

Ensemble,  
imaginons notre ville

**PLU DE PLAISIR**  
PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de présentation

2.2 Diagnostic urbain et sociodémographique

**REVISION**

**ARRÊT DU PROJET**

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

Le Président  
Jean-Michel FOURGOUS

**Préambule..... 3**

**A La population ..... 4**

1. Plaisir dans le contexte intercommunal et régional ..... 4
2. Migration résidentielle..... 6
3. Clés de lecture de la composition et de l'évolution socio-démographique de Plaisir ..... 7
4. Une géographie dynamique de la population ..... 8
5. Une recomposition générale du modèle des ménages ..... 9
6. Une ville sociologiquement fragmentée ..... 15
7. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux ..... 17

**B Le logement ..... 17**

1. Les caractéristiques du parc de logements ..... 17
2. L'offre de logement social..... 23
3. La dynamique de construction..... 25
4. Le marché immobilier ..... 27
5. Première estimation des besoins en logements..... 28
6. Les documents cadres ..... 28
7. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux ..... 30

**C Les activités économiques ..... 30**

1. La population active et l'emploi..... 30
2. Les zones d'activités..... 33
3. La structure commerciale ..... 34
4. L'activité agricole..... 37
5. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux..... 38

**D Les équipements ..... 38**

1. Services publics et équipements sociaux..... 38
2. Sécurité ..... 38
3. Équipements culturels et de loisirs ..... 38
4. Équipements sportifs ..... 39
5. Parcs et jardins..... 39

6. Équipements sanitaires ..... 39
7. Enseignement et petite enfance..... 40
8. Structures dédiées aux personnes âgées..... 42
9. Rôle dans le fonctionnement urbain ..... 43
10. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux ..... 43

**E La mobilité ..... 44**

1. Les modes et motifs de déplacements..... 44
2. Les infrastructures routières et leur fréquentation ..... 46
3. Les modes actifs..... 48
4. Les transports en commun ..... 50
5. La sécurité routière ..... 53
6. Le stationnement ..... 55
7. Principaux générateurs de flux..... 56
8. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France ..... 57
9. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux ..... 58

## Préambule

L'analyse socio-économique qui suit s'attache à porter un regard croisé entre les dynamiques et enjeux propres à la commune de Plaisir et ceux qu'elle partage avec les autres communes de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines.

Aussi l'analyse est développée soit :

- à l'échelle de la commune dans son contexte intercommunal,
- à l'échelle des 12 IRIS<sup>1</sup> de Plaisir.

Sauf mention contraire, les données mobilisées sont celles des derniers recensements de l'INSEE disponibles :

- INSEE 2016 pour l'échelle communale,
- INSEE 2015 pour l'échelle des IRIS.

La mobilisation concomitante de ces 2 bases de données n'a pas pour but d'analyser une évolution entre 2015 et 2016. Elle permet simplement d'apporter une estimation plus localisée ou contrastée des tendances identifiées à l'échelle de la commune.

Si le total des chiffres « IRIS 2015 » diffère des chiffres « Commune 2016 », ces différences restent très minimes et ne sont pas de nature à remettre en cause la méthodologie « d'aller-retour » entre les 2 échelles.

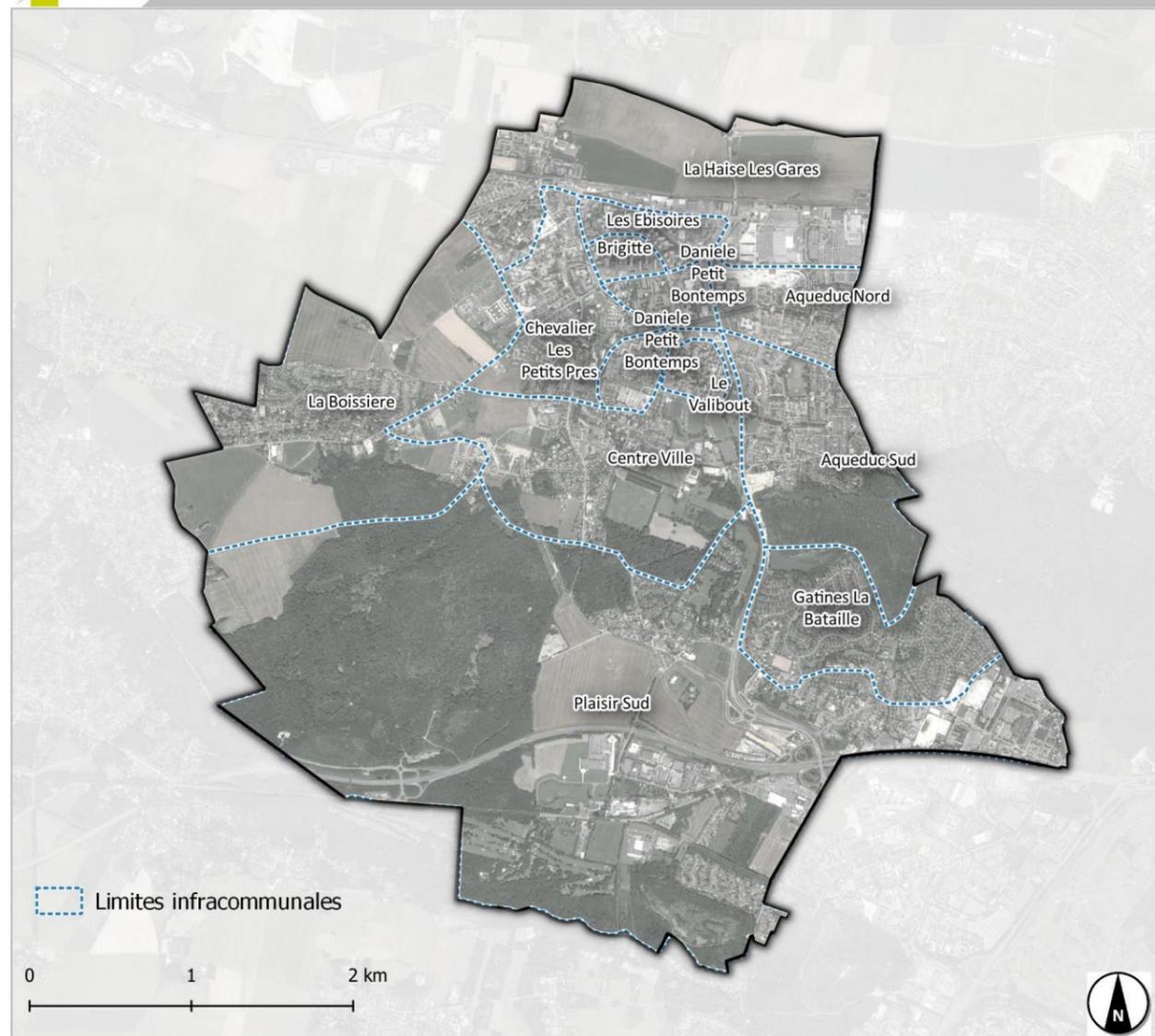
Exemple de variation entre les chiffres Commune 2016 et IRIS 2015

	Résidences principales	Résidences secondaires	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers
<b>Commune 2016</b>	12 143	93	569	3 774	4 767	4 831	2 110
<b>Somme IRIS 2015</b>	12 146	92	572	3 765	4 822	4 857	2 204

1 Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » et qui faisait référence à la taille visée de 2 000 habitants par maille élémentaire. L'IRIS constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. Leur population se situe



## Localisation des IRIS (Découpage infracommunal - 2015)



Source: INSEE, RGP 2015

en général entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...)

## A La population

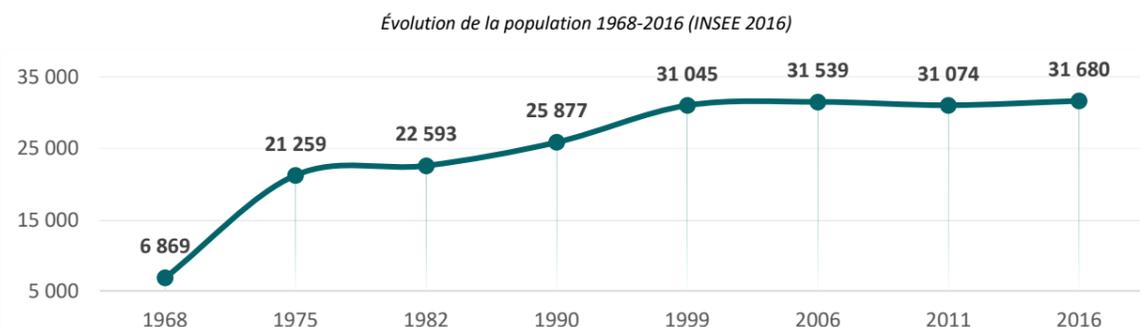
### 1. Plaisir dans le contexte intercommunal et régional

#### Un poids démographique important

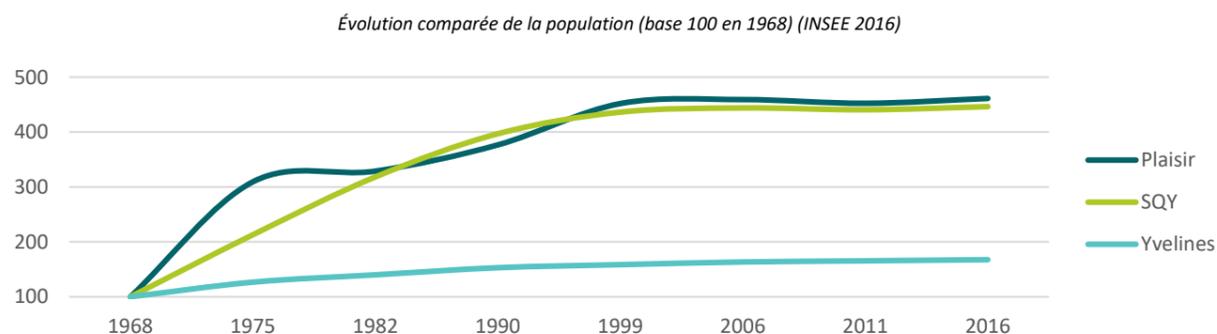
Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, Plaisir accueille 31 680 habitants.

La commune a connu un très fort développement démographique au cours de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, lié à la création de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et la construction de plusieurs résidences (Les Ébisoires, le Petit Bontemps, le Valibout, Gabrielle, la Haise, le Vieux Moulin, l'Aqueduc de l'Avre...). Entre 1968 et 1975, la population plaisiroise triple, passant d'environ 6 700 habitants à plus de 21 200. Après une phase de stagnation durant la fin des années 1970, la croissance reprend fortement au cours des années 1980-1990.

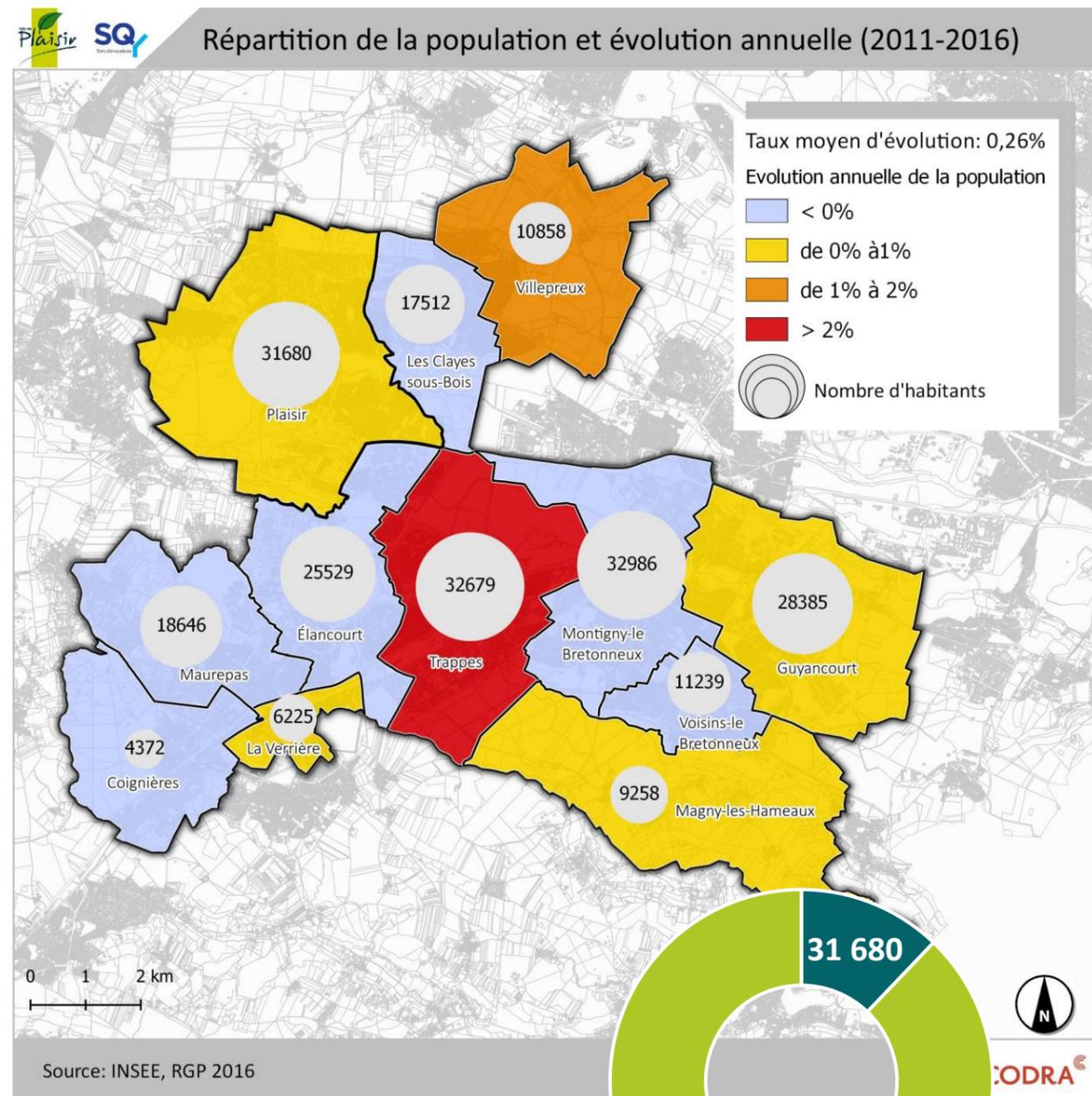
Depuis le début des années 2000, la population de la commune s'est stabilisée, au-dessus de 31 000 habitants.



Sur le temps long, l'évolution démographique de la commune est proche de celle de l'agglomération. Ainsi, entre 1968 et 2016, elle a été 3 fois plus importante que celle du département.

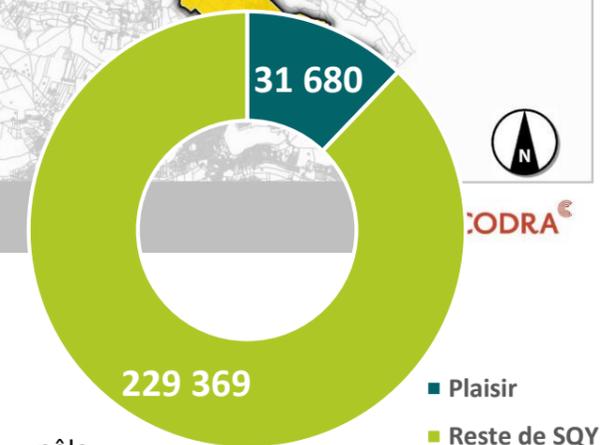


Après une légère décroissance dans la période intermédiaire 2006-2011, la population plaisiroise s'est stabilisée avec une légère croissance de 1%



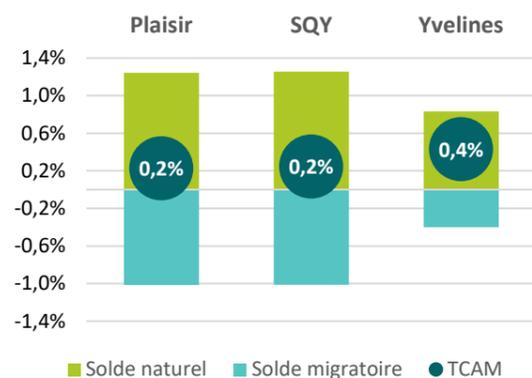
Troisième commune de l'agglomération, Plaisir représente aujourd'hui 14% de la population de Saint-Quentin en Yvelines.

La commune est par ailleurs identifiée comme un « pôle structurant » par le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY).

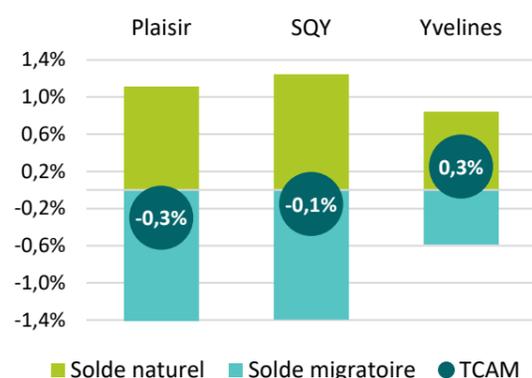


## Une croissance démographique portée par le solde naturel

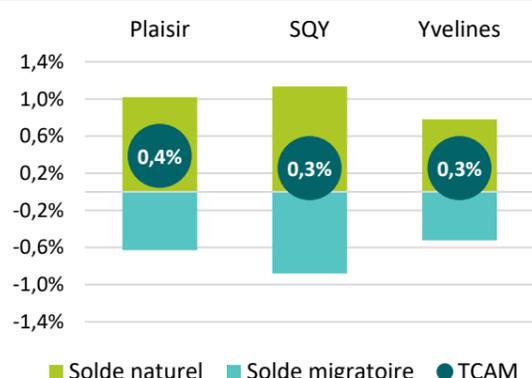
Évolution de la population 1999-2006 (INSEE 2016)



Évolution de la population 2006-2011 (INSEE 2016)



Évolution de la population 2011-2016 (INSEE 2016)



Depuis la fin des années 1990, quelle que soit la période considérée, le solde naturel de la commune est toujours positif, tandis que le solde migratoire est toujours négatif.

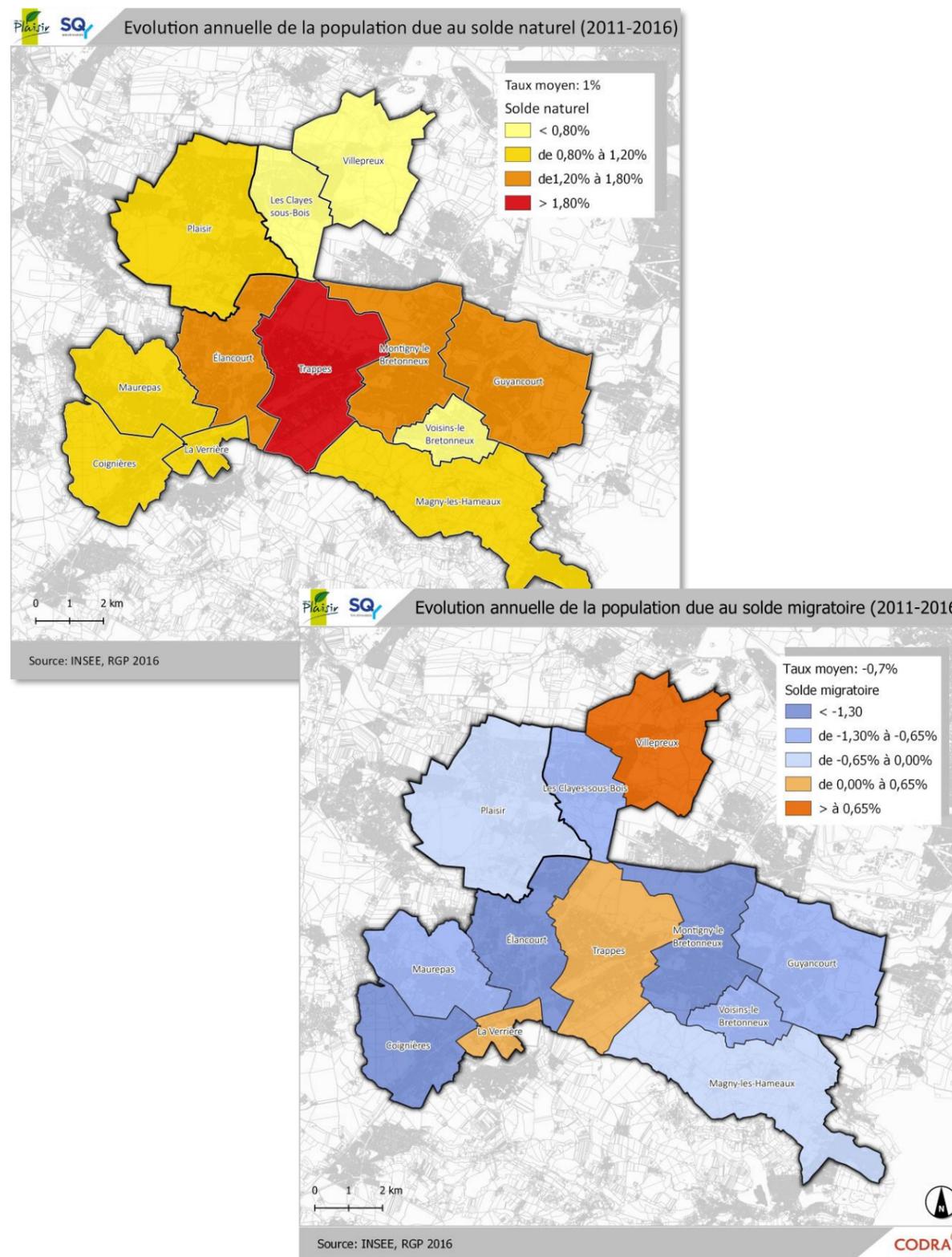
C'est cette dynamique qui permet à la population de gagner des habitants lors des périodes de croissance, ou de limiter le repli démographique, comme cela a été le cas entre 2006 et 2011.

On remarque tout de même que sur la dernière période intercensitaire (2011-2016), le solde migratoire est nettement moins négatif que sur les périodes précédentes et qu'il s'inscrit dans la moyenne départementale.

Alors que le solde naturel est resté relativement stable depuis la fin des années 1990, le regain de croissance observé sur 2011-2016 est donc davantage dû à la capacité qu'a eue la commune d'attirer et de maintenir des ménages sur son territoire.

Cette dynamique est en partie liée la réalisation de plusieurs opérations immobilières, notamment sur le quartier de la Boissière à l'ouest de la commune. Elle traduit malgré tout un changement positif pour la ville en matière d'attractivité résidentielle.

Néanmoins, étant donné que la population en âge d'avoir des enfants tend plutôt à diminuer sur la commune (voir chapitre suivant), cette nouvelle dynamique ne semble pas à court terme devoir se traduire par une augmentation du solde naturel.



## 2. Migration résidentielle

Entre 2015 et 2016, 1 734 personnes sont venues s'installer à Plaisir et 2 239 personnes ont quitté la commune.

Les nouveaux habitants de Plaisir viennent à 56% des Yvelines, dont presque la moitié d'une autre commune de SQY (23%). Cette forme d'attractivité locale doit cependant être nuancée, car les échanges sont globalement équilibrés entre Plaisir et ces territoires.

Plaisir enregistre des échanges positifs avec les territoires suivants :

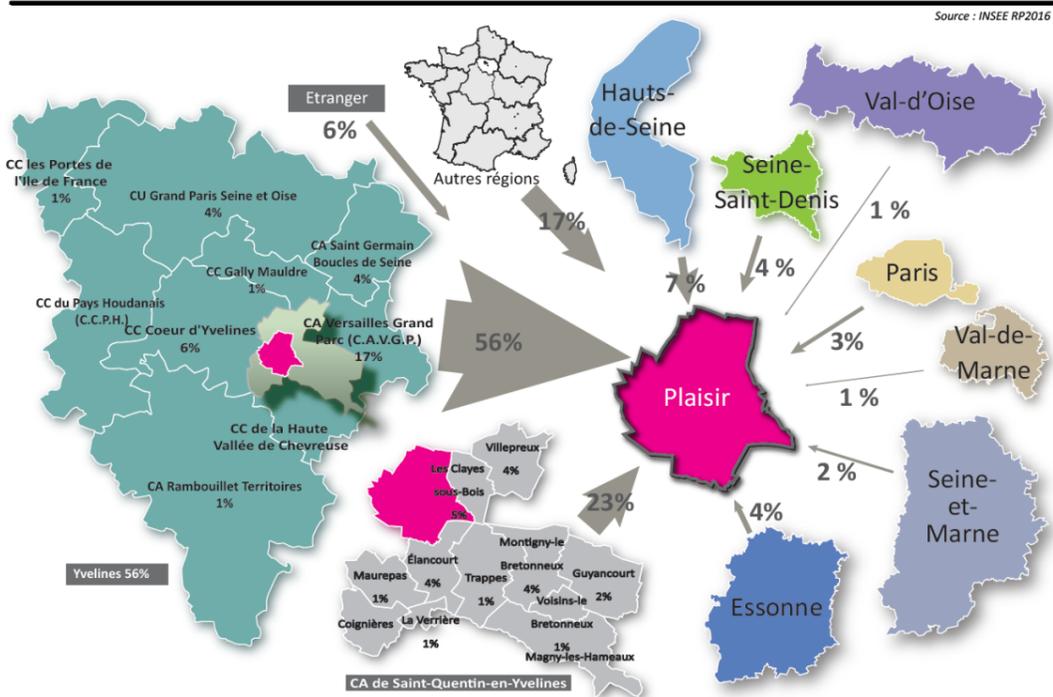
- Montigny-le-Bretonneux (72 arrivées ; 26 départs),
- Villepreux (61 arrivées ; 27 départs),
- Elancourt (62 arrivées ; 47 départs),
- La CA de Versailles Grand Parc (287 arrivées ; 198 départs).

Les échanges sont en revanche défavorables à Plaisir sur les territoires suivants :

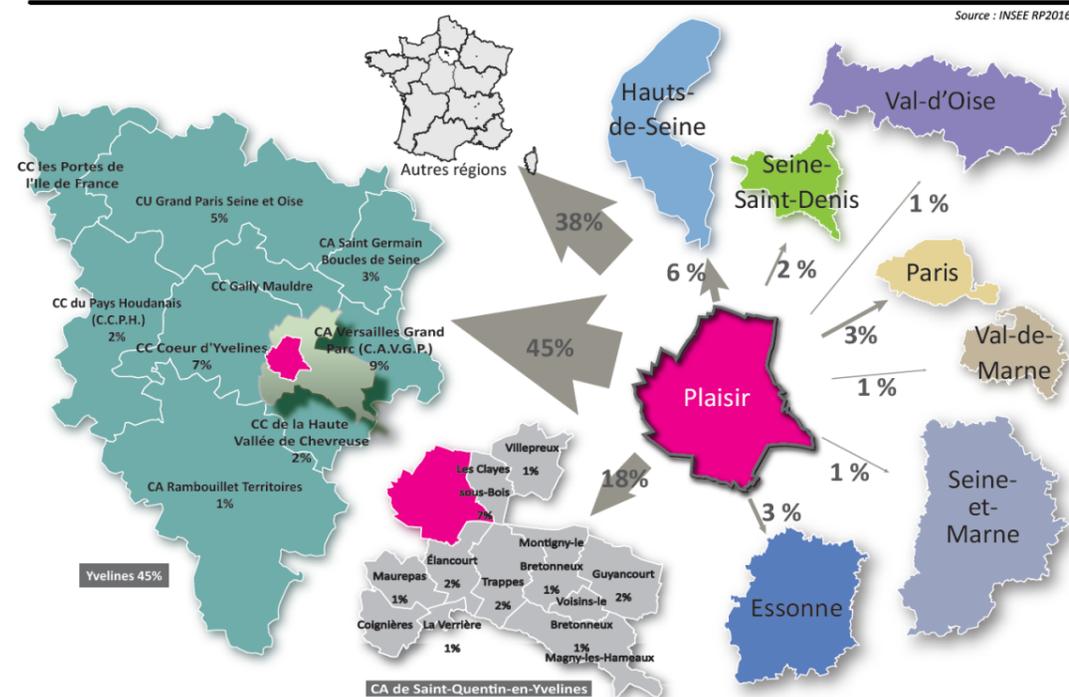
- Les Clayes-sous-Bois (92 arrivées ; 165 départs),
- La CC Cœur d'Yvelines (100 arrivées ; 152 départs),
- La CU Grand Paris Seine Oise (66 arrivées ; 101 départs).

Cependant, à l'image des dynamiques observées à l'échelle de l'Île-de-France, c'est avec les autres régions de France que les échanges sont les plus défavorables à Plaisir (294 arrivées et 860 départs).

**Origine** Lieu de résidence 1 an auparavant des personnes arrivées à Plaisir en 2016



**Destination** Lieu de résidence en 2016 des personnes ayant quitté Plaisir en 2015



### 3. Clés de lecture de la composition et de l'évolution socio-démographique de Plaisir

Il est possible d'établir un schéma type de l'évolution socio-démographique des quartiers ou IRIS de Plaisir. Ce schéma se vérifie d'autant plus lorsque la part de propriétaires occupants est importante dans un quartier.

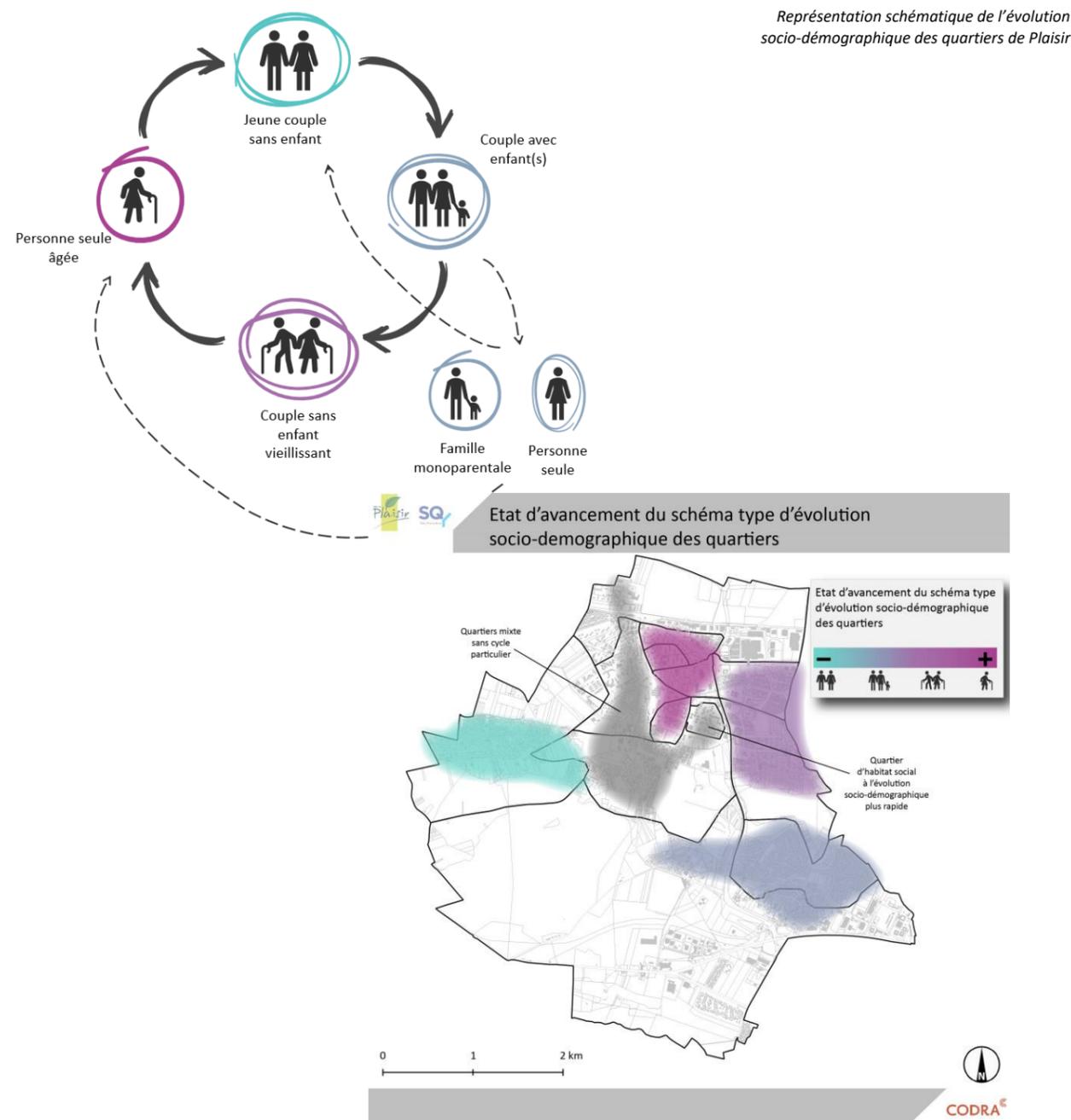
- 1) Les nouvelles constructions sont occupées dans un premier temps par des couples, souvent sans enfant.
  - ↳ La taille des ménages augmente,
  - ↳ l'âge moyen de la population diminue,
  - ↳ l'indice de jeunesse augmente.
- 2) Les ménages s'agrandissent par l'accueil d'un ou plusieurs enfants.
  - ↳ La structure familiale évolue vers une famille monoparentale et une personne seule.
  - ↳ Les membres du couple ne restent pas forcément sur le quartier
- 3) Certains couples se séparent.
  - ↳ La structure familiale évolue vers une famille monoparentale et une personne seule.
  - ↳ Les membres du couple ne restent pas forcément sur le quartier
- 4) Progressivement les enfants du couple quittent le foyer.
  - ↳ La population vieillit et diminue.
  - ↳ L'indice de jeunesse et la taille des ménages diminuent.
- 5) L'un des deux conjoints du couple décède et l'autre se maintient dans son logement.
- 6) Le dernier conjoint libère le logement (décès, placement en structure...) qui peut être réinvesti par un nouveau couple.

Les différents quartiers ou IRIS de Plaisir sont plus ou moins avancés dans ce schéma type, en fonction de l'époque à laquelle ils ont été construits :

- Les quartiers d'habitat collectif situés entre le centre-ville historique et la gare, qui datent des années 1970-1980, sont plutôt en fin de cycle. À terme, un léger regain de croissance pourrait se faire ressentir dans les secteurs qui perdent aujourd'hui des habitants.
- La Boissière est globalement en début de processus. On peut néanmoins envisager 2 types d'évolution. Dans les pavillons les plus anciens (années 1980-1990), la population devrait se stabiliser à la baisse, alors qu'elle va augmenter dans les programmes plus récents (accueil de jeunes couples qui commencent à avoir des enfants).
- Plaisir Sud et Les Gâtines Bataille, qui datent des années 1960-1970, accueillent une deuxième génération de ménages dont les enfants commencent à décohabiter. Une tendance au repli démographique devrait donc s'observer. Ces quartiers devraient également évoluer vers une population plus âgée, à condition que ces ménages restent sur la commune une fois à la retraite.
- Aqueduc Nord et Sud, construit dans les années 1990, amorcent une transition vers la fin du cycle. Ils accueillent des couples sans enfant qui commencent à vieillir. Aussi, le repli démographique devrait se poursuivre, d'autant plus que le profil socio-économique de la population de ces quartiers apparaît peu favorable à un départ de la commune une fois leurs habitants à la retraite.

Bien que ce schéma ne reflète que partiellement la diversité des trajectoires de vie et la diversité interne de chaque quartier, il éclaire sur l'apparente fragmentation socio-démographique de la commune.

La structure et l'évolution socio-démographique de Plaisir doivent se lire à l'aune des grandes étapes d'urbanisation et de développement de la commune.



Évolution de la population par IRIS entre 2010 et 2015 (INSEE 2015)

	2010		2015	
	Population	Évolution (%)	Population	Évolution (%)
Centre Ville	2 109	7%	2 259	7%
Chevalier Les Petits Pres	3 183	10%	3 243	10%
Daniele Petit Bontemps	2 246	7%	2 155	7%
Le Valibout	3 353	11%	3 344	10%
Brigitte	1 699	5%	1 649	5%
Les Ebisoires	1 551	5%	1 715	5%
Gatines La Bataille	1 952	6%	1 898	6%
Plaisir Sud	2 330	8%	2 403	8%
La Boissiere	1 411	5%	2 319	7%
La Haise Les Gares	3 115	10%	3 153	10%
Aqueduc Nord	3 229	10%	3 113	10%
Aqueduc Sud	4 781	15%	4 606	14%
<b>PLAISIR</b>	<b>30 958</b>	<b>100%</b>	<b>31 857</b>	<b>100%</b>

#### 4. Une géographie dynamique de la population

D'une manière générale, la population plaisiroise reste répartie de façon relativement stable sur le territoire communal.

On note tout de même certaines évolutions :

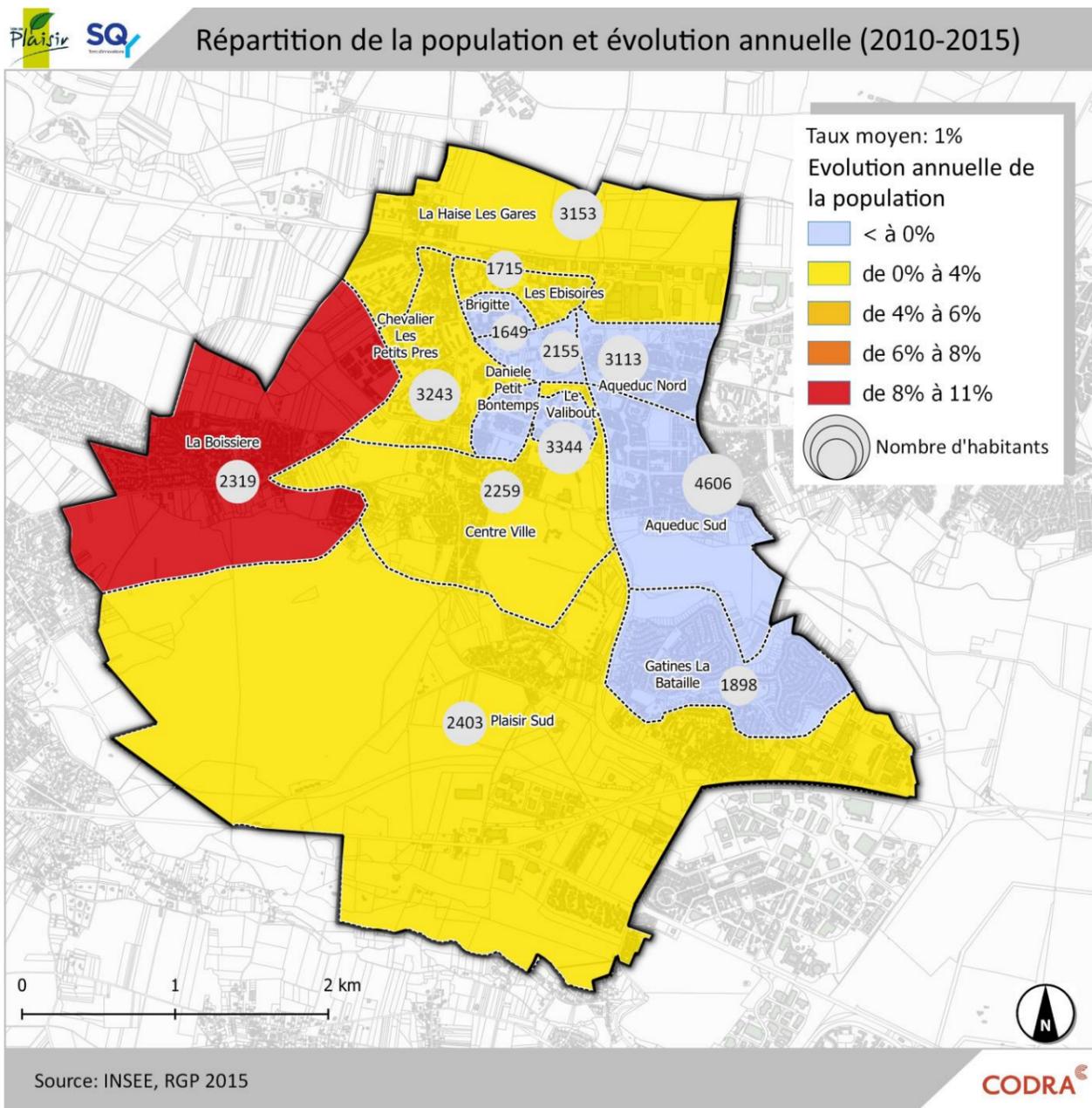
- L'Iris de la Boissière a connu une croissance démographique particulièrement importante entre 2010 et 2015, avec environ 900 habitants supplémentaires, soit une augmentation de la population de + 64%. Alors qu'il était le quartier le moins peuplé de la ville en 2010, il est devenu le 6<sup>ème</sup> IRIS en termes de population en 2015, devant le centre-ville notamment.
- Le centre-ville ainsi que l'IRIS des Ebisoires connaissent aussi une certaine croissance démographique, quoique modérée, avec respectivement + 150 et + 164 habitants, soit +7% et +11% de population.
- À l'inverse, certains quartiers connaissent une certaine déprise démographique. C'est particulièrement le cas des IRIS Aqueduc Sud et Aqueduc Nord, qui ont perdu 175 et 116 habitants entre 2010 et 2015. Dans une moindre mesure, l'IRIS Daniele Petit Bontemps accuse également un repli démographique, avec - 90 habitants sur la période.
- Les autres quartiers observent une évolution plus modérée, qui leur confère une certaine stabilité démographique.

