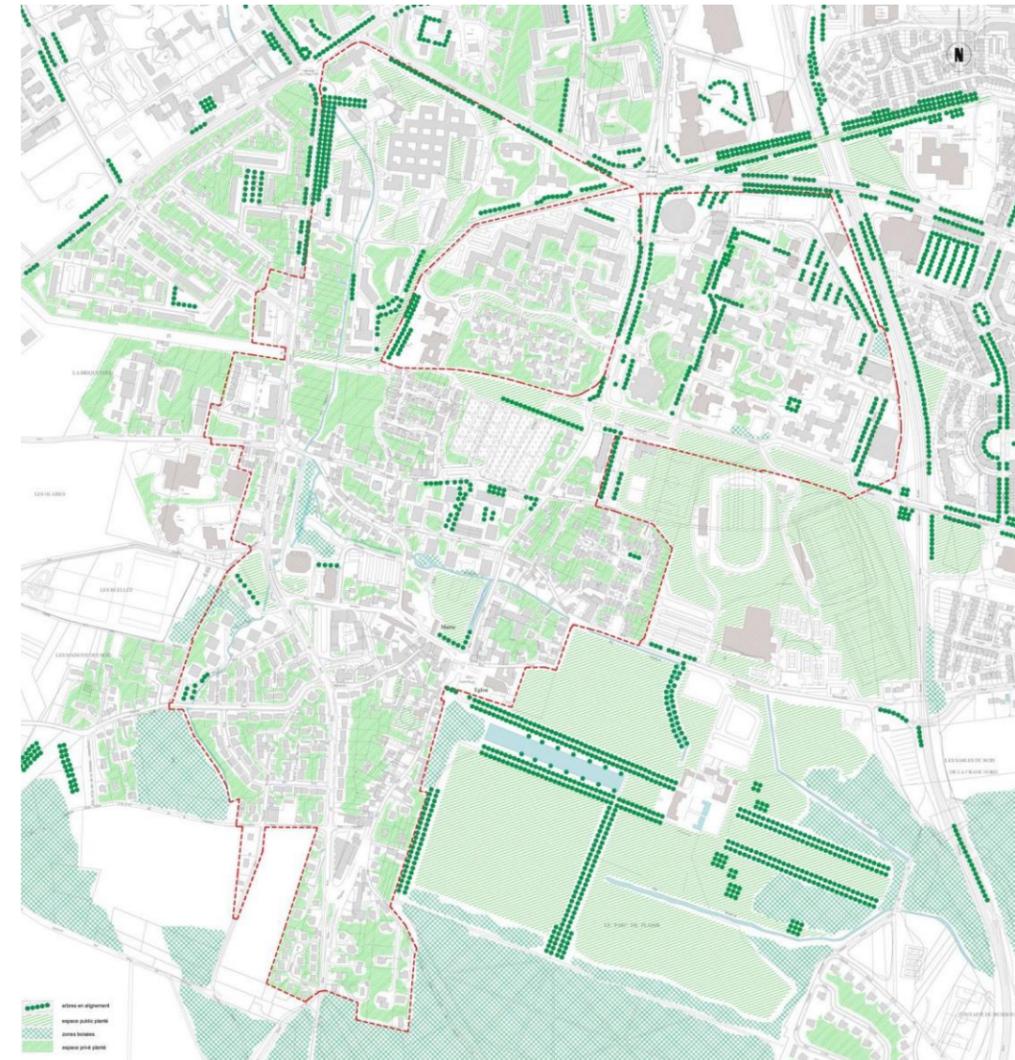


Figure 15 : Structure paysagère - Sources : Citallios

Une perception globale de la ville très verte mais une trame d'espaces verts publics discontinue

La trame bleue marque également fortement ce secteur. Il s'avère structuré par la présence du ru Maldroit et du ru Sainte Apolline mais également par le bassin du château et l'aqueduc. La présence de l'eau s'avère donc omniprésente, ce qui est matérialisé par la suspicion d'une zone humide de classe 3 à proximité du ru Maldroit.

Le ru Maldroit est artificialisé en quasi-totalité, avec un traitement de ses berges sous forme de canal bétonné. Cet aménagement contribue à rendre son fil imperceptible avec une perception discontinue liée à des passages en souterrain ou en tranché. Le ru constitue un potentiel de fil conducteur à l'échelle du centre-bourg.

Le secteur du centre bourg est étiré dans le vallon du rû Maldroit. Les entités paysagères structurantes sont ainsi articulées autour de ce dernier et de la Place Saint Pierre.

Le site est également marqué par une forte rupture topographique, avec un dénivelé 15 mètres entre l'Avenue Marc Laurent et les résidences Danièle constituant le point haut. Les pentes sont très marquées sur le site de l'hôpital Charcot et vers le centre ancien.

Le site de l'hôpital Charcot se caractérise par une topographie chahutée : une pente de 10 à 20% entre la promenade et le ru, un talus de 1,50 mètre entre la résidence Danièle et la promenade de l'Aqueduc. Le ru se situe ainsi au point bas de l'ensemble. Ce dernier traverse l'ensemble du site en été canalisé.

Les jardins familiaux marquent l'identité de Plaisir. Il constitue une vitrine de cadre de vie et un lieu de sociabilité plébiscité par les habitants. Ces terrains, occupés sans titre, n'ont pas été urbanisés grâce à leur enclavement (promenade de l'Aqueduc, Ru, pente forte).

Le quartier du Valibout occupe une position singulière dans la ville de Plaisir. Il est situé sur le plateau, au nord du parc des sports, en belvédère sur la vallée du Maldroit. Il ouvre donc sur le grand paysage.

Cet ensemble possède également une qualité de composition paysagère, qui participe à la diversité des ambiances du quartier et qui profite aux logements. Il permet de ponctuer et de structurer les cheminements

La zone agricole à l'ouest offre également une vue dégagée sur la plaine de Versailles au nord, la Boissière à l'ouest et le bois de Sainte Apolline au sud.

e) **Articulation avec le reste de la Ville : les coutures urbaines et fonctionnelles avec les quartiers environnants**

Le secteur du centre bourg est décousu avec plusieurs polarités éloignées les unes des autres. Les liaisons entre ces dernières et le reste du territoire communal apparaissent mal assurées du fait :

- D'Emprises foncières de taille importante et non traversantes ou non accessibles : hôpitaux, jardins familiaux...
- De coupures urbaines fortes liées aux infrastructures routières, notamment la RD 30,
- De voies pas ou peu aménagés pour accueillir des circulations douces
- De carrefours très routiers (Carrefour Avenue du Général de Gaulle et Rue Jules Verne)

Les différentes entités urbaines qui entourent le centre historique sont tournées sur elles-mêmes contribuant ainsi à l'enclavement de celui-ci.

Le doublement de la RD 30, avec une configuration d'autoroute urbaine en tranchée, contribue à renforcer l'effet de coupure urbaine entre le centre-bourg et le reste de la commune. Des infrastructures permettant de développer des liaisons cyclables et piétonnes (passerelle, passage souterrain) sont en cours d'installation.

