SQY
Terre d'innovations

Ensemble, imaginons notre ville

PLU DE PLAISIR
PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation
2.5 Justifications des choix

REVISION

ARRÊT DU PROJET

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

Le Président,

Jean-Michel FOURGOUS

Ville de Plaisir

Rapport de Présentation

I. Préambule 4

II. Choix retenus pour établir le PADD 6

A Les objectifs de l'élaboration du PLU _____ 7

B Du diagnostic aux enjeux pour établir le PADD _____ 9

1. Axe 1 – Le rôle de Plaisir et son rayonnement régional 9
2. Axe 2 – Un cadre de vie : une commune équipée en lisière de la troisième couronne 10
3. Axe 3 – Des qualités environnementales et patrimoniales 11

C L'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Plaisir _____ 15

D Le PADD comme réponse aux enjeux communaux ____ 17

1. Orientation 1 – Affirmer le rayonnement de Plaisir dans son territoire 17
2. Orientation 2 – Préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique 19
3. Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir 20

III. Traduction du PADD dans les pièces règlementaires 22

A Affirmer le rayonnement de Plaisir dans son territoire_ 23

1. Défi 1 : Valoriser les entrées du territoire 23
2. Défi 2 : Renforcer la visibilité et l'attractivité économique 23
3. Défi 3 : Identifier Plaisir comme lieu de respiration 24

B Préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique _____ 25

1. Défi 1 : Valoriser les atouts patrimoniaux 25
2. Défi 2 : Rendre la ville résiliente face au changement climatique 26
3. Défi 3 : Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques 28

C Préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique _____ 30

1. Défi 1 : Qualité de ville et intensité urbaine 30
2. Défi 2 : Une ville pour tous 32
3. Défi 3 : Des équipements pour une ville pratique 33

IV. Justification des choix retenus pour les orientation d'aménagement et de programmation 35

A Les OAP sectorielles : le choix de leur localisation _____ 37

B Objectifs transversaux des OAP _____ 42

V. Justification des zones et des règles du PLU..... 44

A L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme dispose que : 45

1. Le règlement du PLU de Plaisir est organisé en 7 titres....46

B Les TITRES III à VI sont organisés selon la nouvelle structure du PLU _____ 49

1. SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....49
2. SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES 60
3. SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX..... 78

VI. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanismes antérieures..... 80

1. Une nouvelle donne réglementaire 81
2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux 83

I. Préambule

Article R 151-2 du Code de l'Urbanisme :

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

II. Choix retenus pour établir le PADD

L'objet de la présente partie est de justifier les choix qui ont été pris lors de l'élaboration du PADD de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

A Les objectifs de l'élaboration du PLU

La Commune de Plaisir dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 26 avril 2007 et modifié le 22 septembre 2011 et le 7 avril 2015.

Ce plan, compte-tenu de son ancienneté, ne possède pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Des orientations particulières d'aménagement sont existantes sur 6 secteurs de la Commune.

Cependant, la majorité de ces secteurs ont vu la mise en œuvre des projets d'aménagement envisagés et ne répondent plus aux besoins de développement et aux enjeux urbains actuels de la Commune.

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, de nombreuses études urbaines ont été engagées, notamment sur les secteurs du Centre-bourg, du Valibout, des Gâtines et de Sainte-Apolline.

De plus, le PLU actuel prévoit de nombreuses zones AU avec une extension urbaine sur des terres agricoles. Ces orientations ne correspondent plus aux ambitions portées par la Commune qui vise à protéger les terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, les règles en matière d'urbanisme et d'architecture ne permettent pas d'assurer une montée en gamme dans les secteurs à vocation économique et commerciale.

Enfin, l'actuel PLU ne permet pas de suffisamment d'assurer un lien entre les différents quartiers. La ville doit également diversifier son offre de logements afin de compléter le parcours résidentiel. Les enjeux liés aux nouvelles technologies doivent être intégrés afin de positionner Plaisir comme une ville numérique et attractive.

La commune de Plaisir a donc décidé, par délibération en date du 18 octobre 2018, de prescrire la révision de son PLU pour l'adapter aux évolutions réglementaires et de territoires.

Les objectifs du projet communal qui sous-tendent la révision du PLU sont :

- D'affirmer le rôle de Plaisir dans le projet d'agglomération :
    - Qualifier les entrées de l'agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines au travers d'un traitement qualitatif de la lisière Est de la Commune de Plaisir et des abords des gares de la Ville.
    - Régénérer le pôle commercial du Grand Plaisir et assurer son articulation avec celui des Clayes-sous-Bois en renforçant son attractivité et sa compétitivité et garantir sa fonction de pôle commercial majeur de l'agglomération,
    - Créer, en lien avec Elancourt, Trappes et Les Clayes-sous-Bois, une identité et assurer la visibilité du futur pôle SQY High Tech,
- De placer les enjeux patrimoniaux et environnementaux au centre des enjeux de développement urbain :

- Affirmer l'identité historique via la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la commune,
- Inscrire le développement urbain dans le grand paysage et valoriser les vues vers celui-ci, notamment en direction de la Plaine de Versailles,
- Préserver les espaces agricoles en limitant au maximum le développement urbain dans l'emprise urbaine actuelle,
- Renforcer la biodiversité et les continuités écologiques,
- Protéger les espaces naturels remarquables et renforcer le réseau des trames vertes et bleues afin d'assurer des continuités écologiques à l'échelle du territoire communal et de l'agglomération,
- Traiter les enjeux énergétiques et de rareté des ressources par le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments et par le développement des énergies renouvelables,
- Créer des espaces publics accueillants, sécurisants et support de végétalisation, permettant d'accueillir une circulation apaisée, gage d'une cohérence urbaine,
- Développer et renforcer la mobilité durable et décarbonée au travers d'aménagements spécifiques,
- Faciliter l'accès aux espaces ouverts et naturels grâce à des aménagements les mettant en valeur et diversifiant leurs fonctions de loisirs tout en permettant d'assurer une valorisation de la biodiversité.

- Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir :
  - Assurer un développement urbain maîtrisé, s'inscrivant dans le tissu urbain et le paysage constitué
  - Diversifier l'offre de logement pour permettre le développement de parcours résidentiels sur la ville de Plaisir, mais également pour permettre l'accueil de publics spécifiques
  - Garantir une évolution mesurée des logements afin de s'adapter aux nouveaux besoins des familles,
  - Renforcer la mixité fonctionnelle de la commune, à l'image de l'armature commerciale du centre-bourg,
  - Renforcer la polarité du centre-ville par la valorisation de son patrimoine, son ouverture sur le reste de la ville, le renforcement de l'armature commerciale et le contrôle de sa mutation et répondre ainsi aux besoins des habitants.
  - Accroître l'intensité urbaine à proximité des pôles gares via le renforcement de l'offre de services, d'équipements et de logements.
  - Développer les liaisons inter-quartiers et les mobilités locales, par le biais d'aménagements apaisant la

circulation et favorables aux modes actifs (marche, cycle).

- Optimiser les équipements existants et adapter l'offre à l'évolution des besoins à destinations des habitants, des salariés et des entreprises du territoire,
- Permettre des opérations de renouvellement urbain visant à développer des liens urbains et viaires avec le reste de la commune de Plaisir,

B Du diagnostic aux enjeux pour établir le PADD

Un travail itératif a été conduit entre Plaisir et SQY pour retenir les éléments de choix pour établir le PADD avec notamment des ateliers élus, des réunions publiques et des ateliers habitants. Ces temps d'échanges ont permis d'établir, le diagnostic territorial, une synthèse Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces, l'émergences d'enjeux croisés et des orientations pour le futur de Plaisir. Le diagnostic a permis de dégager les 3 axes suivants :

1. Axe 1 – Le rôle de Plaisir et son rayonnement régional

La Commune de Plaisir dispose d'un tissu économique riche et diversifié qu'il convient de conforter. Ce dernier contribue au rayonnement du territoire communal et intercommunal.

Ainsi, le pôle commercial d'intérêt régional représente un tissu dense. Toutefois, il est nécessaire d'assurer la restructuration du bâti, assurer une montée en gamme architecturale ainsi qu'une diversification des fonctions.

Le tissu industriel de Plaisir contribue également à son positionnement à l'échelle de la région, notamment via les secteurs de Sainte-Apolline et des Gâtines, via la présence de grands compte (Decaux, Le Notre, etc.). Ce secteur s'intègre dans une réflexion globale à l'échelle intercommunale via l'étude SQY High Tech. Elle vise à assurer l'installation d'entreprises tournées vers l'innovation.