Au final, une nouvelle géographie de la population tend à émerger à l'échelle de la ville, avec une frange Est qui a plutôt tendance à perdre des habitants, et une frange Ouest et Nord qui connaît une dynamique positive, voire très positive.

L'évolution particulièrement marquée de l'IRIS de la Boissière s'explique par la réalisation de 2 opérations de logements conséquentes réalisées au début des années 2010 : Le Clos (environ 140 logements) et Les

Maisons des Bois (environ 180 logements). Quelques opérations immobilières observées en centre-ville ou le long de la rue de la Gare expliquent également la légère croissance des IRIS Centre-ville et Ebisoires.

Les IRIS qui connaissent une baisse de leurs populations semblent actuellement dans une fin de cycle. Les ménages qu'ils accueillent aujourd'hui sont les mêmes qu'au moment de leur urbanisation dans les années 1980-1990. La typologie de ces ménages a cependant évolué. De couples avec enfant(s), ils sont progressivement devenus des couples sans enfant (décohabitation) et parfois des personnes seules (vieillessement et décès d'un des deux conjoints).



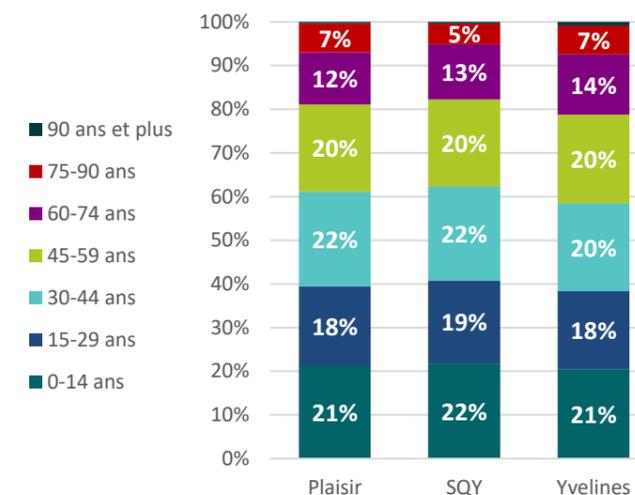
## 5. Une recomposition générale du modèle des ménages

Les évolutions démographiques observées à Plaisir reflètent des tendances sociétales et mutations à l'œuvre à l'échelle nationale.

### Une population globalement vieillissante

Dans sa répartition par classes d'âge, la population plaisiroise présente un profil assez proche de celui du département et de la Communauté d'Agglomération. On note tout de même une légère sur-représentation des plus de 75 ans par rapport à la moyenne de la SQY (7% contre 5%).

Répartition de la population par classes d'âge en 2016 (INSEE 2016)



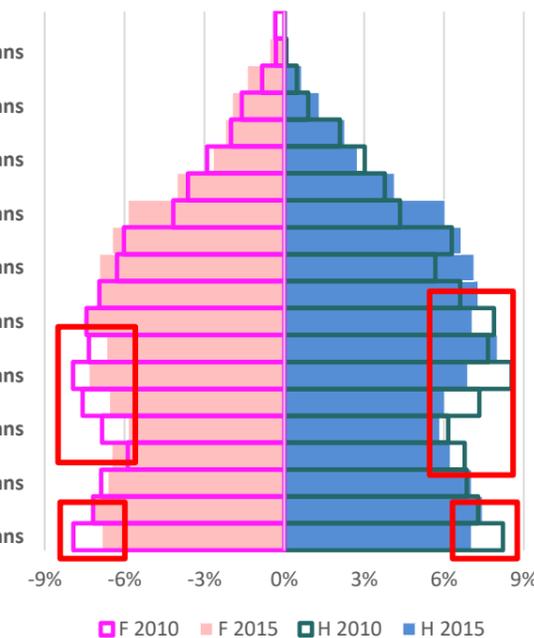
Répartition de la population par tranches d'âge quinquennales en 2010 et 2015 (INSEE 2015)

En comparant la pyramide des âges de la commune en 2010 et en 2015, on note un repli marqué des 20-44 (-766), ainsi que des 0-4 ans (-284).

À l'inverse les 50-74 ans connaissent une progression relativement importante : en 5 ans, leur nombre est passé d'environ 6 200 à plus de 7 000.

Si la part des 75 ans et plus dans la population tend elle à se stabiliser, leur nombre a lui aussi tendance à augmenter. Entre 2010 et 2015, on en compte 431 de plus.

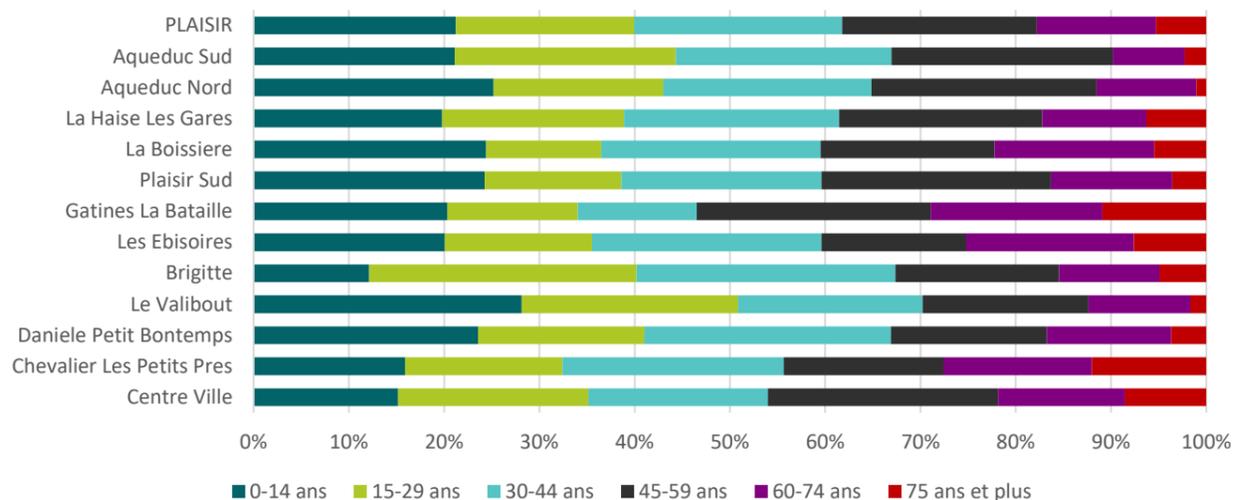
La population de Plaisir connaît ainsi un phénomène de vieillissement, moins lié à la progression du 4<sup>ème</sup> âge qu'au recul de la population en âge d'avoir des enfants.



Le vieillissement de la population est cependant plus ou moins marqué selon les quartiers de la ville :

- Le Valibout se distingue par l'accueil d'une population nettement plus jeune que les autres quartiers de Plaisir. En 2015, les 0-14 ans et les 15-29 ans y représentent 28% et 23% de la population contre 21% et 19% en moyenne sur la commune.
- Les Gâtines La Bataille se distingue à l'inverse par une population beaucoup plus âgée que le reste de la commune. En 2015, les 60 ans et plus y représentent 29% de la population contre 17% en moyenne sur la commune. Cette surreprésentation des séniors va de pair avec une sous-représentation des ménages plus jeunes : 13% de 30-44 ans contre 22% en moyenne.

Répartition de la population par classes d'âge et par IRIS en 2015 (INSEE 2015)

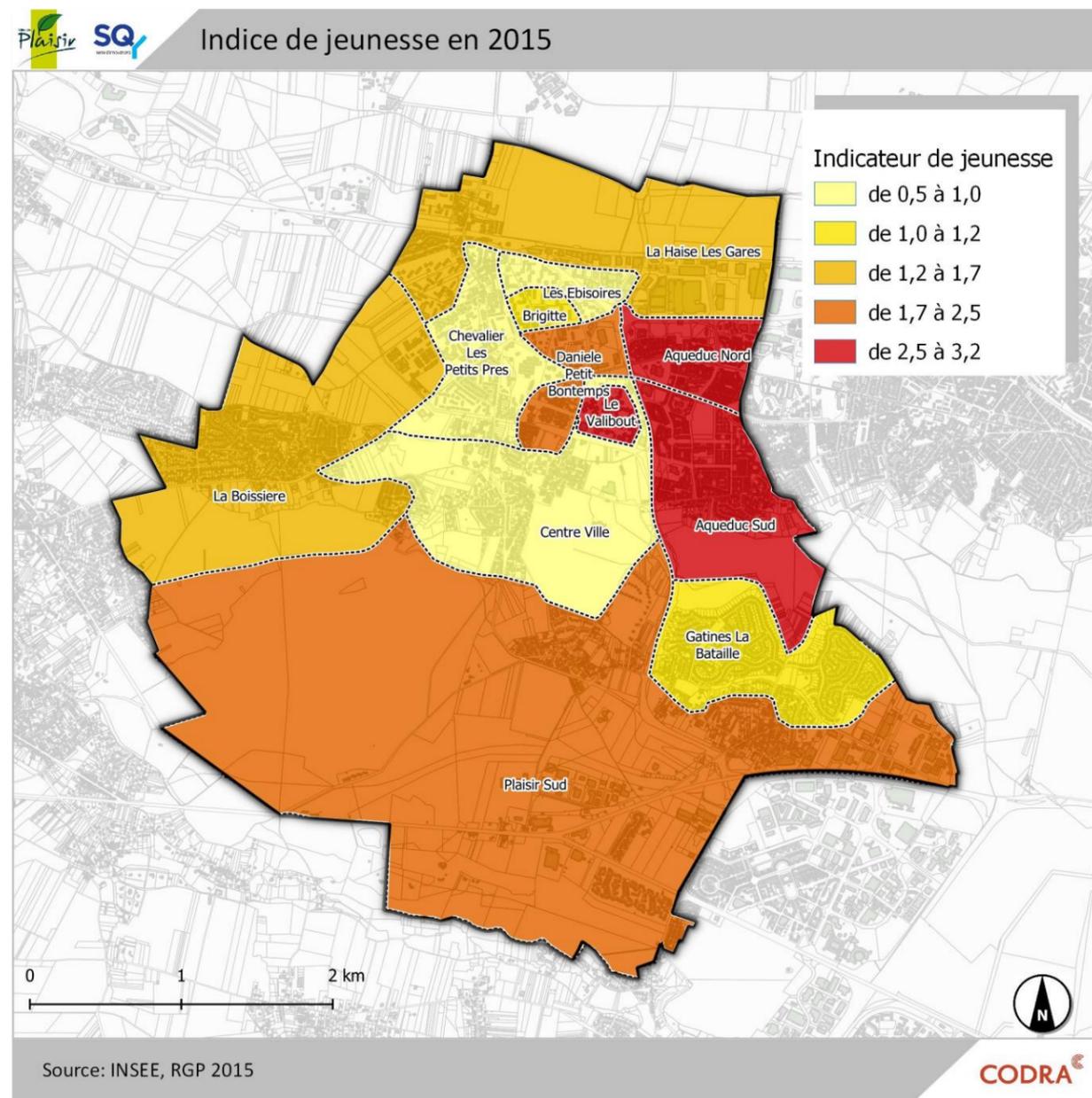


L'indice de jeunesse renseigne plus précisément sur le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans sur un territoire donné. Plus l'indice est proche des 1 et plus le rapport est équilibré. Au-dessus de 1, le rapport est favorable aux moins de 20 ans. En dessous de 1, le rapport est favorable au plus de 60 ans.

L'indice de jeunesse de chacun des IRIS est en partie lié à leur date de construction, selon le schéma type de l'évolution socio-démographique des quartiers de Plaisir présenté ci-avant.

Ainsi, les IRIS Aqueduc Nord et Sud affichent un fort indice de jeunesse qui s'explique davantage par le faible nombre de plus de 60 ans que par l'importance des moins de 20 ans. Pour Aqueduc Sud particulièrement, les enfants ont commencé à décohabiter, mais les ménages restent encore peu âgés. Selon une logique différente, le quartier du Valibout enregistre également un fort indice de jeunesse, du fait de la présence importante d'une population jeune.

Il est intéressant de noter que Les Gâtines La Bataille, malgré une forte représentation des plus de 60 ans, affichent un indice de jeunesse proche de 1, du fait d'une part également importante de personnes de moins de 20 ans. Ces quartiers au cadres favorables à l'accueil de familles (re)commencent un cycle d'accueil de couples avec enfant(s).



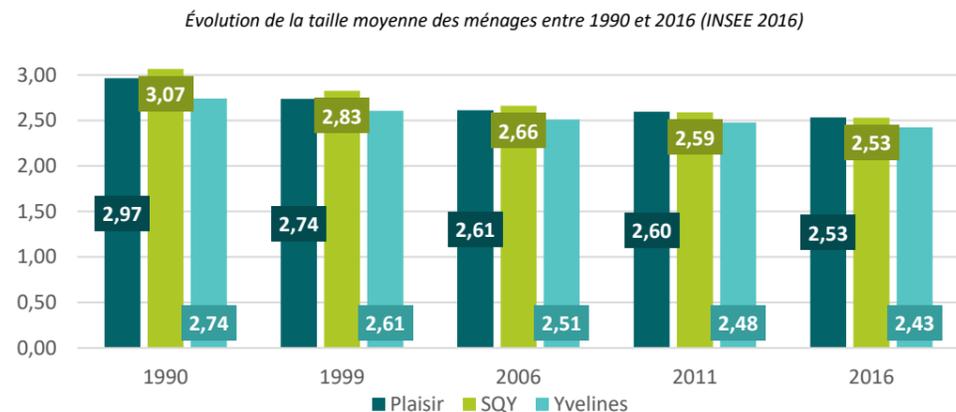
## Des ménages de plus en plus petits, de plus en plus nombreux

En 2016, on compte 12 146 ménages à Plaisir, contre 11 607 en 2011.

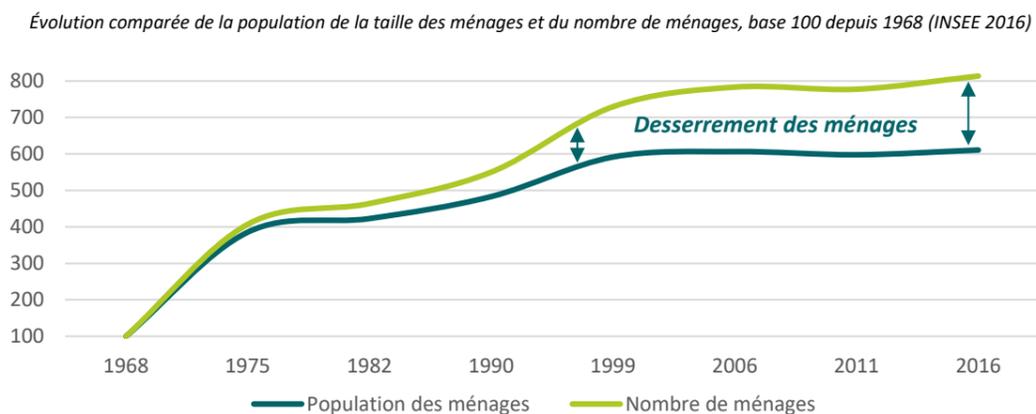
Sur la seule période 1990-2016, la taille des ménages est passée de 2,97 personnes à 2,53 personnes, soit environ 0,5 personne de moins par ménage en moyenne. Cette dynamique est le fruit d'un processus de réduction de la taille des ménages qui s'observe sur la commune depuis plus de 45 ans, mais également au niveau national. A Plaisir, elle a été particulièrement marquée dans le courant des années 1990 et au début des années 2000, période à laquelle les enfants de ménages installés dans les constructions des années 1970-1980 commencent fortement à décohabiter.

La diminution de la taille des ménages s'explique notamment par :

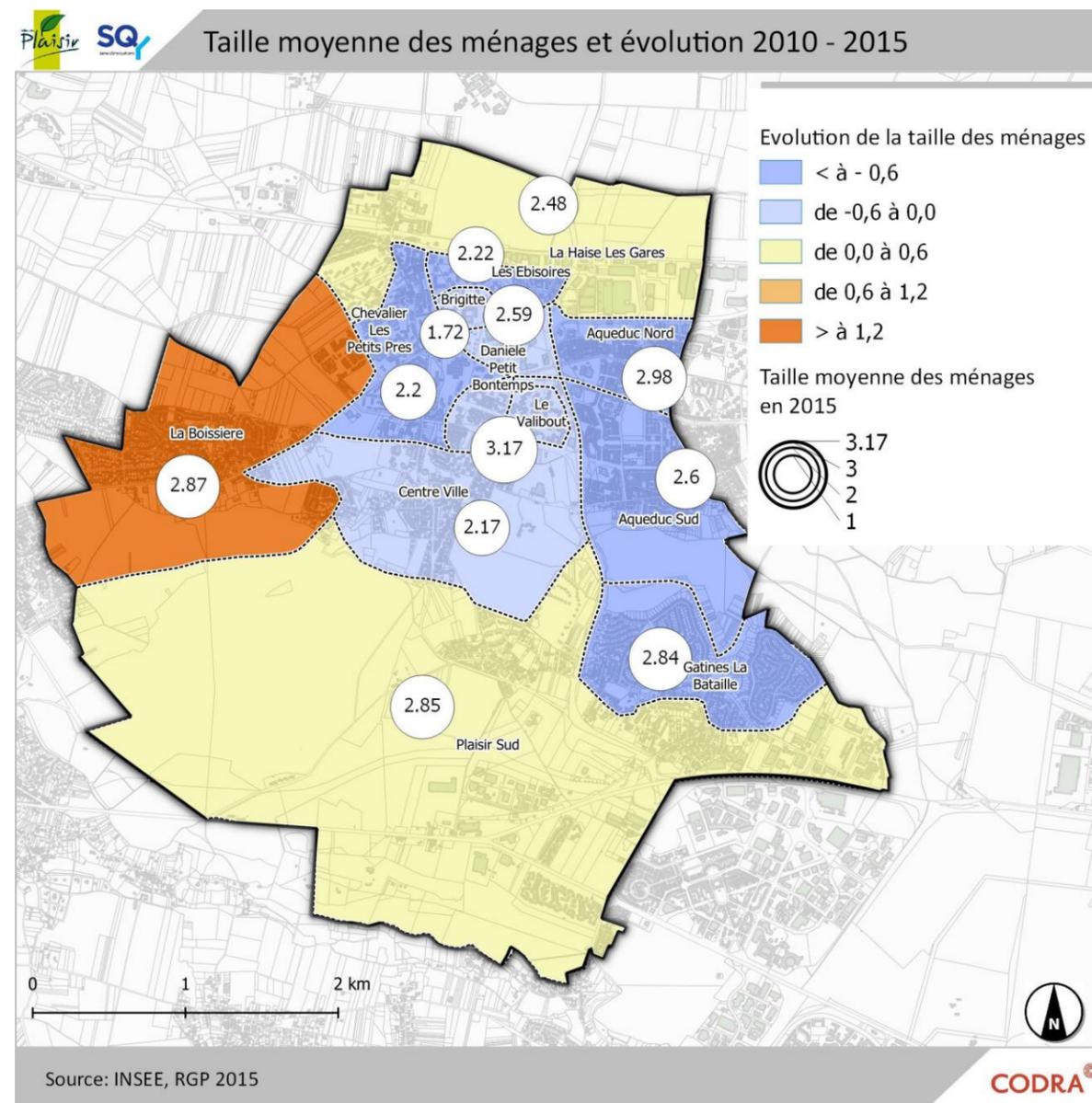
- La réduction de la natalité (16,9% entre 2006 et 2011 contre 16,2% entre 2011 et 2016),
- La décohabitation des populations jeunes qui quittent le foyer parental,
- L'éclatement des ménages créant des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne,
- Le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne suite à la perte du conjoint.



Il est également à signaler qu'il s'agit d'une tendance lourde. Entre 1990 et 2016, le nombre de ménages à Plaisir a augmenté 2 fois plus vite que la population des ménages.



Après avoir stagné sur la période 2006-2011 (-0,1% / an), la réduction de la taille moyenne des ménages est repartie à la hausse entre 2011 et 2016 (-0,5% / an). L'évolution future de cette dynamique dépendra fortement du profil des ménages qui s'installeront à Plaisir. Si le vieillissement observé de la population participe à diminuer la taille moyenne des ménages, cette dynamique aura tendance à ralentir si la commune parvient notamment à accueillir des couples avec enfant(s).



La diminution de la taille moyenne n'œuvre d'ailleurs pas au même rythme ni de la même manière selon les secteurs de la ville entre 2010 et 2015.

Concernant l'évolution de la taille moyenne des ménages :

- 5 secteurs Iris connaissent un rythme de diminution beaucoup plus marqué que la moyenne communale. Pour Gâtines la Bataille, Aqueduc Nord et Aqueduc Sud, des dynamiques de décohabitation plus ou moins avancées expliquent cette diminution. Du côté de Chevalier Les Petits Prés et des Ebisoires, outre un vieillissement de la population installée dans les années 1980, l'explication se trouve également dans l'évolution de la typologie des logements : entre 2010 et 2015, le nombre de T1-T2 a augmenté de 89 à Chevalier Les Petits Prés et de 92 aux Ebisoires, soit + 28% et +200%.
- 3 secteurs Iris connaissent une augmentation. Celle-ci est particulièrement forte sur le secteur de la Boissière, en lien avec la typologie des nouveaux logements qui y sont proposés, plus adaptée au modèle « couples avec enfant(s) ».
- Les autres Iris connaissent une évolution similaire au reste de la commune.

En valeur absolue, seuls les IRIS Danièle Petit Bontemps et Brigitte ont perdu des ménages. À l'inverse, le quartier de la Boissière, concerné par 2 opérations importantes de logements, a accueilli 280 nouveaux ménages, soit près de 30% des nouveaux ménages recensés sur la commune. Dans une moindre mesure, les secteurs centre-ville (+87), Chevalier Les Petits Prés (+89) et Les Ebisoires (+108) connaissent également une augmentation importante du nombre de leurs ménages.

Comparaison de la taille des ménages par IRIS entre 2010 et 2015 (INSEE 2015)

	2010			2015		
	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille des ménages	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille des ménages
Centre Ville	956	2 109	2,21	1 043	2 259	2,17
Chevalier Les Petits Prés	1 014	2 343	2,31	1 103	2 430	2,20
Danièle Petit Bontemps	851	2 246	2,64	833	2 155	2,59
Le Valibout	1 039	3 353	3,23	1 054	3 344	3,17
Brigitte	978	1 699	1,74	958	1 649	1,72
Les Ebisoires	665	1 551	2,33	773	1 715	2,22
Gâtines La Bataille	663	1 952	2,94	668	1 898	2,84
Plaisir Sud	797	2 241	2,81	824	2 346	2,85
La Boissière	528	1 411	2,67	809	2 319	2,87
La Haise Les Gares	1 262	3 112	2,47	1 267	3 149	2,48
Aqueduc Nord	1 032	3 229	3,13	1 045	3 113	2,98
Aqueduc Sud	1 755	4 757	2,71	1 766	4 595	2,60
<b>PLAISIR</b>	<b>11 541</b>	<b>30 002</b>	<b>2,60</b>	<b>12 142</b>	<b>30 972</b>	<b>2,55</b>

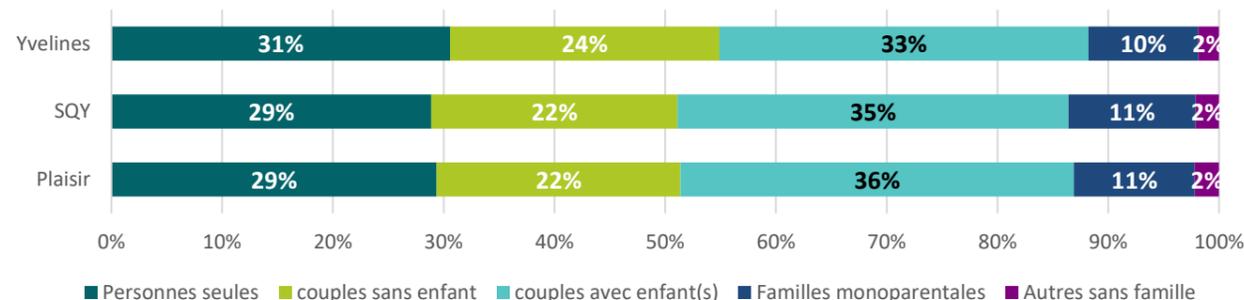
En 2015, ces mêmes IRIS, ainsi que Brigitte sont ceux qui accueillent également les ménages les plus petits. Cette situation s'explique en partie par la surreprésentation des petits logements et notamment des appartements (voir ci-après), moins adaptés à des ménages de types « couple avec enfant(s) ».

Les équipements, services, commerces... présents dans ces quartiers participent aussi à leur attractivité auprès des ménages les plus fragiles, qui sont également généralement les plus petits (personnes seules, familles monoparentales...)

### Des types de ménages différenciés selon les quartiers.

La typologie des ménages plaisirois est relativement similaire à celles du département et de SQY. On note toutefois une légère sous-représentation des personnes seules et couples sans enfant(s) par rapport aux Yvelines (29% et 22% contre 31% et 24%), au profit d'une légère sur-représentation des familles avec enfant(s) (36% contre 33%).

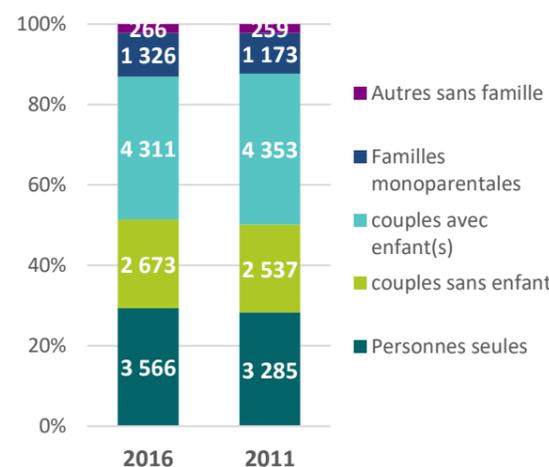
Répartition des ménages par types (INSEE 2016)



La dynamique démographique tend cependant à faire évoluer cette typologie. Entre 2011 et 2016, alors que le nombre de couples avec enfant(s) est resté relativement stable, les personnes seules ont augmenté de 9% et les familles monoparentales de 13% (contre 12% et 6% à l'échelle de SQY et 10% et 10% à l'échelle des Yvelines).

Un nouveau type de ménage, traditionnellement plus fragile et suscitant des besoins en logements différents émerge donc sur le territoire communal.

Évolution de la répartition des ménages par types entre 2011 et 2016



Concernant la typologie des ménages et son évolution, la commune est assez contrastée :

- Les IRIS d'habitat collectif ainsi que le centre-ville connaissent globalement une surreprésentation des personnes seules, tandis que celles-ci sont sous-représentées dans les secteurs pavillonnaires.
- Les familles monoparentales ont particulièrement progressé sur les IRIS centre-ville, Brigitte, La Haise Les Gares et Aqueduc Sud
- Les familles avec enfant(s) sont particulièrement surreprésentées dans les IRIS d'habitat pavillonnaire (Gâtines La bataille, Plaisir Sud et la Boissière) ainsi que sur l'IRIS Aqueduc Nord.

## La composition des familles évolue

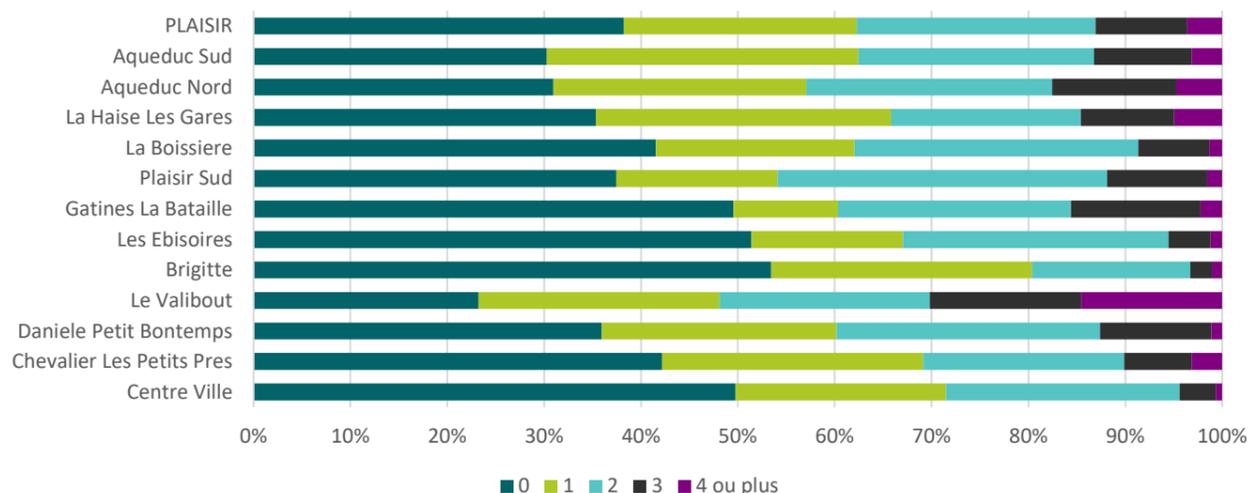
Entre 2010 et 2015, le nombre de familles<sup>2</sup> a augmenté de 236. Ceci est lié à l'augmentation du nombre de familles sans enfant (+206) ou avec 1 enfant (+145). Les familles de 3 enfants ou plus sont restées stables (+17).

Les familles de 2 enfants ont quant à elle reculé (-131). Ce recul est cependant limité par le quartier de la Boissière qui a accueilli 110 familles avec 2 enfants entre 2010 et 2015.

Les grandes familles, de 4 enfants ou plus représentent 4% des familles de Plaisir. Elles sont 15% sur l'IRIS du Valibout. Avec 110 familles de 4 enfants ou plus, le Vallibout concentre ainsi 1/3 des grandes familles de la commune. Avec 40 familles de 4 enfants ou plus à Aqueduc Sud, autant à Aqueduc Nord et 39 la Haise Les Gares, ces 3 quartiers concentrent également plus d'un tiers des grandes familles de Plaisir.

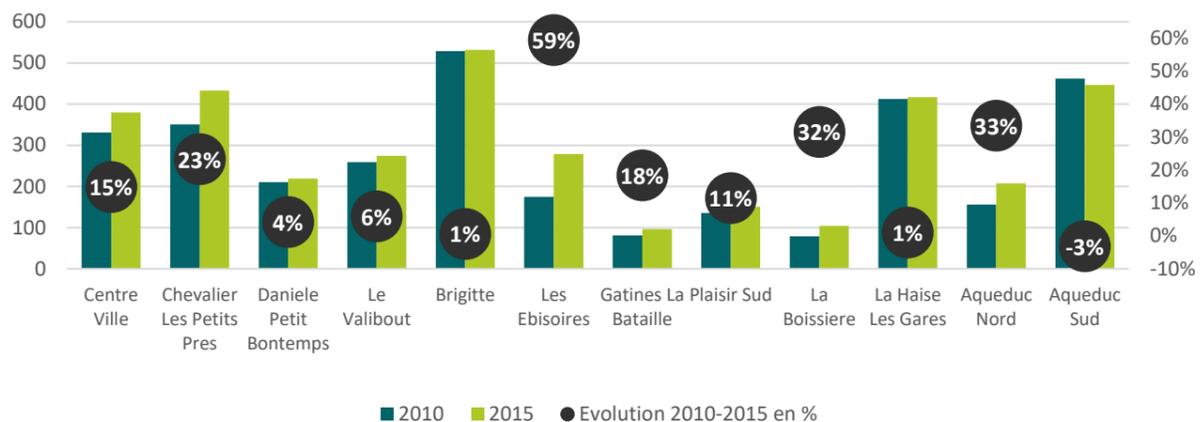
Au Valibout, le nombre de grandes familles reste stable (+3). Il progresse légèrement sur Aqueduc Nord et La Haise Les Gares (+8 et +9, soit +27% et +31%) et recule sur Aqueduc Sud (-21, soit -34%).

Répartition des familles par nombre d'enfants de moins de 25 ans (INSEE 2015)

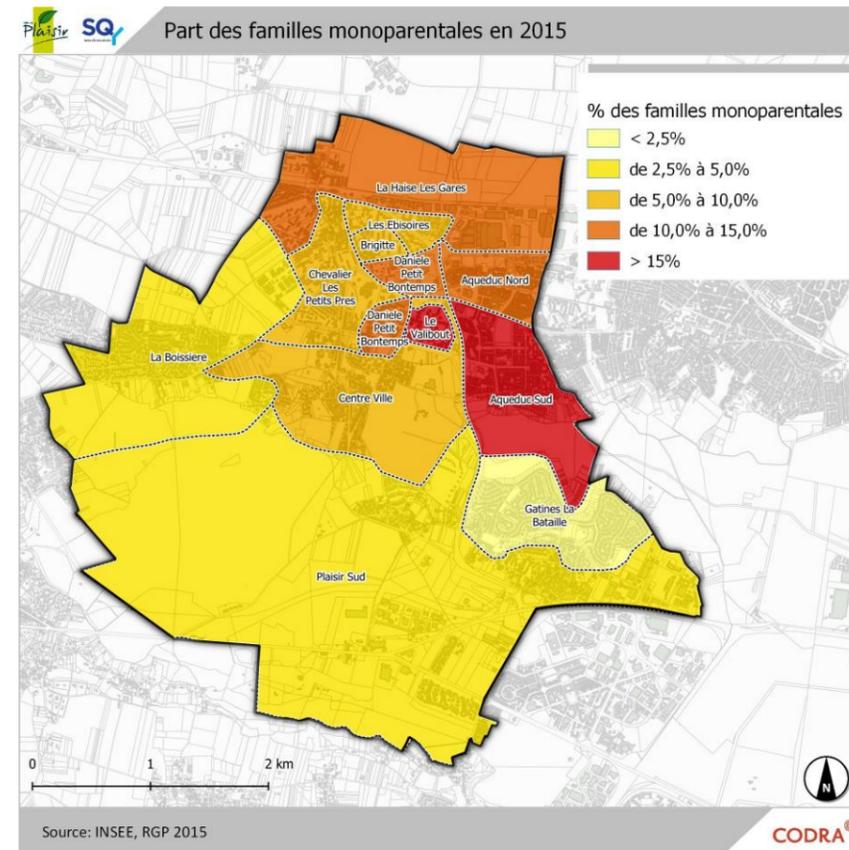
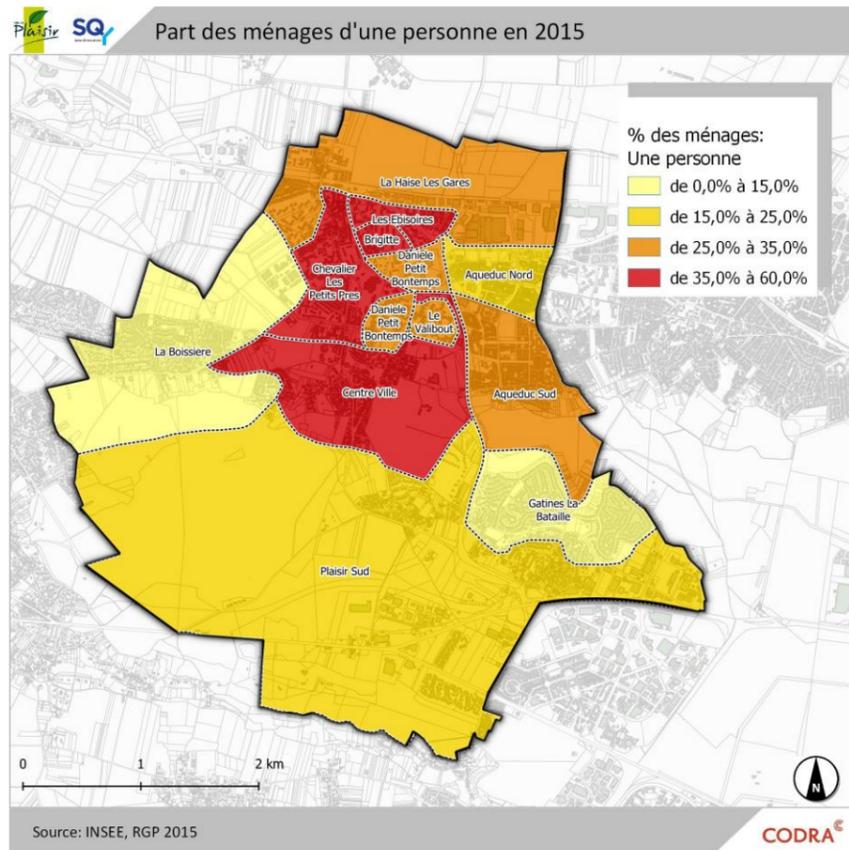
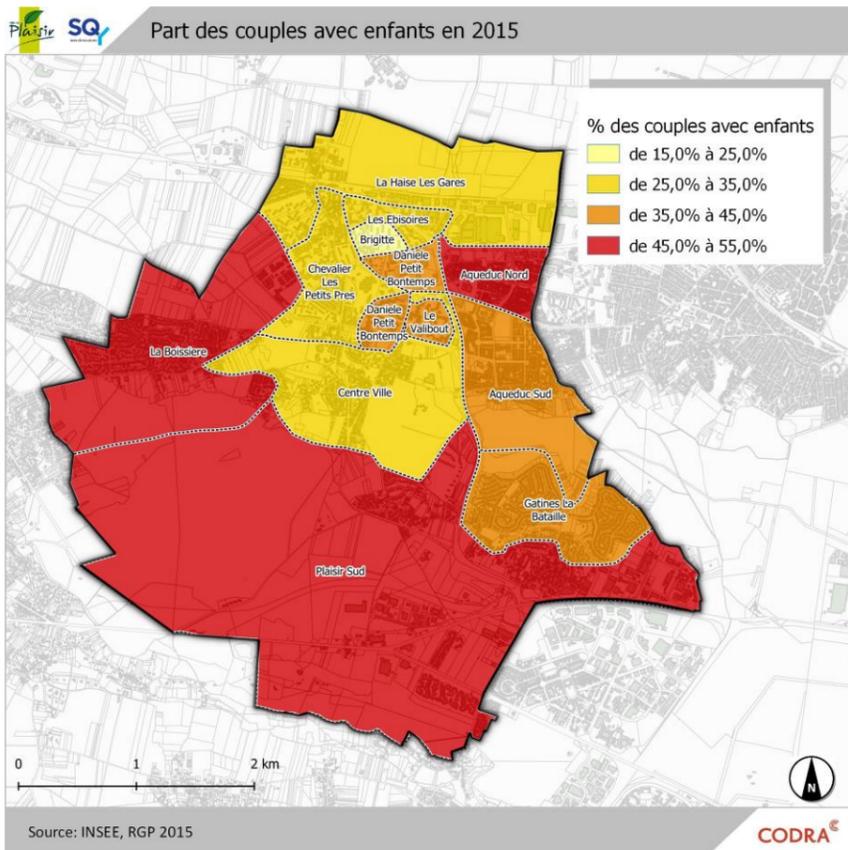
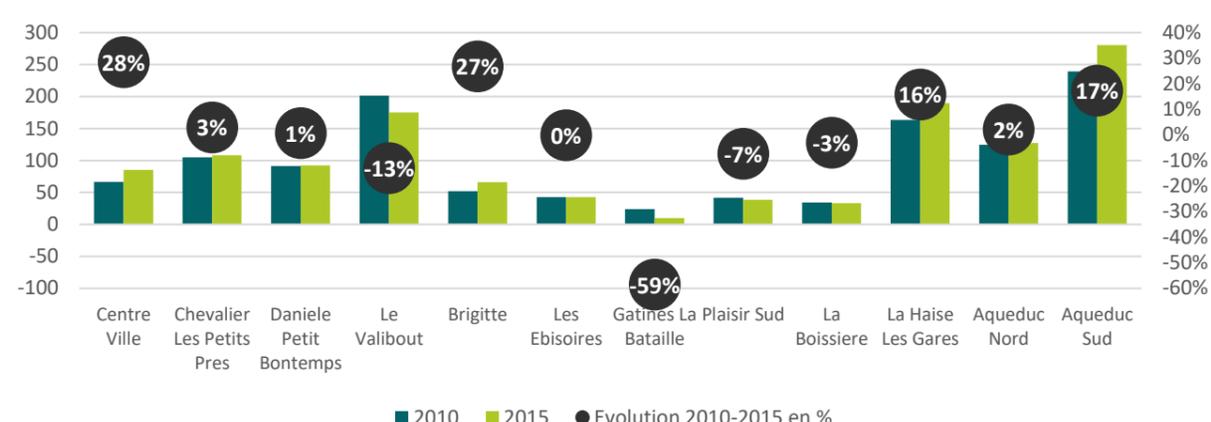


<sup>2</sup> Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale). Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Comparaison des ménages d'une personne par IRIS entre 2010 et 2015



Comparaison des familles monoparentales par IRIS entre 2010 et 2015

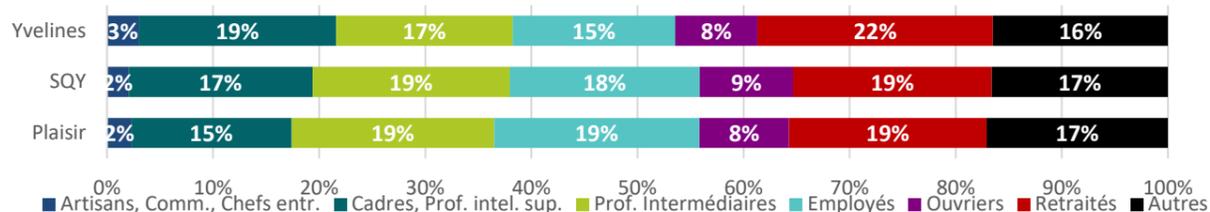


## 6. Une ville sociologiquement fragmentée

### Une mixité sociale réelle, mais inégalement répartie

Plaisir connaît une répartition de sa population relativement équilibrée entre cadres, professions intermédiaires, employés, retraités et sans activité professionnelle<sup>3</sup>. Les artisans et les ouvriers sont largement minoritaires, comme ailleurs sur SQY ou les Yvelines.