L'hôpital constitue une enclave au cœur de ce secteur, nécessitant d'importants détours pour atteindre la gare depuis le centre historique. Le réaménagement des sites hospitaliers, et notamment la libération du foncier occupé par l'hôpital Charcot, offrira des opportunités de restructuration urbaine permettant de faire de ce site une rotule à l'échelle du centre-bourg.

Le quartier du Valibout apparaît comme enclaver à l'échelle du centre bourg mais également de la Commune de Plaisir. En effet, aucune voie ne le traverse. En revanche, plusieurs d'entre elles le contournent. Il est ainsi encerclé par la RD 30 à l'est et la rampe de l'avenue Charles de Gaulle au nord. Il bénéficie toutefois de plusieurs accès non visibles. Ces derniers ne permettent toutefois pas d'assurer une perméabilité vers les quartiers environnants au Valibout. Le Parc des Sports, de par son caractère monofonctionnel et sa fermeture au non usager constitue une coupure forte, limitant la connexion vers le centre-bourg et le sud de la Commune.

Le maillage des pistes cyclables apparaît comme faible et discontinu.

Enjeux pour demain

Faire du centre-bourg la polarité majeure de la commune, un lieu de destination à l'échelle du territoire
Préserver et valoriser l'identité rurale du centre historique en respectant la charpente paysagère et son tissu vernaculaire

S'appuyer sur la mutation des différents fonciers pour renforcer les liens inter-quartier (Charcot, Valibout, centre-historique)

Retisser une ville morcelée en faisant du secteur Charcot un espace rotule (fédérateur) à l'échelle du centre-bourg et de Plaisir

Renforcer et relier l'ensemble des polarités commerciale afin d'en accroître la visibilité

Assurer un développement urbain maîtrisé par la continuité des morphologies urbaines avec les quartiers voisins

Réaffirmer l'identité rurale et verte par la valorisation du paysage : Renaturer le ru et en faire un lien inter-quartier

Inscrire la promenade de l'aqueduc et les jardins familiaux dans un maillage d'espaces verts

Donner une place aux modes actifs dans un espace public aujourd'hui dominé par l'automobile

Assurer un désenclavement du quartier du Valibout et une restructuration des espaces publics

Introduire une mixité sociale dans le quartier du Valibout via la diversification de l'offre de logements

3. L'Aqueduc

Le secteur de l'Aqueduc est délimité à l'ouest par la RD 30, au sud par le bois de la Cranne, à l'est par la limite communale avec Les Clayes-sous-Bois et au nord par la RD 11. Il comprend donc l'ensemble de la ZAC de l'Aqueduc ainsi que l'ancien hameau de la Bretéchelle.

a) La typologie du bâti

La typologie urbaine est marquée par l'urbanisation du secteur de l'Aqueduc au travers d'une opération groupée, prenant la forme d'une ZAC. Cette dernière a développé un bâti mixte avec des pavillons individuels ou en bandes ainsi que des petits collectifs, de style néo-haussmannien, avec une hauteur à R+2 et R+2+C.

La préexistence du hameau de la Bretéchelle apparaît via la présence d'un tissu urbain vernaculaire, et notamment des maisons anciennes en meulière, ainsi que des corps de ferme au sud du secteur de l'Aqueduc.

b) Les espaces publics

Les axes structurants du secteur, permettant également de le délimiter, sont la RD 11 et la RD 30. Ces axes sont d'importances à l'échelle de la commune de Plaisir et dépassent donc la seule desserte de l'Aqueduc. Ces deux routes départementales assurent essentiellement une fonction de transit plus que de desserte.

La desserte du secteur est assurée par des axes de moindre importance qui irriguent le quartier du nord au sud (Boulevard Léon Blum, Avenue des Droits de l'Homme, puis rue de la Croix Blanche) et d'est en ouest (Avenue du Général de Gaulle, avenue François Mitterrand).

La desserte interne des différentes opérations qui composent la ZAC est assurée par des voies en boucle ou en impasse, le plus souvent de faible gabarit. En parallèle, des cheminements piétonniers et cyclables, plantés, sillonnent l'ensemble du quartier qui a été conçu, avant tout, pour les piétons. La promenade de l'Aqueduc irrigue le quartier et permet de assurer une ouverture, via les modes doux, sur les quartiers environnants.

Le parc des Quatre Saisons constitue le lieu de rencontre et d'animation principale de ce secteur.

c) Un quartier essentiellement à vocation résidentielle

Ce secteur est principalement à vocation résidentielle avec quelques zones d'équipements (lycée, espace Coluche, caserne des pompiers et commissariat, Palais des sports) ainsi que le début du centre commercial régional Grand Plaisir au nord.

L'offre commerciale de proximité s'avère très limitée du fait de la concurrence avec le centre commercial régional Grand Plaisir. Le quartier bénéficie d'une offre de services et d'équipements de proximité (écoles maternelles et primaires, médecins et pharmacie). Ces derniers ne contribuent que faiblement à l'animation urbaine du secteur.

L'espace culturel Coluche assure un rayonnement fort du quartier qui pourrait être renforcé.

d) Les caractéristiques paysagères

Il ne subsiste que peu de trace de l'ancienne vocation agricole de ce secteur. Cependant, le végétal s'avère très présent dans le secteur. En effet, la plupart des rues et des cheminements piétonniers sont plantés. De nombreux squares ont été créés, notamment le long de la promenade de l'aqueduc.

Le parc des Quatre Saisons occupe le centre géographique du secteur et fait figure de véritable poumon vert pour le quartier. Il fait partie des grands espaces verts de la commune. La Ville de Plaisir engage le réaménagement de ce dernier afin d'accroître son attractivité à destination d'un public familial mais également pour une pratique sportive libre.

Le réaménagement doit conduire à renforcer sa partie arborée, notamment en frange du parc, et la constitution de perspectives plantées avec des alignements d'arbres. Un théâtre de verdure sera également réalisé.

Enfin, la forêt départementale de Bois d'Arcy, située sur une butte, est visible depuis la rue de la Croix Blanche.

e) Articulation avec le reste de la Ville : les coutures urbaines et fonctionnelles avec les quartiers environnants

Le quartier de l'Aqueduc marque une coupure au sein du secteur et rend les liaisons nord-sud difficiles. De plus, le quartier s'avère tournée sur lui-même, séparé du reste de la commune par d'importants axes routiers difficilement franchissables. Ces dysfonctionnements matérialisent l'urbanisation par plaque de la commune, via des opérations d'ensemble déconnectées les unes des autres, aboutissant à la formation d'une ville mosaïque.