ATOUTS

Un retour de la croissance démographique depuis 2011, portée par le solde naturel

Présence d'entreprises de renommée internationale

Deux gares transilien et une très bonne desserte routière

Une présence d'équipements atypiques qui participent au rayonnement

La polarité commerciale majeure dans l'agglomération

FAIBLESSES

Un solde migratoire toujours déficitaire

Une dynamique de résidentialisation du territoire (pertes d'emplois et d'actifs)

Des zones d'activités vieillissantes et mal desservies en transport en commun

Un secteur commercial marquant l'entrée de ville, architecturalement peu qualitatif

OPPORTUNITES

Une dynamique récente en terme de construction

Des opportunités importantes de valorisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie et d'importantes emprises mutables

De larges emprises routières rendant possible le développement d'espace publics de qualités, facteur d'animation et supports de circulations douces

MENACES

Un vieillissement de la population avec un risque d'inadaptation des logements et des services

Un risque de renforcement de la monofonctionalité des espaces et des coupures urbaines existantes

Les enjeux relatifs à cet axe sont :

- Apporter une vision stratégique pour répondre au déclin des zones d'activités du secteur
- Un grand potentiel de régénération foncier et de développement urbain
- Soutenir le développement économique du secteur en s'appuyant sur les possibilités de mutation du tissu existant (Gâtines) et de développement urbain (Sainte-Apolline) dans le cadre du projet SQY high Tech
- Assurer un traitement qualitatif des zones d'activités et de leurs futurs développements
- Introduire une mixité fonctionnelle, notamment pour offrir des services à destinations des salariés du secteur
- Améliorer l'accessibilité du secteur

2. Axe 2 – Un cadre de vie : une commune équipée en lisière de la troisième couronne

La Commune de Plaisir se situe à l'interface entre la seconde et la troisième couronne de l'Ile-de-France. Les lisières occupent donc une place importante sur la Commune.

La Commune de Plaisir bénéficie d'une importante desserte tant par les transports en communs via la présence de deux gares tant que par la présence d'axes routiers d'importance régionale (RN 12) et départementale (RD 30, RD 11).

Un parc équilibré de 12 940 logements avec un taux de propriétaire s'élevant à 56,6%.

Avec 26% de logements sociaux, la commune de Plaisir s'inscrit dans les obligations en matière de SRU.

La Commune de Plaisir bénéficie d'un haut niveau de services au regard d'un grand nombre d'équipements et de services pour tous les publics et tous les âges (enfance, jeunesse, séniors), ainsi que de

nombreuses structures sociales, sportives et culturelles, animées notamment grâce à un réseau associatif dynamique. La Ville peut également compter sur des équipements structurant et à rayonnement extra-communal à l'image de Théâtre Coluche ou du Palais Omnisport.

Toutefois, certains équipements sont parfois vieillissants.

ATOUTS

Des paysages riches et variés avec un relief vallonné qui dicte l'occupation

Un patrimoine architectural et historique

Un fort attrait pour les circulations douces, et un territoire propice à la pratique du vélo

Une grande proportion d'espaces naturels, agricoles et parcs et jardins

Peu de risques (pollution et bruit) inventoriés pour la santé des populations

Un bon potentiel d'énergie renouvelable

FAIBLESSES

Des ruptures nettes dans les paysages et un manque de lisibilité

Des risques naturels liés à la topographie : inondation, aléas lié au retrait gonflement des argiles

Des coupures dans les axes de circulations douces

De nombreux éléments fragmentant

Des voies routières bruyantes et polluantes, sans possibilité de substitution

Une dépendance aux énergies fossiles et des émissions de GES importantes

OPPORTUNITES

Des développements de réseaux pour les modes actifs, en partenariat avec SQY

Concevoir une ville adaptée au changement climatique : réappropriation du ru, plantations, ….

Préciser, retrouver et renaturer la trame bleue, riche mais fragile

Profiter des projet pour être plus vertueux : réseau de chaleur plus propre, ville de la proximité, …

MENACES

Un territoire tête de bassin versant appelant à une responsabilité en terme de gestion des eaux

Créer de nouvelle coupures écologiques

Maintien de la surveillance de la qualité de l'air avec l'UIOM

Rater la transition énergétique et devenir un territoire vulnérable

Une pression foncière source de consommation des espaces naturels et agricoles

Les enjeux relatifs à cet axe sont :

- Assurer un traitement qualitatif des lisières
- Maintenir le taux de logements sociaux au-dessus des 25%
- Offrir un parcours résidentiel complet
- Renforcer l'intégration urbaine des gares du territoire
- Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville depuis les grands axes routiers
- Permettre aux équipements existants d'évoluer afin de répondre aux besoins de la population
- Encourager l'usage des mobilités actives

3. Axe 3 – Des qualités environnementales et patrimoniales

La Commune de Plaisir dispose d'un patrimoine historique et vernaculaire important. Ce dernier signale son passé agricole et rural, notamment via la présence d'un nombre important de corps de ferme, une implantation du bâti à l'alignement, la présence de mur plein.

La structuration en hameau de la Commune est également un point majeur.

La Commune de Plaisir possède 55% d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit donc d'une commune avec un patrimoine environnemental fort, qui constitue un atout à valoriser.

La Commune compte également deux rus qui structurent le paysage et la trame urbaine. Le Rue Maldroit constitue un axe de liaison nord-sud.

Le paysage plaisirois comporte de nombreux atouts, notamment les vues depuis les lisières agro-forestières mais également sur le grand paysage depuis le nord de la commune sur la Plaine de Versailles.

ATOUTS

Un cadre de vie de qualité : Une commune lisière entre l'urbain et le rural, un tissu urbain diversifié et de nombreux éléments patrimoniaux

Une commune équilibrée en terme de diversité du parc de logement

De nombreux commerces et un maillage commercial de proximité

Un très bon niveau d'équipement qui participe de l'attractivité et de la qualité de vie

FAIBLESSES

Des difficultés de lecture du territoire et d'appropriation des espaces, de liaison entre les quartiers, un centre ville peu perceptible

Seule une demande sur 10 de logements sociaux est satisfaite

Une absence de pole centre ville

Une dispersion des équipements ne permettant pas de créer une polarité forte et une animation locale

OPPORTUNITES

Des évolutions possibles des tissus urbains permettant d'améliorer la compréhension du territoire et les liaisons entre les quartiers

Une population diversifiée dont 74 % peuvent prétendre à un logement social

De nombreuses réflexions communales pour agir sur ces équilibres

MENACES

Une pression foncière importante qui pourrait compromettre la qualité des projets

Un risque de renforcement des spécialisation des quartiers

Un renforcement du pôle commercial avec l'ouverture d'OpenSky qui risque de renforcer le déséquilibre

Des équipements parfois vieillissants

Les enjeux relatifs à cet axe sont :

- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Conduire un changement d'image de Plaisir, comme ville de nature
- Mettre en valeur les sites naturels
- Préserver le passé rural dans le cadre des évolutions du centre-bourg
- S'appuyer sur le patrimoine architectural et environnemental pour renforcer l'attractivité de la Commune
- Valoriser les rus, notamment en permettant une renaturation de ces derniers

Synthèse du diagnostic via la grille AFOM :

Atouts	Opportunités
Des espaces naturels diversifiés, souvent protégés, offrant un paysage qualitatif : - Des emprises agricoles marquant les entrées de ville - Une trame verte publique et privée fortement présente assurant une continuité à l'échelle de la commune Un territoire en lisière de l'agglomération parisienne caractérisé par un équilibre entre le rural et l'urbain Une histoire ancienne symbolisée par un développement urbain à partir des différents hameaux ayant leur identité propre Un patrimoine historique et un tissu vernaculaire riche et diversifié, marqueur de l'identité rurale de Plaisir et représentatif des différentes étapes du développement de la commune. Une diversité de formes urbaines, de structures foncières, de typologies bâties, Des espaces reliés les uns aux autres par des infrastructures qui forment les grandes mailles du territoire dans lesquelles se sont développés les quartiers Des polarités de proximité propre à chaque quartier	Forte attractivité de la commune pour le développement d'opérations d'aménagement Opportunité de développement au sein de son enveloppe bâtie permettant d'éviter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles Des emprises foncières importantes potentiellement mutables (Les Gâtines, Sainte-Apolline) Des réflexions sur l'évolution des tissus urbains constitués (densification ou renouvellement) qui prennent en compte des objectifs d'encadrement et de maintien de leurs qualités paysagères Des projets de développement en entrée d'agglomération visibles depuis les grandes infrastructures et pouvant permettre la requalification des entrées de ville Des projets urbains permettant de créer des coutures urbaines en contribuant à l'ouverture et au désenclavement des quartiers Potentialité mise en valeur du patrimoine pour faire de Plaisir, et notamment de son centre historique, un lieu de destination récréative Un travail partenarial engagé avec Ile-de-France Mobilités et la Région pour valoriser le pôle gare de Plaisir/Grignon Un potentiel de renforcement des mixités fonctionnelles dans certains espaces monofonctionnels Des emprises routières généreuses rendant possible le renforcement et le développement d'espaces publics lieu d'animation et supports des modes actifs

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

C L'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Plaisir

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (*SRHH*) prévoit la construction de 1700 logements par an à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines sur la période 2018-2023.

Le PLHi propose pour la période 2018-2023 une ventilation de cet objectif par commune. La commune de Plaisir devrait participer à hauteur d'environ 9% de cette production, avec le dépôt de Permis de construire induisant plus de 823 logements neufs prévus sur la période (hébergement compris).

La Commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements. L'objectif est de proposer une diversité de produits afin d'apporter une réponse adaptée à chaque étape du parcours résidentiel.

Cette ambition se trouve faciliter par la libération d'emprise foncière importante en plein de la ville (site de l'hôpital Charcot) mais également par un réel dynamisme immobilier.

Le point mort

La notion de point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance ou de décroissance de la population).

La méthode du point mort permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement de répondre aux besoins dus à la croissance de la population. Il contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui visent à :

- Compenser le desserrement des ménages ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage (renouvellement) ;
- Compenser les évolutions des résidences secondaires et des logements vacants, nécessaires à la fluidité du marché.

Le point mort se calcule à partir des données suivantes :

- Le taux de renouvellement urbain annuel : chaque année, une part du parc bâti existant est démolie ou change de destination, une part de la construction permet de compenser cette perte sur le marché ;
- La taille moyenne des ménages : plus les ménages sont petits, plus il faudra de logements pour répondre aux besoins d'une même population. Le calcul des besoins

doit donc prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages ;
- La vacance : les logements vacants sont nécessaires pour éviter les trop grandes tensions du marché immobilier mais ne permettent pas d'accueillir de population ;
- La proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Le calcul du point mort effectué rétrospectivement sur la période 2011-2016 permet d'estimer les besoins suivants :

- Logements nécessaires au renouvellement du parc : 92 logements par an selon le taux de renouvellement du PLH (0.72%)
- Logements nécessaires au desserrement des ménages : 62 logements par an selon le taux d'évolution annuel de la taille des ménages qui a été de -0,48%

Le « point-mort » est ainsi estimé aux alentours 154 logements par an, et ne devrait donc pas avoir d'incidence significative.

Dans le cadre du diagnostic, plusieurs hypothèses ont été travaillées :

- Une hypothèse « au fil de l'eau »
- Une hypothèse de croissance apaisée
- Une hypothèse de croissance soutenue

Il est apparu que les scénarios fil de l'eau et de croissance soutenue faisaient apparaître des conclusions assez similaires en terme de production de logements et d'impacts sur la population Plaisiroise.

Il a ainsi été retenu les hypothèses suivantes pour la période 2017-2030 :

- Les besoins de desserrement sont les mêmes que pour le fil de l'eau, soit 0,48% par an (similaire au fil de l'eau),
- Le renouvellement est de 0,5% par an, avec un ralentissement lié à la livraison des opérations rue de la Gare et du NPNRU
- La croissance démographique se renforce à +0,9% par an.
- La réserve pour la fluidité augmente à 6,5%

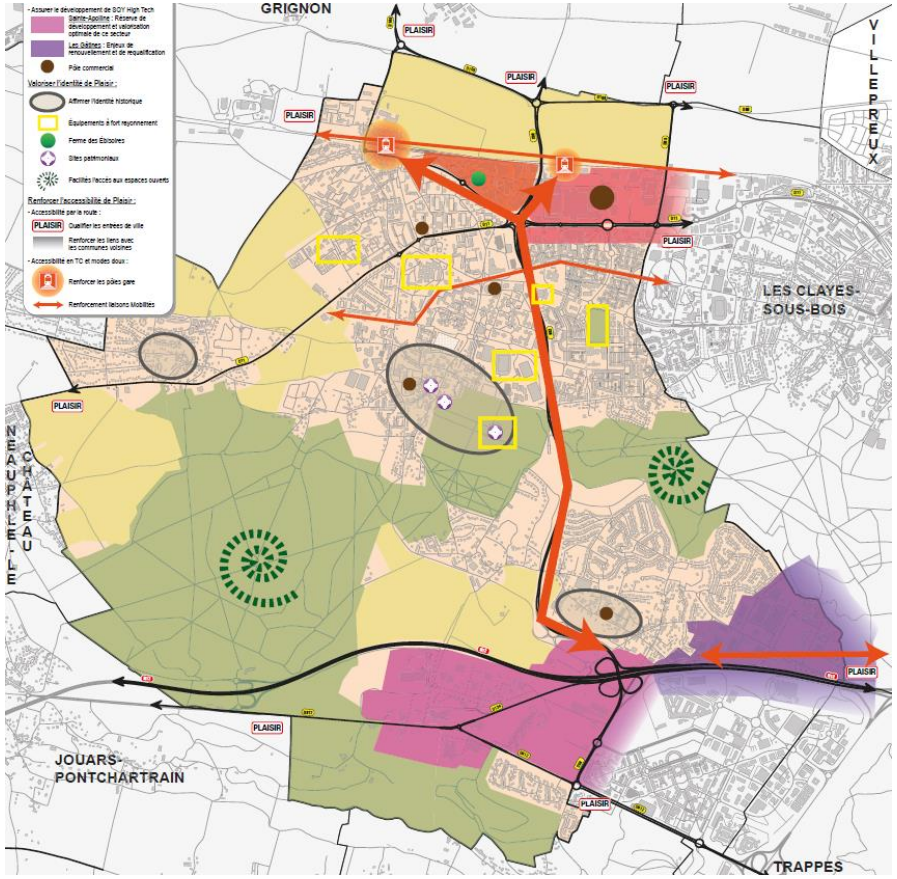
En conséquence, les besoins ressortent à 295 logements par ans avec une augmentation de la population de 2 947 habitants.

Le PADD énonce ainsi un objectif de croissance de population à long terme dans la limite de 35 000 habitants.

D Le PADD comme réponse aux enjeux communaux

Le diagnostic a mis en avant les atouts, difficultés, opportunités et menaces de la commune. Face à ces enjeux croisés, trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire ont été définis et organisent le PADD, pour poursuivre l'évolution de Plaisir :

1. Orientation 1 – Affirmer le rayonnement de Plaisir dans son territoire



Cette orientation doit permettre de renforcer le rayonnement de Plaisir en s'appuyant sur ses atouts tels que sa qualité paysagère et la diversité des milieux naturels, l'attractivité de ses zones commerciales, la présence d'importants secteurs d'activités.

Les interventions fortes du projet d'aménagement communal doivent permettre de retrouver une dynamique positive en matière de création d'emplois et de rompre avec la tendance de résidentialisation de la Commune.

Cette première orientation se décline en trois défis :

Axe 1 : Qualifier les entrées du territoire

- Valoriser les entrées de ville routière
- Renforcer l'accessibilité
- Accroître l'intégration urbaine des pôles gares

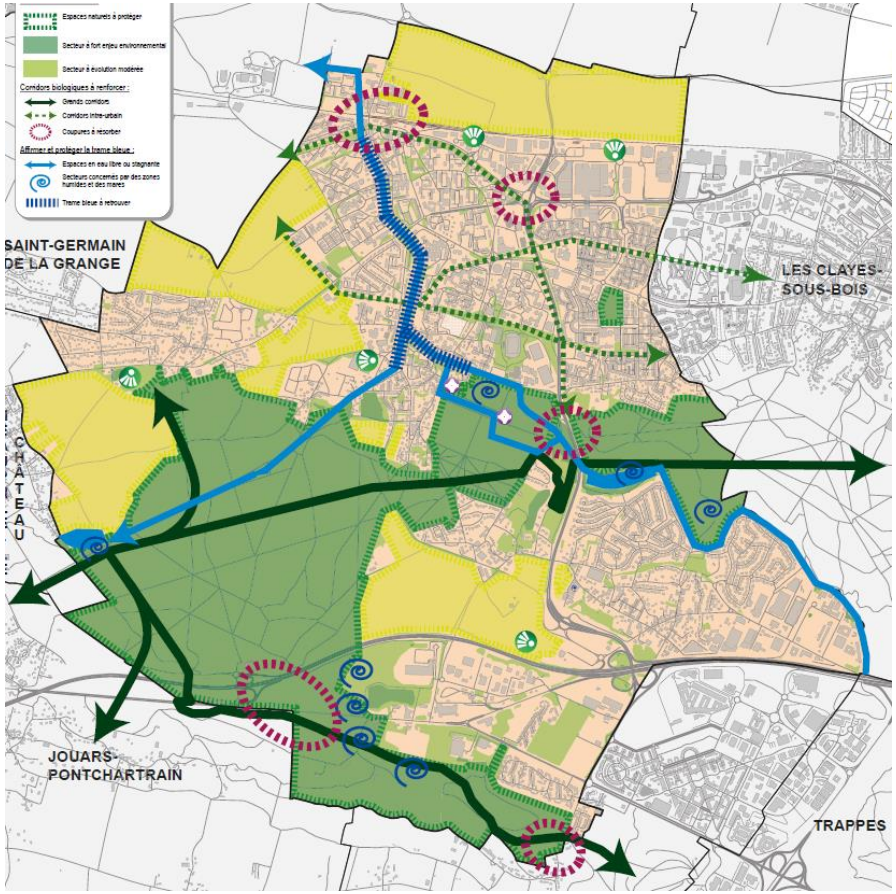
Axe 2 : Renforcer la visibilité et l'attractivité économique

- Régénérer le pôle commercial en lien avec les Clayes-sous-Bois pour renforcer son attractivité et sa compétitivité,
- Assurer la visibilité et le développement du futur pôle SQY High Tech
- S'appuyer sur les polarités commerciales et d'activités de proximité

Axe 3 : Identifier Plaisir comme lieu de respiration

- Accompagner le changement d'image de Plaisir en valorisant la diversité des milieux naturels
- Faciliter l'accès aux espaces ouverts et naturels
- Permettre la création de lieux récréatifs et de respiration
- Assurer la pratique sportive de plein air.