Répartition de la population de 15 ans et plus par CSP (INSEE 2016)

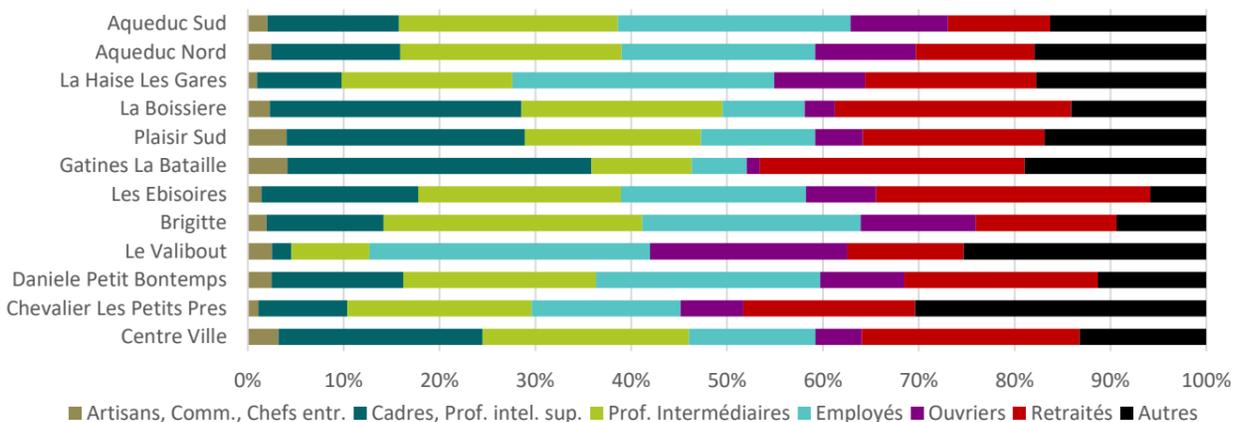


Plaisir compte cependant moins de cadres et professions intellectuelles supérieures que les 2 autres territoires de références. À l'inverse, les professions intermédiaires et les employés sont légèrement surreprésentés, notamment par rapport au département.

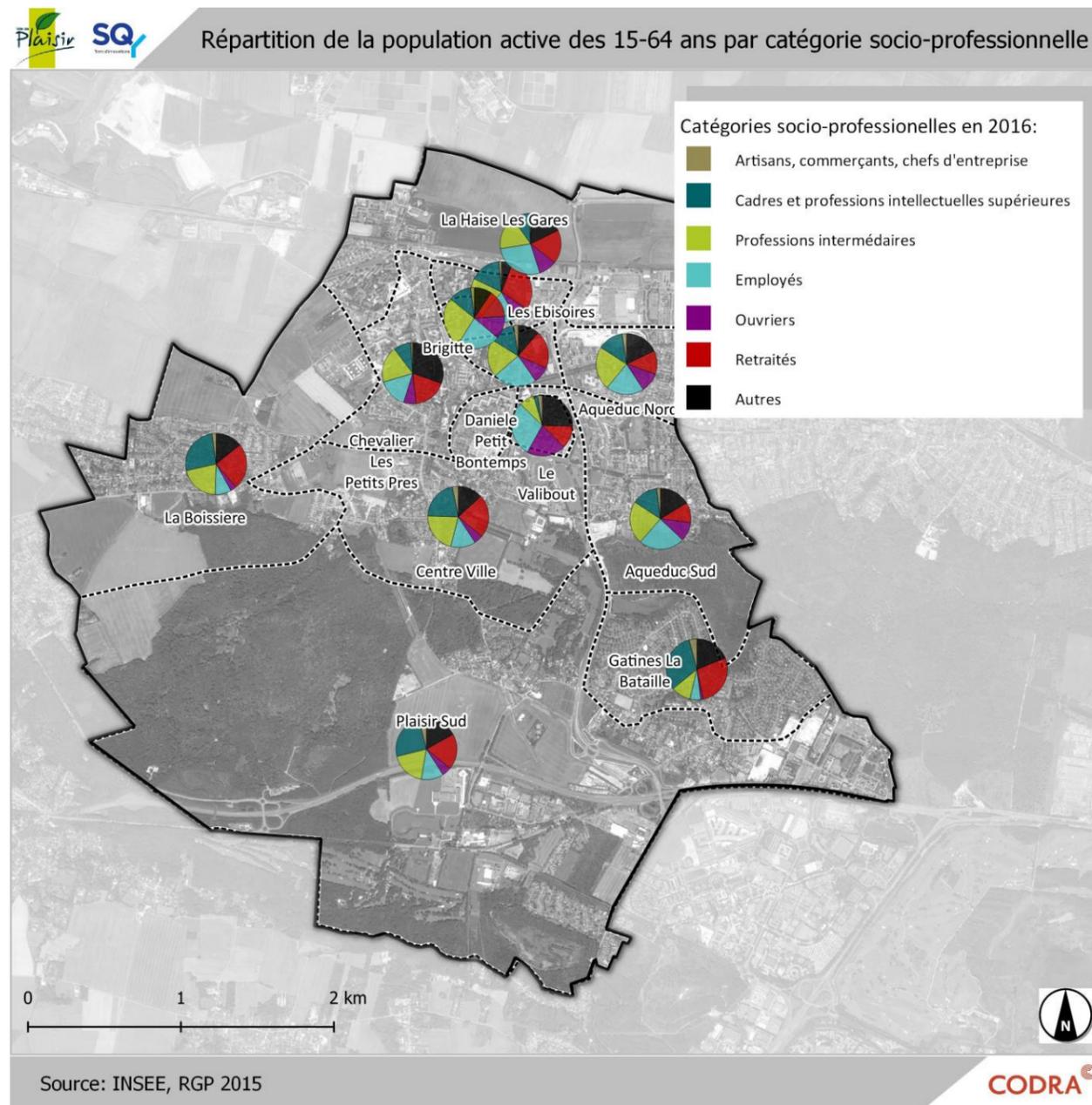
Entre 2011 et 2016, cette répartition est restée relativement stable, même si la part des retraités a tout de même progressé de 3 points (16% en 2011 contre 19% en 2016). La question de l'attractivité des cadres se pose à Plaisir comme ailleurs. Régulièrement interrogés, les cadres franciliens sont environ 80% à envisager de quitter la région.

Cette mixité sociale générale reste néanmoins contrastée à l'échelle de la commune. Ainsi, en 2015 les Cadres et professions intellectuelles sont surreprésentés par rapport à la moyenne communale sur les IRIS centre-ville, Gâtines La Bataille, Plaisir Sud et La Boissière (entre 21% et 32% contre 15% en moyenne). Le quartier du Valibout se distingue lui par une part d'employés et d'ouvriers largement supérieure à la moyenne plaisiroise (21% contre 9%)

Répartition de la population par CSP par IRIS (INSEE 2015)



<sup>3</sup> Cette catégorie comprend les lycéens, étudiants, stagiaires...



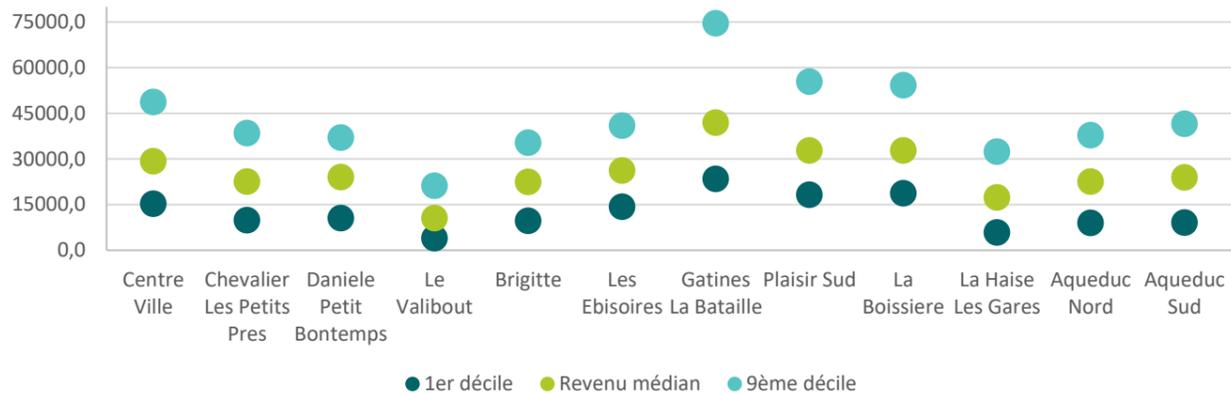
## Des écarts de revenus importants.

À l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, Plaisir se situe plutôt dans la moyenne basse de l'échelle des revenus des ménages (23 477 €/an contre 24 056 en moyenne).

À l'échelle communale, le contraste en matière de catégorie socioprofessionnelle se traduit directement par des écarts de revenus importants entre les différents IRIS de la commune.

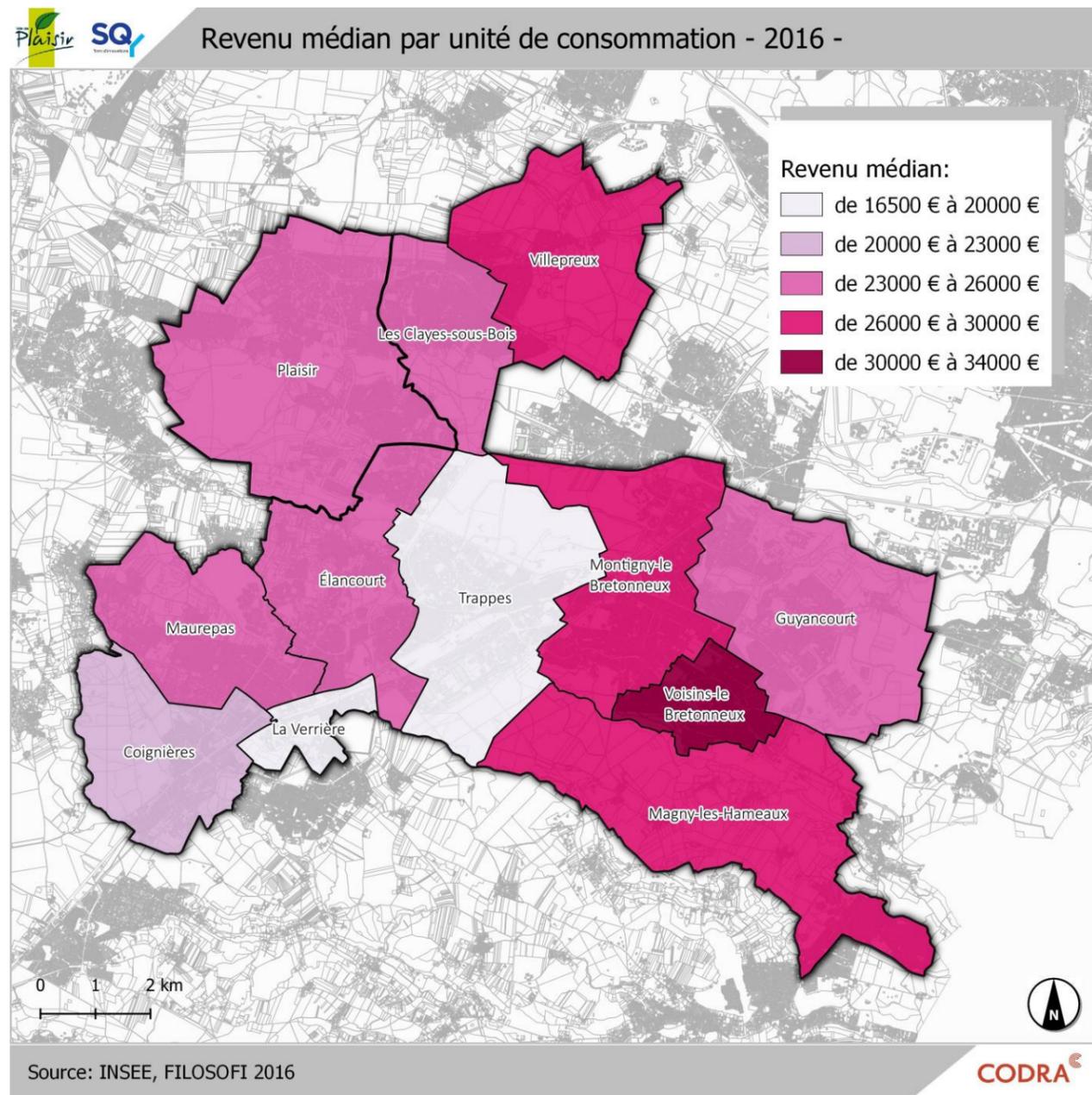
Ainsi, en 2014, les 10% des ménages les moins aisés des Gâtines La bataille ont un revenu qui reste plus élevé que celui des 10% les plus aisés du Valibout (23 448€ / an contre 21 156€ / an). À l'échelle de la ville, l'écart de revenus entre les 10% les moins aisés et les 10% les plus aisés est de 1 à 19. À l'échelle de chaque IRIS, cette différence est néanmoins contenue entre 1 à 2,8 (Les Ebisoires) et à 1 à 5,5 (La Haise Les Gares), ce qui traduit malgré tout une certaine homogénéité de revenus au sein de chaque quartier.

Répartition des revenus déclarés des ménages par unité de consommation<sup>4</sup> et par IRIS (INSEE 2014)



IRIS	1er décile (€)	Revenu médian (€)	9ème décile (€)
Centre-Ville	15 256	29 286	48 704
Chevalier Les Petits Pres	9 856	22 540	38 456
Daniele Petit Bontemps	10 584	24 010	37 064
Le Valibout	4 002	10 584	21 156
Brigitte	9 654	22 452	35 334
Les Ebisoires	14 260	26 174	40 991
Gâtines La Bataille	23 448	41 902	74 590
Plaisir Sud	18 232	32 788	55 464
La Boissière	18 760	32 838	54 242
La Haise Les Gares	5 882	17 390	32 398
Aqueduc Nord	8 988	22 530	37 816
Aqueduc Sud	9 072	23 912	41 558

<sup>4</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes



## 7. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retour de la croissance démographique depuis 2011, portée par le solde naturel</li> <li>• Solde migratoire qui s'atténue</li> <li>• Réelle mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dynamique démographique disparate entre les quartiers</li> <li>• Solde migratoire toujours déficitaire</li> <li>• Vieillesse de la population lié au recul de la population en âge d'avoir des enfants</li> <li>• Forte disparité dans l'âge des populations</li> <li>• Diminution marquée de la taille des ménages dans certains quartiers</li> <li>• Progression des ménages fragiles (personnes seules et familles monoparentales)</li> <li>• Disparités sociales et de revenus marquées entre les quartiers</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solde démographique positif à l'échelle régionale : +0,4% entre 2011 et 2016, dont +0,9% dû au solde naturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 cadres franciliens sur 10 envisagent de quitter l'Île-de-France</li> <li>• Solde migratoire négatif à l'échelle régionale : -0,5% entre 2011 et 2016</li> <li>• Inadaptation progressive du parc de logement au vieillissement de la population</li> </ul>

### Premiers enjeux :

- Tendre vers plus de mixité sociale et générationnelle dans chaque quartier
- Limiter la tendance à la spécialisation des quartiers pour faciliter les parcours résidentiels des ménages
- Veiller à varier l'offre de logement pour anticiper le vieillissement de la population et attirer de jeunes actifs

## B Le logement

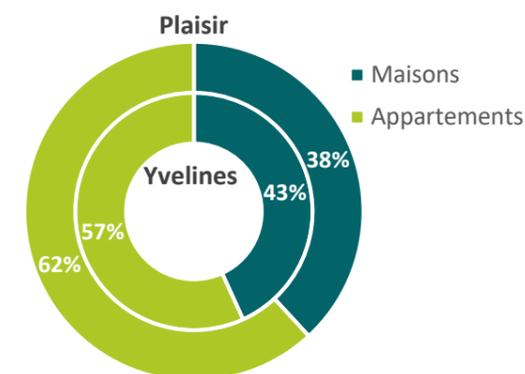
### 1. Les caractéristiques du parc de logements

#### Une majorité d'appartements, mais une offre variée en fonction des quartiers

Répartition des logements par typologie (INSEE 2016)

Le parc de logement de la commune est en majorité composé de logements collectifs (62%), ce qui est proche de la moyenne départementale (57%) et identique à la moyenne de SQY.

Selon le Mode d'Occupation des Sol (MOS) d'Île-de-France simplifié 2017, **38% des logements individuels occupent 80% des espaces dévolus à l'habitat**, soit 277,77 ha. A l'inverse, **62% des logements collectifs occupent 20% des espaces dédiés à l'habitat**, soit 68,95ha.



On peut néanmoins qualifier cette répartition d'équilibrée dans la mesure où malgré le caractère urbain de la commune, les maisons représentent tout de même près de 4 logements sur 10 (38%).

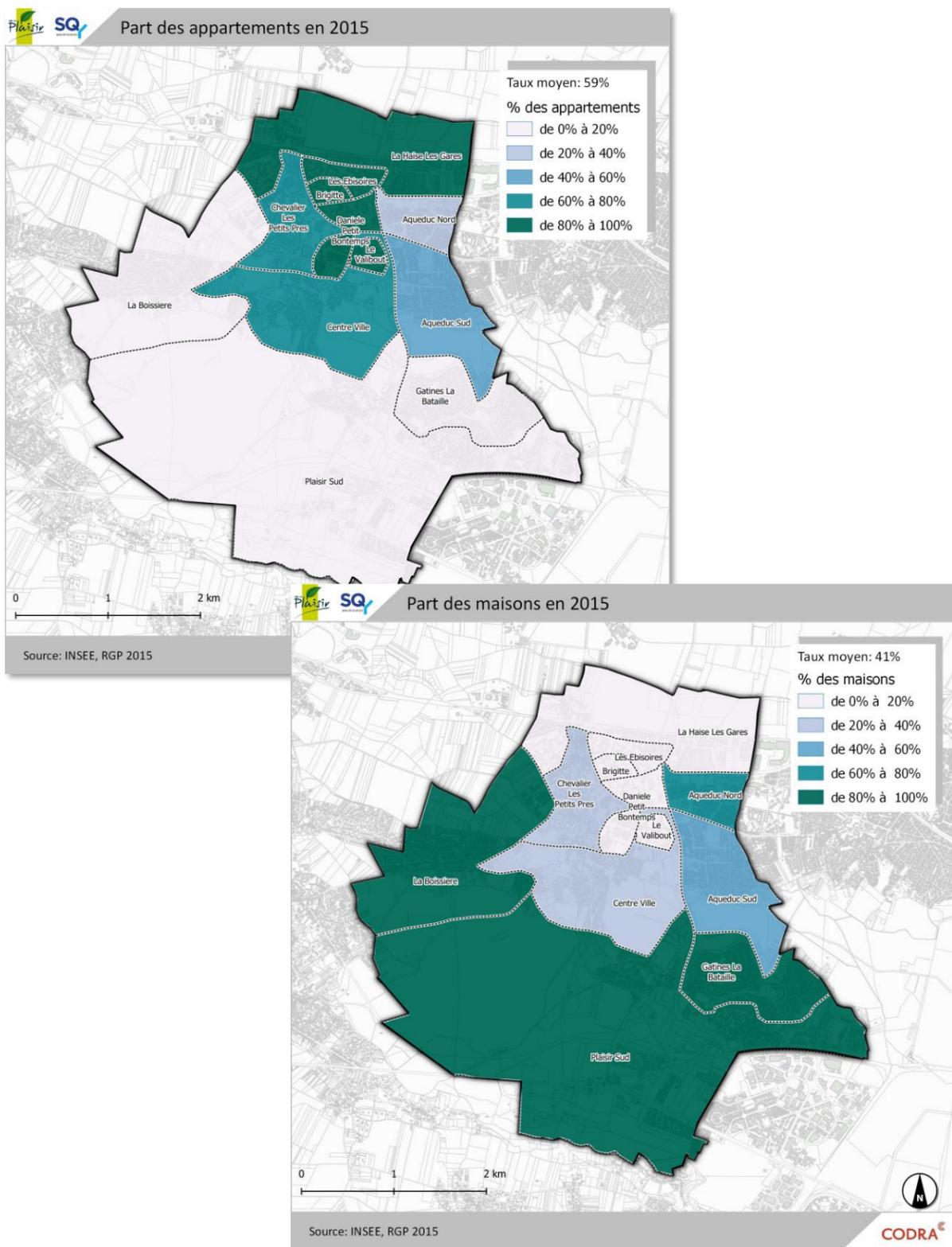
Entre 2003 et 2015, cette répartition a légèrement évolué en faveur des logements individuels (+3% de logements collectifs et + 10% de logements individuels), confirmant ainsi le caractère de « ville à la campagne » revendiqué par Plaisir.

Les maisons et les appartements ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire communal. Sans surprise, La Boissières, Plaisir Sud et Les Gâtines Bataille ne comptent quasiment aucun appartement. Les autres quartiers sont majoritairement composés d'appartements, notamment Les Ebisieres, Brigitte et Le Valibout qui ne compte presque pas de maisons.

Seuls les IRIS de l'Aqueduc, Nord et Sud, offrent un profil réellement mixte en matière de typologie de logements.

Répartition des logements par typologie et par IRIS (INSEE 2015)





### Des propriétaires globalement légèrement plus nombreux

À Plaisir selon l'INSEE, les propriétaires représentent 56% des ménages, tandis que les locataires du parc privé en représentent 14% et ceux du parc social 28% (2% des ménages sont logés gratuitement). À l'échelle du département, les propriétaires sont légèrement plus représentés (59%).

Le PLH-i de SQY renseigne de façon qualitative sur l'offre locative dans le parc privé. L'offre à Plaisir est similaire à celle de SQY, qui est jugée :

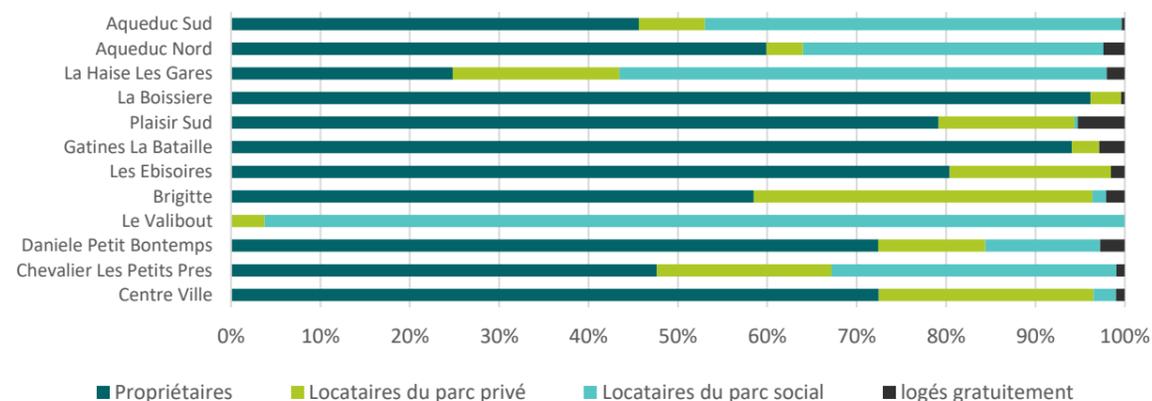
- Trop fortement marquée par les petits appartements (seulement 9% de T4/T5 à Plaisir au sein du parc privé en 2013),
- Peu importante (le locatif privé représente 19% des logements dans les Yvelines, 26% à Versailles Grand Paris)
- Chère, notamment sur les petits logements
- Occupée par de jeunes ménages en début de parcours résidentiel et qui ne restent pas longtemps.

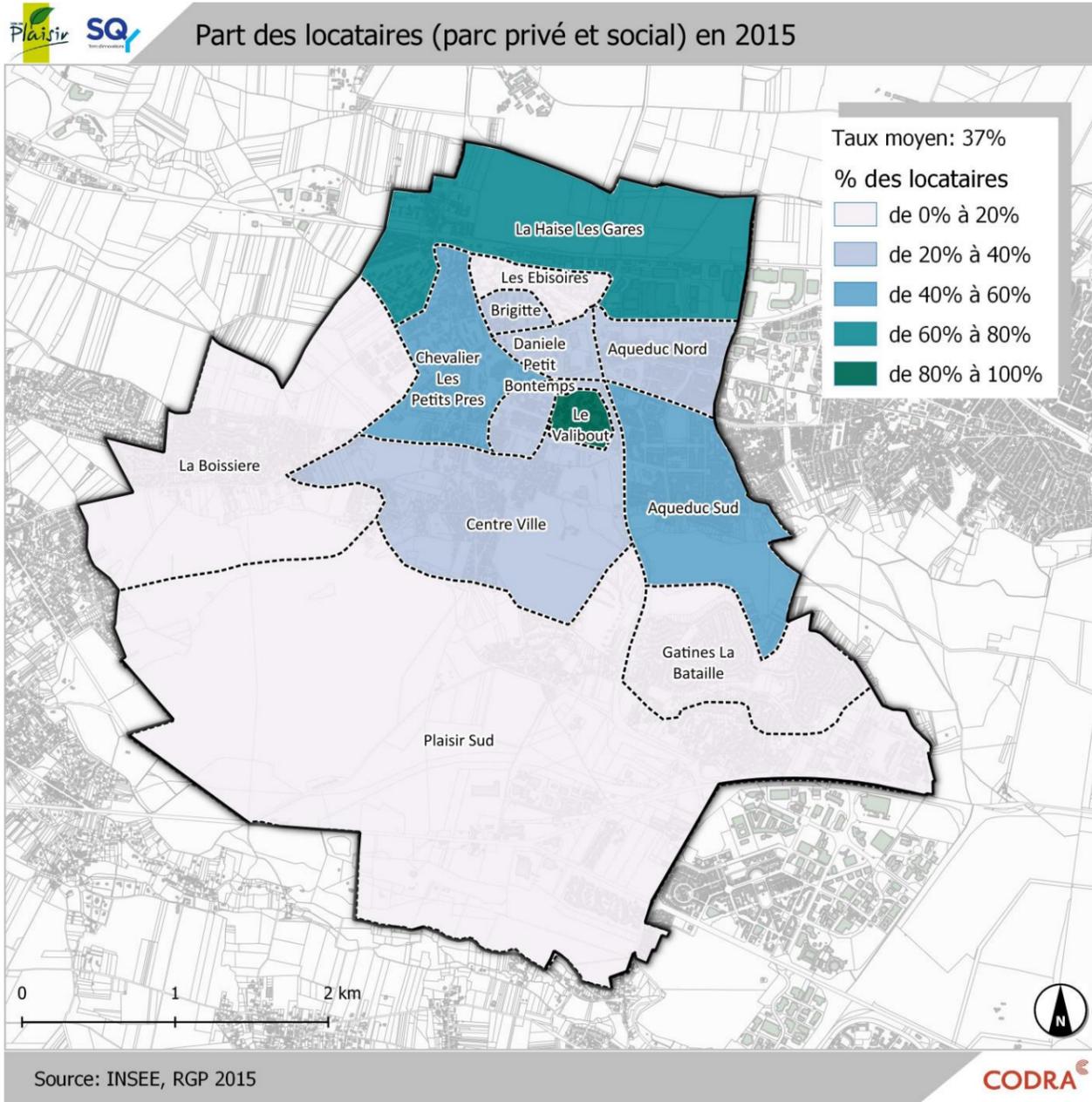
**Le développement d'une offre locative privée de qualité est identifié comme un enjeu important par le PLH-i.**

Traditionnellement, les quartiers pavillonnaires de la ville (La Boissière, Plaisir Sud, Gâtines La Bataille) ainsi que les Ebisoires et le centre-ville sont majoritairement et largement habités par des propriétaires occupants (entre 79% et 95% des résidences principales)

L'habitat social est presque totalement absent de ces IRIS alors qu'il représente quasiment la totalité des logements du Valibout (seulement 39 locataires du parc privé sur 1 054 résidences principales). Dans les autres secteurs de la ville, il représente en revanche entre 13% (Danièle Petit Bontemps) et 55% (La Haise les Gares) des résidences principales, participant ainsi localement à limiter les contrastes socio-économiques.

Répartition des résidences principales par type d'occupation (INSEE 2015)

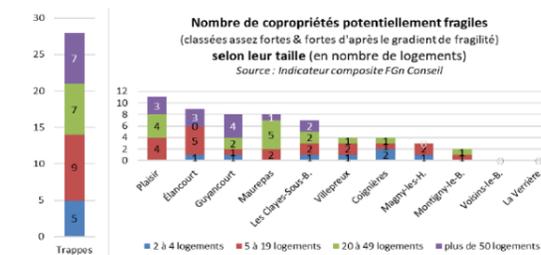
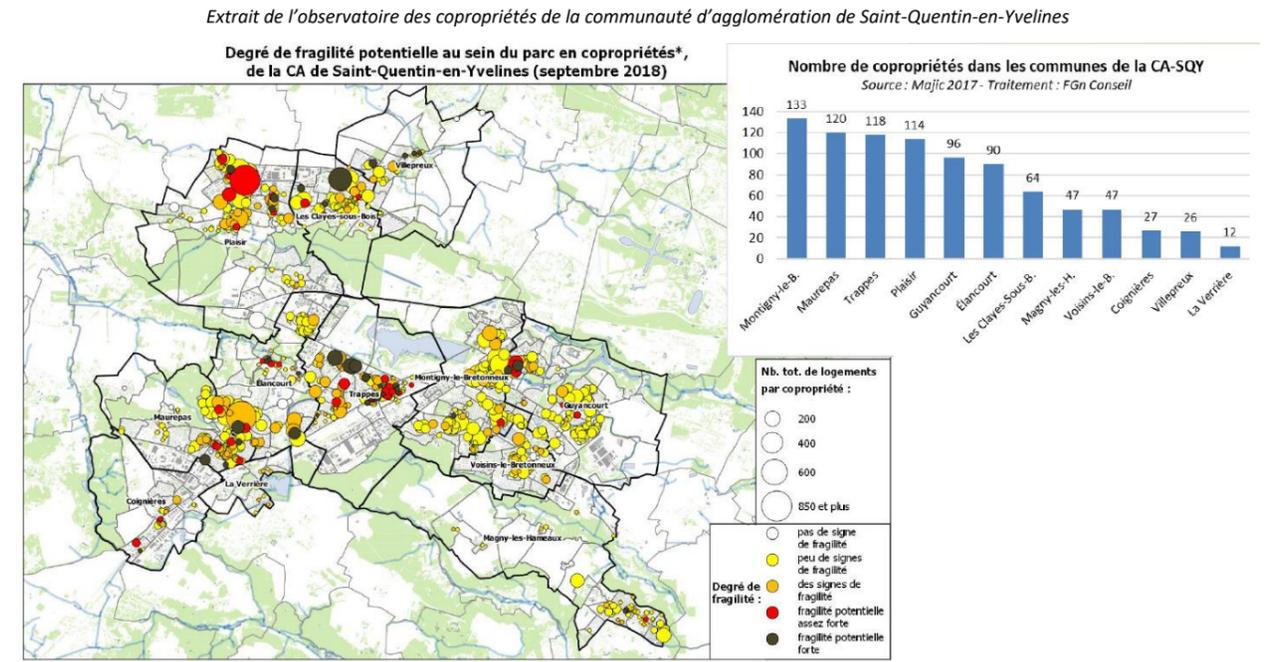




### Des copropriétés parfois fragiles

Selon l'observatoire des copropriétés, 9% du parc en copropriété de SQY présente une fragilité potentielle, soit 82 copropriétés parmi les 894 que compte la communauté d'agglomération.

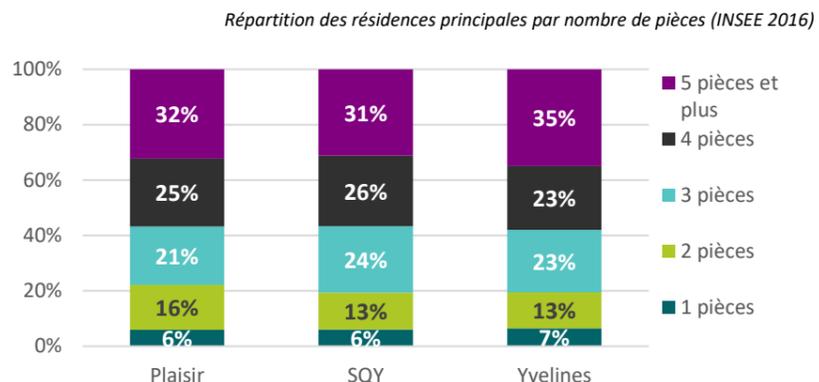
Plaisir compte 11 copropriétés potentiellement fragiles. Après Trappes, c'est, en nombre, la commune la plus concernée de SQY.



## Une situation de sous-occupation généralisée

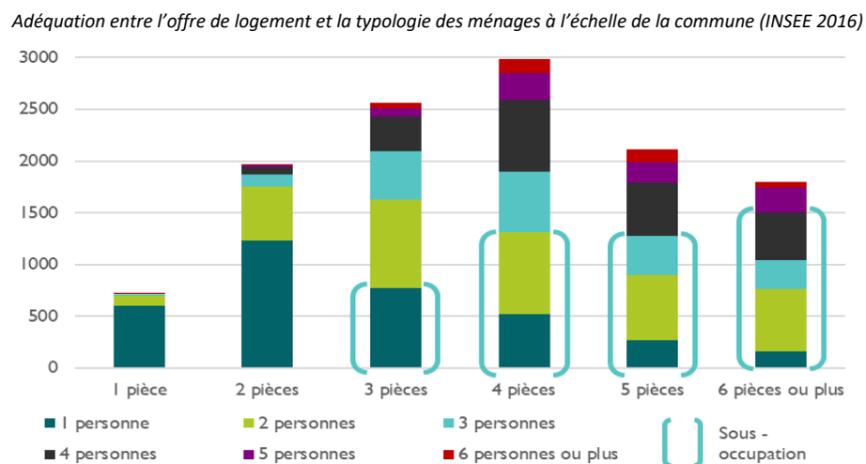
Les logements de 4 pièces et plus, adaptés à un modèle familial traditionnel « couple avec enfant(s) » représentent 57% du parc des résidences principales de la commune. Ce pourcentage est similaire à ce qui s'observe à l'échelle du département et de l'agglomération.

Dans le détail, Plaisir est légèrement sous-dotée en logement de 3 pièces par rapport à SQY (21% contre 24%) et légèrement surdotée en logement de 2 pièces (16% contre 13%), sans que ces écarts ne soient réellement significatifs.