Enjeux pour demain

Renforcer les liaisons dédiées aux modes doux vers les quartiers environnants et principalement le centre-bourg

Ouvrir le quartier au reste de la commune par une intervention sur l'espace public

Aménager le parc des Quatre Saisons pour accroître son attractivité et son offre à tous les publics

Renforcer l'animation et la mixité des fonctions en s'appuyant sur l'espace Coluche

4. Le Plateau Sud

Ce secteur est délimité au nord par le bois de la Cranne et le bois de la Châtaigneraie, à l'ouest par le bois de Sainte-Apolline et à l'est et au sud par les limites communales.

a) La typologie du bâti

Le secteur présente un visage contrasté avec deux ensembles urbains :

- Le nord du secteur est à dominante résidentielle

Les formes architecturales y sont peu variées. Il s'agit essentiellement de pavillons individuels construits dans les années 1970 sous la forme de lotissements. Des éléments du bâti préexistant, hérités des anciens hameaux du Buisson, des Gâtines et de la Chaîne, ont été conservés et intégrés au bâti récent. Ces derniers sont notamment constitués d'anciennes fermes et de nombreux murs en pierre marquant la limite entre le domaine privé et le domaine public.

- Le sud-est et sud-ouest du secteur sont à dominante d'activité

La zone des gâtines, à vocations logistique et industrielle, est marquée par des bâtiments imposants aux formes géométriques. Ce secteur est en forte reconversion, avec un bâti dégradé. Plusieurs bâtiments ont été démolis, laissant se développer des espaces de friches importants.

La ZAC de Sainte Apolline accueille une plus grande diversité d'entreprises et de services. Elle se caractérise par une qualité architecturale très hétérogène à l'image du siège de l'entreprise Decaux ou des sites de stockage ou le traitement du parking de la jardinerie Truffaut.

Des espaces d'habitations isolées, sous la forme de pavillon individuel, sont également présents.

b) Les espaces publics

Ce secteur est marqué par deux axes structurants à l'échelle communale et intercommunale, à savoir la RD 30 et la RN 12. Ces derniers constituent une importante coupure urbaine contribuant à la division de l'ensemble en 4 sous-ensembles. Les liaisons entre les différents quartiers de ce secteur s'avèrent donc difficiles.

Ces axes structurants représentent, en parallèle, un atout en terme d'attractivité pour le secteur. Ils permettent en effet, une forte visibilité, effet vitrine, depuis la RN 12 ainsi qu'une desserte en direction de Paris.

L'échangeur de la RN 12 constitue une entrée de ville importante pour la commune.

Les quartiers d'habitations, situés au nord de la RN 12, ainsi que les lotissements de la Mare aux Saules sont desservis par de nombreuses voies en impasse ou en boucle.

La zone d'activité de Sainte-Apolline est desservie par deux départementales : la RD 134 et la RD 192.

De nombreuses sentes (chemin rural dit de la Chaîne à la Bretéchelle, sente de la Chaîne, sente des Nonnes) et chemins ruraux, réservés à l'usage des piétons et des cyclistes, desservent le nord du secteur et permettent d'accéder au parc du château et donc au centre-bourg.

Les espaces publics des zones d'activités sont aménagés prioritairement pour une circulation automobile et poids lourds. Les cheminements piétons sont limités et peu qualitatifs : trottoir peu praticable, voire absent, piste cyclable absente ou n'assurant pas une continuité du parcours.

c) Un quartier caractérisé par des espaces monofonctionnels

Le Plateau Sud se caractérise par la présence de fonctions variées et contrastées :

- Des secteurs d'habitat : domaine des Gâtines, domaine de la Bataille, la Chaîne, la Maire aux Saules, etc. Ces derniers accueillent également des polarités commerciales de proximité.
- Des secteurs d'équipements : stade des Gâtines, parc Bouillot, foyer d'accueil pour jeunes autistes,
- Des secteurs d'activités industrielles, artisanales et commerciales : zone d'activité de Sainte-Apolline, zone industrielle des Gâtines, zone d'activité de la Chaîne. Ces derniers sont caractérisés par d'importantes discontinuités, une dispersion et un manque de rationalisation des implantations d'entreprises,
- Des secteurs boisés à vocation de détente : golf Isabella, colline d'Elancourt, Mare aux Saules, bois de Sainte-Apolline et de la Cranne,
- Une zone agricole, au nord de la RN 12, consacrée essentiellement à l'arboriculture.

Toutefois, ces différents espaces, isolés les uns des autres, s'avèrent monofonctionnels. De plus, leur structuration urbaine et l'organisation des voiries contribuent au développement de coupure urbaine ne permettant pas d'interactions aisées entre ces derniers. Il en résulte une urbanisation sous la forme d'un zoning où chaque ensemble répond à une fonction propre qui lui a été assignée.

La majorité du secteur est occupée par le **Parc d'activité des Gâtines et le secteur de Sainte-Apolline**. Ces deux zones présentent un risque de déclin, caractérisé par une absence de vision à long terme et un réel besoin de mutation. Ces deux sites possèdent malgré tout un grand potentiel d'optimisation foncière (mutation, restructuration, etc.) afin d'assurer un développement immobilier important.

A ce titre, le parc d'activités **des Gâtines et la ZAC de Sainte-Apolline** sont intégrés dans le secteur dénommé « **SQY High Tech** », qui s'étend sur les communes de Plaisir, Elancourt, Les Clayes-sous-Bois et Trappes.

Parc d'activités stratégique à l'échelle francilienne, « SQY High Tech » concentre sur près de 300 ha, 600 entreprises et 17 000 emplois pour près d'un million de m² SDP développés. Le site accueille les sièges ou les centres de R et D de grands comptes (JC Decaux, Airbus, Thalès,). Il est un des moteurs du cluster Paris Saclay, qui compte aujourd'hui parmi les 8 polarités économiques les plus innovantes au monde (selon classement MIT).

Ce secteur est aujourd'hui doté des atouts qui assurent son attractivité à court terme sur les standards économiques habituels : excellente desserte routière vers Paris et sa périphérie, taille critique globale, locomotives susceptibles de tirer la croissance du secteur, efficacité de la vitrine depuis la RN 12, disponibilités foncières...

Il bénéficie par ailleurs des aménités nombreuses fournies par les espaces naturels qui l'entourent et ancrent son inscription dans le grand paysage : colline d'Elancourt, forêt de Sainte Apolline à l'ouest, bois des Clayes au nord, Mare aux Saules, réserve naturelle de Saint Quentin en Yvelines et île de loisirs... Cette proximité joue un rôle essentiel non seulement dans la qualité paysagère et la tenue générale de l'espace d'activités mais aussi dans son fonctionnement courant, en bénéficiant aux habitants et salariés des entreprises voisines. Elle est donc un point d'appui majeur de toute démarche de développement sur le secteur, à l'image de la Colline d'Elancourt qui a tout

à la fois une vocation de site paysager signal (en tant que point culminant d'Île-de-France et élément identitaire du territoire de SQY) et une destination d'agrément aux fonctions sociales très riches.