2. Orientation 2 – Préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique



Cette orientation vise à valoriser la grande diversité de la Commune (espaces naturels, ouverts, espaces verts urbains et patrimoine architectural).

Cette orientation vise à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. L'ambition est également de construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique.

Cette deuxième orientation se décline en trois défis :

Axe 1 : Valoriser les atouts patrimoniaux

- Affirmer l'identité historique par la valorisation du patrimoine architectural et rural
- Créer des espaces publics accueillants, sécurisants et support de végétalisation, permettant d'accueillir une circulation apaisée
- Inscrire le développement urbain dans le grand paysage et valoriser les vues
- Sensibiliser la population et Faire découvrir les atouts patrimoniaux

Axe 2 : Rendre la ville résiliente face au changement climatique

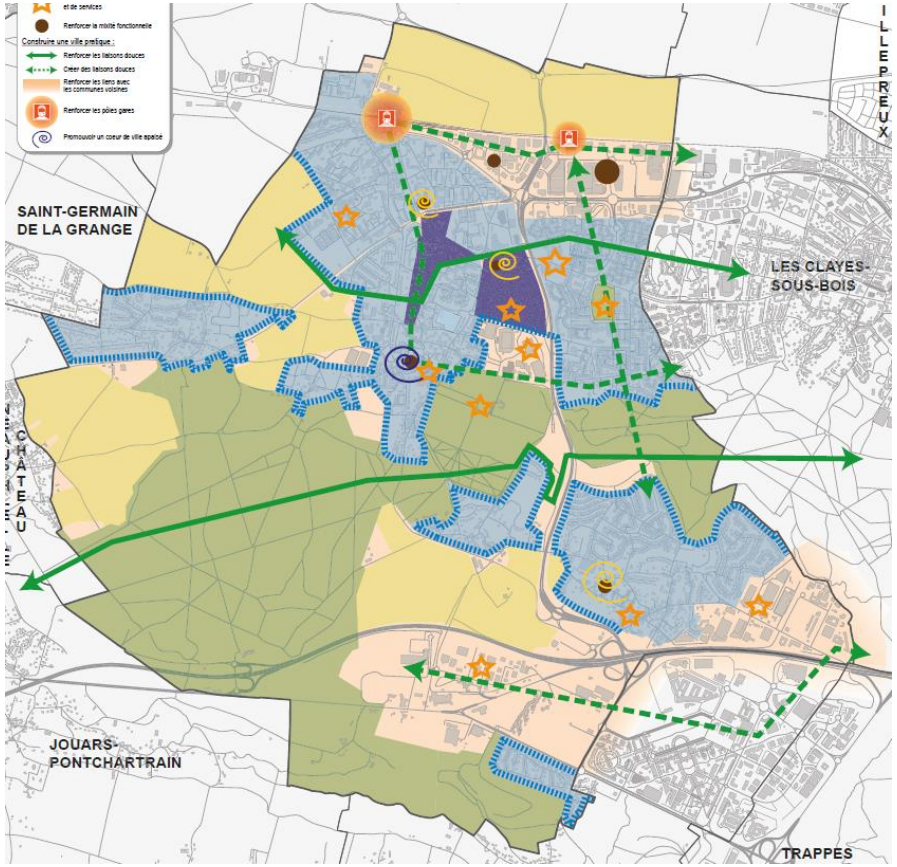
- Réduire l'empreinte écologique des déplacements via un partage de l'espace public en faveur des piétons et des cyclistes, la réduction de la place de la voiture et le développement des transports en communs,

- Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre en encourageant la sobriété énergétique
- Assurer un aménagement préservant la qualité de l'air et protégeant des risques technologiques, les nuisances et la pollution
- Limiter et gérer les expositions aux risques naturels et technologiques

Axe 3 : Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques

- Préserver les espaces agricoles en limitant le développement urbain aux emprises urbaine actuelle,
- Protéger les espaces naturels remarquables et renforcer le maillage de la trame verte à l'échelle intercommunale et régionale
- renforcer la biodiversité et les continuités écologiques locales qui constituent également des supports pour la biodiversité
- Préciser, retrouver et renaturer les rus Maldroit et Sainte-Apolline, constitutifs de la trame bleue et éléments remarquables sur le plan urbain

3. Orientation 3 - Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir



Cette orientation vise à assurer le parcours résidentiel des Plaisirois en agissant sur la production de logements. Elle fixe également l'objectif d'une lutte contre l'étalement urbain et donc une production qualitative visant à répondre aux obligations d'un usage optimal du foncier disponible.

Cette troisième orientation se décline en trois défis :

Axe 1 : Qualité de ville et intensité urbaine

- Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité
- Renforcer la polarité du centre-ville (valorisation patrimoniale, ouverture sur la ville, renforcement commercial et contrôle des mutations)
- Renforcer la mixité fonctionnelle à l'échelle de la Commune et des différents quartiers, voire du bâti
- Accroître l'intensité urbaine des pôles gares
- Permettre des opérations de renouvellement urbain
- Garantir un environnement sécurisé

Axe 2 : Une ville pour tous

- Pérenniser et équilibrer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements pour permettre le développement de parcours résidentiels
- Permettre d'adapter les logements aux besoins des familles, sans oublier les gens du voyage
- Développer l'intergénérationnelle dans l'offre de logements mais également dans les équipements et les services
- Assurer l'égalité Femme-Homme
- Renforcer la participation citoyenne

Axe 3 : Des équipements pour une ville pratique

- Optimiser les équipements existants et adapter l'offre à l'évolution des besoins à destination des habitants, des salariés et des entreprises du territoire,
- Développer les liaisons inter-quartiers et les mobilités locales, par le biais d'aménagements apaisant la circulation, et favorables aux modes actifs (marche, vélo)
- Assurer la propreté urbaine
- Développer la Ville numérique (infrastructures, services, innovation, etc.)

III. Traduction du PADD dans les pièces règlementaires

A Affirmer le rayonnement de Plaisir dans son territoire

1. Axe 1 : Valoriser les entrées du territoire

Valoriser et accompagner l'aménagement des grands axes routiers	Emplacements réservés n° 6, 7 et 8
Accroître l'intégration urbaine des pôles gares pour en faire des pôles d'attractivité support d'un développement urbain équilibré.	OAP Gares + OAP la Haise Mise en place de règles de hauteur favorisant l'aménagement du lien entre le parvis de la gare Plaisir/Les Clayes via des bâtiments accueillant une pluralité des fonctions Zone UM à proximité du pôle gare Plaisir/Grignon Augmentation des obligations en matière d'espaces verts et de pleine terre

2. Axe 2 : Renforcer la visibilité et l'attractivité économique

Conduire la restructuration et la requalification du pôle commercial pour renforcer sa compétitivité et assurer un développement de l'offre existante en adéquation avec les évolutions des attentes des consommateurs. Une réflexion intercommunale doit également être conduite à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et principalement en collaboration étroite avec les Clayes-sous-Bois.	OAP Gares Délimitation du zonage avec préservation de l'activité industrielle et artisanale sur les Ebisoires Hauteur autorisée à proximité des pôles gares Règles d'implantation pour permettre un retour à la rue et une animation des façades Continuité des modes actifs vers la commune des Clayes-sous-Bois

Mener une forte intervention et restructuration sur les secteurs des Gâtines et de Sainte Apolline au travers du projet de SQY High Tech dont il convient d'assurer la visibilité et le développement d'un futur pôle économique à vocation de haute technologie et de prototypage	OAP Sainte Apolline et Gâtines Délimitation du plan de zonage avec des destinations autorisées visant le développement d'une pluralité d'activité (Uae, UAi) mais permettant le développement de services aux entreprises et salariés (commerces autorisés sous conditions) Transformation de zone AU en zone U Développement des modes actifs Restructuration et requalification des voieries
Assurer une meilleure qualification des polarités commerciales et zones d'activités secondaires pour en renforcer leur lisibilité et leur complémentarité à l'échelle du territoire communal. Il convient donc d'orienter la remobilisation du foncier ou du patrimoine immobilier disponible vers des activités économiques adaptées à la vocation de chaque zone	OAP gares + OAP Valibout Mise en place de linéaires commerciaux Zonages M autours des polarités ou dans les secteurs de projets pour mixité fonctionnelle Destinations qui laissent possibilité d'une mixité de fonction sous conditions dans les secteurs à vocation résidentielle