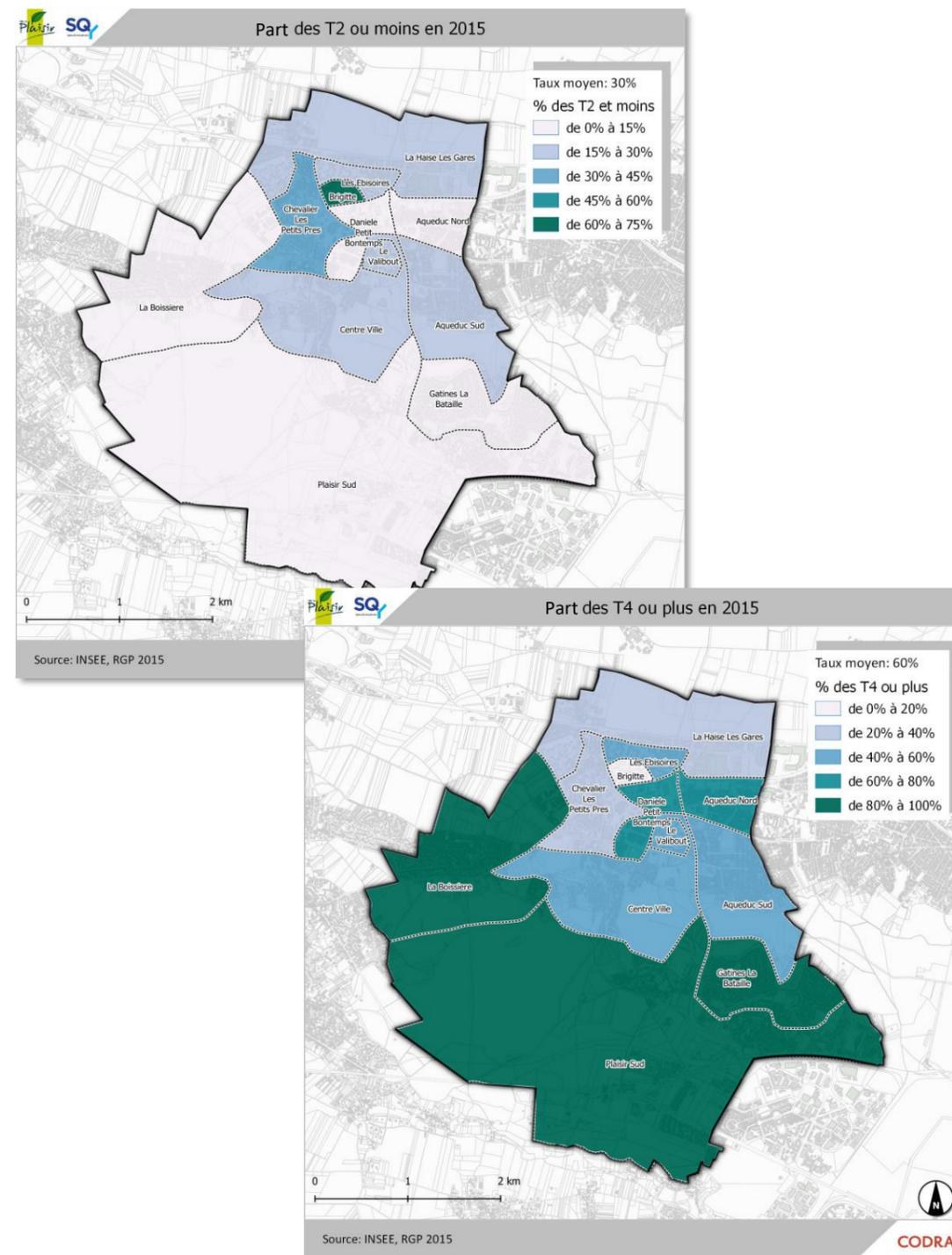


Comme détaillé ci-avant, le modèle des ménages de Plaisir est actuellement en mutation : vieillissement, augmentation des familles monoparentales et des personnes seules... Cette dynamique, confrontée à la composition du parc de logement actuel crée une situation de sous-occupation de 40% des logements existants. La sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre d'occupants. On considère alors que l'habitation est insuffisamment occupée.

Cette sous-occupation est particulièrement marquée pour les logements de 5 pièces et plus qui représentent 57% des logements en sous-occupation et affiche un taux de sous-occupation de 71% (84% pour les seuls logements de 5 pièces).



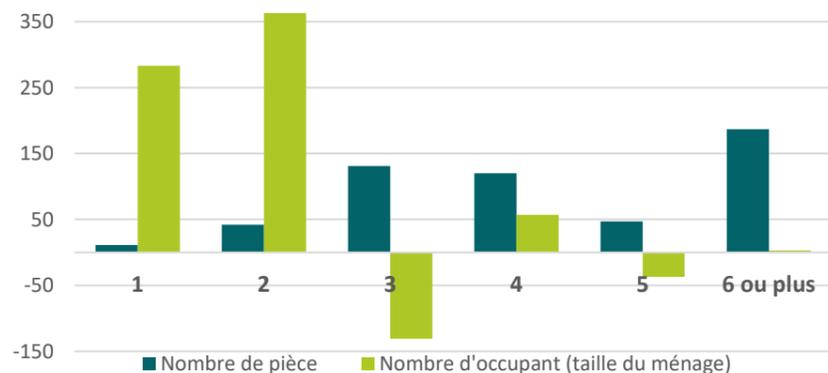
Cette sous-occupation est également particulièrement marquée dans les appartements puisque 64% d'entre eux sont concernés. Bien que le phénomène soit beaucoup moins marqué pour les logements individuels, il est à noter qu'1 maison sur 4 est également concernée.



Concernant la sous-occupation des appartements, une partie de l'explication est à chercher au sein du parc social. Une grande partie de ces logements est en effet occupée par des ménages dont les enfants ont quitté le domicile. Entrés dans leur logement il y a parfois plusieurs dizaines d'années, ces ménages continuent souvent de bénéficier d'un loyer particulièrement bas : leur grand appartement ancien est moins onéreux qu'un petit appartement récent. Ils n'ont donc que peu d'intérêt – financier – à poursuivre leur parcours résidentiel dans un logement plus adapté.

### Une très faible sur-occupation

À l'inverse, la sur-occupation ne s'observe quasiment pas sur Plaisir. Elle ne concerne que 3% du parc des résidences principales, soit 384 logements. Bien que faible, la sur-occupation s'observe principalement dans le parc des maisons (330 maisons, soit 4% du parc).



Evolution des résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants entre 2011 et 2016 (INSEE 2016)

Cette situation s'explique en grande partie par la diminution de la taille des ménages et l'augmentation du nombre de grands logements. Alors que la croissance des ménages de 1 ou 2 personnes (qui ne génèrent jamais de situation de sur-occupation) est importante, celle des logements de grande taille (pour lesquels la sur-occupation est rarement atteinte) l'est tout autant.

Cette sur-occupation soulève des enjeux en matière parcours résidentiel et de production de logements.

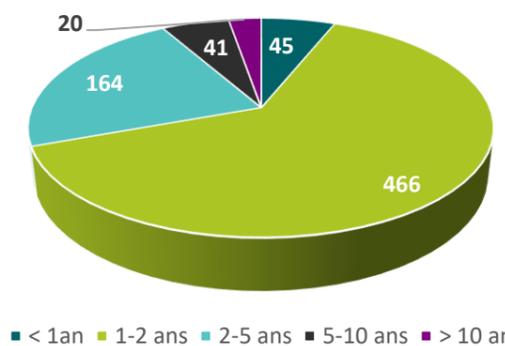
### Une vacance plutôt conjoncturelle

En 2016, l'INSEE recense 575 logements vacants sur la commune soit 4,5% du parc, ce qui est relativement faible et traduit un marché globalement sain où l'offre réussie à rencontrer la demande.

En 2017, le fichier 1767 BisCom recense 736 logements vacants. La différence avec le chiffre INSEE 2016 est plus liée à une méthodologie différente de traitement des données qu'à une réelle évolution.

Le fichier 1767 Bis permet d'apporter des précisions sur la nature de la vacance. On considère ainsi deux types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle** : est nécessaire afin d'assurer une certaine fluidité du marché. Il s'explique par les temps de remise en marché entre deux baux ou de remise en état du logement lorsque certains travaux sont nécessaires. Cette vacance est plus ou moins longue selon la tension du marché. En général, on la qualifie au regard du nombre de logements vacants depuis moins d'un an. À Plaisir, la vacance conjoncturelle représente 6% du parc vacant, ce qui confirme le caractère sain du marché immobilier.



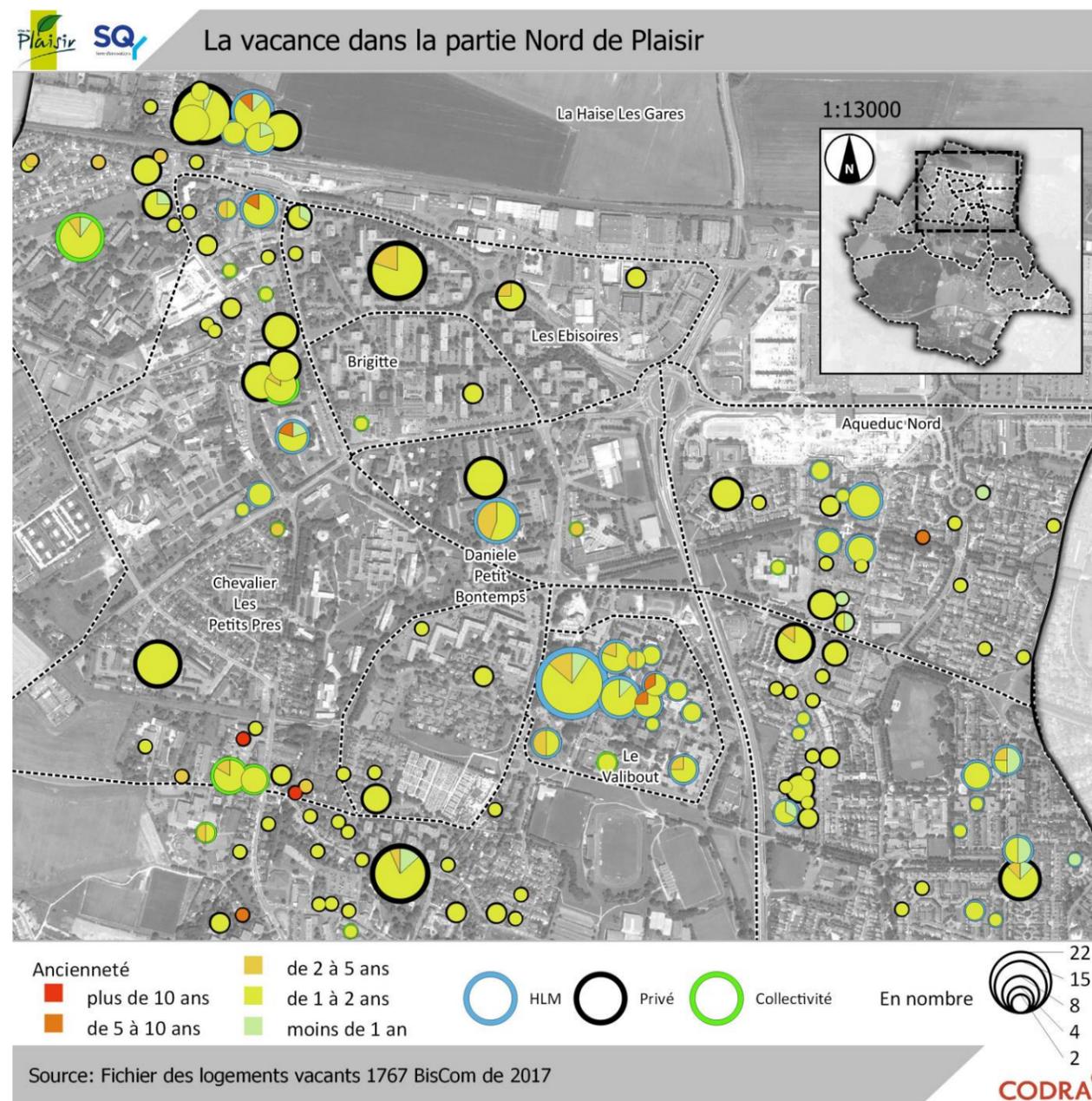
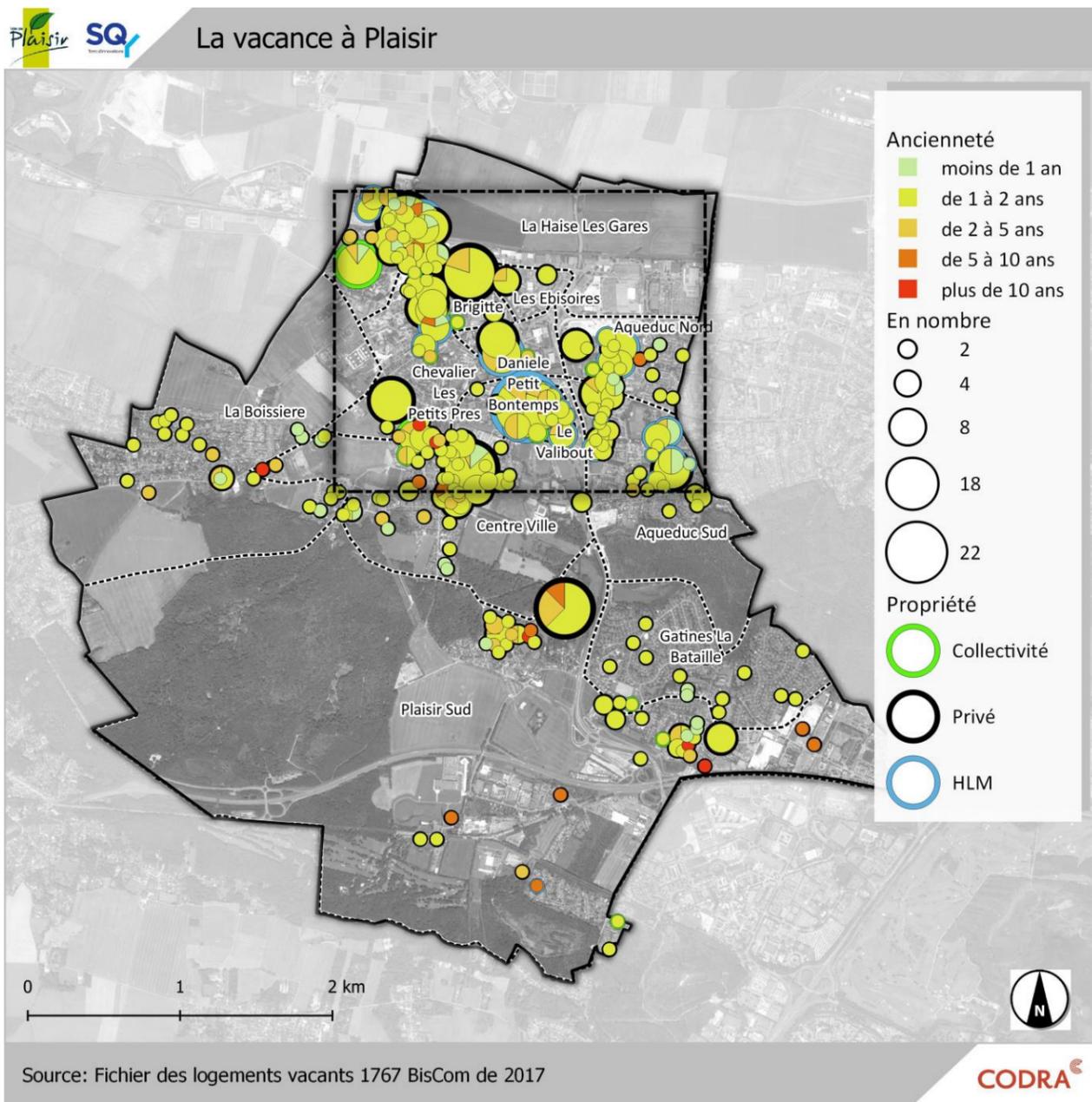
Durée de la vacance des logements en 2017 (1767BisCom)

- **La vacance structurelle**, qui s'explique par les caractéristiques propres au bien : son état, sa localisation, sa configuration ou son confort. Il s'agit de biens vacants sur une longue durée, parce que considérés « hors marché » : ils ne répondent pas à la demande. En théorie, on estime que la vacance structurelle concerne les biens vacants depuis plus de 2 ans. La vacance structurelle représente 31% des logements vacants à Plaisir, soit environ 225 logements
- Ni conjoncturelle, ni structurelle, la vacance d'une durée de 1 à 2 ans représente à Plaisir 63% des logements vides. Ceci peut s'expliquer de deux manières :
  - ↳ La mise sur le marché de logements neufs supérieurs à la demande en 2015-2016 et qui doivent encore trouver preneur. Cette vacance devrait se résorber progressivement,
  - ↳ Une vacance organisée au sein du parc social pour faciliter sa vente.

Si la vacance concerne essentiellement des appartements, elle touche également les logements individuels qui représentent 25% des logements vacants.

74% des logements vacants appartiennent à un propriétaire privé, une SCI ou autre personne morale, tandis que le parc locatif social représente 21% des logements vacants.

La vacance structurelle concerne indifféremment le parc privé et le parc public, pour lesquels 29% et 31% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans.



## 2. L'offre de logement social

### Une offre relativement importante...

Le parc de logements sociaux est géré par 13 bailleurs, dont 2 principaux, Les Résidences Yvelines Essonne et Immobilière 3F, qui détiennent respectivement 39% et 26% du parc social de la commune.

Environ 1/3 (1 077) de ces logements est situé en Quartier Prioritaire de la Ville, c'est-à-dire sur le Valibout. Les logements sociaux du Valibout sont par ailleurs détenus dans leur totalité par un seul bailleur, Les Résidences Yvelines Essonne. Ce quartier fait l'objet actuellement d'un grand projet de restructuration, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renovation Urbaine, qui prévoit notamment la démolition de 56 logements, auxquels s'ajoutent l'école maternelle Louise Michel et le centre commercial.

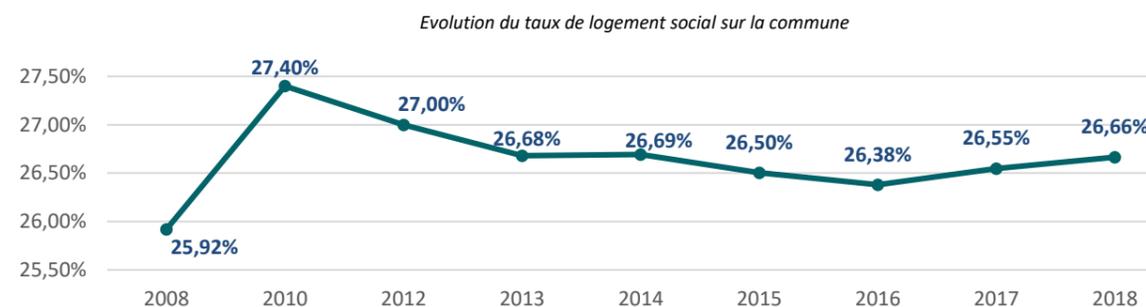


Projet de restructuration du quartier du Valibout (étude de maîtrise d'œuvre urbaine pré-opérationnelle pour le projet de renouvellement urbain du Valibout à Plaisir, Quintet, 2019)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Plaisir compte officiellement 3 217 logements sociaux, soit 26,66% du parc des résidences principales.

En 2010, elle en comptait officiellement 27,4%.

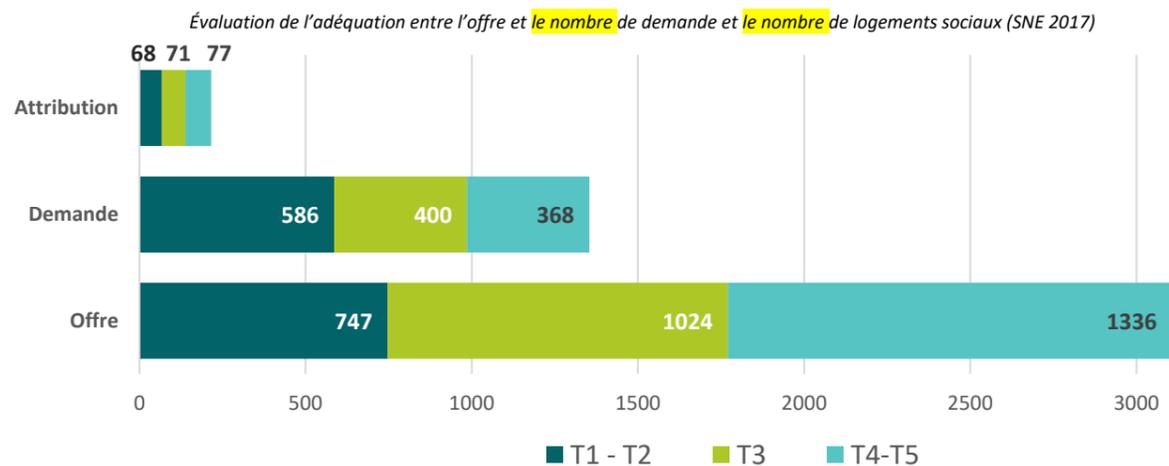
Si la commune de Plaisir répond toujours aux exigences législatives en matière de production de logement social, elle a vu sa marge se réduire. Cette dynamique est avant tout liée au développement des logements privés (en propriété ou en location) et est amplifiée par les petites opérations en diffus, qui ne comportent généralement pas de logement social et qui tirent mécaniquement la part des HLM vers le bas. Aussi, même si le taux de logements sociaux repart légèrement à la hausse depuis 2016, la commune doit tout de même veiller à introduire une part de logements sociaux supérieure à 25% dans les prochaines opérations immobilières significatives sur le territoire, afin de ne pas éroder son taux de logements sociaux.



### ...qui peine pourtant à répondre à la demande

Il existe une réelle demande de logements sociaux sur la commune. Au cours de l'année 2017, seulement 216 logements sociaux ont été attribués et 1 375 demandes restaient encore en attente au 31 décembre 2017, soit un ratio d'un peu plus d'1 attribution pour 10 demandes (13,6%).

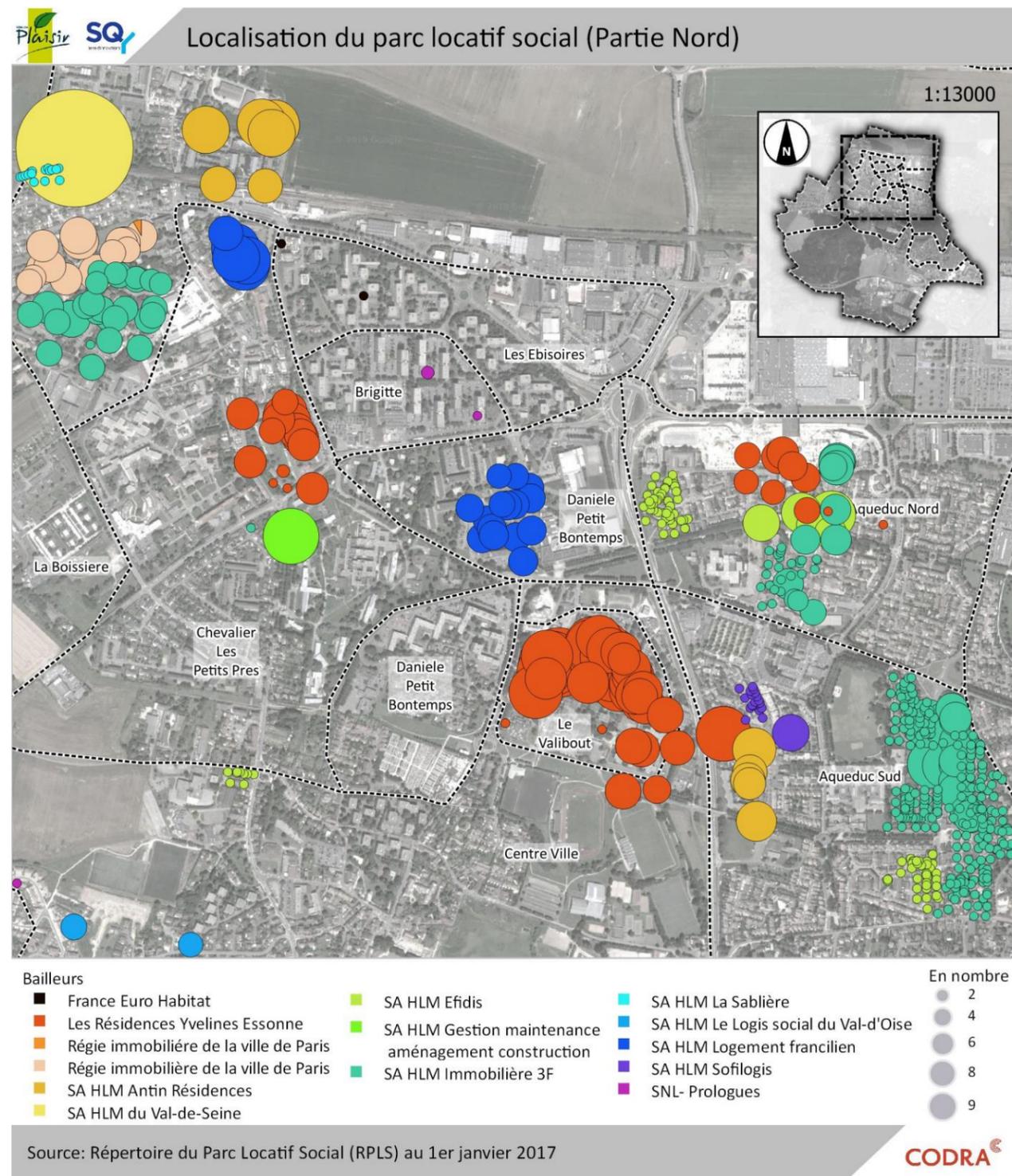
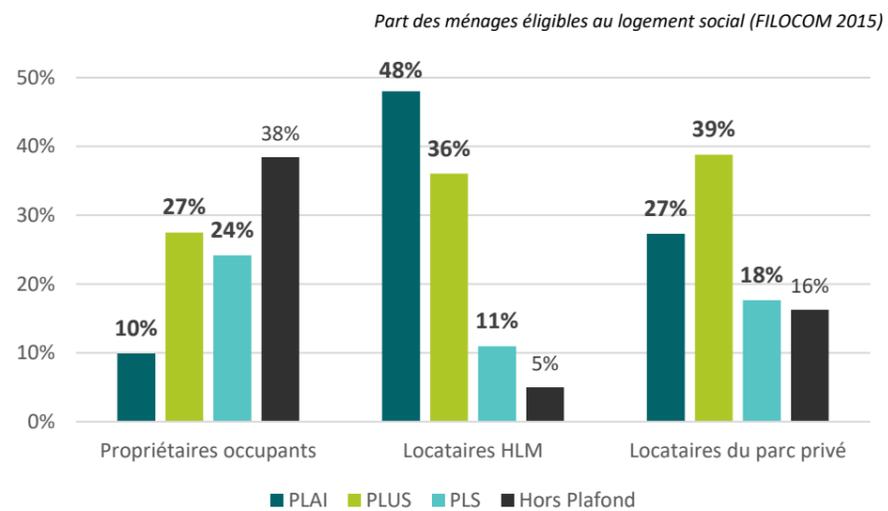
La demande se porte en majeure partie sur des logements de petite taille (T1/T2), qui représentent 43% de la demande pour seulement 24% de l'offre et n'affichent un taux de satisfaction de la demande que de 10,4%. Bien que plus faible, la tension est également élevée sur les grands logements et logements de taille intermédiaire (15,1% et 17,3% de satisfaction).



### Une population concernée dans son ensemble par le logement social

Selon les données FILOCOM 2015, **72% des ménages de la commune sont éligibles au logement social.**

Il est à noter que 84% des locataires du parc privé pourraient se voir attribuer un logement social.

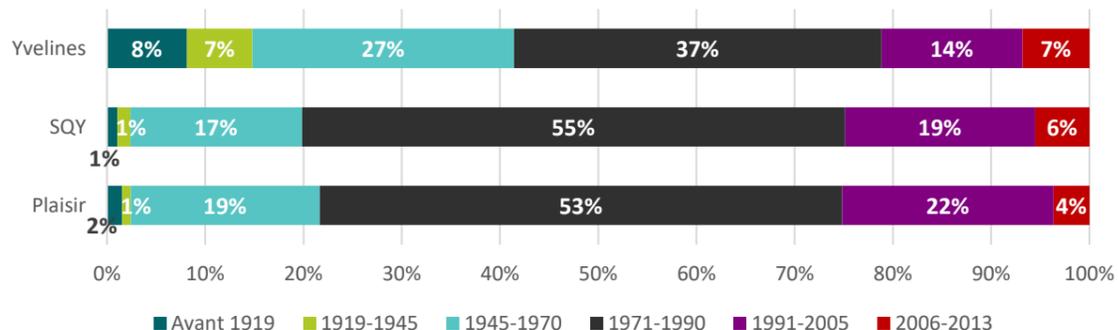


## 3. La dynamique de construction

### Un parc de logement récent

79% des résidences principales de la commune ont été construites après 1971. Plus de la moitié a été construit entre 1971 et 1990.

Répartition des résidences principales par années de construction

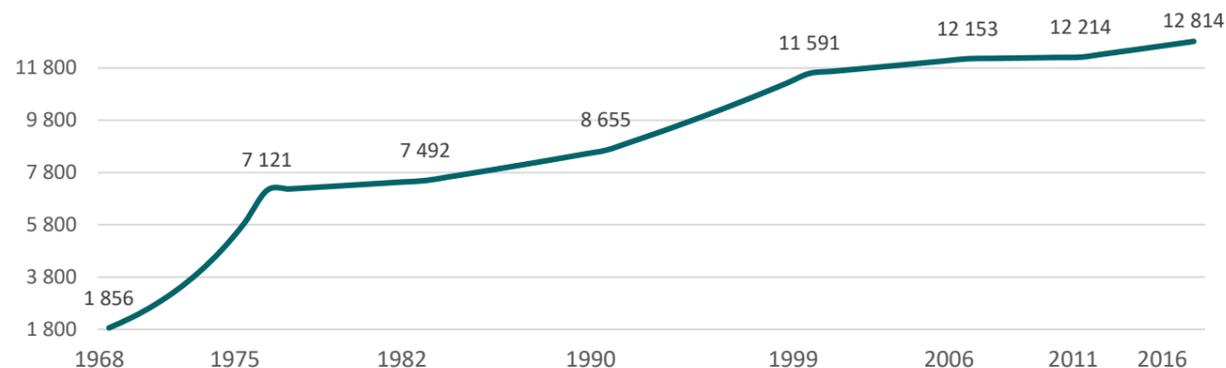


En lien avec la politique de création de la ville nouvelle de Saint-Quentin en Yvelines, la commune de Plaisir a connu une très forte progression de son parc de logement dans le courant des années 1970. Entre 1968 et 1975, 5 265 logements supplémentaires ont été produits sur la commune, soit une multiplication quasiment par 4 du parc en 7 ans.

Après s'être légèrement tassée à la fin des années 1970, la croissance a à nouveau connu une forte progression durant les années 1990 (+3,3% / an entre 1990 et 1999).

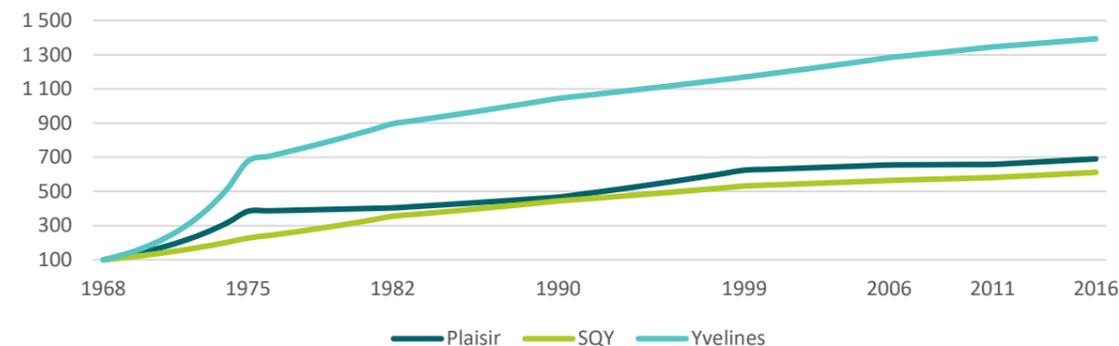
Depuis le début des années 2000, la croissance est plus modeste. Elle semble cependant connaître un certain regain ces dernières années : +1% / an entre 2011 et 2016 contre +0,1% / an entre 2006 et 2011.

Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2016 (INSEE 2016)



En proportion le développement du parc de logement a été plus important à Plaisir qu'à Saint-Quentin-en-Yvelines. En revanche, cette évolution du nombre de logements a été proportionnellement moins importante qu'à l'échelle du département.

Évolution comparée du nombre de logements, base 100 en 1968 (INSEE 2016)

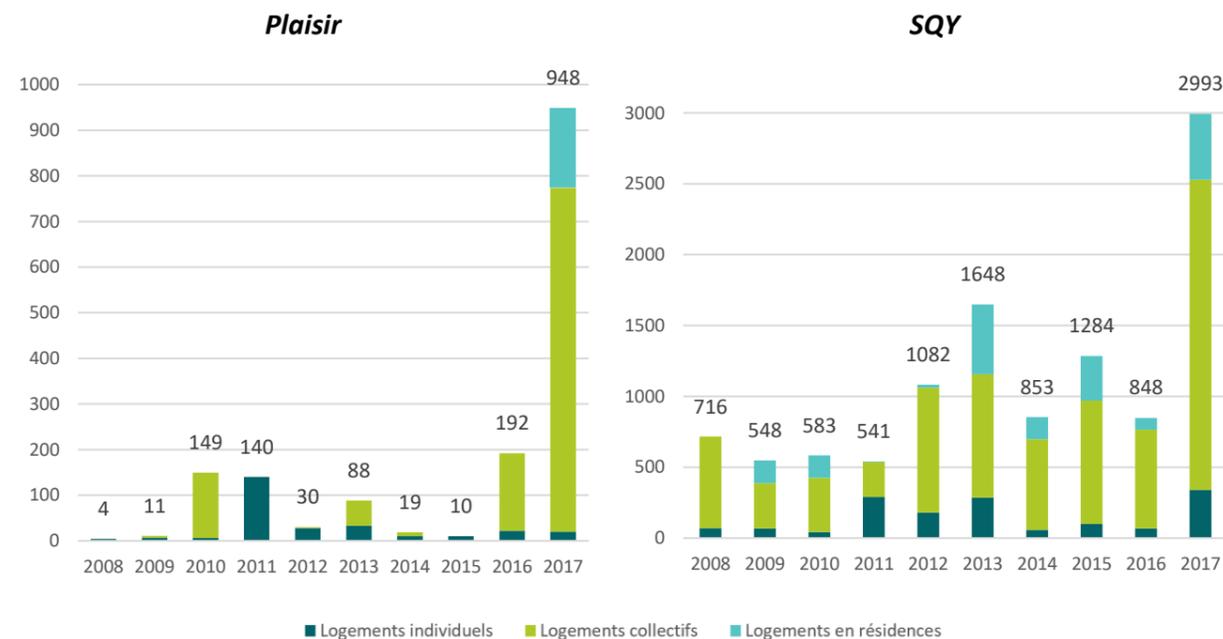


### De nombreux projets en cours ou récemment livrés

Le regain de progression du parc de logement s'explique par la livraison récente ou en cours de plusieurs projets immobiliers d'envergure.

Selon les données Sit@adel2, 1 591 logements ont été commencés sur la commune entre 2008 et 2017, soit une moyenne de 160 logements par an. Dans le détail, ce sont seulement 451 logements qui ont été commencés entre 2008 et 2015, contre 1 140 sur les seules années 2016 et 2017, soit un peu moins d'un tiers des logements produits à SQY.

Nombre de logements commencés par années et par type à Plaisir (g) et sur SQY (d) (Sit@del2)



Si le rythme de construction sur l'ensemble de SQY a été relativement soutenu sur la période 2008-2016, on enregistre également une première accélération à partir de 2012-2013 et une forte hausse sur l'année 2017.

À l'échelle de l'agglomération, cette première accélération s'explique par la légère reprise économique enregistrée à l'époque après l'effet « crise financière et économique » débuté en 2008.

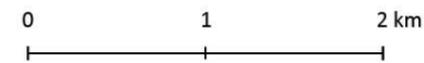
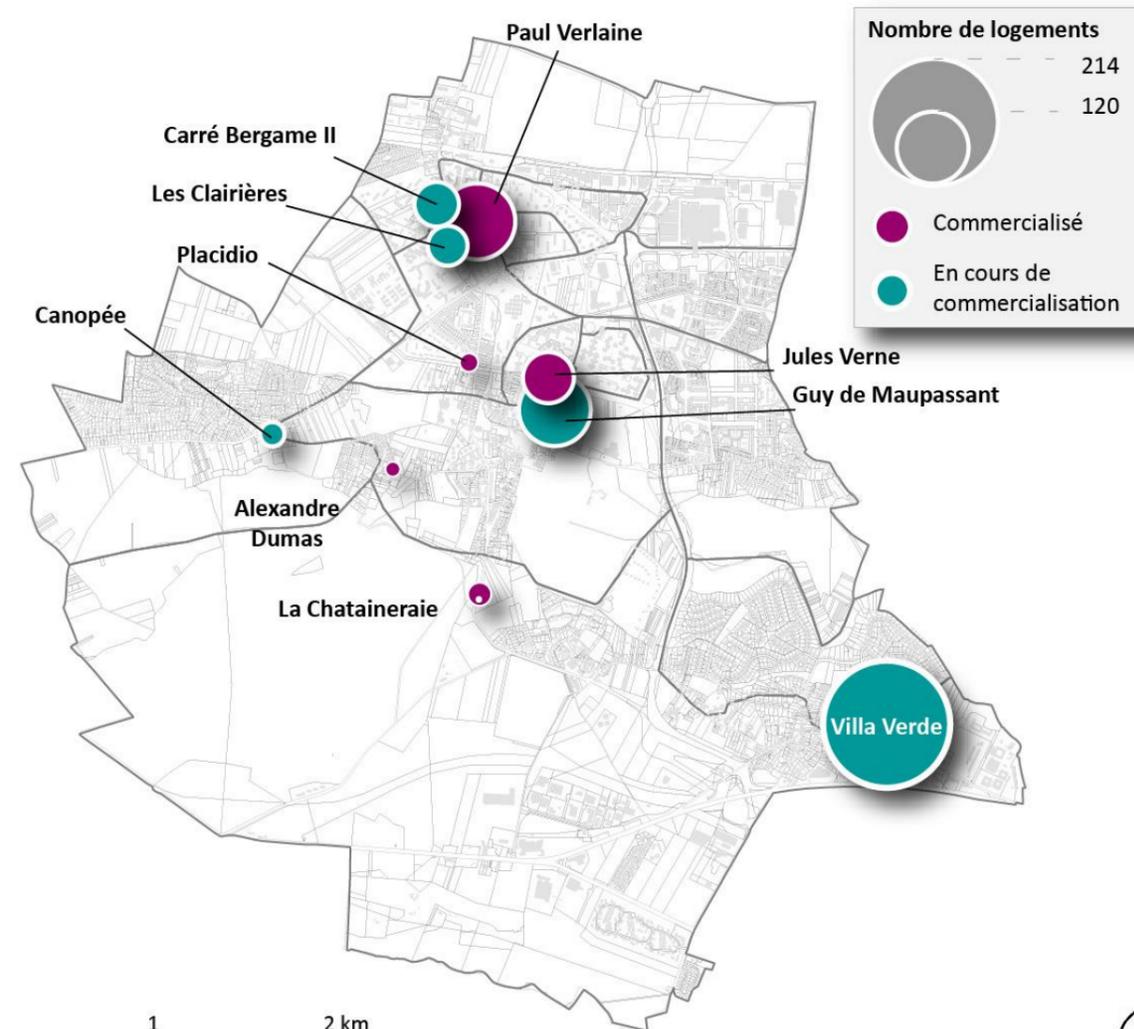
Si Plaisir a également bénéficié de cette légère reprise économique au début des années 2008, la flambée des constructions sur la commune est également à rapprocher, depuis 2015, de la caducité des règles d'urbanisme liées au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) inscrites dans le PLU précédemment en vigueur. Cette caducité a levé un certain nombre de contraintes à l'urbanisation qui ont été exploitées par divers promoteurs. Dans le même temps, la commune a également perdu sa capacité à maîtriser son urbanisation et donc son développement.

Synthèse des programmes immobiliers récents de plus de 50 logements (SQY 2019)

Nom de l'opération	Localisation	Nombre de logements	Date de livraison	Taux de commercialisation
Villa Verde	rue Pierre Curie	214	2020	81%
Carré Bergame II	rue de la Gare	75	2019	99%
Canopée	Rue Alexandre Dumas	41	2019	93%
Les clairières	Rue de la gare	67	2020	40%
Guy de Maupassant	rue Jules Verne	121	2019	98%
Paul Verlaine	rue de la Gare	128	2014	100%
Jules Verne	rue Jules Verne	86	2012	100%
Domaine de la Chataineraie I	Rue Jules Régnier	39	2017	100%
Domaine de la Chataineraie II	Rue Jules Régnier	4	2017	100%
Placidio	Rue René Bazin	31	2020	100%
Résidence Alexandre Dumas	Rue Alexandre Dumas	25	2014	100%



## Localisation des programmes immobiliers récents



CODRA



Carré Bergame



Guy de Maupassant



Villa Verde

## 4. Le marché immobilier

Selon la base de données BIEN, il y a eu en 2016, 252 transactions immobilières sur la commune de Plaisir, soit 36% de moins qu'en 2010. Cela représente tout de même 11% des transactions de SQY (contre 13% en 2010).