Mais cette attractivité évidente aujourd'hui est pourtant susceptible d'être fragilisée à moyen et long terme par une série de menaces qui appellent une intervention multiforme :

- Un manque d'homogénéité et de cohérence des fonctions et typologies d'activités qui nuit à l'image du secteur ;
- Une visibilité économique insuffisante ne permettant pas un rayonnement à la hauteur du potentiel du secteur, tant à une échelle supra-locale qu'à une échelle locale. Au niveau macro, cet espace reste encore insuffisamment connu et valorisé. En outre, son rôle de premier plan ne se traduit pas nécessairement sur le terrain par un sentiment d'appartenance à un ensemble structuré, les acteurs préférant définir leur implantation par référence à leur secteur d'origine. Cette difficulté complique encore l'exercice d'une animation globale à l'échelle du grand périmètre
- Une excellente accessibilité routière mais une vraie faiblesse des liaisons de transport collectif spécialement vers le cœur de la région parisienne, le secteur étant notamment ceinturé par 6 gares ferroviaires auxquelles il n'est pas relié directement. De plus, la configuration de la zone est peu propice à l'usage des modes actifs (marche, vélo...).
- Des difficultés consécutives à attirer les « talents », cœur de cible des entreprises de haute technologie qui attendent une fiabilité et fluidité des relations avec Paris et sa première couronne. Il en résulte des risques de déclassement à terme de l'espace d'activités, qui pourraient avoir pour conséquences des départs d'entreprises ;
- Une qualité d'aménagement et de tenue inégale des différents ensembles composant le périmètre ;
- Une offre immobilière aux fonctionnalités et aux performances très hétérogènes marquée par des stratégies patrimoniales privées parfois complexes et difficiles à articuler avec les ambitions attendues ;
- Une forte pression foncière et de multiples tentatives de pénétration par des acteurs extérieurs sans cohérence avec le projet ou qui sont susceptibles de le rendre plus difficile à mettre en œuvre à terme ;
- Une perte potentielle de maîtrise du foncier et de la programmation dans le cadre d'un développement au fil de l'eau susceptible de fragiliser la stratégie de création de valeur attendue et de générer à terme un besoin de réinvestissement public démultiplié au regard des impacts et externalités négatives induites.

d) Les caractéristiques paysagères

Le secteur bénéficie d'une forte présence du végétal grâce à la présence du bois de la Cranne, du bois de la Châtaigneraie et du parc de la Mare aux Saules ainsi que des espaces agricoles qui ont été maintenus, notamment les vergers.

En revanche, les espaces urbanisés ne bénéficient que d'une faible couverture végétale, à l'image du parc Bouillot aux Gâtines. Les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales ne bénéficient pas de voiries plantées ou d'espace de respiration.

Enjeux coutures entre espaces urbains et le paysage agricole (chaîne, nouveau programme Bouygues)

e) Articulation avec le reste de la Ville : les coutures urbaines et fonctionnelles avec les quartiers environnants

Le secteur sud (résidentiel) comprend peu d'équipements (écoles maternelles et primaires, une salle des fêtes et une maison de quartier à la Mare aux Saules). La plupart de ces équipements étant situés aux Gâtines, les autres quartiers s'avèrent dépendant du reste de la ville.

Le quartier de la Mare aux Saules et le village de Sainte-Apolline sont éloignés du reste de la commune et isolés par des infrastructures routières difficiles à franchir. Elles sont sources de difficultés dans les déplacements cyclables ou piétons des habitants vers le centre-bourg puisqu'elles nécessitent d'importants détours. L'installation d'une passerelle, destinée aux modes actifs, traversant la RD 30 pourra constituer un premier élément de réponse. Pour l'heure, les habitantes fréquentent les équipements et commerces de la commune d'Elancourt, toute proche, au regard de l'éloignement et des difficultés d'accès aux grands équipements structurants.

Enjeux pour demain

Préserver les espaces naturels et forestiers marquant l'entrée de ville

Apporter une vision stratégique pour répondre au déclin des zones d'activités du secteur

Un grand potentiel de régénération foncier et de développement urbain

Soutenir le développement économique du secteur en s'appuyant sur les possibilités de mutation du tissu existant (Gâtines) et de développement urbain (Sainte-Apolline) dans le cadre du projet SQY high Tech

Assurer un traitement qualitatif des zones d'activités et de leurs futurs développements

Introduire une mixité fonctionnelle, notamment pour offrir des services à destinations des salariés du secteur

Améliorer l'accessibilité du secteur

Recoudre l'ensemble des entités urbaines du secteur entre-elles

Développer les liens, notamment actifs, vers le reste de la commune de Plaisir et principalement le centre-bourg.

5. La Boissière

Ce secteur est délimité au sud et à l'est par la RD 11, au nord par l'Aqueduc et à l'ouest par la limite communale.

a) La typologie du bâti

Le quartier de La Boissière est séparé du reste de la commune par d'importants espaces agricole.

Ce secteur est constitué de pavillon, les plus anciens sont situés en haut de la butte, et de divers lotissements développés à des périodes différentes. Le premier lotissement y est réalisé en 1925. Ces opérations d'ensemble apparaissent juxtaposées et autocentrées, sans véritables liens entre elles.

Quelques fermes qui faisaient autrefois partie du hameau de la Boissière subsistent encore.

b) Les espaces publics

La RD 11 (Avenue de Saint Germain et de la Boissière) longe le secteur dans sa partie est. Cette route départementale est une des artères principales de la ville de Plaisir. Elle relie le quartier de La Boissière au centre-bourg, aux différentes gares, au centre commercial régional et aux communes voisines.

Les rues Michel-Ange, Paul Bourget et Voltaire desservent l'ensemble de la zone pavillonnaire et constituent, malgré leur faible gabarit, le point de départ et de sortie des nombreuses impasses qui permettent d'accéder aux différentes opérations de logement.

Les espaces publics, du fait de voiries étroites, n'offrent pas d'aménagement à destination des cycles. Les trottoirs ne s'avèrent pas favorable aux déplacements piéton car faiblement dimensionnés et encombrés par les véhicules y stationnant.

Le secteur est toutefois traversé par des sentes (sente Théophile Gautier) et par des chemins ruraux, points de départ pour des promenades dans la vallée agricole.

c) Un quartier à vocation exclusivement résidentielle

Le quartier de La Boissière se caractérise par une fonction exclusivement résidentielle. Il compte peu d'équipements à destination des habitants (un square, une école maternelle et une salle associative).

d) Les caractéristiques paysagères

Le quartier de La Boissière ne compte qu'un seul square. La présence du végétal marque toutefois fortement le paysage. Ce dernier s'avère très présent via les jardins privés, visible depuis la rue, qui sont composés d'arbres à grandes tiges.

La forêt de Sainte-Apolline surplombe également le quartier et les espaces agricole, situés en contrebas. Le site offre ainsi une vue dégagée sur la vallée de la Plaine de Versailles.

Les transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles sont abruptes. Ils se matérialisent par une coupure nette, sous la forme d'une voirie ou d'une clôture. Une attention particulière doit être apportée afin d'assurer une meilleure interpénétration de ces deux éléments, permettant ainsi une transition en douceur entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.

e) Articulation avec le reste de la Ville : les coutures urbaines et fonctionnelles avec les quartiers environnants

Le quartier de La Boissière est davantage tourné vers la commune de Neauphle-le-Château et ses commerces de proximité que vers Plaisir.