3. Axe 3 : Identifier Plaisir comme lieu de respiration

S'appuyer sur la grande diversité des milieux naturels et de la richesse du patrimoine plaisirois pour développer l'attractivité de la commune de Plaisir.	OAP TVB Mise en place d'EPM Identification du bâti remarquable
Faciliter l'accès aux espaces ouverts et naturels par des aménagements garantissant l'accueil du public sans porter atteinte à la qualité des espaces.	OAP Sainte Apolline et Gâtines Réalisation de liaisons cycles et piétonnes vers la forêt de Bois d'Arcy et l'Ile de Loisirs

Valoriser et assurer la mise en œuvre des projets d'aménagement de lieux récréatifs et de respiration	Zonage : secteurs Ne06, Ne04 OAP Centre-Bourg avec le développement d'un parc et la préservation et réalisation de jardins familiaux OAP Sainte Apolline et Gâtines avec les accroches vers les massifs boisés et Ile de Loisirs Réalisation du parc de la Mare aux saules
Favoriser les sports en plein air et en pleine nature dont la pratique se renforce d'années en années sur la Commune de Plaisir. Le PADD doit donc permettre à toute la population de pratiquer librement des activités physiques	Zonage : secteurs Ne01, Ne02, Ne04, Ne05 Aménagement du Parc des Quatre Saisons et de la promenade du Temps Perdu

B Préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique

1. Défi 1 : Valoriser les atouts patrimoniaux

Affirmer l'identité historique, et renforcer son appropriation, par la valorisation du patrimoine architectural et paysager	Titre III - section 2 : dédiée aux caractéristiqus urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Identification dans le zonage d'éléments de construction ou bâtiment remarquable + murs remarquables Titres IV, V, VI : article 4 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère OAP Centre-bourg via la restructuration de l'espace public

Créer des espaces publics accueillants, sécurisants et supports de végétalisation permettant d'accueillir une circulation apaisée et valorisant le patrimoine existant	OAP TVB + OAP sectorielles avec toutes les mentions de liaisons pour les mobilités actives, de restructuration et d'animation de l'espace public Dispositions règlementaires en faveur d'une mixité des fonctions, notamment pour le commerce de proximité.
Mettre en valeur et protéger dans le cadre du PLU les vues et espaces paysagers.	Titre II, section 2., article 5 : Les espaces paysagers modulés, à mettre en valeur, à requalifier, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme OAP sectorielles (Gares, Centre-bourg) avec la matérialisation de vues à préserver ou mettre en valeur

2. Défi 2 : Rendre la ville résiliente face au changement climatique

Réduire l'empreinte écologique des déplacements afin de les inscrire dans une démarche durable. Ainsi, le partage de l'espace public, l'optimisation des transports collectifs, leur accessibilité, la valorisation des modes actifs (piétons, cyclistes …) ou la réduction de la place de l'automobile sont autant d'axes sur lesquels la ville souhaite intervenir et qui répondent pleinement aux enjeux du développement durable.	Titre III - Article 6 sur le stationnement. A priori interdiction créer stationnement sur les voies ou emprises publiques (sauf impossibilité) "Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques conformément à la législation en vigueur. " + dispositions en faveur du stationnement "pratique" des cycles non motorisés OAP avec mobilités actives
Encourager à la sobriété énergétique via un génie urbain à vocation écologique et environnementale.	Titre III - section 2 - Articles 4,2 et 4,3 : dédiés aux performances énergétiques et environnementales, ainsi qu'aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Participer à la préservation de la qualité de l'air et être conçu pour se protéger contre les risques technologiques, les pollutions et les nuisances, notamment sonores	Titre II, section 5 : Section 5. Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire. Articles 3 et 4 Titre IV : Article 1 "1.2 Sont soumis à conditions dans toute la zone U La création, l'extension* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.)."
Prévenir et gérer les risques naturels en découlant (inondations, mouvements de terrain, canicule).	Titre II, section 5 : Section 5. Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire. Articles 1 et 2 Section 3, article 8 "Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ; [...] il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant de limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre l'objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24H) ..... " : permet de limiter les ruissellements et engorgements de réseau

3. Défi 3 : Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques

Préserver les espaces agricoles en limitant au maximum le développement urbain dans l'emprise urbaine actuelle	Délimitation des zones Retour de la majorité des zones AU en zones N et A Création d'une zone Ap Règlement de la zone A (Titre V) Article 1 "Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe relatif aux occupations et utilisations du sol admise sous conditions. Le stationnement des caravanes est interdit."
Afin de concilier les usages urbains et techniques des espaces naturels et ouverts tout en garantissant les conditions de vie pour maintenir la diversité animale et végétale, le PLU veillera à protéger les espaces naturels remarquables et renforcer le maillage de la trame verte à l'échelle intercommunale et régionale.	Espaces boisés classés identifiés dans le zonage + protégés par l'article 5 de la section 2 du titre III Titre II, section 2., article 5 : Les espaces paysagers modulés, à mettre en valeur, à requalifier, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme + Bande inconstructible de 50 mètres en lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares Toute la partie règlement de la zone N Mise en place d'EPM OAP TVB

En complément des grands espaces naturels, il convient de renforcer la biodiversité et les continuités écologiques locales qui constituent également des supports pour la biodiversité	Titre II, section 5 : Section 5. Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire. Article 5 Zones humides Titre IV : article 4 : 4.3.6 "Pour toutes les clôtures, il est recommandé : - De prévoir des ouvertures au niveau du sol pour permettre le passage de la microfaune, - De constituer les haies à partir d'essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale du Parc Naturelle Régional de la Haute Vallée de Chevreuse" (dispositions similaires pour la zone agricole - TItre V - et la zone N (titre VI)) TItre IV : article 5 : Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions* Mise en place d'EPM OAP TVB
Préciser, retrouver et renaturer les rus constitutifs de la trame bleue. Les rus du Maldroit et de Sainte-Apolline imprègnent fortement la géographie et la forme urbaine de Plaisir. Ils constituent des éléments remarquables sur le plan urbain mais surtout sur le plan écologique.	OAP Centre-bourg qui fixe l'ambition de renaturation du rû Maldroit ER n°1

C Préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique

1. Défi 1 : Qualité de ville et intensité urbaine

Assurer un développement urbain maîtrisé et de qualité pour répondre aux besoins de logements des Plaisirois mais également attirer une population extérieure, notamment les jeunes ménages avec enfants	Instauration d'un SMS Instauration d'un PAPAG sur le site de l'hôpital Charcot OAP Centre-bourg, OAP de la Haise, OAP Sainte Apolline et Gâtines, OAP Valibout, OAP Gares qui visent à encadrer qualitativement les opérations de restructuration urbaine Titre III section 2 et Titre IV section 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères)
Renforcer le centre bourg de Plaisir, qui constitue un important potentiel d'attractivité, par le biais de nombreuses interventions visant à conforter la polarité du centre-ville (valorisation patrimoniale, ouverture sur la ville, renforcement commercial et contrôle des mutations)	Titre III : article 2.2 Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale. En outre, dans le secteur du Centre-ville uniquement, les changements de destination des locaux à destination « d'artisanat et commerce de détail » sont strictement limités aux destinations « Artisanat et commerces de détail, » et « Restauration »" OAP Centre-bourg Développement de zones spécifiques pour permettre la restructuration urbaine : reconversion du site hospitalier Charcot ou intervention plus fine dans le centre historique

Assurer la mixité fonctionnelle à l'échelle communale et des différents quartiers	Destinations autorisées qui favorisent la mixité fonctionnelle : zone M, autorisation du commerces et restaurations sous conditions dans secteurs résidentiels, voire totale dans les zones d'activités Instauration de deux SMS
Accroître l'intensité urbaine à proximité des pôles gares en assurant un regroupement sur ce même lieux d'une grande diversité d'activités et de fonctions, source de flux et d'animation urbaine.	OAP Gares Zone UM permettant une mixité fonctionnelle forte
Permettre des opérations de renouvellement urbain ambitieuses, innovantes et vertueuses sur le plan environnemental, selon l'approche du label éco-quartier.	OAP Centre-bourg, OAP Gare, OAP Valibout Zones définies sur ces secteurs permettant pour le centre-bourg la mise en œuvre des études urbaines sur le site de Charcot ou au Valibout Instauration d'un taux de pleine terre (indice de densité)
Garantir un environnement sécurisé pour améliorer la qualité de vie	Requalification et apaisement des voiries portées dans les OAP Intervention dans le désenclavement du Valibout (OAP)