Ces transactions portent majoritairement sur les appartements (58%).

En 2016, 100% des ventes se sont fait dans l'ancien. Ce chiffre doit cependant être nuancé sur la période plus récente, considérant les programmes immobiliers neuf en cours de livraison.

En moyenne, les appartements sont vendus 2 580€/m<sup>2</sup> et les maisons 3 000€/m<sup>2</sup>. La moyenne s'établit ainsi à 2 830€/m<sup>2</sup> sur la commune en 2016, contre 2 850€/m<sup>2</sup> en 2010. La production importante de logements, en développant l'offre a pu participer à stabiliser les prix.

À l'échelle de l'intercommunalité, Plaisir apparait ainsi comme une commune relativement abordable. Elle fait partie des 5 communes dont le prix moyen de vente des logements est inférieur à 3 000€/m<sup>2</sup> (avec Les Clayes-sous-Bois, Élancourt, Maurepas et Trappes).

Prix moyen des appartements en €/m<sup>2</sup> sur SQY (BIEN 2016)

	Neuf		Ancien		Ensemble	
	2010	2016	2010	2016	2010	2016
Les-Clayes-sous-Bois	5 050	3 880	2 550	2 440	2 560	2 440
Coignières	-	-	3 090	3 750	3 090	3 750
Élancourt	3 330	4 070	2 470	2 530	2 480	2 810
Guyancourt	5 790	3 980	3 470	3 380	4 090	3 490
Magny-les-Hameaux	5 880	4 270	2 630	2 750	2 970	3 190
Maurepas	-	-	2 620	2 630	2 620	2 630
Montigny-le-Bretonneux	3 780	-	3 070	3 690	3 150	3 690
<b>Plaisir</b>	<b>3 080</b>	-	<b>2 850</b>	<b>2 580</b>	<b>2 870</b>	<b>2 580</b>
Trappes	3 100	2 960	2 280	2 370	2 470	2 780
La verrière	-	-	-	3 500	-	3 500
Villepreux	4 030	-	3 040	3 080	3 140	3 080
Voisins-le-Bretonneux	ND	-	4 100	3 980	4 100	3 980
Saint-Quentin-en-Yvelines	<b>4 250</b>	<b>3 330</b>	<b>2 920</b>	<b>2 780</b>	<b>3 050</b>	<b>2 910</b>

Prix moyen des maisons en €/m<sup>2</sup> sur SQY (BIEN 2016)

	Neuf		Ancien		Ensemble	
	2010	2016	2010	2016	2010	2016
Les-Clayes-sous-Bois	-	3 440	3 460	3 160	3 460	3 190
Coignières	-	3 330	3 100	2 880	3 100	2 950
Élancourt	-	-	2 780	2 700	2 780	2 700
Guyancourt	-	-	3 630	4 020	3 630	4 020
Magny-les-Hameaux	3 770	-	3 030	3 380	3 210	3 380
Maurepas	-	-	2 710	2 630	2 710	2 630
Montigny-le-Bretonneux	-	-	3 570	3 930	3 570	3 930
<b>Plaisir</b>	<b>3 660</b>	-	<b>2 850</b>	<b>3 000</b>	<b>2 910</b>	<b>3 000</b>
Trappes	-	-	2 270	2 430	2 270	2 430
La verrière	-	-	3 280	3 380	3 280	3 380
Villepreux	3 610	-	2 880	3 050	2 910	3 050
Voisins-le-Bretonneux	-	-	3 610	3 900	3 610	3 900
Saint-Quentin-en-Yvelines	3 680	3 180	3 100	3 090	3 120	3 090

Prix moyen des logements en €/m<sup>2</sup> sur SQY (BIEN 2016)

	Neuf		Ancien		Ensemble	
	2010	2016	2010	2016	2010	2016
Les-Clayes-sous-Bois	5 050	3 880	2 660	2 630	2 700	2 650
Coignières	-	3 330	3 090	3 100	3 090	3 130
Élancourt	3 330	4 070	2 550	2 590	2 630	2 760
Guyancourt	5 790	3 980	3 470	3 550	4 000	3 660
Magny-les-Hameaux	5 880	4 270	2 990	3 260	3 440	3 360
Maurepas	-	-	2 650	2 630	2 650	2 630
Montigny-le-Bretonneux	3 780	-	3 190	3 750	3 250	3 750
<b>Plaisir</b>	<b>3 080</b>	-	<b>2 850</b>	<b>2 830</b>	<b>2 870</b>	<b>2 830</b>
Trappes	3 100	2 960	2 280	2 390	2 380	2 780
La verrière	-	-	3 280	3 500	3 280	3 500
Villepreux	3 820	-	2 940	3 080	2 980	3 080
Voisins-le-Bretonneux	-	-	3 740	3 910	3 740	3 910
Saint-Quentin-en-Yvelines	4 230	3 330	2 970	2 930	3 080	2 990

## 5. Première estimation des besoins en logements

### Le point mort

Le point mort mesure la production de logements nécessaires pour répondre aux besoins actuels des ménages, en dehors de toute évolution démographique : c'est le nombre théorique minimum de logements à produire pour ne pas perdre d'habitants. Dans le calcul du point mort, seuls les besoins endogènes liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc sont pris en compte. Les taux de croissance démographique et de fluidité sont nuls.

### Les besoins liés au desserrement

Les tendances générales en Ile-de-France sont à un tassement du rythme de desserrement des ménages et une stagnation autour de 2,3 personnes par ménages. Avec 2,53 personnes par ménages, Plaisir dispose à ce titre d'une « marge de d'évolution », qui permet d'envisager un maintien du rythme de desserrement des ménages.

Le taux de desserrement est ainsi fixé à -0,48%, comme sur la période 2011-2016, soit 2,37 personnes par ménages à l'horizon 2030.

**Pour maintenir une population de 30 785 habitants en 2030, il faut construire en moyenne 60 logements chaque année, afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.**

### Les besoins liés au renouvellement du parc

Il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus. Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage...) et son augmentation (divisions, changements d'usages...). Le Programme Local de l'Habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines s'appuie sur une hypothèse de renouvellement forte, estimée à 0,72%/an. C'est ce taux qui est retenu ici pour Plaisir. Cela induit un besoin supplémentaire en logement de 87 logements/an.

**Les besoins minimums ressortent donc à 147 logements / an sur la commune, pour simplement stabiliser en nombre la population actuelle.**

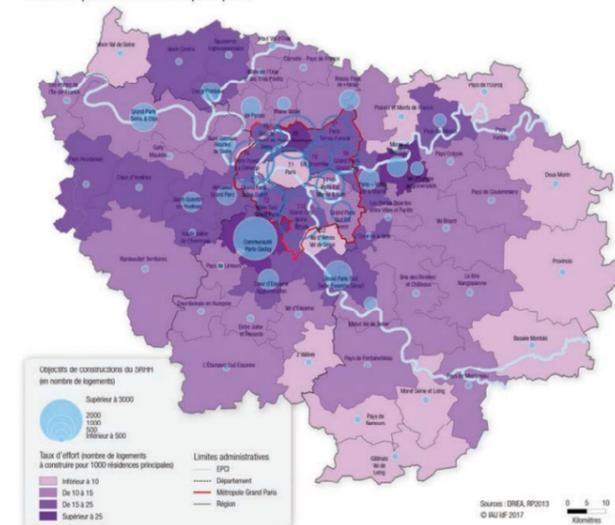
## 6. Les documents cadres

### Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

Conformément à la loi MAPTAM, le SRHH, dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

À l'échelle de SQY, il est fixé un objectif de 1 700 logements à produire par an.

Taux d'effort des EPCI/EPT en regard de leur objectif de constructions SRHH et de leur parc de résidences principales



Extrait du SRHH

### Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Le PLU doit être compatible avec le PLH.

Le PLH de Saint-Quentin-en-Yvelines a été approuvé le 26 septembre 2019. Il s'articule autour de 5 orientations principales :

- Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adapté aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiels
- Améliorer le parc de logements existant et maintenir durablement son attractivité
- Rééquilibrer l'offre sociale
- Faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics spécifiques
- Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats

Sur la période 2018-2023, 955 logements sont inscrits au PLH pour la commune de Plaisir, soit 159 logements/an, ce qui équivaut à la moyenne observée pour la période 2008-2017 (Cf. Supra).

Le PLU doit donc permettre la réalisation des opérations ciblées mais également offrir une latitude dans les tissus urbains constitués pour assurer la production de 50 logements diffus ainsi que 130 logements non territorialisés. De plus, le PLU ayant une échéance supérieure à celle du PLH, ce dernier doit maintenir les tendances et répondre au moins au point mort.

Plaisir														
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023														
Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques		
												Social	Privé	
1	Chemin de la Jarrie	Privé	85	2019	85									
2	Terrain de l'hôpital - Parcelle AK02	Privé	200	2020	100	40		60	Pas de répartition connue à ce jour					
3	Terrain de l'hôpital - RSS	Privé	78	2020									78	
4	Terrain de l'hôpital - Maisons AK02	Commune	10		10									
5	Valibout	Bailleur/Commune	100		50	50								
6	Rue de la Gare	Privé	200	2019	150			50	Pas de répartition connue à ce jour					
7	Étude centre bourg	Privé	100		70			30	Pas de répartition connue à ce jour					
	Privé diffus	Privé diffus	50		50				Pas de répartition connue à ce jour					
<b>Total</b>			<b>823</b>		<b>515</b>	<b>90</b>		<b>140</b>				<b>0</b>	<b>78</b>	
Objectif non-territorialisé			130					65	Pas de répartition connue à ce jour					
Objectif intermédiation locative	Le dispositif d'intermédiation locative ne crée pas de nouveaux logements mais capte des logements du parc privé pour les conventionner en logements sociaux. A ce titre, ils ne seront pas comptabilisés au titre de l'objectif global du SRHH mais le seront pour l'objectif de création de logements sociaux au titre des objectifs SRU								30	Pas de répartition connue à ce jour				

\* Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» \*\* Logements Locatifs Intermédiaires

Extrait du référentiel foncier du PLH de Saint-Quentin-en-Yvelines

### Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

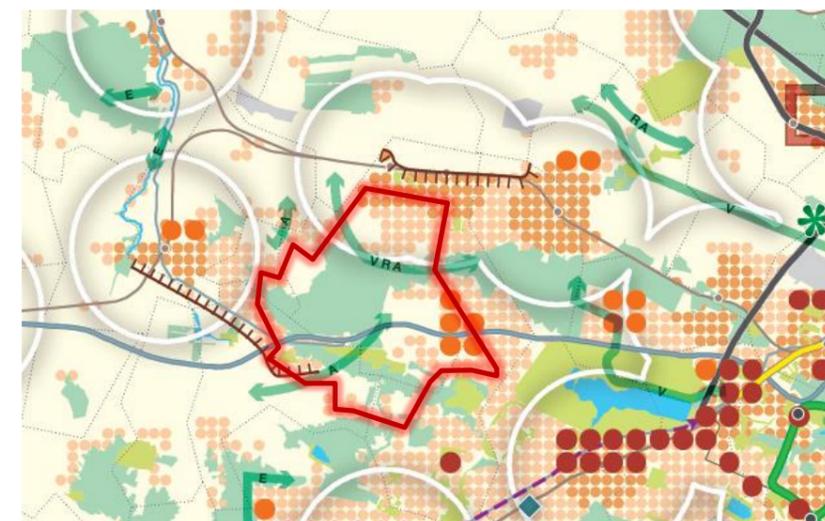
Au sens du Schéma Directeur de la Région Ile de France, Plaisir est une commune comprenant des quartiers à densifier à proximité de gares, ainsi que des espaces urbanisés à optimiser.

À ce titre, le SDRIF précise que « les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat » à l'horizon 2030.

Au Sud-Est, le long de la RN12, des secteurs d'urbanisation préférentielle ont également été identifiés. Le SDRIF précise que « chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets ». Il précise également que la densité moyenne de ces secteurs doit être au moins égale à 35 logements / ha pour le cas de Plaisir.

Selon le référentiel territorial du SDRIF :

- La densité humaine de référence 2013 est établie à 74,3 habitants + emplois / ha. L'objectif est donc d'atteindre une densité humaine d'au moins 85,44 habitants + emplois à l'hectare.
- La densité des espaces d'habitat de référence 2013 est établie à 33,7 logements / ha. L'objectif est donc d'atteindre une densité de logements d'au moins 38,75 logements / ha.



#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Extrait du SDRIF sur le secteur de Plaisir

## 7. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre de logement globalement variée</li> <li>• 27% de logements sociaux, conformément aux exigences législatives</li> <li>• Forte dynamique récente de construction</li> <li>• Immobilier qui reste abordable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des quartiers spécialisés dans leur typologie de logement (taille, type, habitat social...)</li> <li>• 40% des logements sous-occupés</li> <li>• Seule 1 demande sur 10 de logements sociaux satisfaite, liée à l'inadéquation entre la taille des logements demandés (petits) et la taille de ceux offerts (moyens/grands) mais également compte tenu d'une offre insuffisante</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dynamique de construction enclenchée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contexte général d'augmentation des prix immobiliers en Île-de-France</li> <li>• Spécialisation des quartiers</li> <li>• Des copropriétés parfois fragile</li> </ul>

### Premiers enjeux :

- Maitriser les échéances de livraison de programme immobilier pour éviter la concurrence entre les programmes
- Accompagner la rénovation et la densification de certaines copropriétés fragiles
- Inclure les évolutions du NPNRU dans une approche globale de la programmation de la ville

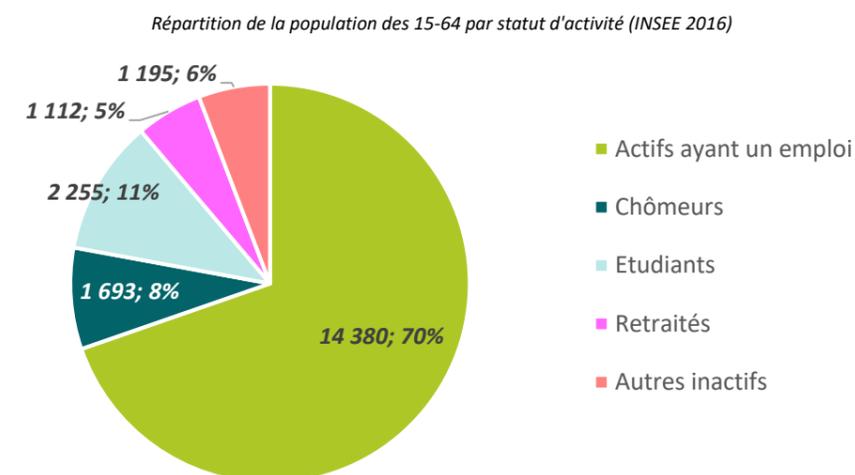
Les activités économiques

## 8. La population active et l'emploi

### Les actifs

En 2016, Plaisir compte 20 635 actifs de 15-64 ans, dont 14 380 ont un emploi. La ville affiche donc un taux d'activité de 78%, similaire à la moyenne de l'agglomération et du département (78%).

Le taux de chômage, qui représente le pourcentage de chômeurs par rapport à la population active, s'élève à 10,5%, ce qui représente moins de 1 700 personnes sur la commune, soit 8% de la population des 15-64 ans. En 2011, le taux de chômage n'était que de 9,3%.



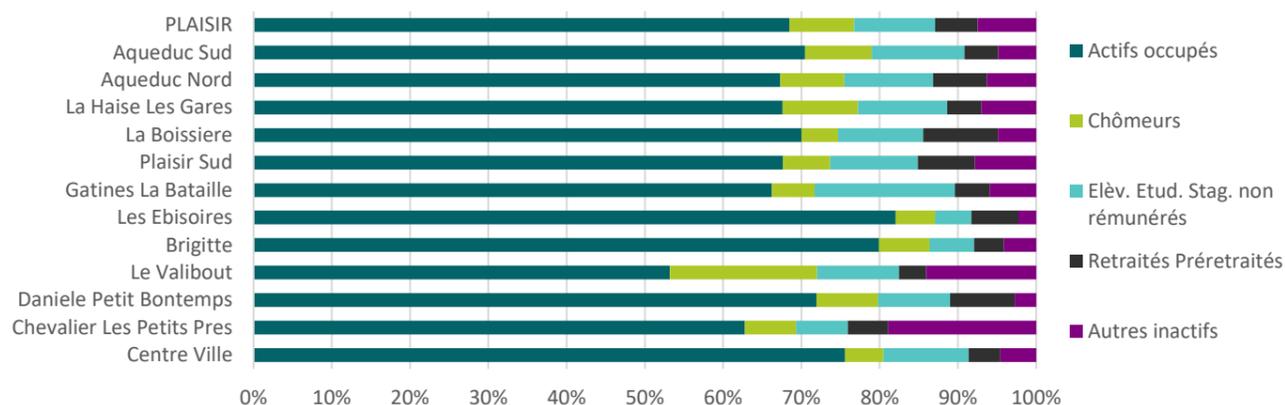
Entre 2011 et 2016, la répartition de la population des 15-64 ans par statut d'activité est restée relativement stable. On observe néanmoins quelques évolutions :

- Légère diminution du nombre d'actifs ayant un emploi (-328) et légère augmentation du nombre de chômeurs (+183, soit +12%)
- Légère augmentation du nombre d'étudiants (+197, soit +10%)

À l'échelle de la commune, le statut d'activité de la population apparaît relativement contrasté :

- Le centre-ville, Brigitte et les Ebisaires se distinguent par l'accueil d'une population active occupée plus importante que le reste de la commune (76%, 80% et 82%)
- Le Vallibout, à l'inverse, accueille une population active moins importante, mais plus de chômeurs que les autres quartiers (19%)
- Les Gatines La Bataille, en lien avec le profil familial de l'IRIS, affichent une surreprésentation d'étudiants (18%)
- La Boissière, en lien avec le caractère vieillissant des ménages les plus anciennement installés, accueille deux fois plus de retraités que la moyenne communale (10%)

Répartition de la population des 15-64 ans par statut d'activité (INSEE 20156)

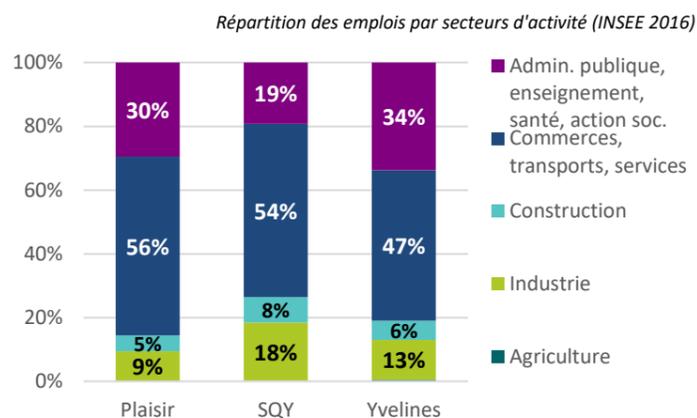


## Les emplois

En 2016, les emplois proposés sur la commune sont majoritairement des emplois du secteur tertiaire : 56% d'emplois dans le secteur du commerce, des transports et des services divers ; et 30% d'emplois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale.

Plaisir se distingue de SQY par une offre beaucoup moins importante d'emplois industriels (9% contre 18%) et plus d'emplois d'administration, enseignement, santé et action sociale (30% contre 19%). Il s'agit d'une tendance de fond puisqu'entre 2011 et 2016, les emplois industriels sont ceux qui ont le plus reculé sur la commune et les emplois administratifs sont ceux qui ont le plus progressé (-548 et +427).

Par ailleurs, la surreprésentation du secteur administration publique, enseignement, santé et action sociale trouve en partie son explication dans la présence du centre hospitalier de Plaisir sur la commune.



## Un déficit d'emplois qui se creuse sur la commune

Plaisir souffre d'un léger déficit d'emploi par rapport au nombre d'actifs occupés résidant sur la commune. En 2016, l'indicateur de concentration de l'emploi<sup>5</sup> est de 0,93, ce qui signifie que pour 100 actifs occupés, la commune ne propose que 93 emplois.

En 2011, l'indicateur de concentration de l'emploi s'élevait à 0,97. La dégradation de l'indicateur est essentiellement due à une baisse du nombre d'emplois plus importante que celle des actifs occupés (-328 actifs occupés contre -750 emplois). Elle traduit un certain recul de l'attractivité et du dynamisme économique de la commune.

Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois (ICE) entre 2011 et 2016 (INSEE 2016, exploitation principale)

	Emplois 2016	Actifs occupés 2016	ICE 2016	Emplois 2011	Actifs occupés 2011	ICE 2011
Plaisir	13 602	14 562	0,93	14 353	14 822	0,97%
SQY	130 066	105 071	1,24	127 456	108 373	1,18%
Yvelines	532 235	633 451	0,84	539 662	640 039	0,84%

Selon les données complémentaires du recensement INSEE, Plaisir comptait 13 729 emplois en 2016 (13 602 selon les données principales) et 14 807 emplois en 2011 (14 353 selon les données principales).

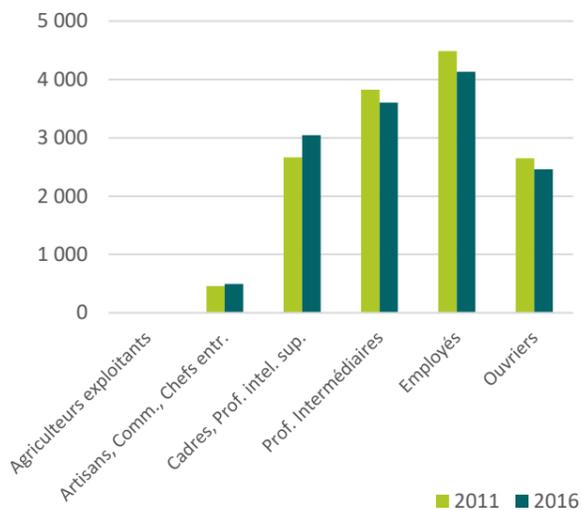
Au-delà de la divergence de chiffres, il est à noter que la commune a perdu des emplois occupés par tout type de CSP, sauf pour les emplois occupés par des cadres et professions intellectuelles supérieures (+379 soit +14%) et dans une moindre mesure par des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (+38 soit +8%).

De façon concomitante, le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté sur la commune entre 2011 et 2016 (+228). Aussi, la perte d'emplois sur la commune ne semble pas liée à la difficulté qu'auraient les entreprises à loger leurs cadres. La faible qualité des aménités urbaines offertes par les zones d'activités ainsi que leur moindre accessibilité en transports en commun, particulièrement pour celles du Sud, constituent certainement un facteur d'explication du départ de certaines entreprises plus pertinent.

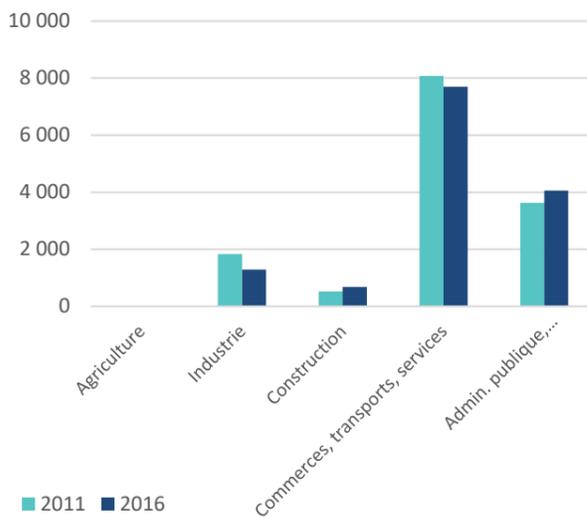
Par ailleurs, l'ensemble des secteurs d'activité connaît un recul de l'emploi, à l'exception de la construction (+155, soit +30%) et du secteur administratif (+427, soit +12%). Néanmoins, la restructuration récente du centre hospitalier devrait limiter la progression des emplois publics dans les prochaines années.

<sup>5</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Évolution des emplois par CSP (INSEE 2016, exploitation complémentaire)



Evolution des emplois par secteurs d'activité (INSEE 2016, exploitation complémentaire)

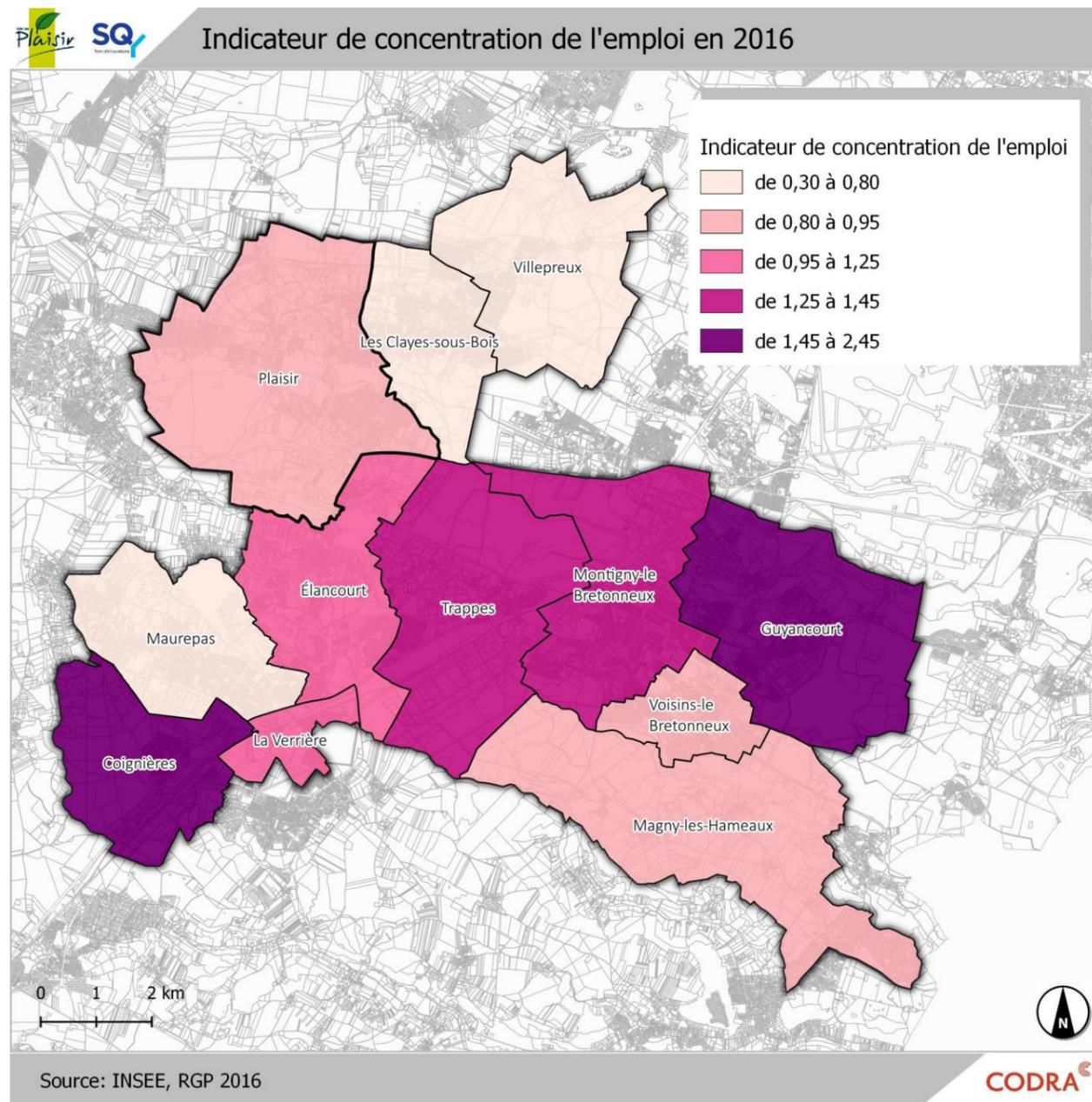
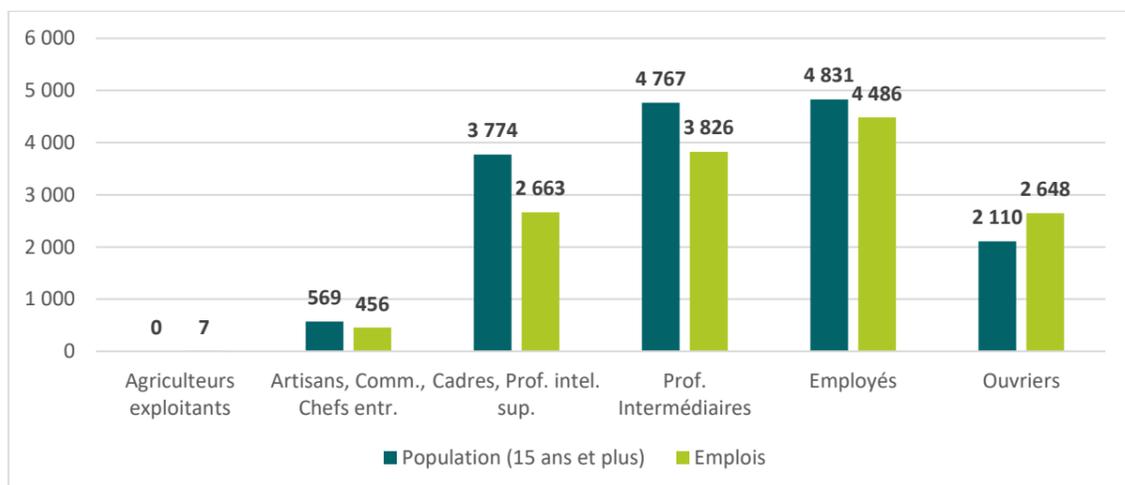


Le taux de chômage en 2016 est selon l'INSEE de 8,2%, identique à celui qui s'observe à l'échelle de SQY. En 2011, il était de 7,2% à Plaisir et 7,3% à SQY.

On observe une relative inadéquation entre les emplois présents sur le territoire et la catégorie socio-professionnelle des habitants.

Ainsi, le nombre de cadres et professions intermédiaires est largement supérieur au nombre d'emploi de cadre et professions intermédiaires. A l'inverse, les ouvriers qui habitent à Plaisir sont moins nombreux que le nombre d'emplois ouvriers.

Analyse de l'adéquation entre emploi et population (INSEE 2016)



## 9. Les zones d'activités

Hors zones commerciales, on peut identifier 5 zones d'activités principales sur la commune de Plaisir,

- **Les grandes zones d'activités économiques**

Trois grandes zones d'activités économiques sont implantées sur le territoire communal :

- 1- **Zone d'activités des Ébisoires** : Située au Nord de la commune, proche du centre commercial régional Grand-Plaisir et entre les deux gares SNCF, cette zone de 18 hectares accueille une centaine d'entreprises, dont une quarantaine sont des activités commerciales. Du fait de sa proximité avec le centre commercial Grand-Plaisir, elle compte de plus en plus d'activités de ce type, qui engendrent un développement du trafic automobile sur le secteur. Il existe donc un risque de perte d'identité en faveur d'un développement commercial. Ces évolutions d'activités sont également la source de conflits d'usages, notamment en matière de saturation du réseau viaire mais également des difficultés de stationnement. Au Sud de la rue Paul Langevin, on trouve des bâtiments d'activités (industrie, services) de taille imposante, généralement accompagnés d'un espace de stationnement de taille modeste en façade. Au Nord de la rue Paul Langevin, on trouve de grands bâtiments accueillant des activités commerciales, avec des espaces de stationnement beaucoup plus importants. La zone est très minérale et les espaces piétons sont résiduels.
- 2- **Zone Industrielle des Gâtines** : sur 45 hectares, elle regroupe une soixantaine d'entreprises, dont les plus connues sont Safran, Zodiac, Lenôtre, Hesnault, Groupe Teris, Société Galvanoplastie, Ingenica.... Les parcelles sont vastes et les espaces publics relativement généreux, ce qui a permis le développement d'une certaine forme de trame verte. Cette zone souffre néanmoins du départ de plusieurs entreprises et compte donc plusieurs friches de taille conséquente et représente donc un potentiel relativement important pour le développement économique de la commune et de SQY.
- 3- **Parc d'activités de Sainte-Apolline** : Elle accueille une trentaine d'entreprises sur 45 hectares, dont les sociétés JC Decaux, Labor Hako, Truffaut, Axflow. Des hôtels et quelques commerces y sont également installés. Sans être totalement absente, la trame verte est ici moins développée qu'aux Gâtines.
  - ↳ Ce parc d'activité fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'extension la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Sainte-Apolline 2

L'ensemble de ces zones d'activités est bien relié au réseau routier structurant grâce aux différentes départementales mais également à la RN 12.



ZA des Ebisoires



ZA des Gâtines



ZA Sainte-Apolline

Situés respectivement au Nord et au Sud de la RN12, la zone industrielle des Gâtines et le parc d'activités de Sainte-Apolline souffrent aujourd'hui d'un déficit d'attractivité en partie liée à leur cadre urbain. Elles sont éloignées des transports en commun structurant et, constituées par la juxtaposition d'entrepôts ou

bâtiments d'activités, n'offrent aucun véritable espace de vie. Leur très grande hétérogénéité nuit également incontestablement à leur lisibilité et donc à leur attractivité.

Elles font cependant partie intégrante d'un vaste parc d'affaires « SQY high-tech ». S'étendant sur 300 ha, regroupant 17 000 emplois de très haute qualification, il est implanté sur les communes des Clayes-sous-Bois, Élancourt, Trappes et Plaisir. C'est un secteur en forte mutation, qui accueille déjà de grandes entreprises, mais qui souffre aujourd'hui d'un manque de visibilité et d'une accessibilité en transport en commun limitée. Aussi, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines souhaite répondre à ces lacunes pour amplifier l'attractivité et la compétitivité du site.

Ce projet s'inscrit dans la stratégie de développement économique « SQY Terre d'innovations », menée par la communauté d'agglomération. Cette stratégie vise à conforter le territoire dans sa position de 2<sup>ème</sup> pôle économique de l'Ouest parisien et de « Silicon Valley à la française ».

Les grandes zones d'activités sont complétées par d'autres secteurs de taille plus modeste :

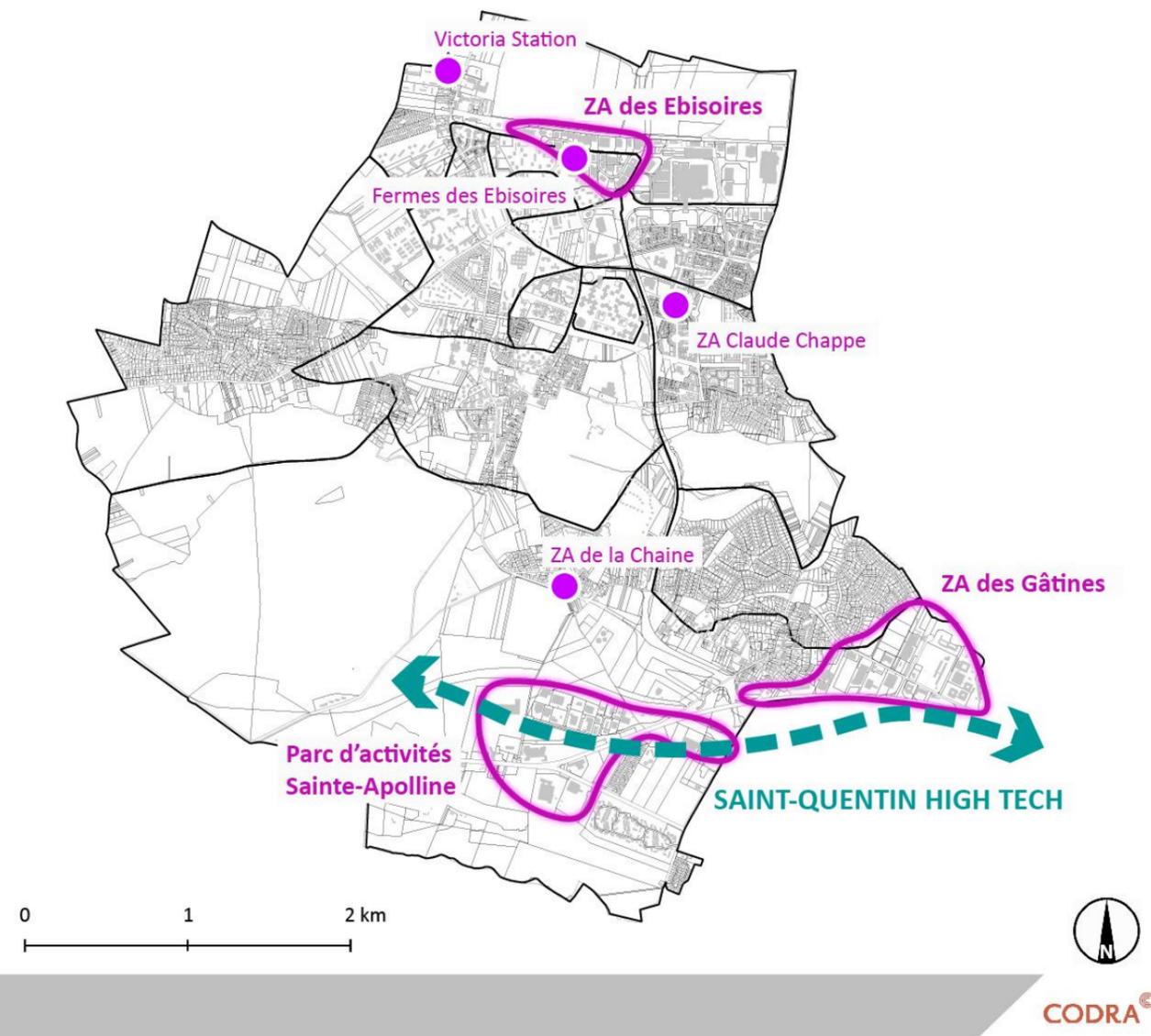
- 1- **Zone d'activités Claude Chappe** : Située en milieu urbain, sur le secteur Aqueduc Sud, elle accueille une quinzaine de PME, une clinique vétérinaire, ainsi que les locaux de la police municipale.
- 2- **Zone d'activités de La Chaîne** : Située de part et d'autre de l'avenue du Pressoir, elle compte une vingtaine de PME et de professions artisanales.
- 3- **Immeuble d'entreprises privé « Station Victoria »** : situé rue de la Gare, il accueille essentiellement des activités de service (une vingtaine)



ZA Claude Chappe



ZA de la Chaîne



## 10. La structure commerciale

### • Les polarités

La commune de Plaisir offre un panel de commerces très complet, allant du centre commercial régional au commerce de proximité en passant par des hypermarchés de taille intermédiaire.