Les opérations récentes, constituées sous la forme de lotissement, apparaissent centrées-sur elle-même et fermées sur le reste du quartier (une seule voirie d'accès, pas de cheminement piétons irriguant La Boissière ou permettant sa traverser. Elles prennent donc la forme d'une enclave, isolées les unes des autres.

Enjeux pour demain

Protéger les espaces verts et naturels du secteur

Assurer une transition plus qualitative entre espaces naturels et espace urbanisé

Préserver et valoriser le patrimoine historique du hameau

Maîtriser le développement urbain du secteur pour conserver ses volumétries et sa structuration

E Une commune au dynamisme urbain fort marquée par de nombreux projets et un potentiel de renouvellement urbain fort

1. La requalification du centre-ville de Plaisir

Suite à l'identification d'un certain nombre de problématiques, la ville de Plaisir a mis en œuvre un travail de réflexion élargi sur plusieurs parties de son territoire, notamment sur le secteur centre bourg qui intègre le quartier du Valibout, le secteur de l'hôpital et le centre historique.

Sur l'ensemble du périmètre d'étude, l'objectif est d'établir un projet de requalification de son grand centre-ville à horizon 2025 afin de renforcer le rôle de cette polarité et les liens avec le reste de la ville en concertation avec les acteurs du territoire .

Trois secteurs ont été identifiés suite à ces études et aux enjeux qui en sont ressortis. On cite:

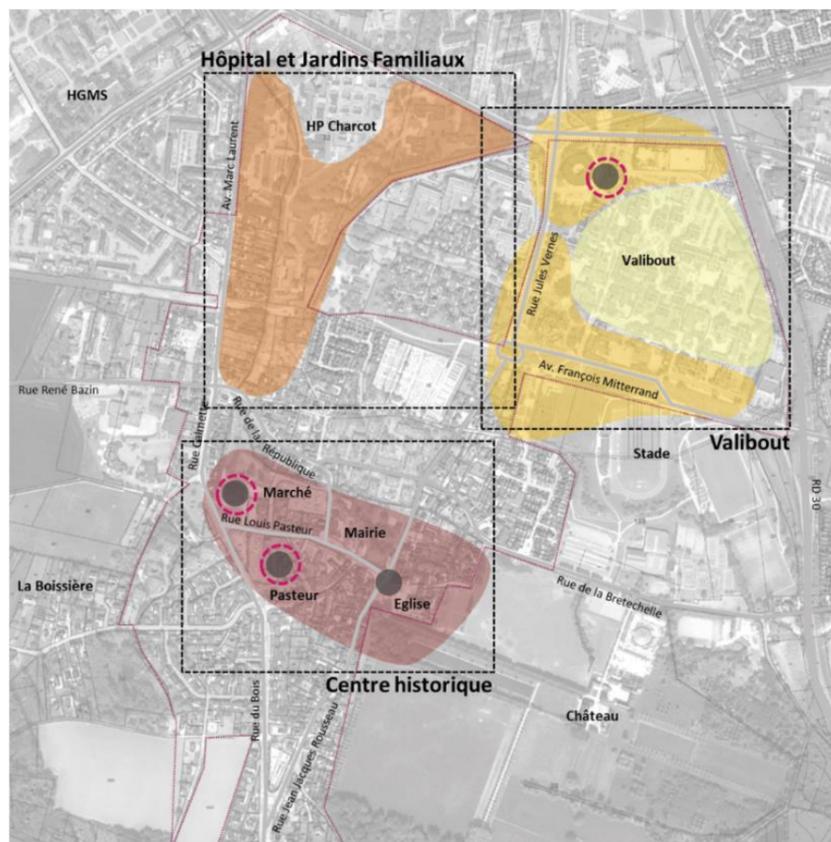


Figure 16: Périmètre centre-bourg et sous-secteurs

a) Le quartier du Valibout,

Afin d'accompagner la restructuration et le renouvellement urbain du quartier du Valibout, ce dernier bénéficie du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU). Dans le cadre de ce projet, SQY, la commune de Plaisir et leurs partenaires réalisent, dans le cadre d'une convention ANRU, des études urbaines visant à dégager des orientations et des pistes d'aménagement sur le quartier.

Le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de Saint-Quentin-en-Yvelines concerne 3 communes :

- Trappes (QPV des Merisiers et de la Plaine de Neauphle – Projet d'Intérêt national),
- La Verrière (quartier du Bois-de-l'Étang – projet d'intérêt Régional),
- Plaisir (quartier du Valibout – Projet d'intérêt Régional).

Le NPRU vise plusieurs objectifs :

- Augmenter la diversité de l'habitat, tendre vers un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et contribuer au rattrapage pour les communes déficitaires en logements sociaux au titre de la loi SRU.
- Contribuer à désenclaver les Quartiers prioritaires politique de la Ville, accroître la mobilité des habitants issus de ces quartiers, et faciliter les déplacements domicile-travail.
- Mener un aménagement ambitieux et cohérent vis-à-vis du Projet de Territoire de SQY afin d'améliorer la qualité urbaine et naturelle des communes concernées par le NPNRU et inscrire les quartiers dans la trame verte et bleue d'agglomération.
- Faire de l'innovation urbaine un moyen, pour les quartiers, de contribuer au changement d'image, d'accroître leur attractivité et les positionner dans le territoire économiquement dynamique de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- Faire des quartiers en renouvellement urbain des quartiers d'excellence environnementale et de haute performance énergétique, afin de réduire la précarité énergétique des habitants et réduire les dépenses contraintes liées au logement.

Le quartier du Valibout n'avait jamais fait l'objet d'une insertion dans un quelconque dispositif de politique de la Ville.

La problématique de l'habitat et du cadre de vie sur ce territoire recouvre plusieurs axes :

- L'organisation spatiale du quartier (Quelques voies en impasse irriguent le quartier sans parvenir à l'ouvrir sur l'extérieur. Son organisation interne pâtit en outre de nombreux dysfonctionnements : une desserte insuffisante, une succession de squares enserrés dans le bâti, un défaut d'organisation des espaces de stationnement des véhicules),
- La détérioration du bâti,
- La propreté, la question du logement,
- La situation socio-économique de la population.

Ces caractéristiques participent à ce sentiment d'enfermement.

Par conséquent, les objectifs du projet de rénovation urbaine :

- Désenclaver le quartier et l'ouvrir sur la Ville
- Améliorer l'organisation et la desserte interne.