2. Défi 2 : Une ville pour tous

Développer une mixité de programmes de logements afin d'atténuer les phénomènes de déséquilibres spatiaux mais également pérenniser et équilibrer la mixité sociale, pour permettre le maintien d'un taux de logements sociaux supérieurs à 25%	Plusieurs secteurs de mixité sociale dans le plan de zonage Article 2 du titre III
Permettre d'adapter les logements aux besoins des familles, sans oublier les gens du voyage,	Augmentation limitée de l'emprise au sol autorisée à l'échelle de la Commune Aire des gens du voyage
Renforcer les liens et la cohésion entre habitants en développant l'offre intergénérationnelle à l'échelle des quartiers, de l'offre d'habitat, des équipements et des services	Linéaires commerciaux Deux périmètres de SMS Augmentation de l'emprise au sol limitée pour permettre une pièce en plus Zonages et dispositions règlementaires en faveur de l'évolution des équipements OAP avec programmation mixte et visant à diversifier les publics.
Assurer l'égalité Femme-Homme dans le projet communal	Traitement de l'espace public en faveur d'une réduction de la place de la voiture, une végétalisation et un apaisement de ce dernier

Renforcer la participation des habitants pour la fabrication de la Ville et avoir une ville participative et citoyenne	Lien avec la concertation sur le PLU de Plaisir Concertation sur les projets urbains en cours (Centre-bourg, Valibout)

3. Défi 3 : Des équipements pour une ville pratique

Adapter et d'optimiser les équipements existants pour répondre à l'évolution des besoins et des modes de vie des habitants, des salariés et des entreprises du territoire	Zonage : adaptations pour tenir compte des besoins d'évolutions des équipements publics Exonération de certaines dispositions du règlement du PLU pour faciliter l'évolution, la rénovation et la construction d'équipements publics ou d'intérêt général
Renforcer et de développer les liaisons inter-quartiers et les mobilités locales, par le biais d'aménagements apaisant la circulation, et favorables aux modes actifs (marche, vélo)	Emplacements réservés n°1, 5, 7 et 8 notamment. Lien avec le Schéma directeur cyclable et les OAP sectorielles qui visent à développer les liaisons cyclables à l'échelle de la Commune

Assurer le maintien de la propreté urbaine	Titre III - article 8; sous-article 8.3 et plus particulièrement "Dans l'objectif de limiter l'impact sur la circulation au moment de la collecte des déchets, les bornes d'apport volontaire et les aires de présentation à la collecte devront prioritairement être installées le long des voies les moins circulées." Titre IV : Article 1 "Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement. "
Assurer l'accès au numérique	Titre III - article 8 - 8.4 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Titre V, article 4.6 "Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction"

IV. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme :
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme. Il est ainsi possible d'y préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère, etc.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

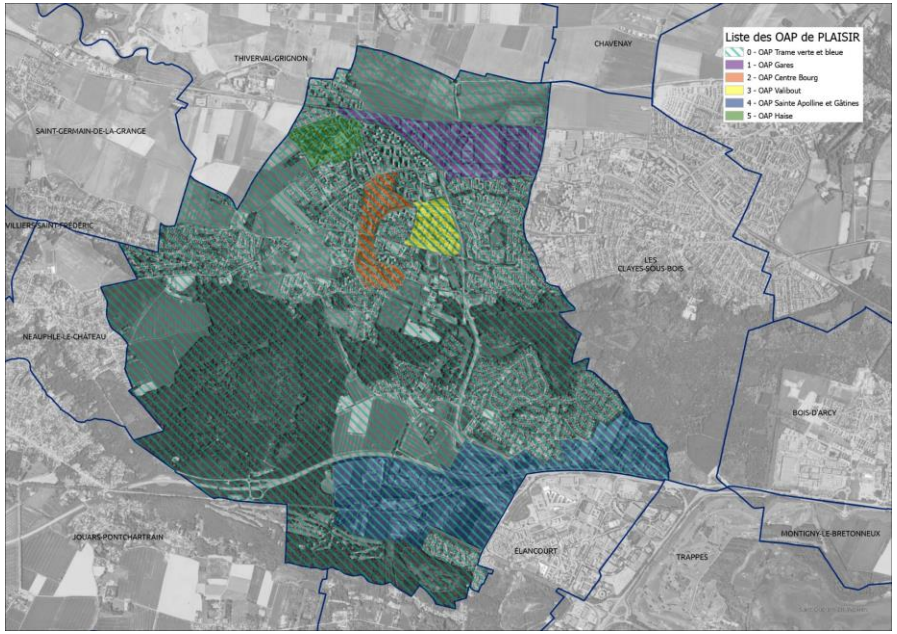
Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements. Le niveau de détail des OAP dépend du niveau d'avancement ou de définition des projets, les tracés représentés sont ainsi des principes permettant de traduire des objectifs sans que leur localisation ne soit complètement arrêtée. Les OAP visent à permettre la mise en place d'un urbanisme de projet en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.

Le PLU comporte deux types d'orientations d'aménagement et de programmation :

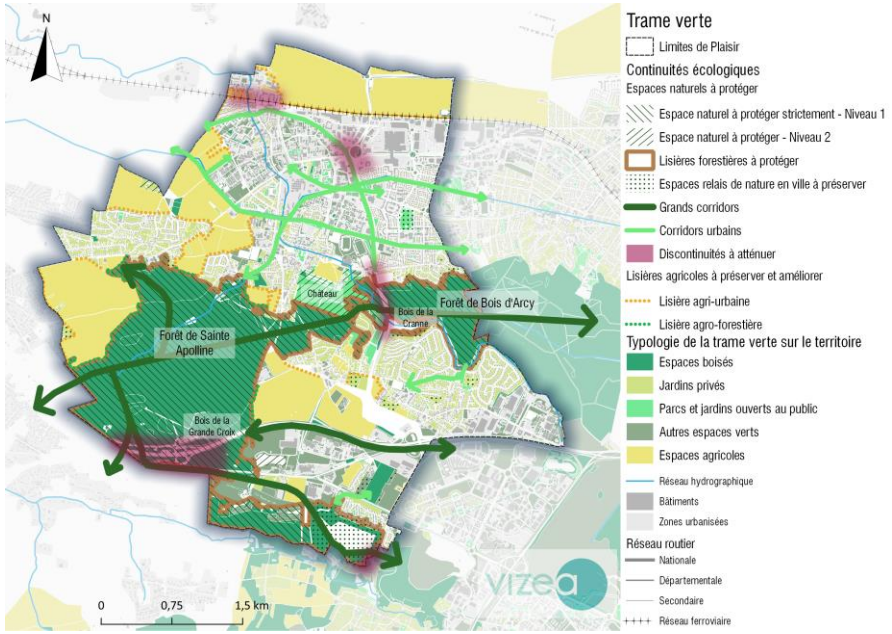
- Une OAP thématique relative à la protection de la trame verte et bleue
- 5 OAP des secteurs à enjeux : le secteur des gares, le Centre-bourg, le Valibout, Sainte-Apolline et Les Gâtines, La Haise.

Le niveau de détail de chacune des OAP dépend à la fois des objectifs portés sur chacun des secteurs, de la précision des attentes et des niveaux d'avancement des projets envisagés. Elles peuvent ainsi simplement fixer de grands objectifs qualitatifs ou programmatiques, mais aussi dessiner finement l'avenir du secteur.

A Les OAP sectorielles : le choix de leur localisation

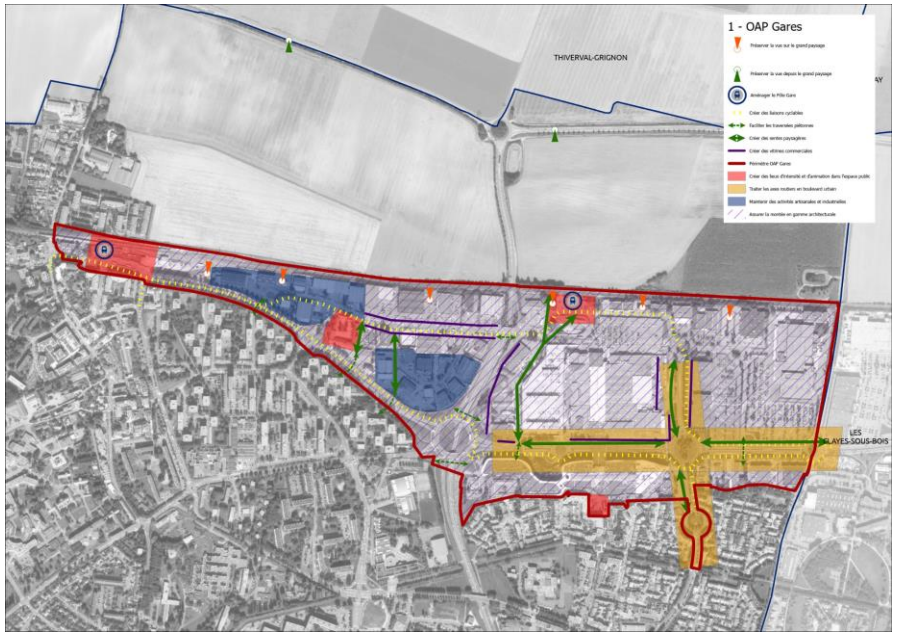


La localisation des OAP permet de répondre aux objectifs portés par le PADD, selon ses 3 orientations.