Outre des commerces installés dans les grandes zones d'activité présentées ci-avant, on compte 9 polarités commerciales à l'échelle de la ville :

- **Secteur « Grand Plaisir »** : centre commercial couvert de grand rayonnement porté par l'hypermarché Auchan. Les bâtiments et espaces attenants sont globalement vieillissants. Le centre commercial totalise plus de 80 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, dont près de plus de 15 000 m<sup>2</sup> sont dédiés à l'hypermarché Auchan. La galerie commerciale compte environ 80 enseignes, 8 moyennes surfaces et un pôle restauration. On trouve également une vingtaine de commerces spécialisés, implantés autour du magasin Ikéa (plus de 14 000 m<sup>2</sup>). Ce secteur fonctionne en complémentarité avec le centre commercial des Clayes-sous-Bois, situé à l'Est de la RD98, renforçant ainsi la dimension intercommunale et régionale du pôle. En septembre 2020, cette offre est complétée par l'ouverture du centre commercial Open Sky.
- **Secteur des Ebisoires** : secteur d'activités tertiaires/industrie/artisanat qui, bénéficiant du rayonnement du centre commercial « Grand Plaisir », mute progressivement vers une offre commerciale composée essentiellement de grandes surfaces sans liens particuliers entre elles.
- **Le centre commercial du Valibout** : centre commercial de proximité très dégradé, avec une forte vacance. Son réaménagement fait partie intégrante du projet de renouvellement urbain du quartier.
- **Le centre commercial des Gâtines** : Pôle marché de proximité. Il est entretenu et installé au sein d'un quartier résidentiel à proximité d'axes de flux important. La prépondérance de service pénalise cependant la dynamique d'ensemble du centre commercial.
- **Le centre commercial Brigitte** : pôle en limite de quartier d'habitat social, sous arcades, porté par l'enseigne Auchan. Les commerces y sont peu visibles depuis l'axe routier, mais leur densité permet de donner une bonne lisibilité interne au secteur.
- **Secteur Pasteur** : offre de centre-bourg répartie entre le centre commercial Pasteur et quelques commerces diffus installés à proximité de la Place Saint-Pierre. L'offre est peu lisible et participe peu à la dynamique du centre. Les espaces publics de ce secteur sont peu qualitatifs ou vieillissants et ne correspondent pas véritablement à un traitement de centre-ville.
- **Secteur de la Gare Plaisir-Grignon** : Pôle hétérogène composé d'une vingtaine de commerces en rez-de-chaussée en face de la gare, complétés par d'autres commerces autour de l'intersection avenue du 19 mars 1962 / rue de la gare. Les commerces existants souffrent d'un manque de visibilité du fait du dénivelé. Un contrat de pôle est en cours d'élaboration afin de renforcer l'attractivité du secteur, d'améliorer le rabattement vers la gare, notamment pour les modes actifs, mais également de renforcer l'interface avec la gare..
- **Secteur de la ferme des Ebisoires** : polarité commerciale hétérogène accueillant des activités hyperspécialisées et complémentaires. Les cellules commerciales ont été aménagées dans un ancien corps de ferme, pour accueillir essentiellement des services. Ce bâtiment à fort intérêt patrimonial est perçu comme une opportunité pour y renforcer le caractère identitaire du secteur des Ebisoires en y renforçant sa fonction d'accueil et de services à destination des employés de la zone d'activité (crèche, conciergerie, etc.)
- **Place du commerce** : pôle d'hyper proximité accueillant principalement des services, peu visible depuis l'extérieur et mal signalé. Ce manque de visibilité nuit fortement à son dynamisme et son attractivité.

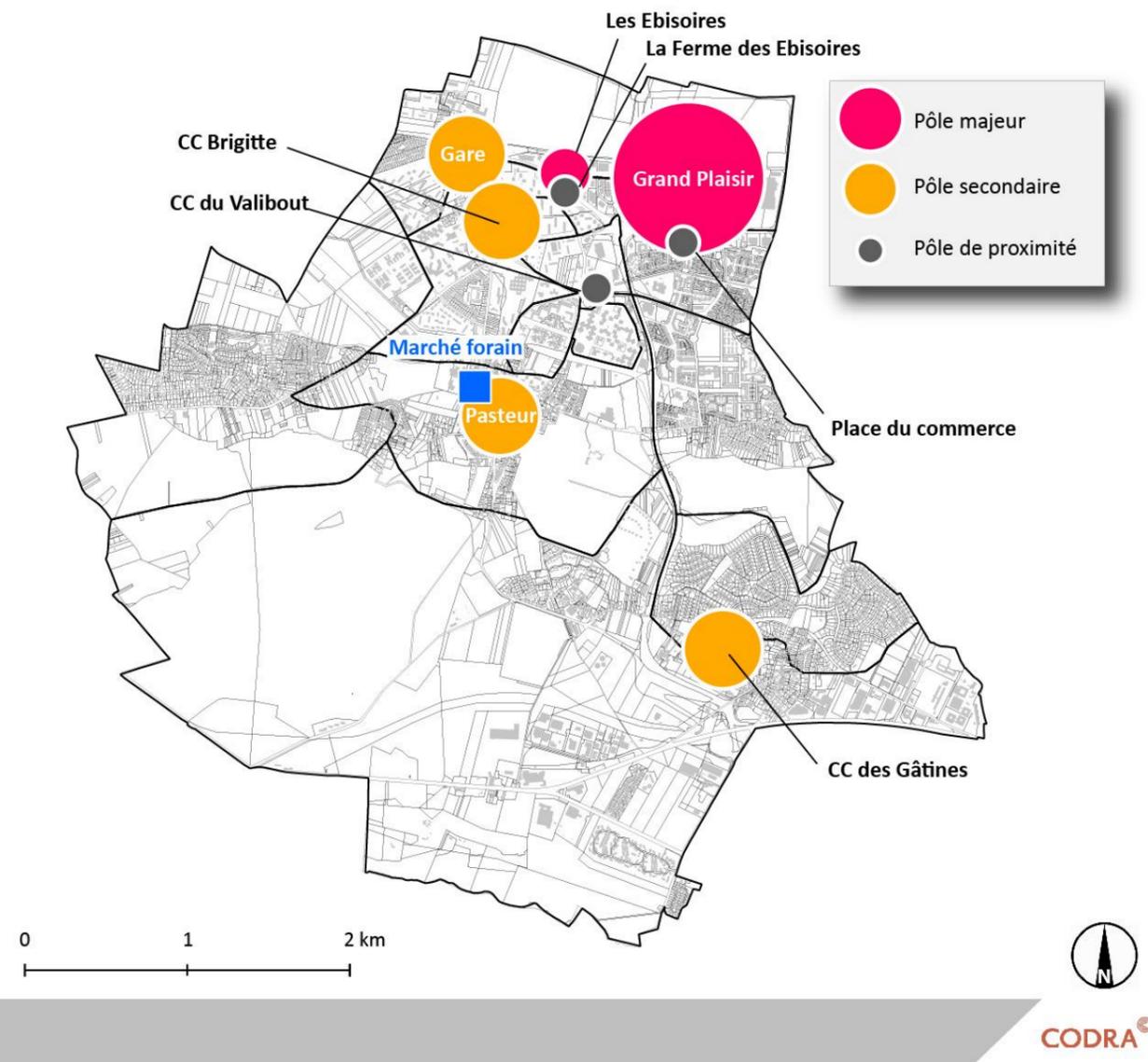
En 2015, une étude de la CCI relevait seulement 6 cellules commerciales vacantes, soit à peine 6% du total (4 sur le Valibout, 1 au centre commercial Brigitte et 1 Place du Commerce). On note néanmoins que le secteur centre-ville s'essouffle et tend à devenir un pôle de services de proximité.

prompte à trouver sa place dans un pôle de rang supérieur. Dans cette logique, le pôle le plus menacé semble être la place du Commerce, située à proximité du projet Open Sky.

Enfin, malgré la présence du centre-commercial Pasteur, Plaisir ne bénéficie pas à ce jour d'une véritable offre commerciale de centre-bourg/centre-ville. D'un point de vue commercial, le centre-ville dispose d'une offre similaire aux autres quartiers.



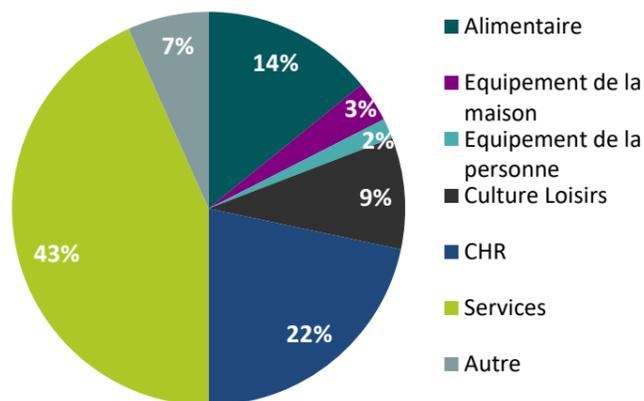
Localisation des pôles commerciaux de Plaisir



On note une très forte concentration géographique des pôles au Nord de la commune et une quasi-imbrication des pôles de proximité dans les pôles secondaires ou pôles majeurs. À terme, cette situation pourrait remettre en cause l'existence des pôles de proximité, d'autant plus que l'offre leur conférant ce caractère de proximité (alimentaire essentiellement) s'étiolle au profit d'une offre de services plus

En dehors du centre commercial Grand Plaisir, l'offre est composée de commerce de proximité où les services représentent près de la moitié de l'offre (43% en 2015) et le secteur commerces hôtellerie restauration en représente presque un quart (22%).

À cela s'ajoute le marché forain, qui se tient le mardi, le vendredi et le dimanche. En dehors de ces jours, le marché reste fermé, ce qui nuit à la dynamique urbaine du centre-ville.



L'Offre de proximité par type de commerce en 2015 (CCI 78)



Marché forain



CC Brigitte



Grand Plaisir et Open Sky (en construction)



Place du commerce



CC du Valibout (en démolition)



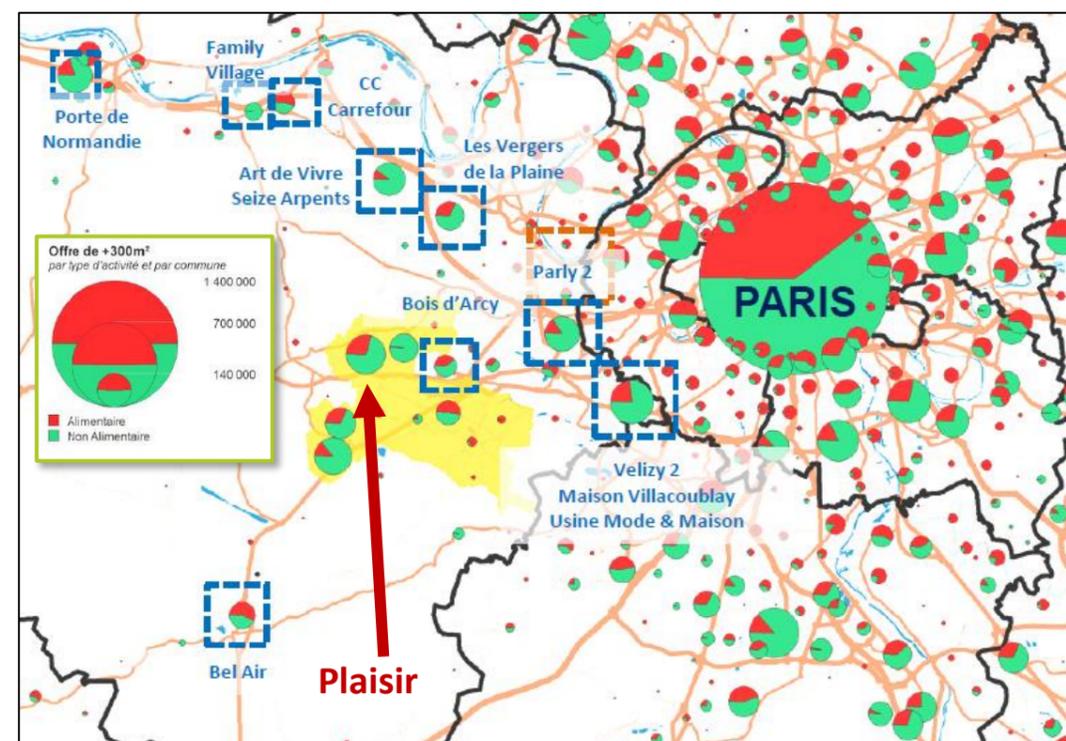
Ferme des Ebisoires

• L'environnement concurrentiel

Le département des Yvelines, et plus particulièrement sa partie Est, est marqué par une densité de centres commerciaux importante. On dénombre ainsi environ 25 centres commerciaux, aux caractéristiques hétérogènes, mais qui viennent tout de même en partie concurrencer l'offre commerciale locale. On peut distinguer les centres commerciaux très anciens qui ont acquis une certaine notoriété (Parly 2, Velizy 2...) et des centres commerciaux plus récents développés autour de concepts novateurs (Family village, Les vergers de la plaine...). La plupart d'entre eux sont facilement accessibles (moins de 30mn de route).

Environnement concurrentiel : plancher commercial – surface de vente des grandes surfaces >300 m²

(source : Schéma de développement commercial de Saint-Quentin-en-Yvelines)



### 11. L'activité agricole

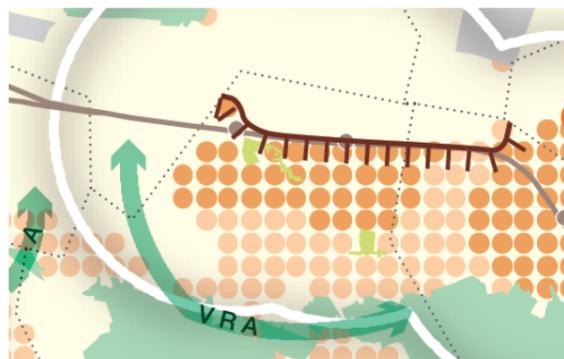
Selon le MOS d'Ile-de-France, les espaces agricoles représentent 351 ha à Plaisir, soit 20% du territoire communal. Les céréales et des oléo-protéagineux sont les semences principalement cultivées.

Le SDRIF identifie un front urbain d'intérêt régional sur la commune de Plaisir, au Nord de la voie ferrée : Les fronts urbains sont intangibles et aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Dans le cas présent, l'objectif est de préserver la Plaine de Versailles, comme le rappelle également le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY).

Le Recensement Général Agricole recensait 6 exploitants en 2010 contre 8 en 2000.

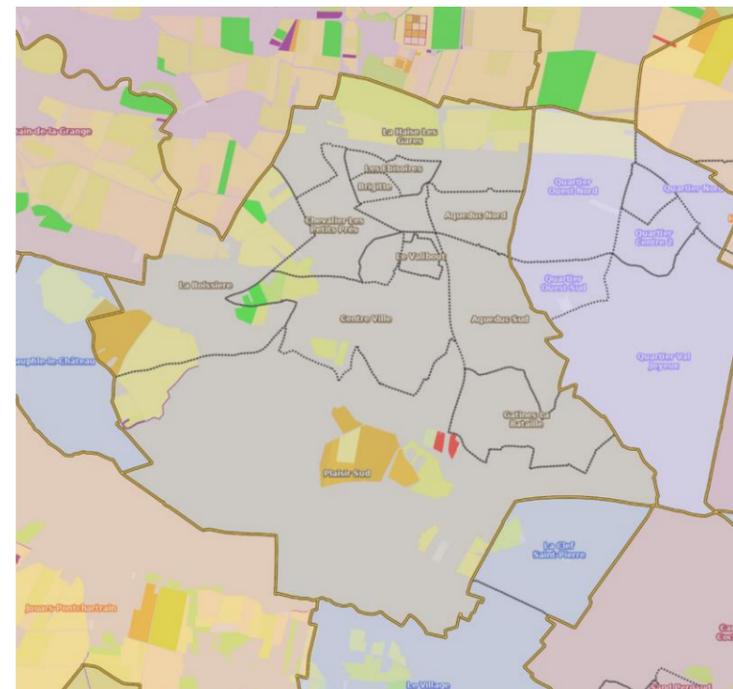
Bien que l'INSEE ne recense aucun exploitant agricole sur la commune, Il existe aujourd'hui une exploitation encore en activité. Elle est située route de la Gare, au Nord de la voie ferrée. Initialement, cette exploitation était située à l'angle de la rue Marcellin Berthelot et de l'avenue du 19 mars 1962. Elle a déménagé pour laisser place au développement de la zone d'activités. Bien que située à la périphérie de la ville, la ferme actuelle s'inscrit dans le tissu urbain de Plaisir.

Par ailleurs, le secteur agricole emploie selon l'INSEE 6 personnes sur la commune en 2016, soit 0,05% des emplois.



Les fronts urbains d'intérêt régional  
Les espaces agricoles

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers



Recensement parcellaire graphique 2015 (Géoportail)



Une ferme en lisière d'espace urbain

Une Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP), Les Saveurs de Plaisir, est installée sur la Commune. Elle fournit 50 paniers de légumes à ses adhérents chaque semaine.

## 12. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'entreprises de renommée (inter)nationale</li> <li>Maillage commercial de proximité par des pôles secondaires sur l'ensemble de la commune</li> <li>Rayonnement régional du centre-commercial Grand-Plaisir qui participe à l'attractivité de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dynamique de résidentialisation du territoire (perte d'emplois et d'actifs)</li> <li>Qualité d'aménagement moyenne des zones d'activités</li> <li>Forte proportion d'emplois « non-productifs »</li> <li>Absence de pôle de centre-ville</li> <li>Faible impact de Grand Plaisir sur la dynamique urbaine de la commune</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>Programme Saint-Quentin High-Tech en cours d'élaboration</li> <li>Plusieurs opportunités foncières sur les zones d'activités (friche, densification...)</li> <li>Attractivité économique de l'Île-de-France</li> <li>Des formes urbaines atypiques pour accueillir le commerce et les activités économiques sur la ferme des Ebisaires notamment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tendance forte au recul de l'emploi industriel en Île-de-France</li> <li>Zones d'activités vieillissantes</li> <li>Faible contrôle de l'évolution des zones d'activités</li> <li>L'ouverture Open Sky peut concurrencer le renforcement de la polarité du centre-bourg</li> <li>Tendance nationale à la réduction de l'emploi public (qui représente 30% à Plaisir)</li> </ul>

### Enjeux :

- Lien avec la Commune des Clayes-sous-Bois pour le développement d'une stratégie commerciale à l'échelle des deux centres commerciaux
- Politique commerciale et stratégie de développement à l'échelle de SQY

## C Les équipements

### 1. Services publics et équipements sociaux

La commune de Plaisir accueille des services publics habituels, qui permettent de répondre aux besoins les plus courants de la population. Parmi les principaux, on peut citer :

- La mairie : située dans le centre historique, elle accueille les principaux services administratifs de la ville (directions de l'aménagement et de l'urbanisme ; de l'éducation et de la jeunesse ; de la famille et des solidarités...),
- Un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui apporte son concours aux habitants concernant l'attribution des logements sociaux, l'instruction des dossiers demande d'allocation d'Education de l'Enfant Handicapé, la mise en place d'un service de téléassistance pour le maintien à domicile des personnes âgées ou encore l'accompagnement d'aides sociales,
- 2 bureaux de Poste, situés dans le centre-ville et dans le centre commercial Brigitte,
- Une Caisse primaire d'assurance maladie, située au Nord-est de la commune,
- Un pôle emploi et une mission locale, également situés au Nord-est de la commune,
- ...

### 2. Sécurité

La sécurité des biens et des personnes est assurée localement sur la commune par :

- Un centre de secours et d'incendie
- Un commissariat de police municipale
- Un commissariat de police nationale



Police Nationale à Plaisir

### 3. Équipements culturels et de loisirs

La ville dispose d'un réseau particulièrement dense d'équipements culturels.

Le château constitue l'espace culturel principal de Plaisir, avec notamment le théâtre Robert Manuel, le conservatoire municipal de musique qui accueille près de 1 000 élèves par an et une des deux médiathèques de la ville.

La clé des Champs constitue également un équipement culturel majeur pour la commune. Celui-ci accueille une salle de concert et un studio d'enregistrement.

Une ludothèque, un lieu d'animation pour sénior (la maison Rousseau), ainsi que 2 autres théâtres complètent cette offre d'équipements culturels. Le théâtre Coluche compte 850 places, tandis que le théâtre Eurydice est actuellement en travaux pour augmenter sa capacité de 50 à 160 places.



Château de Plaisir



Salle des fêtes des Gâtines



Stade Bernard Giroux



Palais des Sports

La ville compte par ailleurs une cinquantaine d'associations culturelles, regroupant un total de plus de 4 000 adhérents et organisant près de 150 manifestations par an. Les principales demandes de ces associations se portent essentiellement sur une offre de salles polyvalentes toujours plus importante.

La ville de Plaisir organise quant à elle une quinzaine de manifestations culturelles tous les ans, dont la plus importante est le festival « Escales d'ailleurs », qui se déroule dans le parc du château, où sont organisés des concerts de musique, des spectacles de danse, des jeux, ainsi que des déambulations ou des expositions. Chaque année, au mois de juin, entre 10 000 et 12 000 personnes participent à cet évènement.

#### 4. Équipements sportifs

Les équipements sportifs de la ville sont essentiellement regroupés dans la partie Nord de la commune, là où la densité de population est la plus importante. Parmi les principaux, on peut citer

- Palais des sports Pierre de Coubertin : salle multisport de 1 260 places permettant d'accueillir des compétitions de gymnastique, arts martiaux, handball, basket, athlétisme en salle...
- Parc des sports Robert Baran : qui accueille des terrains de sports enherbés, une structure multisport (handball, basket...), un complexe tennistique, un boulodrome...
- Les écuries du Château
- Le stade des peupliers
- Le complexe sportif Léo Lagrange
- Le complexe sportif Marie-Thérèse Eyquem
- Le Golf Isabella

Il est à noter que la commune ne dispose pas à ce jour d'équipement aquatique. Les Plaisirois peuvent facilement accéder à la piscine intercommunale Salvador Allende située sur la commune voisine des Clayes-sous-Bois. L'offre d'activités et les périodes d'ouverture ont récemment évolué afin de mieux répondre aux besoins des usagers.

Très bien dotée en équipements de grande envergure, la ville développe actuellement un réseau d'équipements en libre accès, de taille plus modeste, mais dans une logique d'hyper proximité.

L'investissement de la commune dans le domaine sportif a favorisé depuis une quinzaine d'années l'émergence d'un tissu associatif particulièrement vif et dense, qui participe à l'animation du territoire.

Ainsi, la commune de Plaisir compte 26 associations sportives pour un nombre de pratiquants de 6 411 pour l'année 2018-2019).

Les pratiques sportives sont également très diverses, notamment pour le Palais des Sport (basket, divers types de boxe, gymnastique adultes et enfants, trampoline, gymnastique aux agrès, gymnastique rythmique et artistique, handball, judo, karaté, omkido et ses dérivés (yoga, MMA, Jujitsu, ...) twirling et volley) et pour le stade Bernard Giroux : football et athlétisme.

#### 5. Équipements sanitaires

Plaisir se distingue des autres communes de SQY, par l'accueil de plusieurs équipements sanitaires.

Le plus important d'entre eux est le centre hospitalier. Situé au Nord du centre-bourg, il est spécialisé dans la prévention et la prise en charge de la maladie mentale, la gériatrie, la Médecine Physique et Réadaptation, le Médico-Social. Il est le résultat de la fusion de l'hôpital gériatrique et médico-social de Plaisir et du centre hospitalier J.-M. Charcot.

Cette fusion et la réorganisation des services entraînent à court-moyen terme la libération de 11 ha de foncier sur un site stratégique, à l'interface entre différents quartiers de la ville.



Centre hospitalier de Plaisir

En complément, dans une logique de médecine de proximité, la commune accueille également une maison médicale privée, qui a ouvert ses portes en 2018, mais qui peine encore à recruter des médecins.

Une autre maison médicale, communale, est actuellement en projet. Elle s'installera à l'angle de la rue de la Boissière et de la rue François Mansart.

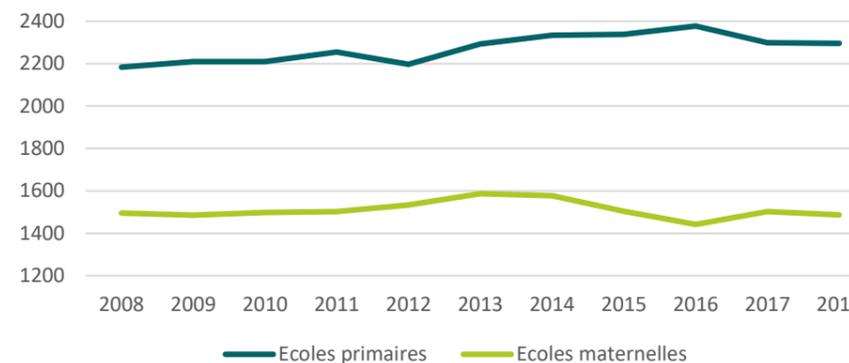
## 6. Enseignement et petite enfance

### • Écoles maternelles et élémentaires

À la rentrée 2018/2019, Plaisir accueille un total de 2 295 élèves dans 13 écoles maternelles et 1 487 élèves dans 17 écoles primaires.

Le fait qu'il y ait plus d'élèves en maternelle qu'en primaire reflète en partie les dynamiques démographiques de la population, à savoir : le départ des ménages en âge d'avoir des enfants, qui peut se faire quelques années après avoir eu leur premier enfant et avant l'entrée de celui-ci à l'école primaire.

Sur le temps long et sur l'ensemble de la commune, les effectifs restent relativement stables, malgré quelques variations d'une année sur l'autre. On remarque tout de même que les effectifs observent plutôt une tendance à la hausse, avec presque 2 300 élèves à la rentrée 2018/2019 contre moins de 2 200 à la rentrée 2008/2009.



Dans le détail, les évolutions sont plus contrastées. Les écoles maternelles Petit Bontemps, La Boissières et Jules Verne (centre-ville/La Boissière) ont quasiment doublé leurs effectifs en 10 ans. Aussi, le risque de fermeture de l'école de la Boissière identifiée dans le PLU de 2007 semble écarté. À l'inverse, les effectifs de l'école Pergaud (Plaisir Sud/La Mare au Saule) ont été divisés par 2 et que Claudel (Aqueduc) a été fermée.

Ce contraste s'observe aussi dans les écoles primaires Moulin (Les Gâtines) ou Prévert (Vallibout) qui ont perdu respectivement 35% et 16% de leurs effectifs en 10 ans, alors que des écoles comme Jeantet (les Brigitte) ou Camus (Chevalier les Petits-Près) ont vu leur effectif grossir de 44% et 31%.

Ces évolutions reflètent les évolutions démographiques observées ces dernières années dans les quartiers auxquels elles sont rattachées.

Il est à noter que la carte scolaire a été adaptée en 2017 pour tenir compte des opérations de développement urbain en cours et programmés sur les années à venir afin d'anticiper de l'arrivée de ces nouveaux élèves. Cette répartition visait donc à répartir les élèves entre les équipements scolaires afin d'éviter une saturation de certains équipements en reportant une partie des effectifs sur les écoles moins en tension ou risquant une fermeture de classe.

Une large majorité des équipements scolaires affiche une réserve capacitaire, tant en matière de locaux disponibles qu'au regard de leur taux de remplissage. La ville de Plaisir peut donc s'appuyer sur un réseau d'écoles maternelles et primaires dense. Toutefois, ces équipements comptent généralement un nombre réduit de classe, les rendant dépendantes aux variations démographiques du quartier. À ce titre, la commune de Plaisir engage, sur différents secteurs de la Commune, comme au Vallibout ou secteur gare, des réflexions de mutualisation ou regroupement d'infrastructures scolaires.

Évolution des effectifs scolaires en maternelle et primaires entre 2008 et 2018

Écoles maternelles	2008/2009	2018/2019	Évolution 2008-2018
Daudet	116	103	-11,2%
La fontaine	83	102	22,9%
Petit bontemps	46	74	60,9%
Noailles	94	115	22,3%
Casanova	117	82	-29,9%
Michel	107	103	-3,7%
Perrault	75	74	-1,3%
Frapie	74	72	-2,7%
La boissiere	54	101	87,0%
Prevert	127	102	-19,7%
Mozart	197	189	-4,1%
Philippe	51	66	29,4%
Claudiel	53	fermeture	/
Laurent	64	46	-28,1%
Verne	64	110	71,9%
Wallon	113	114	0,9%
Pergaud	60	34	-43,3%
<b>Total</b>	<b>1495</b>	<b>1487</b>	<b>-0,5%</b>

Écoles élémentaires	2008/2009	2018/2019	Évolution 2008-2018
Mozart	291	321	10,3%
Prevert	246	202	-17,9%
Philippe	100	109	9,0%
Brossolette	241	231	-4,1%
Rabelais	175	170	-2,9%
Jeantet	162	233	43,8%
St exupery	149	146	-2,0%
Moulin	124	80	-35,5%
Valles	127	124	-2,4%
Pergaud	79	67	-15,2%
Debussy	142	169	19,0%
Camus	160	209	30,6%
Alain fournier	187	234	25,1%
<b>TOTAL</b>	<b>2183</b>	<b>2295</b>	<b>5,1%</b>

Aujourd'hui, la commune bénéficie d'un maillage très fin de son territoire en équipements scolaires. Cette situation constitue un atout en matière de proximité de l'offre et de qualité, mais signifie également des écoles de petite taille, plus vulnérable aux fluctuations d'effectif. Aussi, la ville étudie la possibilité de mutualisation d'école au sein de groupes scolaires.

Les fluctuations à la baisse des effectifs de certaines écoles s'expliquent par deux phénomènes concomitants :

- Plaisir compte une part importante de propriétaires. Ces derniers restent traditionnellement plus longtemps dans leur logement, ce qui freine le renouvellement des effectifs scolaires une fois que leurs enfants ont quitté l'école.
- Une part importante des nouveaux ménages s'installe sur la commune avant d'avoir des enfants. Une hausse des effectifs peut donc être à prévoir dans les prochaines années sur les secteurs concernés.

À Plaisir, ces phénomènes sont par ailleurs renforcés par les caractéristiques même du développement urbain qu'a connu la commune. Chaque quartier s'étant développé de façon relativement homogène à un instant T, son évolution socio-démographique se fait par cycles (cf. Chapitre 1) qui se répercutent sur les écoles de ces quartiers.

## • Collèges et lycée

Les élèves de Plaisir fréquentent 4 collèges, dont 2 sont situés sur la commune. Les autres sont situés aux Clayes-sous-Bois et Élancourt. La commune dispose également d'un lycée général et technologique. Comme pour les écoles élémentaires, les effectifs restent relativement stables à l'échelle de la commune : entre 2 200 et 2 300 collégiens et environ 750 lycéens.

Une grande partie des collégiens de Plaisir poursuit ses études dans les lycées des communes voisines (Villepreux notamment), ce qui est à la fois la cause et la conséquence de l'importante différence d'effectif entre collège et lycée. Le seul lycée J. Vilar de Plaisir ne peut accueillir tout les lycéens résidents sur la commune.

Dans le détail, les évolutions sont moins marquées que dans les écoles élémentaires. Elles sont principalement dues à des années de références (2008/2009) plus hautes ou plus basses que la moyenne des effectifs observés les années suivantes.

Il faudrait également les capacités d'accueil des lycées et collèges

Évolution des effectifs scolaires en collèges et lycée entre 2008 et 2018

COLLEGES ET LYCEES	2008/2009	2018/2019	Évolution 2008-2018
Collège B. Pascal (Plaisir)	688	579	-16%
Collège G. Apollinaire (Plaisir)	615	686	12%
Collège La Clef Saint-Pierre (Élancourt)	557	536	-4%
Collège La Fosse aux Dames (Clayes-sous-Bois)	471	474	1%
<b>TOTAL GENERAL d'élèves en collèges</b>	<b>2331</b>	<b>2275</b>	<b>-2%</b>
Lycée J. Vilar	620	766	24%
<b>TOTAL GENERAL d'élèves en secondaire</b>	<b>2 951</b>	<b>3 041</b>	<b>3%</b>

Les projets de développement urbains actuellement en cours sur la commune des Clayes-sous-Bois pourraient à terme venir alimenter les effectifs du collège de la Fosse aux Dames et donc par conséquent, avoir un impact également sur les collèges et lycée de Plaisir.

Aucun lycée, collège ou école privé n'est installé sur la commune

## • Petite enfance

La commune dispose d'un réseau d'accueil de la petite enfance correcte, au regard de la moyenne départementale :

- Crèche familiale (publique) : 90 places
- Multi accueil de la Ribambelle et des Petits bouts (public) : 20 et 25 places
- Des structures privées comprenant 120 places

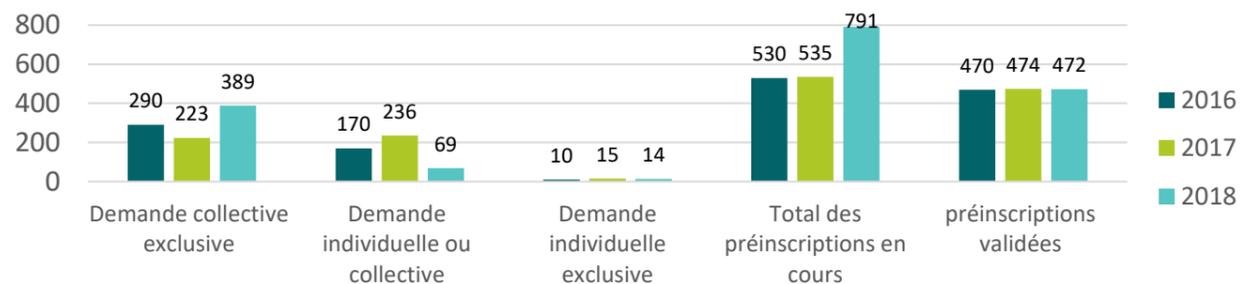
Le nombre total de places municipales se porte donc à 255 en 2018 auxquelles s'ajoutent, 642 assistantes maternelles sont recensées dans un rayon de 5km autour de la mairie de Plaisir<sup>6</sup>.

Selon une étude de la ville sur les perspectives pour l'offre d'accueil petite enfance, le taux de couverture des besoins d'accueil de la petite enfance<sup>7</sup> est de 55,1% à Plaisir, contre 58,6% à l'échelle des Yvelines.

Selon le site datacaf.fr, le taux de couverture sur la commune en 2016 était de 57,9%, contre 58,3% sur le département et 61,8% à l'échelle de SQY.

Même s'il est à noter que la différence vis-à-vis de la moyenne départementale tend à se résorber, la demande exprimée par les familles en 2018 reste en partie insatisfaite. Cette demande se porte particulièrement sur de l'accueil collectif. Aussi, une des solutions envisagées est de mobiliser des locaux situés en pied d'immeubles.

La demande d'accueil de la petite enfance exprimée par les familles en 2018  
(étude "Perspectives pour l'offre d'accueil petite enfance sur la ville de Plaisir", février 2019)



## 7. Structures dédiées aux personnes âgées

Plaisir dispose de deux équipements dédiés à l'accueil spécifique des personnes âgées, tous deux adossés au centre hospitalier :

- Un Établissement d'Hébergement Pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), d'une capacité d'accueil de 100 places,
- Un établissement de soins longue durée, d'une capacité de 64 places. Il s'agit d'une structure hospitalière s'adressant à des personnes très dépendantes dont l'état nécessite une surveillance médicale constante.

La proximité du Pôle de Médecine Gériatrique du centre hospitalier permet une intervention rapide en cas de problème médical aigu. Par ailleurs, ces deux structures bénéficient également de la présence d'un médecin de garde sénior (pour l'ensemble de l'établissement).

<sup>6</sup> www.mon-enfant.fr

<sup>7</sup> Il s'agit du rapport entre le nombre de places offertes à un instant « t » par les modes de gardes formels pour 100 enfants âgés de moins de 3 ans. Le besoin d'accueil est alors égal à l'ensemble des enfants de cette tranche d'âge présents sur un

### • Enseignement supérieur

Plaisir n'accueille pas d'établissement universitaire. La commune bénéficie néanmoins de la proximité de plusieurs structures, comme l'université de Versailles-Saint-Quentin ou Agro ParisTech à Grignon.

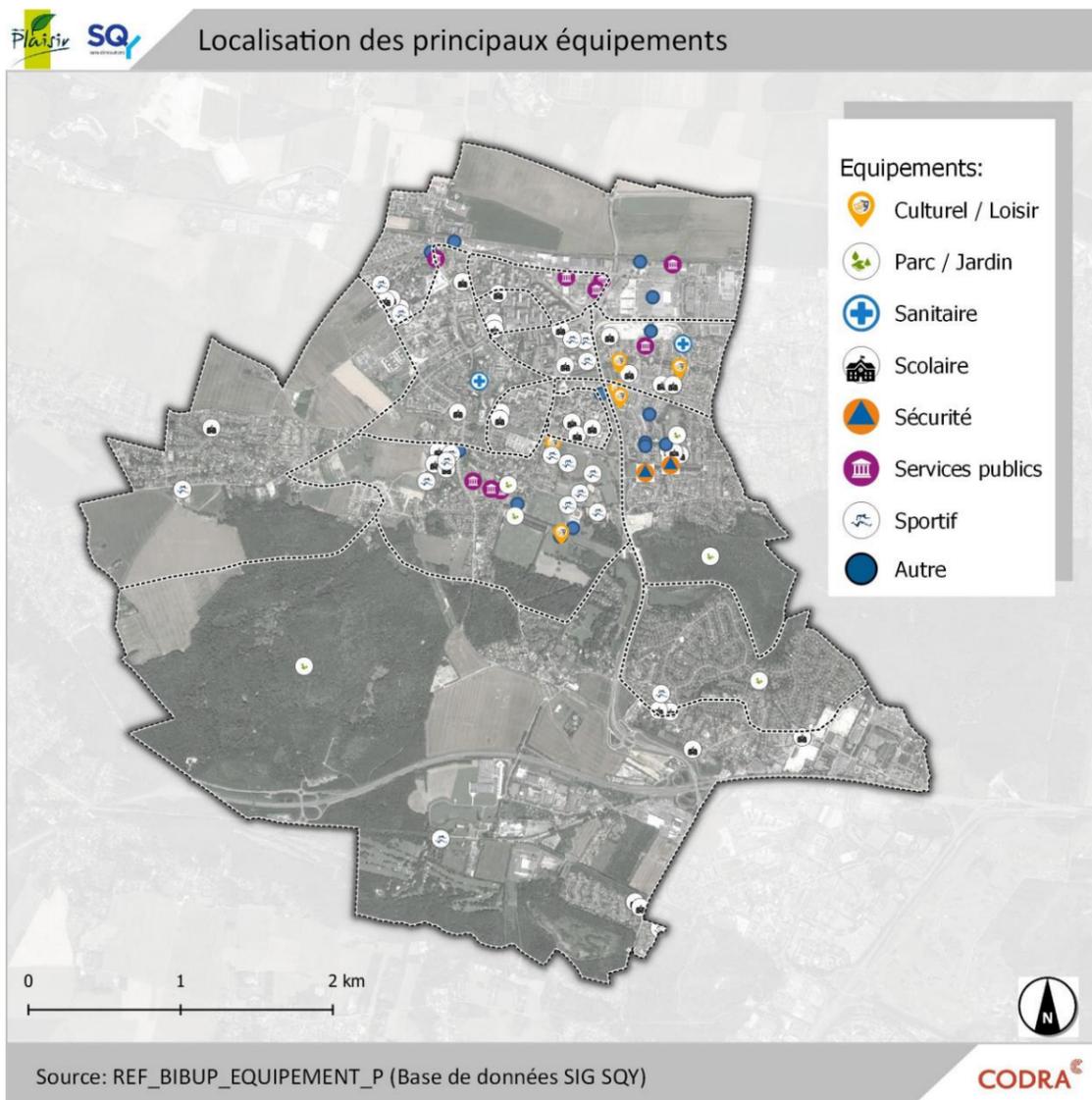
La grande école de cuisine Lenôtre est par ailleurs installée sur la commune de Plaisir, rue Curie.

territoire. L'offre correspond aux places proposées par les EAJE, les assistant-e-s maternel-le-s, les salarié-e-s à domicile et l'école maternelle.

## 8. Rôle dans le fonctionnement urbain

La répartition des équipements sur la commune permet d'assurer un maillage relativement fin du territoire. S'il assure une certaine proximité, notamment pour les équipements scolaires et sportifs, ce maillage n'apparaît pas suffisamment hiérarchisé pour participer à l'émergence d'une véritable centralité à l'échelle de la ville. De plus, on observe une forme de spécialisation des quartiers en matière d'accueil d'équipements et service. Alors que les services publics/administratifs se concentrent autour de la mairie et au Nord, les équipements culturels sont davantage représentés à l'Est de la commune, dans le quartier de l'Aqueduc.

Par ailleurs, Plaisir compte plusieurs équipements structurants qui apparaissent relativement peu accessibles en transport en commun. Aussi, tout en participant au rayonnement intercommunal de la ville, ces équipements sont également générateurs de trafic automobile.