- Résidentialiser le quartier en repensant la domanialité et les espaces.
- Renforcer le stationnement.
- Diversifier l'habitat afin d'introduire de la mixité sociale et urbaine
- Repenser la localisation des équipements publics et des commerces

Les premières orientations urbaines envisagées sont :

- Une restructuration de l'entrée de quartier au nord-ouest du Valibout via la démolition du Silo 9 et du centre commercial existant. Le but est de permettre la création d'une place ouverte aux quartiers environnant, plus urbaine et moins routière, accueillant des commerces, des équipements, des services et des habitations.
- Un apport de mixité au nord du quartier avec le développement de programme mixte dans les fonctions et les typologies de logements (accession).
- Conforter le caractère piétonnier du quartier via la création de voies dédiées aux modes actifs et raccrocher le quartier du Valibout à des axes structurants (promenade de l'Aqueduc, parc des Sports, etc.)
- Ajuster le tracé de la rue Robespierre pour plus de lisibilité, tout en lui faisant conserver son caractère d'axe principal desservant les équipements, services et commerces.
- Développer les voies secondaires afin d'irriguer le quartier avec des liaisons est-ouest et nord-sud, contribuant également au désenclavement du Valibout.
- Une délimitation des espaces privés et publics pour faciliter leur gestion et favoriser leur appropriation par les habitants.

b) Le secteur de l'hôpital

Le Centre Hospitalier de Plaisir, issu de la fusion entre le Centre hospitalier Jean-Martin-Charcot et son voisin l'Hôpital gériatrique et médico-social (HGMS) de Plaisir, engage des réflexions en vue de la réorganisation de son patrimoine visant à concentrer ses activités sur une emprise foncière plus réduite. Par conséquent, des opportunités foncières importantes, notamment sur le secteur du site Charcot, apparaissent. Ces mutations constituent un enjeu fort pour le développement et la restructuration du centre bourg de Plaisir.

A ce titre, SQY, en lien avec la Commune, pilote une étude urbaine portant sur le centre-bourg, intégrant notamment le secteur de l'hôpital du site Charcot. Les premières orientations visent à :

- Désenclaver le site de Charcot en développant des liaisons permettant sa traversée mais également d'un faire une rotule à l'échelle du centre-bourg,
- S'appuyer sur les jardins familiaux pour développer un réseau de promenades qui maille le centre-bourg,
- Valoriser la promenade de l'Aqueduc depuis le Valibout jusqu'au centre-ville et préserver ses abords immédiats par une bande paysagère inconstructible
- Concevoir l'organisation urbaine sous la forme d'un "habitat dans un jardin" en maîtrisant la densité. En effet, le secteur s'avère propice à la création de logements collectifs sur la partie est du site hospitalier, dans la continuité de l'urbanisation de la Résidence Gabrielle et du Petits Bontemps. La topographie permettra d'intégrer les constructions à la pente.
- La partie ouest du site hospitalier et les jardins familiaux se prêteront à la réalisation de petits programmes de logements individuels ou de maisons de ville, dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.

Une des ambitions forte portée par ce projet consiste en l'intégration des cours d'eau et des zones humides dans la trame urbaine. Il s'agit donc de valoriser l'aménagement paysager du Ru Maldroit du nord au sud du site, jusqu'au centre-ville, en préservant ses abords par une bande inconstructible et en garantissant son accès au public. L'ambition est de maximiser les réouvertures du ru, ne pas faire obstacle aux écoulements en période de crue notamment et prévoir des zones d'expansion des crues afin de préserver les personnes et les biens.

La renaturation des rus au sein de Plaisir (réouverture, reméandrage, reprofilage, recharge en granulométrie, etc.) constitue un enjeu majeur pour la limitation du risque inondation, l'amélioration de la qualité des eaux et l'amélioration du cadre de vie au sein de la commune et pour les communes situées en aval.

c) Le centre historique

La commune de Plaisir dispose d'un centre-ville pittoresque, où il fait bon vivre mais qui ne parvient plus à jouer son rôle. Ce centre se trouve déconnecté du fonctionnement du reste de la commune sans lien avec les quartiers environnants et en perte de sa vocation initiale et de son rôle structurant. Au sein d'une ville constituée globalement de quartiers isolés et juxtaposés les uns aux autres, on constate un manque de relation, de lien social entre les différentes polarités de la ville et un manque d'homogénéité de la morphologie urbaine.

Dans le cadre des réflexions en cours à l'échelle du centre-bourg, les premières orientations envisagées sont :

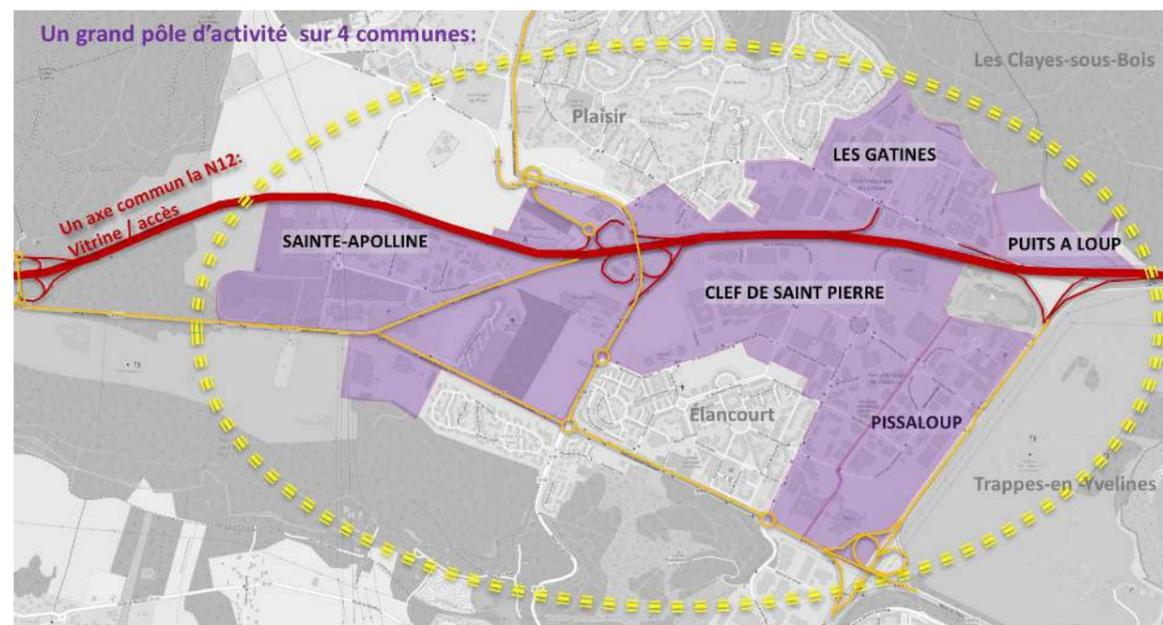
- Conforter et augmenter les usages existants sur l'axe Pasteur-République en :
 - Préservant les berges du Ru (en termes de réouverture et renaturation) et en favorisant la continuité verte et bleue,
 - Développant une véritable circulation douce avec la création des cheminements piétons et cycles le long du Ru.
 - Dégageant les unités paysagères et les mettre en valeur
 - Valorisant le patrimoine de Plaisir, dont l'église et le parc du château, en aménageant les espaces publics qualitatifs, intégrant les commerces et les piétons
 - Intégrant un futur pôle administratif
 - Hiérarchisant les voiries
 - Réorganisant la circulation et l'offre de stationnement à proximité des commerces
- Développer une urbanisation adaptée au centre-bourg : maisons et petits collectifs
- Restructurer la copropriété Pasteur, son stationnement résidentiel et retourner la fonction commerciale vers le cœur du centre-bourg
- Permettre une lisibilité des espaces (transparence, perception, vues lointaines)

En parallèle, l'agglomération réalise une étude sur la valorisation et la préservation de l'identité des centres et des hameaux anciens à l'échelle de l'agglomération. Les conclusions de cette dernière viendront alimenter les outils règlementaires mis en place dans le cadre de la révision du PLU afin d'accompagner les évolutions urbaines du centre-bourg et en préserver les caractéristiques patrimoniales et paysagères.