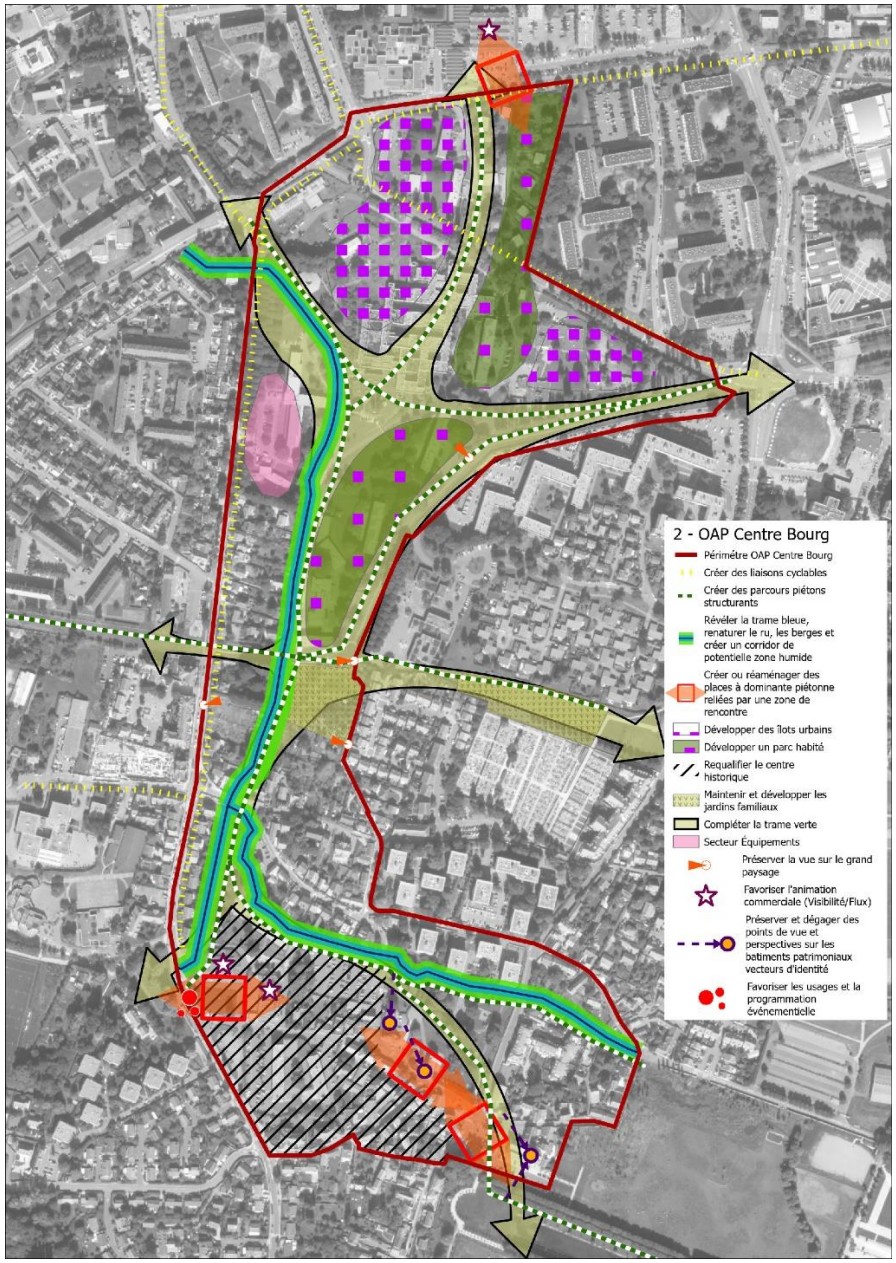


L'OAP « Trame verte et bleue » est à l'échelle de la commune entière.

Cette OAP vise à améliorer le fonctionnement de la trame écologique de Plaisir par des prescriptions de valorisation, d'aménagement, de préservation des réservoirs et des trames écologiques.

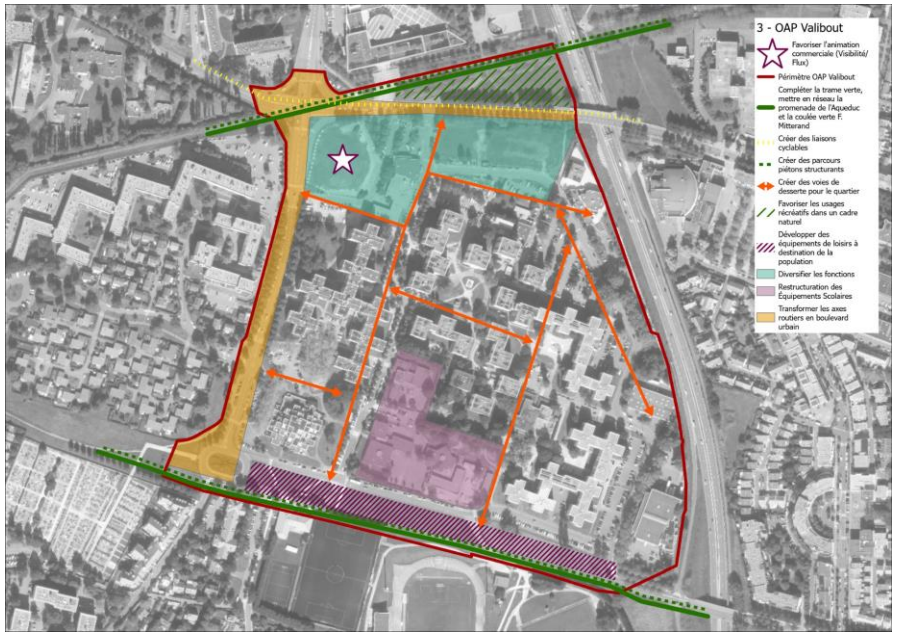


L'OAP « Gares » comprend l'intégralité de la zone commerciale de Plaisir, de la zone des Ebisoires et du pôle gare de Plaisir Grignon. Cette OAP vise à engager et accompagner la restructuration du secteur nord de la Commune de Plaisir et son intégration au grand paysage.

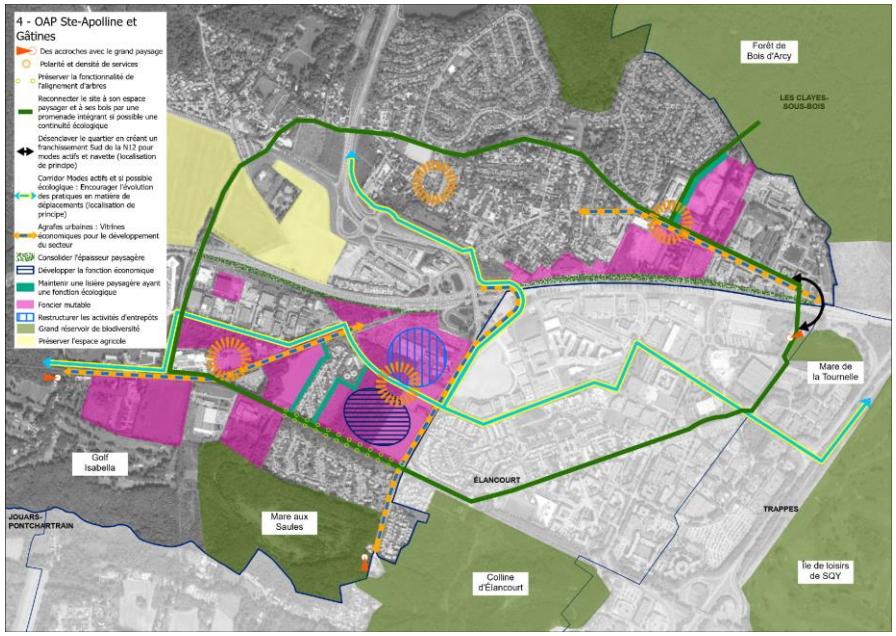

2 - OAP Centre Bourg
Périmètre OAP Centre Bourg
Créer des liaisons cyclables
Créer des parcours piétons structurants
Révéler la trame bleue, renaturer le ru, les berges et créer un corridor de potentielle zone humide
Créer ou réaménager des places à dominante piétonne reliées par une zone de rencontre
Développer des îlots urbains
Développer un parc habité
Requalifier le centre historique
Maintenir et développer les jardins familiaux
Compléter la trame verte
Secteur Équipements
Préserver la vue sur le grand paysage
Favoriser l'animation commerciale (Visibilité/Flux)
Préserver et dégager des points de vue et perspectives sur les batiments patrimoniaux vecteurs d'identité
Favoriser les usages et la programmation événementielle

L'OAP « Centre-Bourg » comprend l'ensemble de l'emprise de l'hôpital Charcot ainsi que le bourg historique de Plaisir.