## 9. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Très bon niveau d'équipements qui participe à l'attractivité</li> <li>• Répartition des équipements adaptée à la répartition de la population sur la commune</li> <li>• Présence d'équipements atypiques (centre hospitalier, parc des sports, château...) qui participe au rayonnement</li> <li>• Maillage fin des équipements scolaires</li> <li>• Proximité d'équipements structurants à l'échelle de l'agglomération (piscines, vélodrome, golf national...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements scolaires très sensibles aux évolutions démographiques des quartiers</li> <li>• Absence de véritable centralité</li> <li>• Trafic automobile induit par la présence d'équipements de rang intercommunal</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion pour la création de groupes scolaires / requalification / évolution</li> <li>• 11 ha de foncier libéré par la réorganisation du centre hospitalier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des équipements parfois vieillissants</li> </ul>

### Premiers enjeux :

- Conforter les équipements structurants présents
- Décliner une offre d'équipements de proximité à l'échelle des quartiers
- Faire émerger des centralités

## D La mobilité

### 1. Les modes et motifs de déplacements

#### L'Enquête Globale Transport

En 2010, Ile-de-France Mobilités et la DRIEA Ile-de-France ont mené une Enquête Globale Transport. C'est la seule enquête portant sur la mobilité de tous les Franciliens pour l'ensemble des modes de déplacement. Elle permet :

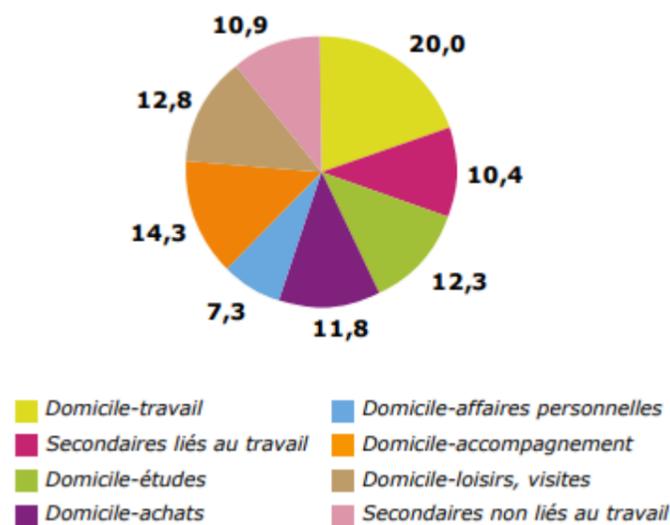
- de connaître les grands flux de déplacements selon les différents modes et motifs,
- d'analyser les comportements de mobilité des Franciliens,
- de suivre et d'interpréter l'évolution des pratiques de déplacements.

Les résultats de cette enquête ont notamment été déclinés à l'échelle intercommunale. Pour Plaisir, ce sont donc les données établies à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et qui sont ici mobilisées.

À l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, les déplacements liés au travail sont les plus importants, sans pour autant être majoritaires. Les déplacements domicile-travail classiques représentent 1/5<sup>e</sup> des déplacements des résidents (20%), auxquels s'ajoutent 10,4% de déplacements secondaires liés au travail.

Au total, les déplacements liés au travail représentent moins d'un tiers des déplacements (30,4%).

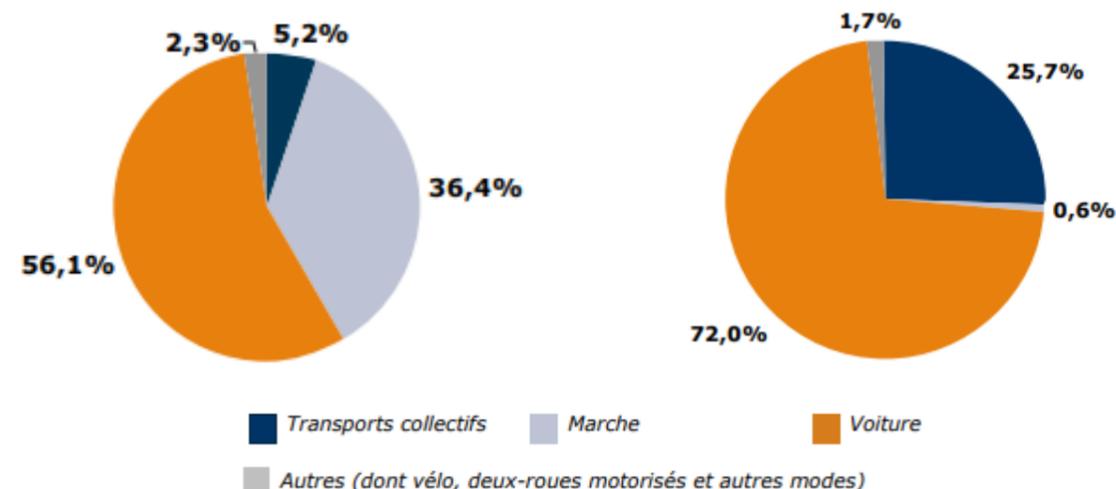
Motifs des déplacements des résidents un jour de semaine (EGT 2010 – STIF OMNIL DRIEA)



Tous motifs confondus, la voiture constitue le mode de déplacement le plus utilisé sur le territoire. Pour les déplacements internes à SQY, la voiture est utilisée dans 56% des cas, contre 36% pour la marche. Pour les déplacements d'échanges (origine ou destination hors du territoire), la voiture constitue le mode de déplacement pour 72% des personnes interrogées, contre 26% pour les transports en commun.

Mode de déplacements internes à SQY (EGT 2010 – STIF OMNIL DRIEA)

Mode de déplacement d'échange depuis ou vers SQY (EGT 2010 – STIF OMNIL DRIEA)



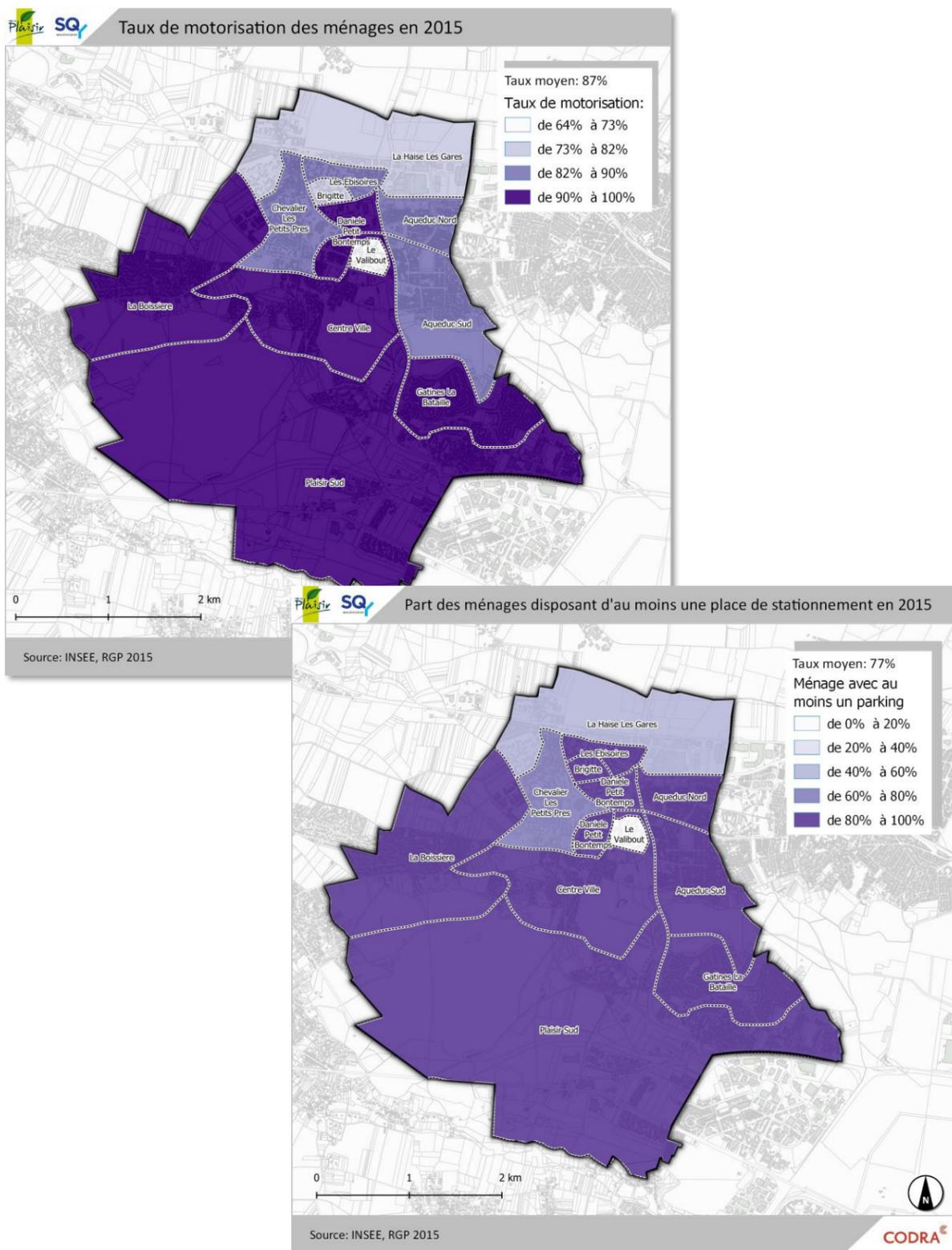
#### Le taux d'équipements des ménages

En 2016, les ménages de Plaisirs sont d'ailleurs 86% à posséder au moins une voiture, et plus d'un tiers à en posséder au moins 2. Ce niveau d'équipement est proche des moyennes intercommunale et départementale.

On note cependant une légère diminution de la part des ménages équipés en automobile de 88 à 86%. Cette diminution se trouve chez ceux ne possédant qu'une voiture. Alors qu'ils représentaient 51% des ménages en 2011, ils n'en représentent plus que 48% en 2016. La part des ménages possédant au moins deux voitures reste stable à 37%.

Il s'agit d'une tendance globale en Ile-de-France. La baisse est cependant un peu plus marquée à Plaisir que la moyenne de SQY et des Yvelines, ce qui s'explique en partie par les opérations récentes de logements à proximité des transports en commun qui rendent la possession d'une voiture moins indispensable.

	Possède au moins une place de parking		Possède au moins une voiture		Possède une voiture		Possède deux voitures ou plus	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Plaisir	78%	75%	88%	86%	51%	48%	37%	37%
SQY	75%	74%	86%	86%	50%	50%	36%	36%
Yvelines	70%	70%	85%	85%	50%	49%	36%	35%



## Les déplacements domicile-travail

Les actifs résidents à Plaisir sont 3 800, soit 26% à travailler sur la commune. En outre, ils sont également 2 800, soit 18% à travailler dans une autre commune de SQY.

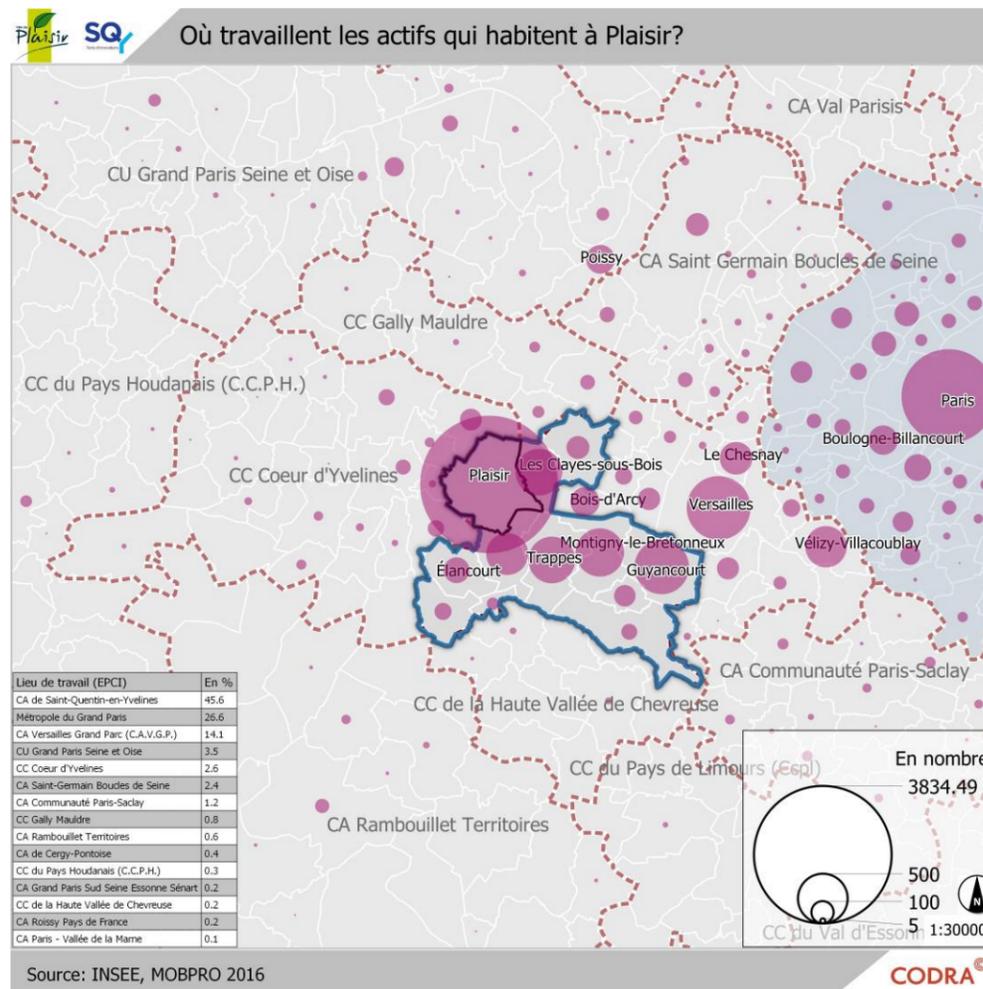
En dehors du territoire intercommunal, 2 000 actifs se rendent quotidiennement dans la CA Versailles Grand Parc pour travailler (14%), dont 800 à Versailles (6%). Paris constitue également le lieu de travail de 1 800 actifs, soit 12%.

Le bassin d'emploi dans lequel s'inscrit Plaisir est structuré à la fois par une logique de proximité : plus de 8 500 actifs, soit 58% travaillent dans un rayon de 15km ; et par le dynamisme économique et l'accessibilité, notamment en transport en commun, de l'Ouest parisien et du cœur de la métropole.

De façon générale, les Plaisirois utilisent majoritairement la voiture pour se rendre au travail (60%), y compris lorsqu'ils travaillent dans la commune (53%) ou dans une des communes de SQY (65%).

Les transports en commun sont quant à eux utilisés par 29% des actifs (12% lorsqu'ils travaillent dans la commune et 14% lorsqu'ils travaillent dans une autre commune de SQY).

Par ailleurs, si la marche à pied est peu utilisée (6%), elle représente toute de même 11% des déplacements domicile-travail internes à Plaisir.



Sur les 13 700 actifs qui travaillent à Plaisir, 3 800, soit 28%, habitent la commune et 2 300, soit 17% habitent une autre commune de SQY.

Les autres actifs qui travaillent dans la commune sont principalement originaires des Yvelines (4 400, soit 32%), sans qu'aucune commune ou aucun secteur ne se distingue en particulier. L'Eure-et-Loir, avec 1 000 actifs qui travaillent à Plaisir (soit 7%), constitue également un pôle de « recrutement » notable.

Pour se rendre à Plaisir, les actifs se déplacent très majoritairement en voiture (74%), y compris lorsqu'ils habitent une autre commune de SQY (63%). Les transports en commun sont relativement peu utilisés (14% au global et 13% pour les actifs habitant une autre commune de SQY). Ceci reflète la déconnexion entre les pôles d'emplois, situés au Sud et les pôles de transports, situés au Nord.

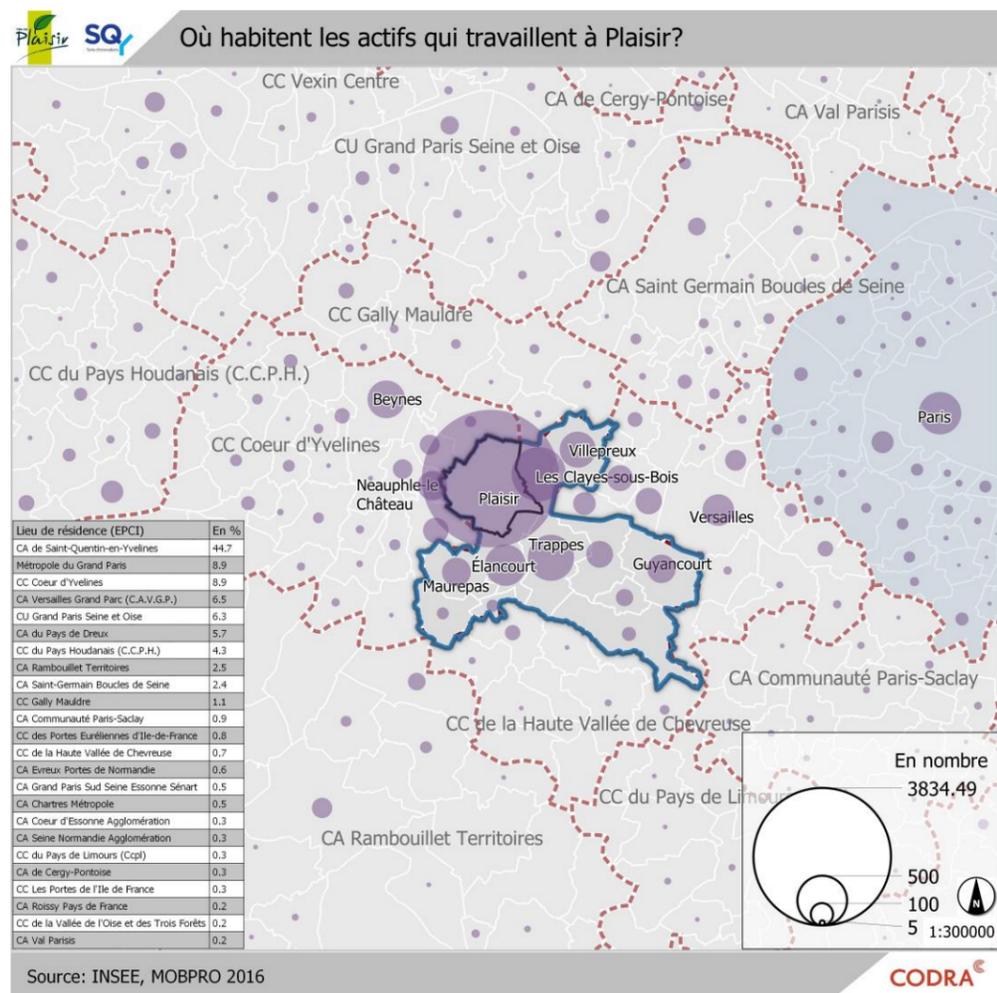
Plaisir affiche un rayonnement économique relativement large, mais qui reste diffus, ne lui permettant pas de constituer une véritable polarité en matière d'emploi.

## 2. Les infrastructures routières et leur fréquentation

### Le réseau grande échelle

Plaisir est traversée par 3 axes structurants à grande échelle :

- La **RD 30** constitue l'axe Nord-Sud principal. À l'échelle de l'Ouest francilien, elle permet de relier les boucles de la Seine (Poissy, St-Germain en Laye...) à la RN12. Localement, elle dessert les différents quartiers de la commune via les ronds-points du Petit Saint-Cloud au Nord et des Gâtines au Sud. Cet axe a connu d'importants travaux d'élargissement entre 2015 et 2018, portant son gabarit à 2x2 voie.
  - ↳ Selon la carte de trafic de SQY réalisée en 2018, le trafic y est fort ou important aux heures de pointe du matin (2-4 000 véhicules) et en journée (10-20 000 véhicules).
- La **RN12** assure une liaison Est-Ouest interrégionale entre le sud de la Normandie (Dreux) et le cœur de l'agglomération parisienne (via l'A86). L'échangeur situé au niveau de sa jonction avec la RD30 permet d'accéder aisément au centre-ville ainsi qu'aux zones d'activités du Sud de la commune. Un autre accès à la RN12 est situé plus à l'Ouest. Il permet de rejoindre Pontchartrain, Neauphle-le-Château... Entre ces 2 accès, une voie permet de quitter la RN12, uniquement dans le sens Paris-Province et d'accéder au hameau de la Chaîne et à la ZA Sainte-Apolline.
  - ↳ Selon la carte de trafic de SQY réalisée en 2018, l'accès à la RN12 se fait via des axes dont la circulation est en faible ou moyenne en heures de pointe le matin (moins de 2 000 véhicules), à l'exception de l'accès via la RD30 (2-4 000 véhicules).



- ↳ Selon la Direction des Routes d'Ile-de-France (DIRIF), en 2016, le trafic des poids lourds représentait en moyenne 7% du trafic total les jours ouvrés (point de comptage à Bois-d'Arcy)<sup>8</sup>
- La **RD 109**, qui matérialise au Nord la limite communale entre Plaisir et Thiverval-Grignon, constitue le 2<sup>ème</sup> axe Est-Ouest de Plaisir. Il permet de limiter le trafic automobile de transit dans la traversée Nord de la commune.
- ↳ Selon la carte de trafic de SQY réalisée en 2018, le trafic aux heures de pointe du matin y est faible sur son tronçon Ouest (moins de 1 000 véhicules) et fort ou important sur son tronçon Est (2-4 000 véhicules). En journée, le trafic y est fort ou important sur les 2 tronçons (10-20 000 véhicules). Cette observation interroge quant à la nature du trafic qui semble moins être celui engendré par les déplacements domicile-travail que par des déplacements locaux.

### Les dessertes locales

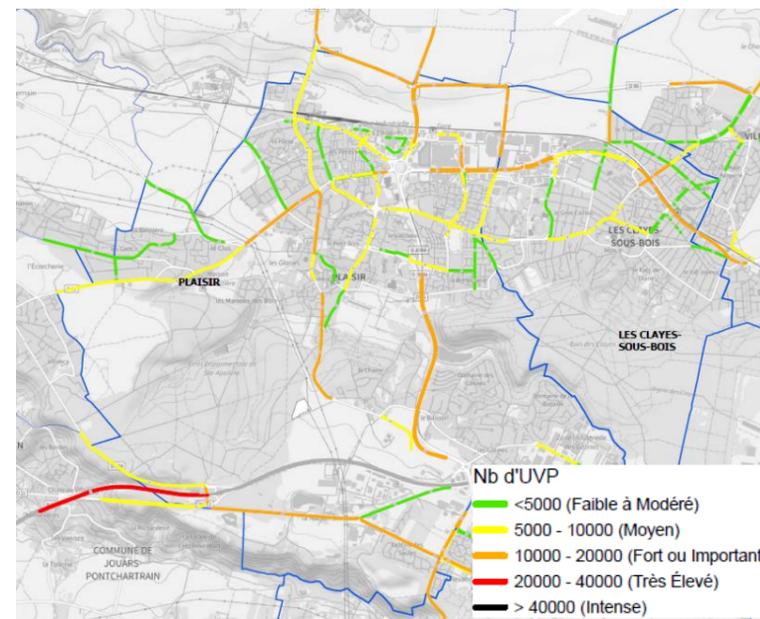
Plusieurs axes permettent d'assurer une desserte locale plus fine, tout en jouant également un rôle à l'échelle des mobilités intercommunales. Une grande partie du trafic local est structuré par le rond-point du Petit Saint-Cloud. Celui-ci constitue notamment le point d'intersection entre :

- La RD 30 et son rôle de desserte locale
- La RD 11, qui relie la Boissière aux Clayes-sous-Bois, en passant par les quartiers Nord de Plaisir et les zones commerciales Grand Plaisir et Open Sky
- L'Avenue du 19 mars 1962 qui donne un accès direct à la gare de Plaisir-Grignon.

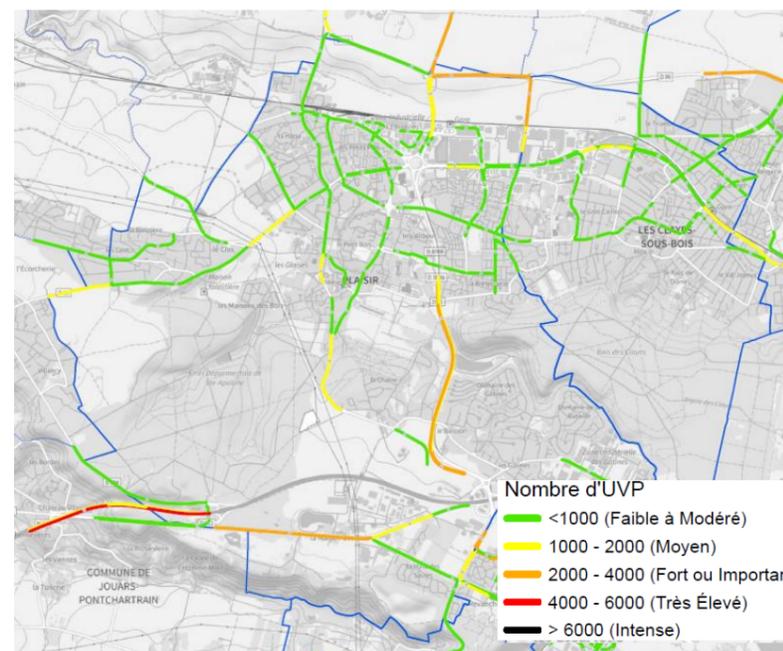
À l'Ouest du rond-point, l'ancienne RD30 (rue de la Gare – Avenue Marc Laurent) constitue l'accès historique au centre-ville de Plaisir, tandis que l'axe Avenue Geesthacht – Rue Jean Jacques Rousseau permet de relier le bourg aux quartiers plus récents du Nord de la commune

- ↳ D'une manière générale, selon l'étude de trafic de SQY réalisé en 2018, le trafic automobile est moins important en heure de pointe du matin que le reste de la journée sur les axes de desserte locale de la commune.

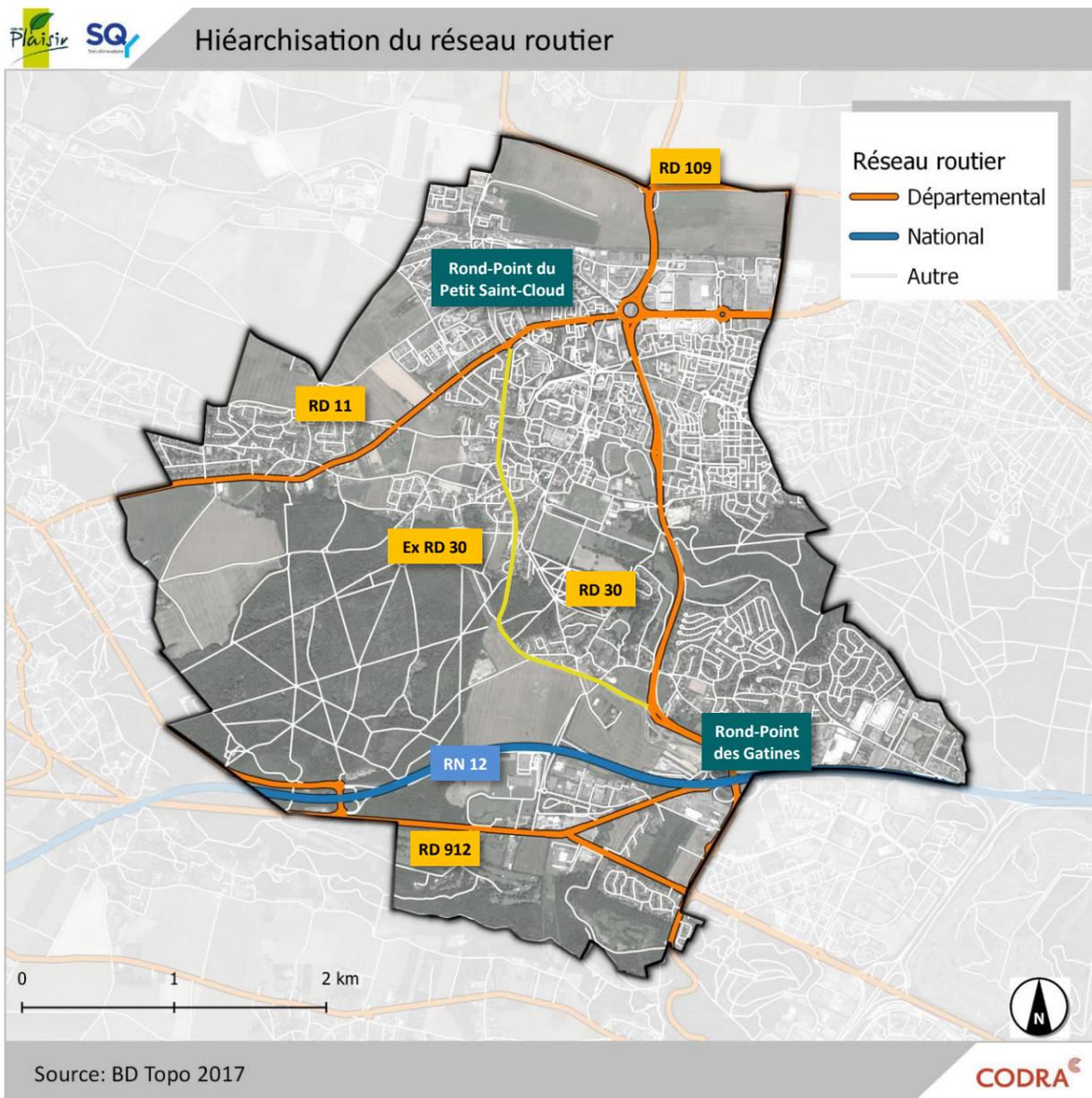
*Trafic moyen sur 5 jours ouvrés en 2018 (SQY)*



*Trafic moyen aux heures de points du matin (7h-9h) en 2018 (SQY)*



<sup>8</sup> Moyennes annuelles siredo tv 2016



### Des difficultés ponctuelles de circulation identifiées

Des problématiques de circulation sont à noter, notamment dans le centre-ville historique de Plaisir, dues en grande partie à l'étroitesse des rues. Certaines d'entre elles sont progressivement élargies, à l'occasion de projets immobiliers qui permettent de restructurer une partie des espaces de circulation. C'est notamment le cas ces dernières années le long de la rue de la Gare.

Au nord de la commune, la zone d'activité des Ebisaires ainsi que le centre commercial Grand Plaisir (associé à la ZA des Clayes-sous-Bois) génèrent un trafic automobile important, notamment le week-end, donnant lieu à d'importantes congestions. Sur le secteur des Ebisaires, cette situation a tendance à se renforcer, du fait de l'installation de plusieurs enseignes alimentaires alors que la zone a initialement été pensée et aménagée comme une zone industrielle artisanale et non comme une zone commerciale.

Sur la RN12, des ralentissements sont quotidiennement observés aux heures de pointe du matin dans le sens Province-Paris et aux heures de pointe du soir dans le sens Paris-Province.

Le doublement de la RD 30 a permis de délester le centre bourg du trafic de transit et de shunt, permettant donc une diminution des nuisances. Les nouvelles infrastructures sont toutefois source de coupures urbaines et de discontinuité dans les franchissements piétons dans le secteur commercial.

### 3. Les modes actifs

Un réseau de liaisons douces est actuellement en cours de déploiement sur la commune :

En 2019, il est composé de :

- 2 grandes liaisons structurantes : le long de la RD30 (Nord-Sud) et le long de la RD912 (Est-Ouest, par le Sud de la commune),
- Sentes et venelles intra quartiers, ainsi que de chemins ruraux et forestiers.

Parmi les sentes et venelles intraquartiers, la promenade de l'aqueduc est certainement la liaison la plus importante. Engazonnée et plantée d'arbres et arbustes sur toute sa longueur, elle traverse la commune d'Est en Ouest en passant par le centre-ville et permet de relier les différents quartiers du Nord. Cet aménagement assure également une liaison avec la Commune des Clayes-sous-Bois.

À terme, l'objectif est de densifier et étendre ce réseau, via des aménagements essentiellement inscrits sur des voiries de domanialité intercommunales ou départementales Est-Ouest et Nord-Sud.

Si la RD30 joue un rôle structurant en matière de desserte Nord-Sud de la commune, elle crée en revanche une nette coupure entre les parties Est et Ouest de la commune. Plusieurs ouvrages d'art permettent de la franchir, mais ils sont essentiellement aménagés pour l'automobile. Aussi, la passerelle piétonne et cycliste récemment aménagée au-dessus de la RD30 constitue une infrastructure majeure favorable aux modes actifs et participe à la couture des quartiers de la ville.

D'une manière générale, ce réseau reste actuellement marqué par de fortes discontinuités.



RD 30

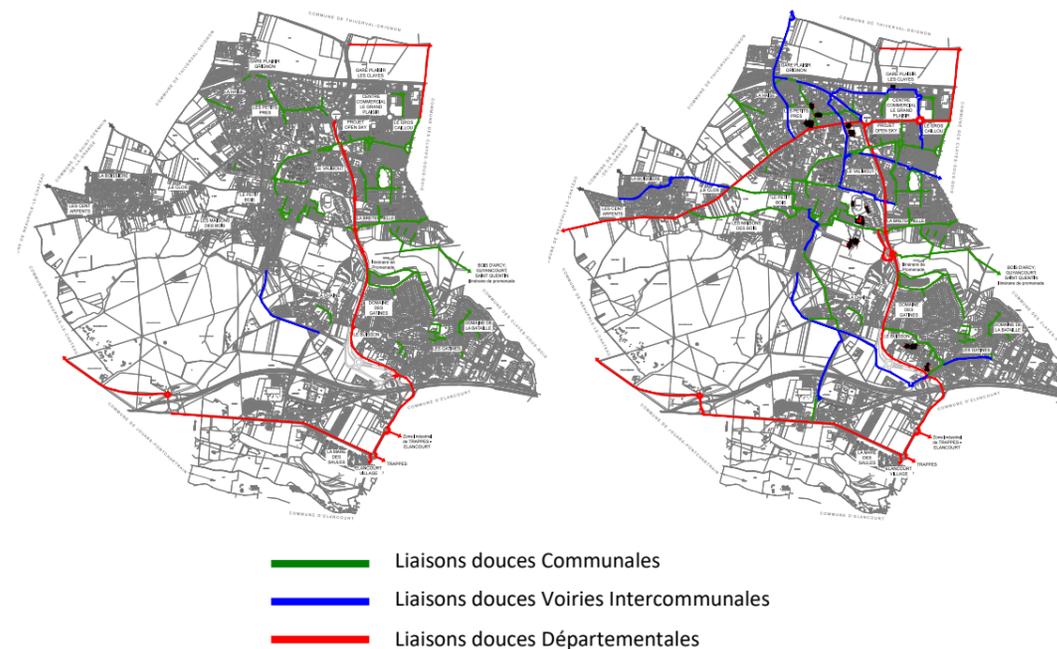


RN 12



Passerelle au-dessus de la RD30

État des liaisons douces en 2019 (g.) et objectif final (d.) (Ville de Plaisir)



Par ailleurs, le département des Yvelines est doté d'un Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées. Actuellement en révision, son volet piétonnier concerne les voies publiques et chemins ruraux de Plaisir suivants :

- GR11 Accès gare :
- GR11 + GR 22
- PR 40

Enfin, SQY met actuellement à jour son schéma directeur cyclable (datant de 2009). L'objectif est notamment de prendre en compte les 5 communes ayant dernièrement intégré l'intercommunalité.

La concertation a souligné l'importance des coupures urbaines comme frein au développement des pratiques piétonnes et cyclables, notamment au regard des infrastructures routières (RD 11 et RD 30) mais également d'ensembles urbains non poreux et imposant des détours importants (emprises du centre commercial, site Charcot et des ensembles collectifs). Par ailleurs, certains aménagements sont source d'obstacle pour le vélo, comme sur la promenade de l'aqueduc. Il convient donc d'intégrer ces problématiques dans le cadre des développements urbain futurs.

Il ressort également un sentiment d'insécurité des usagers des modes actifs, notamment d'un sentiment de vitesse élevés des véhicules mais également d'un dimensionnement trop restreint de certains aménagements cyclables ou piétons.

Les difficultés de stationnement vélo, dans l'espace public ainsi que dans les opérations de logements, ressortent également fréquemment dans le cadre de la concertation avec les Plaisirois.

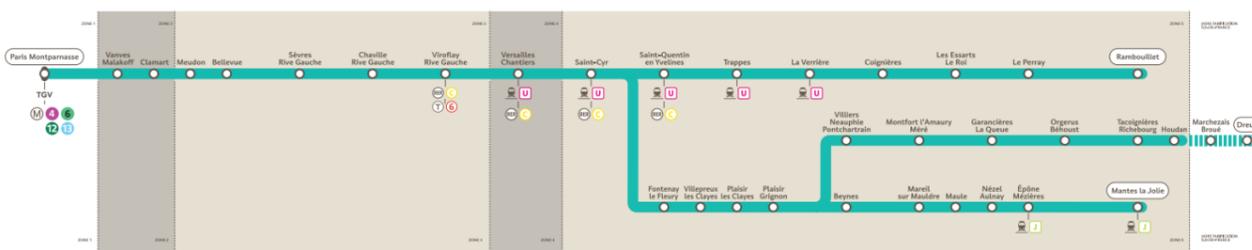
## 4. Les transports en commun

### Les trains régionaux

Plaisir est directement desservie par 2 gares de la ligne N du Transilien :

- Plaisir Grignon : elle dessert Mantes-la-Jolie et Paris-Montparnasse (entre 26 et 45 minutes de trajet), via Versailles-Chantiers (entre 13 et 21 minutes en moyenne) et permet des interconnexions vers la Défense via la ligne U ou vers le Sud Francilien et Paris centre via le RER C. Elle fait l'objet d'un projet de réaménagement.
- Plaisir-Les Clayes : elle dessert également Mantes-la-Jolie et Paris-Montparnasse (42 minutes de trajet), via Versailles-Chantiers (17 minutes de trajet).

Plan du réseau de la ligne N du Transilien



La gare de Plaisir – Les Clayes apparait aujourd’hui mal insérée dans le tissu et la dynamique urbaine de la commune (accès difficile, position excentrée par rapport au centre commercial et au centre-ville...)

Le pôle-gare de Plaisir-Grignon est le mieux desservie des deux gares de la commune avec des trains semi-direct (peu ou pas d’arrêt entre Plaisir et Versailles/Paris), ce qui explique qu’elle soit beaucoup plus fréquentée que celle de Plaisir-Les Clayes.

Par ailleurs, à temps de parcours égal, la gare de Plaisir-Grignon donne un accès beaucoup plus important à l’Ouest francilien, notamment le secteur de Saint-Germain-en-Laye/Poissy, ainsi qu’au cœur de l’agglomération parisienne. La facilité d’accès au secteur de Saint-Germain-en-Laye/Poissy est rendu possible par une liaison en bus.