2. Les Gâtines et Sainte-Apolline au sein de SQY High-Tech : des potentialités de développement économique à l'échelle de l'agglomération

Le secteur de SQY High-Tech, situé au nord-ouest de l'agglomération, sur les communes de Plaisir, Élancourt, Trappes-en-Yvelines et les Clayes sous-bois, agrège différentes composantes qui s'articulent de part et d'autre de la RN 12 :

- Une ZAC existante sur la commune de Plaisir, au sud de la RN 12, dite ZAC Sainte Apolline, qui accueille aujourd'hui sur près de 130 ha activités économiques et commerciales ;
- Une zone industrielle dite des Gâtines, sur Plaisir, au nord de la RN 12, d'une surface de 40 ha environ ;
- La ZAC de la Clé de Saint Pierre sur la commune d'Élancourt, environ 90 hectares ;
- La zone d'activités dite de Pissaloup sur la commune de Trappes ;
- Un secteur de développement dit Puits-à-Loup sur la commune des Clayes-sous-Bois.



Au regard des fragilités du site et des risques que fait courir à cet espace l'absence d'une stratégie globale de développement alors que les acteurs implantés et spécialement les grands comptes présents attendent un signal fort sur la redynamisation du secteur.

Aussi SQY et ses communes souhaitent-ils engager une démarche d'envergure à la hauteur des enjeux identifiés qui doit permettre, en confortant la qualité des fondamentaux du parc, d'amplifier l'attractivité et la compétitivité du secteur à moyen et long terme.

Cette démarche fait suite à des réflexions engagées précédemment sur le secteur par la Commune de Plaisir sur les sites du Parc d'activité des Gâtines et de Sainte Apolline.

Cette ambition a été formalisée dans la délibération du 20 décembre 2018 sous la forme des objectifs suivants :

- Porter un projet de pôle innovant d'excellence en développant un parc d'affaires nouvelle génération inscrit dans la dynamique du Cluster Paris Saclay.
- Porter un projet à la bonne échelle économique pour garantir la visibilité et la taille critique du pôle.
- Consolider et accélérer l'attractivité du pôle.
- Travailler sur un périmètre cohérent global pour :
 - Garantir une meilleure gestion des équilibres à l'échelle du pôle ;
 - Améliorer l'intégration urbaine du pôle ;
 - Traiter les transitions habitat – activités ;
 - Définir une stratégie de mobilité adaptée.
- Opter pour une intervention appropriée à la réalité du terrain et aux besoins identifiés.

Ces objectifs manifestent ainsi :

- La primauté dévolue à un développement économique à forte valeur ajoutée dans la stratégie de redynamisation du secteur, en vue de revaloriser le rôle de cet espace à une échelle régionale et de confirmer de façon durable sa fonction de cœur économique de Paris Saclay ;
- L'aspiration à conforter et à faire monter en gamme un écosystème existant en assurant la pleine complémentarité entre les différents acteurs présents : grands comptes, PME... ;
- L'ambition d'une démarche volontariste permettant d'éviter l'écueil d'une évolution au fil de l'eau tout en assurant les modalités de transition et d'accompagnement indispensables à l'évolution des entreprises (spécialement pour celles qui seraient aujourd'hui moins directement situées dans la cible de développement envisagée) ;
- La volonté non seulement d'assurer une remise à niveau du parc d'activités mais d'en faire une avant-garde économique par une action novatrice conjointe sur l'ensemble des facteurs d'attractivité :
 - Valorisation des leviers d'innovation dans la production de valeur ;
 - Assimilation de nouveaux modèles économiques (économie circulaire, économie de la fonctionnalité...) ;
 - Prise en compte des enjeux de l'industrie du futur ;
 - Approche renouvelée de la question énergétique (mise en œuvre de smart grids de nouvelle génération...) ;
 - Standard élevé de prestation, de services et d'équipements... au cœur de la demande des acteurs du secteur ;
 - La valorisation du mode expérimental dans la stratégie de croissance (mise en œuvre de démonstrateurs...).
- La volonté d'assurer parallèlement un traitement urbain du parc d'activités à la hauteur de l'ambition économique du projet, notamment par la gestion des problématiques liées à son intégration paysagère, à son articulation avec les espaces d'habitat situés à ses franges, à la bonne appréhension des sujets de mobilité comme condition préalable de l'attractivité.

Sur la base de ces objectifs, SQY a souhaité mettre en œuvre différents outils pour se garantir des possibilités de mesures conservatoires ou d'interventions directes sur le terrain :

En premier lieu, SQY a mis en œuvre par délibération du 20 décembre 2018, un périmètre d'études en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, lui permettant de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation portant sur un projet susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de la ou des futures

opérations d'aménagement. Le périmètre retenu coïncide pour l'essentiel avec celui du périmètre de la présente étude, assurant donc une homogénéité des interventions sur le secteur ;

Par ailleurs, des actions sectorielles qui viennent d'être initiées par Saint Quentin permettent d'apporter des premières réponses aux enjeux identifiés.

Un geste très fort devrait d'abord être posé en matière de mobilité par le projet Supra SQY. Ce projet de démonstrateur innovant consisterait à créer un système de transport urbain automatisé à la demande sur une infrastructure aérienne dédiée où des navettes autonomes circuleraient au-dessus de l'espace urbain. Il pourrait relier dès sa mise en service, prévue à l'horizon 2024, les ZAC de Sainte-Apolline et de la Clef de Saint-Pierre à la gare actuelle de Saint Quentin en Yvelines à Montigny le Bretonneux, gare du RER C.

Cette infrastructure serait dotée d'un très haut niveau de performance : temps de parcours extrêmement compétitifs - moins de 7 mn pour la totalité du parcours, capacité proche de celle d'un TCSP, très forte souplesse d'utilisation, sécurité des déplacements, faculté d'extension à terme dans le cadre d'un maillage du territoire. Ce projet contribuerait donc à améliorer très significativement l'accessibilité vers SQY High Tech en résolvant les difficultés liées aux ruptures de charge actuelles, et assurerait une liaison fiable et compétitive vers Paris et sa première couronne. De la même façon, il capitaliserait indirectement sur les bénéfices de la ligne de métro 18, portée dans le cadre du Grand Paris Express à horizon 2027-2030.