Fréquentation des gares de Plaisir pour une journée type, le 20 septembre 2018 (opendata.stif.info – traitement Codra)

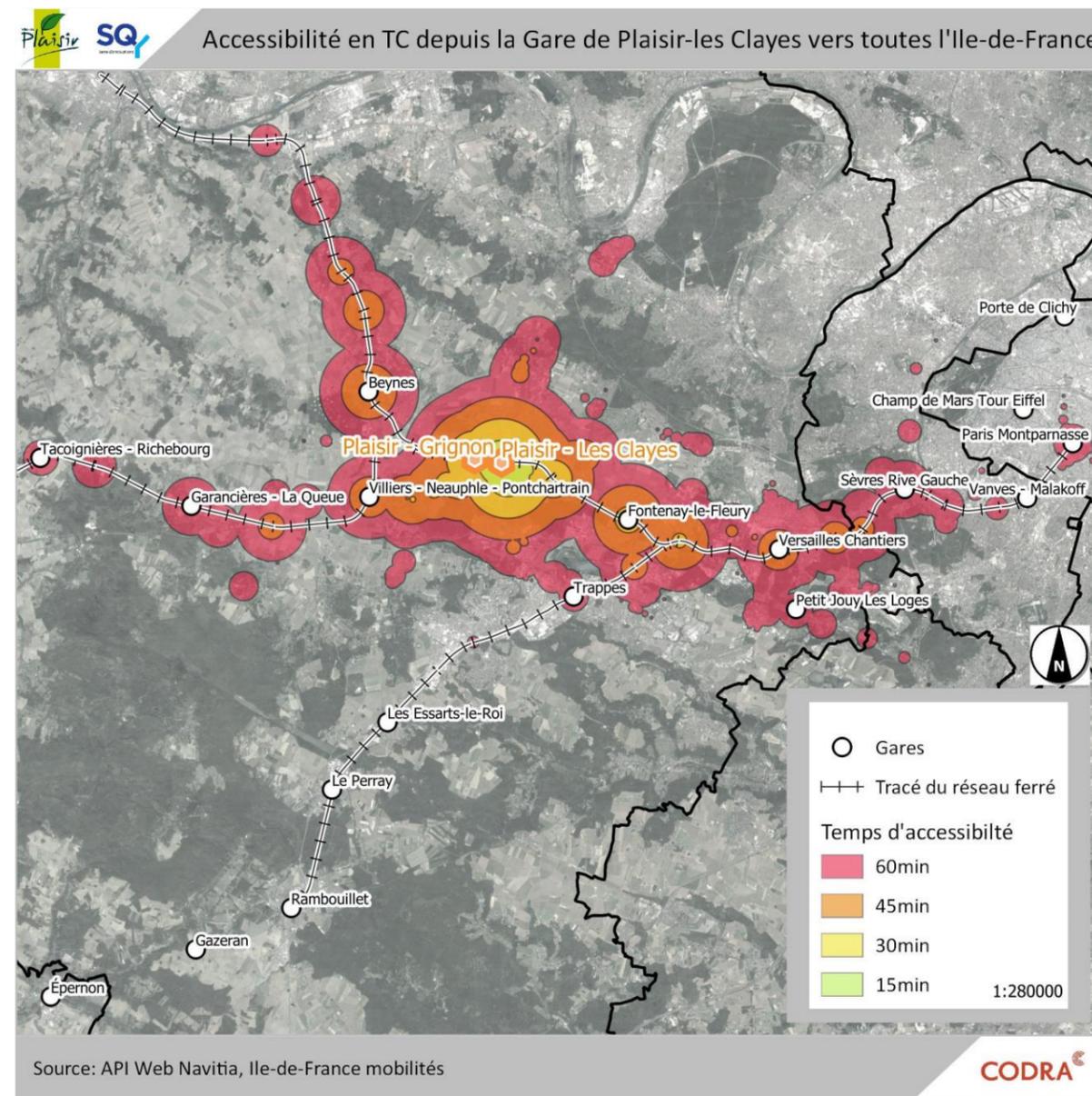
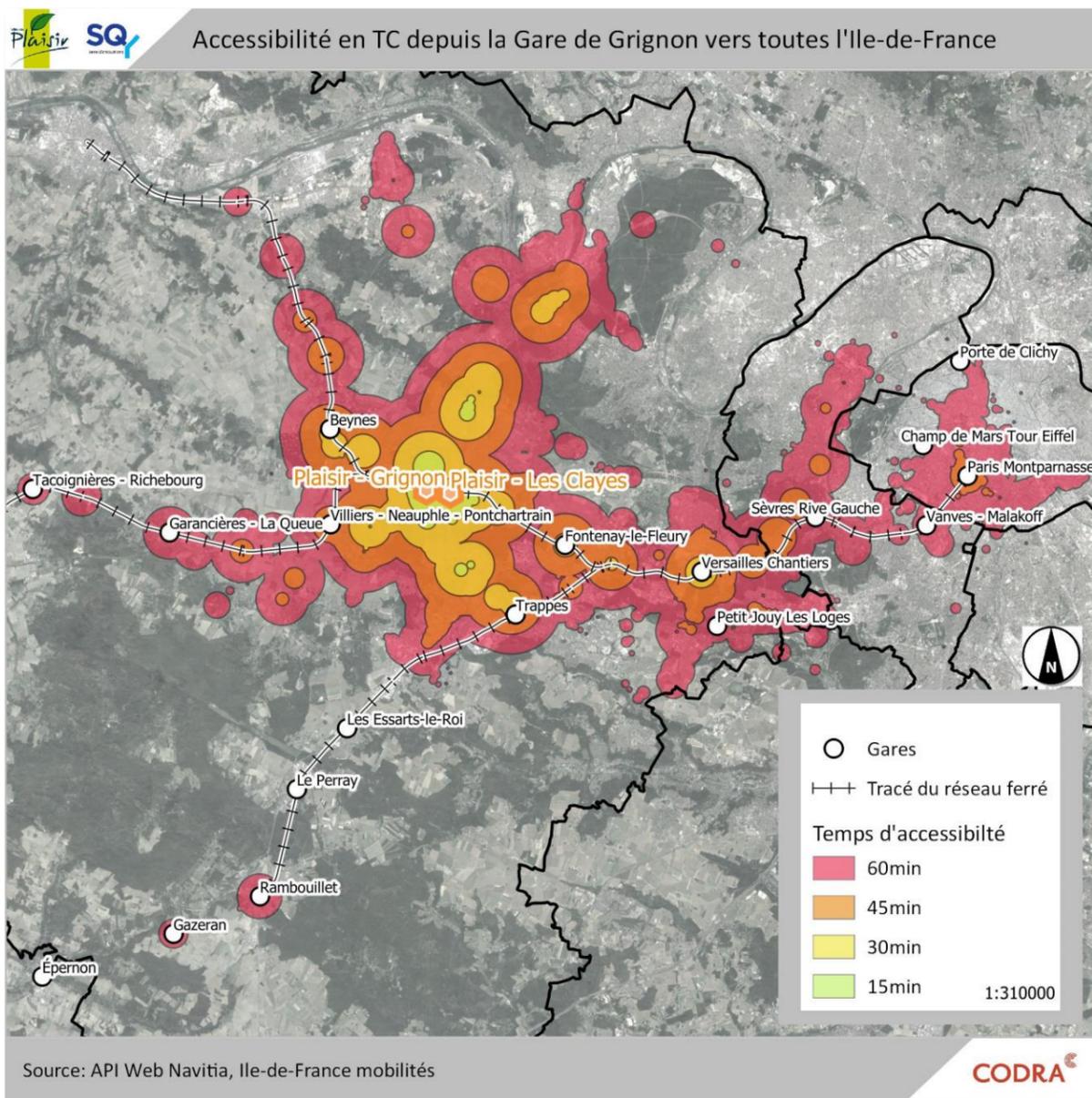
	Nombre de voyageurs	Dont Imagin'R
Plaisir - Grignon	4 619	1 097
Plaisir - Les Clayes	1 159	221

D’ici 2030, une étude<sup>9</sup> menée sur le pôle gare de Plaisir-Grignon estime que la fréquentation sur cette gare devrait augmenter de 7,5%.

Selon cette même étude, 77% des voyageurs qui montent en gare de Plaisir-Grignon sont des Plaisirois. 28% viennent à pied, 34% en bus et 31% en voiture.

L’utilisation importante de la voiture pour se rendre à la gare a encouragé l’aménagement d’espaces de stationnement à proximité (stationnement sur voirie + parking relais). Ces espaces montrent aujourd’hui des signes réguliers de saturation. Leur pic d’occupation est atteint dès 8h et se poursuit jusqu’à 17h. Plus qu’une augmentation des capacités de stationnement automobile, c’est davantage l’encouragement d’un report modal d’une partie des automobilistes vers le vélo qui est envisagé pour réduire la saturation des parkings. 25% des voyageurs qui viennent en voiture à la gare résident en effet à moins de 10mn à vélo.

<sup>9</sup> Etude de pôle de la gare de Plaisir-Grignon, 2019, SQY-Artelia



## Le réseau de bus

15 lignes de bus desservent le territoire communal

*Synthèse des lignes de bus desservant la commune*

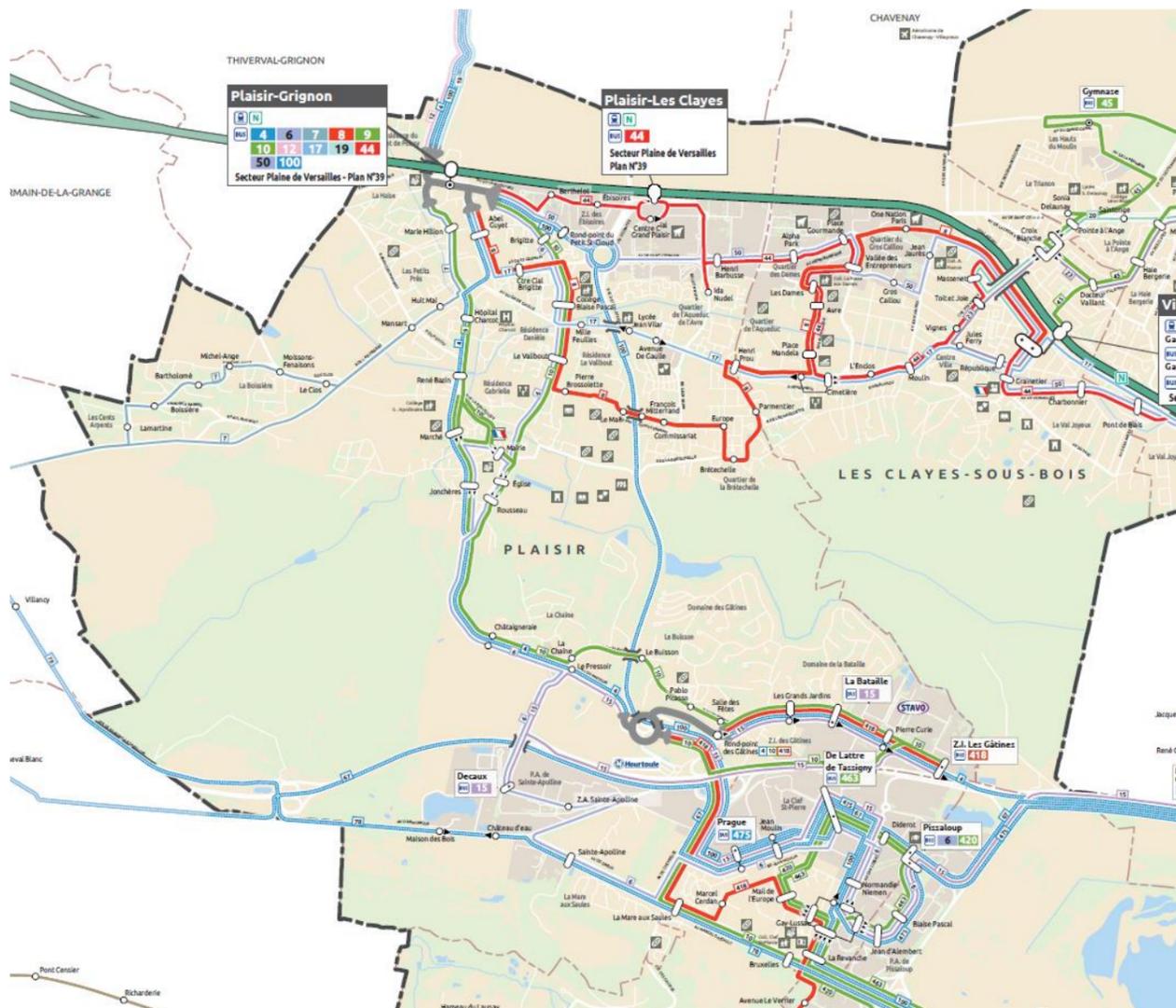
LIGNE	Terminus 1	Terminus 2	Fréquence par jour (par sens)	Premier départ en semaine sens T1-T2	Dernier départ en semaine sens T2-T1	Circulation hors semaine
<b>Ligne Express</b>						
4	Montigny-le-Bretonneux Gare routière Paul Delouvrier / Gare de Saint-Quentin-en-Yvelines	Poissy Gare nord	42	4h03	21h20	S
100	Les Mureaux Gare routière	Montigny-le-Bretonneux Gare de Saint-Quentin-en-Yvelines	24	5h15	20h45	S,D et JF
<b>Lignes fortes</b>						
8	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Les Clayes-sous-Bois Gare routière	59	5h38	23h49	S,D et JF
418	Élancourt - La Mare aux saules	Trappes Gare de Trappes	65	4h37	1h22	S,D et JF
<b>Lignes principales</b>						
9	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	54	5h20	22h31	S,D et JF
44	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Versailles Gare de Versailles Rive Gauche - Versailles Château	46	4h45	22h34	S,D et JF
10	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Montigny-le-Bretonneux Gare routière Paul Delouvrier / Gare de Saint-Quentin-en-Yvelines	44	6h10	20h19	S,D et JF
<b>Lignes locales</b>						
7	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Jouars-Pontchartrain Place Foch	37	6h02	19h56	S,D et JF
12	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Beynes Mairie	14	7h05	18h55	S
19	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Thiverval-Grignon Château - Campus	15	7h30	19h10	S,D et JF
<b>Lignes ponctuelles</b>						
6	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Élancourt Z.A. de Pissaloup	2	7h30	17h55	non
15	Plaisir Zone industrielle des Gâtines	Saint-Cloud Rue Dailly	27	11h00	15h	non
17	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Boulogne-Billancourt Pont de Sèvres	2	6h04	17h55 (17h25 le vendredi)	non
20	Les Clayes-sous-Bois Gare routière	Noisy-le-roi Gare de Noisy-le-Roi	14	6h18	19h53	non
50	Plaisir Gare de Plaisir-Grignon	Montigny-le-Bretonneux Gare routière des Près / Gare de Saint-Quentin-en-Yvelines	15	6h12	19h57	non

Le réseau de bus est hiérarchisé et assure un service à l'échelle de l'Ouest francilien (lignes express et lignes fortes) jusqu'à l'échelle des liaisons entre quartiers (lignes locales et lignes ponctuelles).

Le réseau est pensé de façon à faciliter le rabattement des usagers vers les pôles de centralité (gares, commerces, équipements, pôles d'emplois...).

Si le territoire semble aujourd'hui relativement bien maillé en matière de transport en commun, il n'en reste pas moins que les zones d'activités du Sud de la commune restent éloignées et peu accessibles depuis les 2 gares ferroviaires ce qui, soit limite leur attractivité vis-à-vis des salariés, soit encourage l'utilisation de la voiture individuelle et participe à l'engorgement de la RN12. Ces zones d'activités restent cependant relativement bien connectées au Gares du Sud, notamment Trappes et Montigny-le-Bretonneux.

Réseau de transport en commun de SQY sur le territoire de Plaisir (SQY)



## 5. La sécurité routière

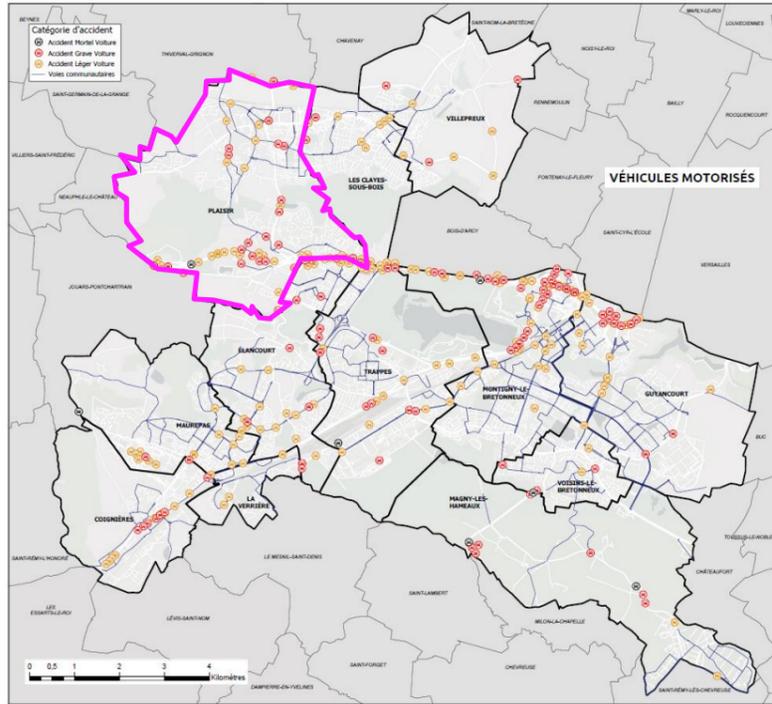
Entre 2012 et 2016, 69 accidents ont été recensés sur le territoire de Plaisir, soit une moyenne de 14 par an. Cependant, l'année 2012 ayant été particulièrement marquée par les accidents (28), il convient de noter qu'entre 2013 et 2016, la moyenne d'accidents enregistrés est de 10/an.

On peut retenir les éléments suivants :

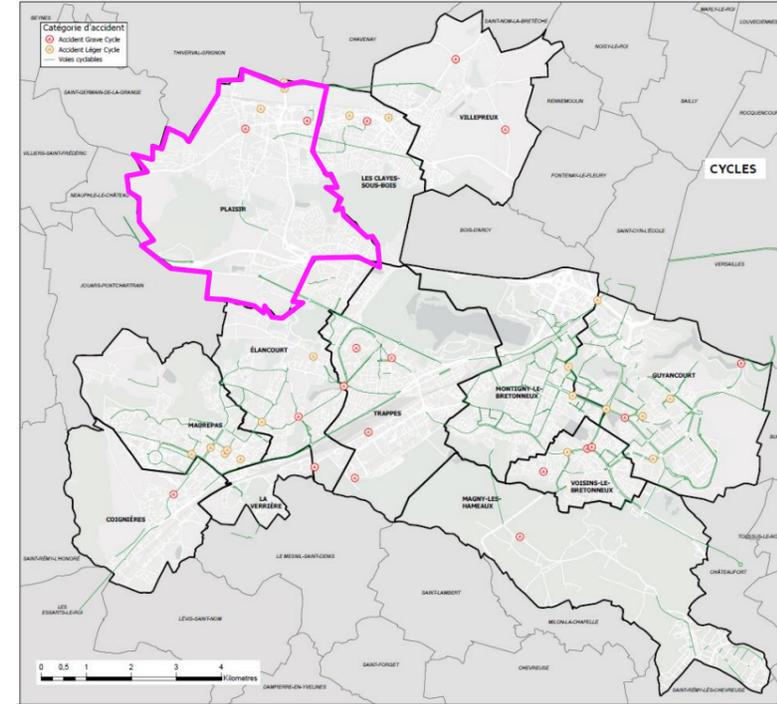
- Les accidents de voiture ont particulièrement lieu le long de la RN12, là où le trafic est le plus dense.
- Les accidents de 2 roues motorisés sont également particulièrement concentrés le long de la RN 12, ainsi que dans le centre-ville, dans le secteur de l'intersection Avenue de Geeshacht / Avenue de Saint-Germain. Cette intersection est gérée à la fois par un système de feux et de priorité (tourne à droite) qui peuvent rendre complexe son fonctionnement et favoriser son caractère accidentogène.
- Les accidents de cycles sont relativement peu nombreux et plutôt situés dans le Nord de la commune, hors des pistes cyclables.
- Les accidents impliquant des piétons sont principalement recensés le long de l'Avenue du Général de Gaulle. Malgré son environnement urbain, cet axe présente un caractère routier particulièrement marqué qui favorise des vitesses automobiles élevées et une moindre sécurité pour les piétons.

Plaisir n'apparaît pas comme une commune concentrant une plus grande accidentologie que les autres communes de SQY offrant un tissu urbain et un profil de voirie similaire (présence de la RN12, centre historique dense, grandes avenues...).

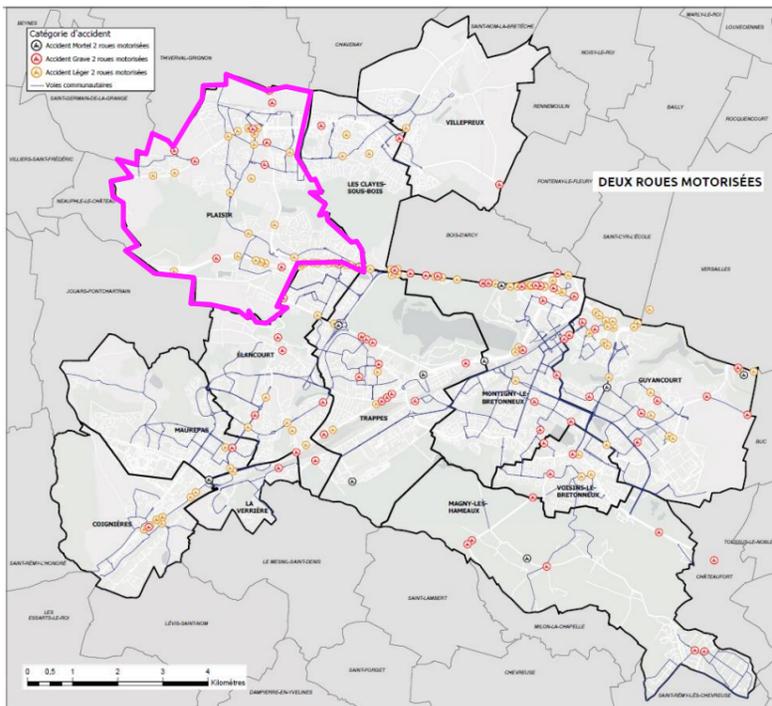
Accidentologie voitures sur la commune de Plaisir 2012-2016 (SQY)



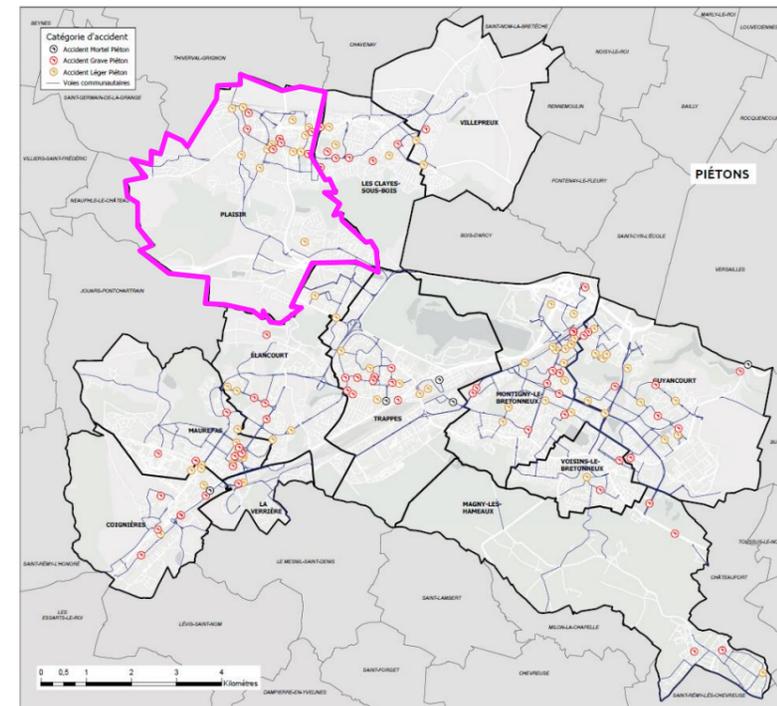
Accidentologie cycles sur la commune de Plaisir 2012-2016 (SQY)



Accidentologie 2 roues motorisés sur la commune de Plaisir 2012-2016 (SQY)



Accidentologie piétons sur la commune de Plaisir 2012-2016 (SQY)



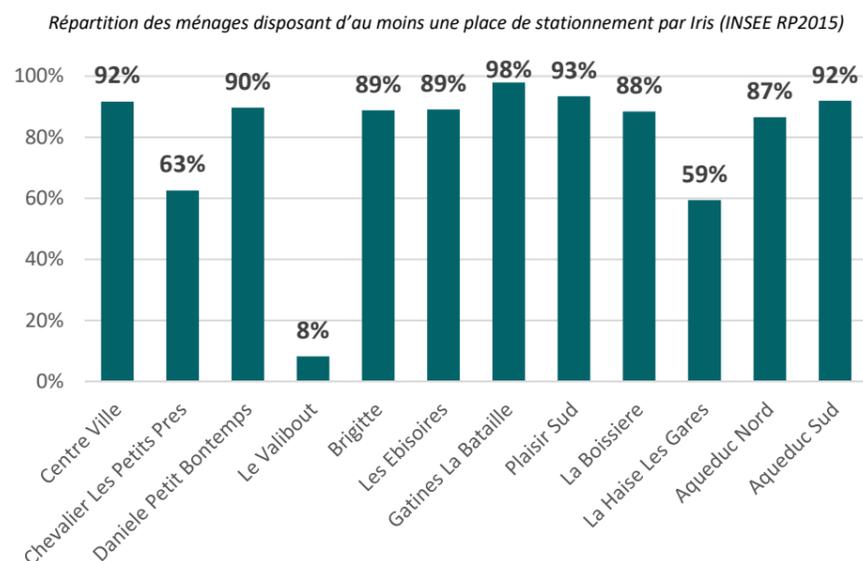
Accident mortel
  Accident grave
  Accident léger

## 6. Le stationnement

### Le stationnement automobile

À l'échelle de la commune, 75% des ménages disposent d'au moins une place de stationnement et 88% possèdent au moins une voiture (INSEE 2016).

Le taux de stationnement privatif varie selon les secteurs de la commune. À l'exception du Valibout (8%), de la Haise Les Gares et Chevalier Les Petits Prés (environ 60%), ce taux est plus proche des 90% que de la moyenne communale. Si l'on considère que le quartier du Valibout a été conçu en intégrant la question du stationnement dans les espaces publics et que ses habitants sont moins équipés en automobile que le reste de la commune (65% des ménages contre 88% en 2015), cela signifie que les ménages de Plaisir disposant d'un véhicule sont en théorie peu contraints de se stationner sur l'espace public.



<sup>10</sup> Etude urbaine pré-opérationnelle centre bourg, 2019, SQY, ATTICA

<sup>11</sup> Etude de maîtrise d'œuvre urbaine pour le projet de renouvellement urbain du Valibout, 2018, SQY, Quintet

Des usages et problématiques propres à chaque quartier émergent cependant sur la commune :

- **Centre-ville historique** : On compte 480 places sur voirie publique<sup>10</sup>. En journée en semaine, le taux d'occupation est de 76%. Pourtant, la prépondérance des usagers longue durée, liée à l'absence de réglementation du stationnement engendre la sensation auprès des habitants de ne pas avoir assez de place.
- **Valibout** : on compte 901 places sur voirie publique. En journée, l'offre est suffisante, mais en soirée elle est inférieure à la demande de stationnement (980 véhicules)<sup>11</sup>. Cette situation génère donc des stationnements gênant, notamment dans les cours d'immeuble et sur les espaces verts.
- **Pôle gare de Plaisir-Grignon** : On compte 1 088 places de stationnement<sup>12</sup>, dont 648 en parking et 440 sur voirie. Vers 11h en journée en semaine, le taux d'occupation est de 91% sur le secteur et de 97% sur les parkings. 40% des places des parkings sont utilisées pour une durée qui dépasse 14h
- **Aqueduc** : Les garages privatifs ont parfois été transformés en pièce à vivre supplémentaire, reportant le stationnement sur un espace public non prévu à cet effet initialement.
- **Grands ensembles entre la gare et le centre-ville** : l'offre de stationnement en surface est principalement privée et liée aux résidences. Elle est importante, d'autant plus que les voiries de ces secteurs sont larges et accueillent donc également des espaces de stationnement public.
- **Quartiers pavillonnaires** : le stationnement se fait principalement sur l'espace privé des pavillons.

Enfin, les stationnements liés aux équipements ou lieux de manifestations culturelles ou sportives peuvent ponctuellement être rapidement saturés. Pour pallier cette problématique et en complément du réseau de transport en commun, la municipalité met notamment en place des navettes qui permettent aux Plaisirois de se rendre sur les lieux de festivités sans utiliser leur voiture individuelle.

Plaisir compte plusieurs espaces de stationnement public. On peut citer :

- Parking de parc du château : environ 65 places
- Parking de la rue du Docteur Alexandre Fleming : environ 80 places
- Parking de la rue de la Bretechelle (parc des sports) : environ 550 places
- Parkings de la Gare Plaisir-Grignon : environ 650 places

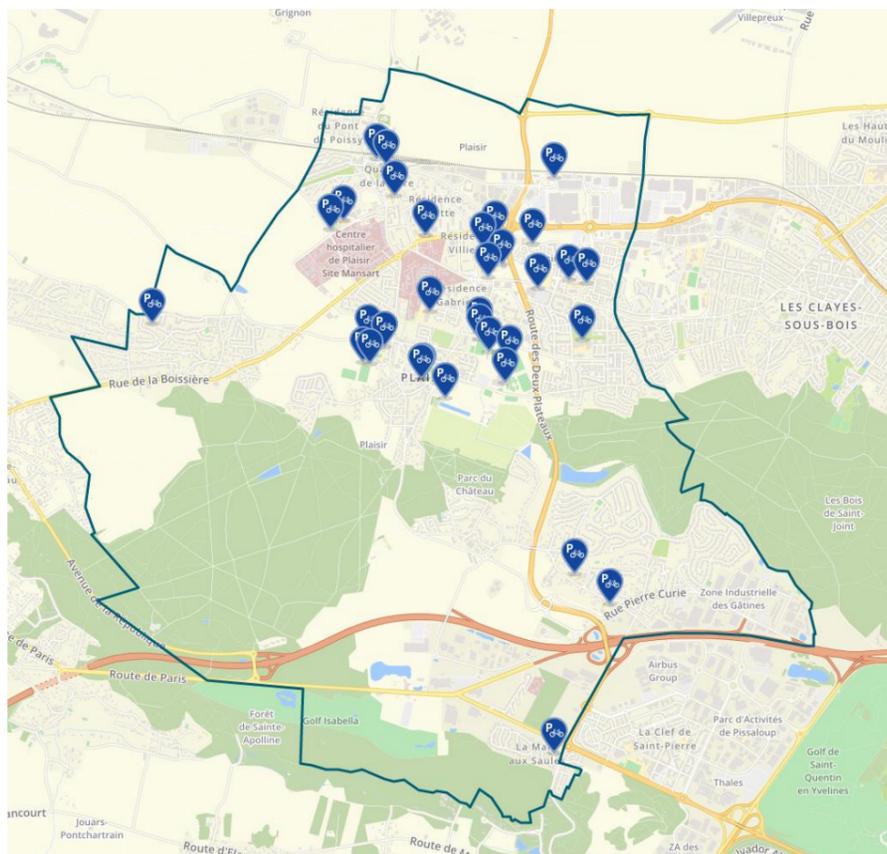
<sup>12</sup> Etude de pôle de la gare de Plaisir-Grignon, 2019, SQY, Artelia

## Le stationnement vélo

En complément du développement du réseau de liaisons douces, la municipalité installe des arceaux de stationnement devant toutes les écoles primaires, les collèges et la Mairie ainsi qu'aux abords des équipements sportifs et culturels ainsi que des gares.

Majoritairement concentrés dans la partie Nord du territoire, ces arceaux participent au développement des modes actifs.

Localisation des arceaux vélo de la commune de Plaisir



## 7. Principaux générateurs de flux

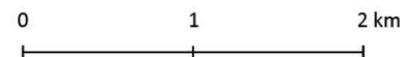
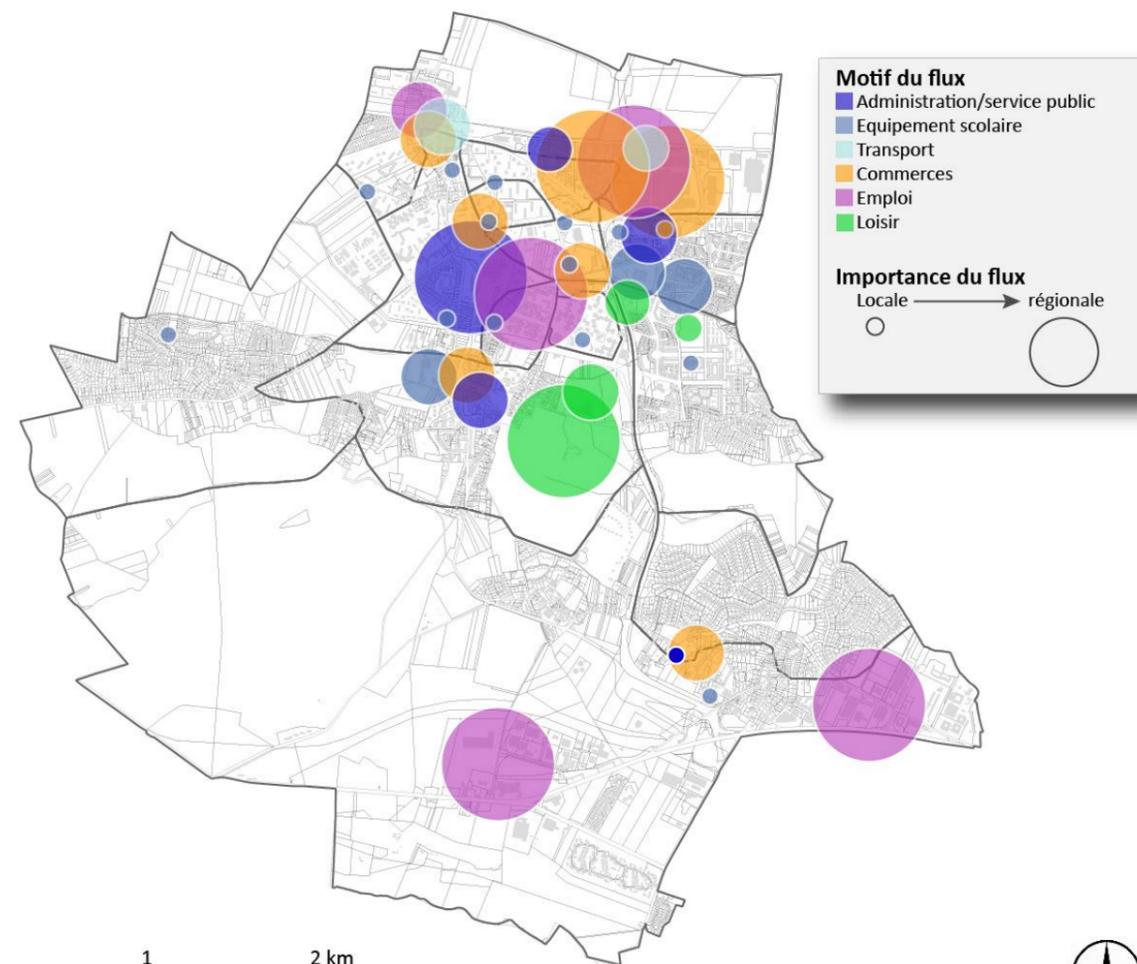
Les principaux générateurs de flux de Plaisir à l'échelle intercommunale ou régionale sont liés à l'emploi (zones d'activités), au commerce (Grand Plaisir, Ebisaires) et au centre hospitalier.

À l'échelle plus locale du quartier ou de la commune, s'ajoutent également les équipements de loisir (château, parc, salle de spectacles...) ainsi que les équipements scolaires.

Il est à signaler qu'une grande partie des éléments générateurs de flux sur la commune est située dans la partie Nord.



### Principaux générateurs de flux



CODRA

## 8. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé en juin 2014, fixe la politique de déplacements des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes de transport sur le territoire régional à l'horizon 2020. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part ».

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement ;
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en oeuvre du PDUIF ;
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

### Les actions prioritaires

Le PDUIF établit une série d'actions répondant aux défis présentés plus haut, avec pour ambition de faire évoluer l'usage des modes de déplacements vers une mobilité plus durable.

La commune de Plaisir fait partie de l'agglomération centrale, telle qu'elle est définie dans le PDUIF. Dans ce territoire, les actions prioritaires à mettre en oeuvre sont les suivantes :

- Développement urbain orienté autour des lignes de transports collectifs structurantes et conception de quartiers favorables aux modes actifs ;
- Fiabilisation du réseau ferré existant ;
- Réalisation d'aménagements de voirie permettant de fiabiliser les temps de parcours des lignes de bus,
- Amélioration des conditions d'intermodalité entre les différents modes de transports collectifs, mais aussi les accès à pied et à vélo ;
- Aménagement de l'espace public permettant de faciliter et rendre plus sûrs la marche et le vélo.
- Mise en place de politiques de stationnement visant à limiter l'usage de la voiture, en accompagnement du développement de l'offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs ;
- Mesures permettant de garantir la sécurité des deux-roues motorisés et mise en place d'une politique de stationnement adaptée pour ce mode de déplacements ;
- Développement des usages partagés de la voiture (autopartage, nouveaux véhicules urbains) ;
- Réflexion sur la chaîne logistique afin de limiter les distances parcourues par les poids lourds et les véhicules utilitaires légers.

### Prescription et recommandation en matière de stationnement

#### Espaces de stationnement vélo sur l'espace public:

Le PDU précise qu'une partie des places de stationnement sur le domaine public, dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux, devra être réservée au stationnement des vélos. Plaisir-Grignon et Plaisir-Les-Clayes sont toutes deux des pôles d'échanges multimodaux.

Le ratio de places de stationnement vélo sur l'ensemble des places de stationnement est différent selon les territoires franciliens. Pour l'agglomération centrale, auquel appartient Plaisir, le ratio à respecter est de 1 place sur 50 places de stationnement au total.

Le PDU indique que les places réservées pour les vélos devront être implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements. Il précise par ailleurs qu'il convient de privilégier les places de stationnement sur la chaussée situées aux abords des carrefours, les vélos ne constituant pas une obstruction visuelle.

#### Normes minimales de surface de stationnement vélo pour l'habitat, les bureaux, les activités et les établissements scolaires

La commune doit appliquer les normes minimales suivantes :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, industries et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés, avec aussi un stationnement pour les visiteurs
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves, en adaptant l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

Les valeurs proposées par le PDUIF sont des valeurs minimales. Le PLU peut fixer dans son règlement des valeurs plus ambitieuses. Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer des surfaces de stationnement vélo plus importantes.

#### Normes plancher de stationnement pour les opérations de logement

Le PDUIF affirme que le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).

Par l'application de la méthode de calcul présentée dans le guide de mise en oeuvre du PDUIF dans les PLU, le taux de motorisation à Plaisir est établi à 1,31 véhicule par ménage.

En conséquence, le nombre de place minimal de stationnement exigible pour les opérations de logements ne peut dépasser 1,96 (1,31 x 1,5), arrondi à 2 places de stationnement / logements.

De plus, il n'est pas possible d'exiger plus d'une place de stationnement par logement à moins de 500m des deux gares de la commune.

## Normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux

Les valeurs des normes à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffèrent selon les territoires. Elles tiennent compte également de la proximité d'une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants.

Pour la commune de Plaisir (Agglomération centrale), deux normes différentes sont à inscrire dans le PLU, en fonction de la proximité des pôles d'échanges.

- 1 place pour 45 m<sup>2</sup> SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante,
- 1 place pour 55 m<sup>2</sup> SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante.

Les points de desserte TC structurante à Plaisir, aux abords desquels s'applique une norme spécifique, sont les Gares de Plaisir-Grignon et Plaisir-les-Clayes. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

## 9. Synthèse du diagnostic et premiers enjeux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Très bonne desserte routière</li> <li>• Bonne fréquence et bon maillage général pour les transports en commun</li> <li>• 2 gares Transilien</li> <li>• Maillage fin de stationnement vélos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficultés de stationnement résidentiel ponctuel</li> <li>• Parkings de la gare saturés</li> <li>• La gare de Plaisir-les-Clayes : un faible impact sur le dynamisme urbain</li> <li>• RN12 accidentogène</li> <li>• Zones d'activités du Sud moins bien desservies que le Nord en transports en commun</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des pistes cyclables et des modes actifs</li> <li>• Projet de réaménagement de la gare Plaisir-Grignon</li> <li>• Projet Suprasqy pour mieux desservir les zones d'activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>

### Premiers enjeux :

- Mieux intégrer la gare de Plaisir – Les-Clayes
- Améliorer liaison TC vers ZA
- Agir sur le stationnement
- Favoriser la continuité du réseau cyclable
- Améliorer lisibilité du réseau viaire