D'autre part, le secteur bénéficiera des effets induits par les investissements liés aux Jeux Olympiques de Paris 2024. Territoire hôte des JO, Saint-Quentin-en-Yvelines bénéficiera d'une visibilité inédite qu'elle entend valoriser pour consolider son image et renforcer son attractivité, dans le sillage de la Ryder Cup récemment organisée au Golf National. SQY accueille ainsi plusieurs épreuves des JO sur plusieurs sites localisés non loin du secteur d'études, et particulièrement sur le site voisin de la Colline d'Élancourt, destiné aux épreuves de VTT. La Colline bénéficiera d'une exposition médiatique majeure et d'une démarche d'héritage des équipements et aménagements olympiques. Au-delà de sa destination sportive, ce site a par ailleurs vocation à devenir un marqueur durable de l'identité du territoire et un vecteur d'attractivité. SQY a lancé à cet effet un appel à projets en janvier 2019 pour susciter l'intérêt d'opérateurs qui pourraient prendre part à la valorisation de ce secteur par une proposition originale. Cette démarche participe ainsi d'une politique d'attractivité dont le bénéfice s'étendra bien au-delà du site lui-même et profitera directement au secteur dit « High Tech ».

3. Mare aux Saules

La commune de Plaisir porte un projet de réaménagement de l'ancienne carrière située au sud de son territoire, d'une surface de 11,65 ha, à proximité immédiate de la colline d'Elancourt qui doit elle-même faire l'objet d'un aménagement dans le cadre des Jeux Olympiques de 2024.

La proximité géographique et la complémentarité des fonctions attendues incitent à une réflexion d'ensemble et à un aménagement coordonné, qui doit prendre en compte les contraintes de calendrier propres à chacun.

Des problématiques communes justifient également l'intérêt d'une réflexion à une échelle élargie :

- Les deux sites sont situés à proximité immédiate
- Ils se situent dans le corridor écologique inscrit au SRCE (Schéma Régional de Cohérence écologique).
- Les programmes présentés sur chacun des sites présentent des similitudes ou des articulations possibles.
- SQY sera gestionnaire des 2 sites au titre de ses compétences obligatoires (parc de plus de 5 ha).

- Des recherches d'optimisation voire de mutualisation peuvent être effectuées dès la phase de conception.

Il est envisagé de développer un parc multi-usages, dédiée à la promenade et aux loisirs, accueillant différents types d'équipements.

Atouts	Opportunités
<p>Des espaces naturels diversifiés, souvent protégés, offrant un paysage qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des emprises agricoles marquant les entrées de ville - Une trame verte publique et privée fortement présente assurant une continuité à l'échelle de la commune <p>Un territoire en lisière de l'agglomération parisienne caractérisé par un équilibre entre le rural et l'urbain</p> <p>Une histoire ancienne symbolisée par un développement urbain à partir des différents hameaux ayant leur identité propre</p> <p>Un patrimoine historique et un tissu vernaculaire riche et diversifié, marqueur de l'identité rurale de Plaisir et représentatif des différentes étapes du développement de la commune.</p> <p>Une diversité de formes urbaines, de structures foncières, de typologies bâties,</p> <p>Des espaces reliés les uns aux autres par des infrastructures qui forment les grandes mailles du territoire dans lesquelles se sont développés les quartiers</p> <p>Des polarités de proximité propre à chaque quartier</p>	<p>Forte attractivité de la commune pour le développement d'opérations d'aménagement</p> <p>Opportunité de développement au sein de son enveloppe bâtie permettant d'éviter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles</p> <p>Des emprises foncières importantes potentiellement mutables (Les Gâtines, Sainte-Apolline)</p> <p>Des réflexions sur l'évolution des tissus urbains constitués (densification ou renouvellement) qui prennent en compte des objectifs d'encadrement et de maintien de leurs qualités paysagères</p> <p>Des projets de développement en entrée d'agglomération visibles depuis les grandes infrastructures et pouvant permettre la requalification des entrées de ville</p> <p>Des projets urbains permettant de créer des coutures urbaines en contribuant à l'ouverture et au désenclavement des quartiers</p> <p>Potentialité mise en valeur du patrimoine pour faire de Plaisir, et notamment de son centre historique, un lieu de destination récréative</p> <p>Un travail partenarial engagé avec Ile-de-France Mobilités et la Région pour valoriser le pôle gare de Plaisir/Grignon</p> <p>Un potentiel de renforcement des mixités fonctionnelles dans certains espaces monofonctionnels</p> <p>Des emprises routières généreuses rendant possible le renforcement et le développement d'espaces publics lieu d'animation et supports des modes actifs</p>

Faiblesses	Menaces
<p>Une faible lisibilité la présence de l'eau, notamment le centre-bourg, et un caractère artificialisé</p> <p>Des difficultés de lecture de la structure urbaine et d'appropriation des espaces</p> <p>Un centre-ville peu visible et perceptible peinant à jouer son rôle de polarité commerciale et de services</p> <p>Un secteur commercial et industriel au nord, marquant l'entrée de ville, peu qualitatif sur le plan architectural et en rupture avec le grand paysage</p> <p>Une concurrence forte entre les polarités de proximité et le secteur commerciale au nord</p> <p>Des espaces urbains souvent introvertis, de grandes entités tournées sur elles-mêmes et fermées formant des enclaves</p> <p>Une trame viaire et des structures parcellaires historiques souvent contrariées par l'urbanisation récente</p> <p>Une ville « mosaïque » résultant d'une logique de « zoning » qui nuit à la mutualisation des réseaux, commerces et services et limite l'animation urbaine</p> <p>Des grandes infrastructures de transports et des axes de circulation trop largement dimensionnés créant des coupures urbaines et des quartiers introvertis</p> <p>Une trame viaire défavorable aux modes actifs</p> <p>Des disparités entre les quartiers</p> <p>Un manque de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine : une ville qui apparaît parfois peu animée</p> <p>Des entrées d'agglomération et de ville souvent peu qualitatives sur le plan paysager et architectural</p>	<p>Une pression foncière importante pouvant conduire à des projets urbains déconnectés des caractéristiques du territoire (paysage, volumétrie, charpente paysagère, etc.)</p> <p>Du fait de la pression foncière, risque d'un développement urbain sur des sites non prioritaires ou non stratégiques</p> <p>Les réflexions menées par certains propriétaires fonciers sur leurs parcelles sans chercher à s'intégrer dans les dynamiques territoriales</p> <p>Le risque de renforcement de la monofonctionnalité des espaces et des coupures urbaines existantes, de création de coupures urbaines supplémentaires et de renforcement de la faible lisibilité du territoire, si les nouveaux projets de développement urbain ne sont pas suffisamment poreux et n'intègrent pas les spécificités du territoire et des objectifs de mixités des fonctions et des usages</p>