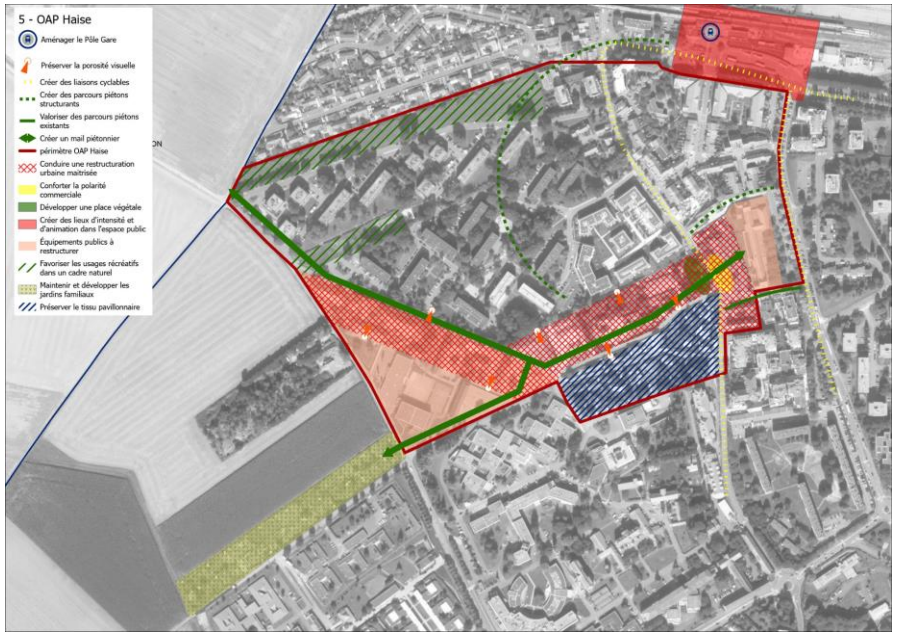
Cette OAP vise à encadrer les opportunités de développement urbain offertes par la libération du foncier de l'hôpital de Plaisir pour en faire une rotule à l'échelle communale et assurer la diversification des fonctions pour en renforcer l'animation.



L'OAP « Valibout » reprend le périmètre du quartier du Valibout. Cette OAP vise à assurer la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du Valibout, porté dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), notamment en assurant une meilleure intégration du quartier au tissu urbain et réseau viaire environnant ainsi qu'à renforcer le maillage viaire au sein du quartier.



L'OAP « Sainte-Apolline et Gâtines » comprend l'ensemble des zones d'activités des Gâtines et de Sainte-Apolline. Cette OAP vise à accompagner et encadrer la restructuration des deux zones d'activités de Plaisir, en lien avec les ambitions globales portées par l'étude SQY High Tech, pour en renforcer leur attractivité et faciliter l'implantation d'entreprises à vocation productive et d'innovation.



L'OAP « La Haise » se situe au nord de la Commune, des deux côtés de la rue de la gare. Il englobe une diversité de tissu bâti, comprenant des hangars agricoles, du tissu pavillonnaire et des logements collectifs. Cette OAP vise à accompagner et encadrer la restructuration du secteur de la Haise, en renforçant son lien avec le pôle gare et les espaces paysagers environnants.

B Objectifs transversaux des OAP

Des objectifs transversaux, qui entrent en résonnance avec ceux du PADD, sont déclinés localement dans chacune des orientations de secteur.

La préservation de la trame verte et bleue

L'OAP « TVB » fixe des objectifs en matières de préservation et de restauration de la trame verte et bleue qui se retrouve dans les différentes OAP sectorielles.

Ainsi, l'OAP « Gares » vise à préserver les vues sur le grand paysage mais également à renforcer la végétalisation de ce secteur.

L'OAP « Centre-bourg » prévoit une intervention forte sur le ru Maldroit afin de le renaturer et de restaurer ses berges. Des objectifs en matières de reconnexion et de renforcement de la TVB via des accroches avec l'existant sont également développés.

L'OAP « Sainte-Apolline et Gâtines » vise à renforcer les liens avec la TVB, notamment vers les grands réservoirs de biodiversité que sont la forêt de Bois d'Arcy et l'Ile de Loisirs.

Encadrer la restructuration urbaine pour limiter l'étalement urbain

Les OAP visent à répondre à l'ambition de construire la ville sur la ville en encadrant de façon qualitative les opérations de restructuration urbaine.

Ainsi, l'OAP « Gares » fixe des objectifs ambitieux en matière de restructuration commerciale, notamment en faveur d'une architecture qualitative, d'une meilleure végétalisation et de la recherche d'une animation renforcée via un retour sur la rue des façades des enseignes commerciales.

L'OAP « Centre-bourg » vise à assurer un développement urbain qualitatif et respectueux du contexte bâti sur le site de l'hôpital Charcot.

L'OAP « Sainte-Apolline et Gâtines » prévoit une réappropriation des friches économiques sur ce secteur mais également d'exploiter le foncier disponible de la manière la plus efficiente possible.

Le développement de modes actifs

Le développement des modes actifs est matérialisé dans toutes les OAP.

Il s'agit ainsi de matérialiser et d'intégrer le Schéma Directeur Cyclable élaboré par Saint-Quentin-en-Yvelines en coopération avec la Commune de Plaisir.

Les différentes OAP fixent donc comme objectif de faciliter le report modal et un partage de l'espace public plus favorable aux mobilités actives.

Ainsi l'OAP « Centre-Bourg » prévoit de renforcer les axes Nord-Sud et Est-Ouest, pour en faire un lieu pivot à l'échelle de la Commune.

Dans l'OAP « Valibout » les mobilités actives sont appelées à jouer un rôle majeur dans le désenclavement du quartier et son accessibilité.

Dans l'OAP « Gares », en lien avec les réflexions relatives au contrat de pôle gare, les modes actifs sont pensés en faveur d'un rabattement vers la gare de Plaisir/Grignon mais aussi de Plaisir/Les Clayes. L'offre de stationnement vélo est également renforcé.

L'OAP « Sainte-Apolline et Gâtines » donne une place importante aux modes actifs pour la desserte des différents pôles d'emplois mais également l'accès aux lieux de respiration et de loisirs comme la forêt de Bois d'Arcy et l'Ile de Loisirs.

Des axes de circulation à restructurer

Les axes de circulation de Plaisir disposent de caractéristiques relativement routières, à adapter afin d'améliorer la visibilité vers les espaces de vie et les centralités. Les OAP intègrent donc l'ambition d'apaiser la circulation automobile et de favoriser le report modal via des aménagements spécifiques.

Les OAP « Gares » et « Valibout » prévoient donc une restructuration des RD pour en faire des boulevards urbains. De même, l'OAP « Sainte-Apolline et Gâtines » prévoit la restructuration de différentes voiries pour en faire de véritables accroches urbaines.

Des vues à préserver ou à mettre en valeur

Les différentes OAP intègrent des vues à préserver ou à mettre en valeur. Il s'agit à la fois de vue sur le grand paysage comme pour l'OAP « Gares » vers la Plaine agricole de Versailles, mais également sur des éléments plus locaux à l'image de l'OAP « La Haise » ou de l'OAP « Centre-Bourg ». Pour ces dernières, l'ambition est de préserver une certaine porosité visuelle vers des points de vue et éléments caractéristiques locaux.

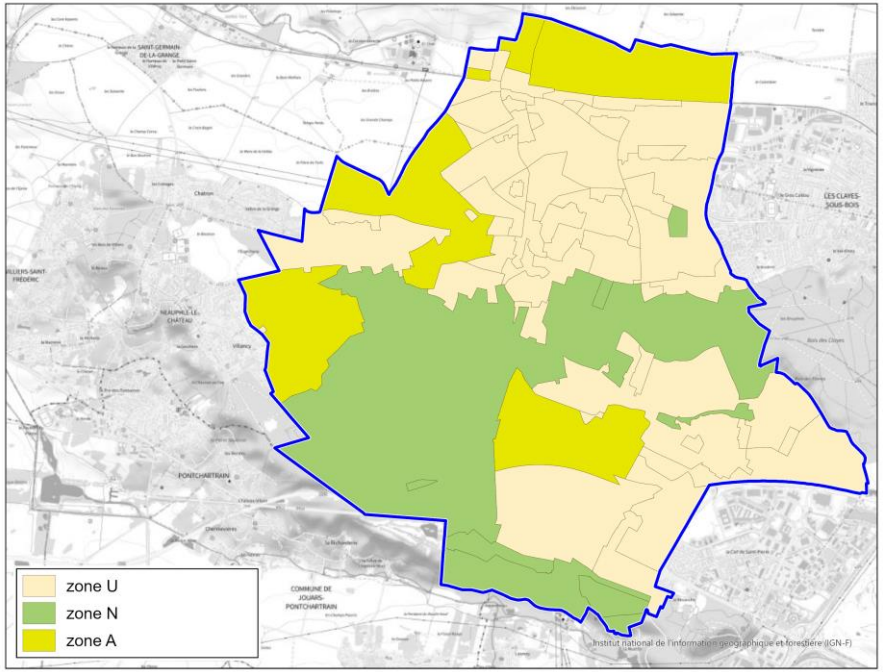
V. Justification des zones et des règles du PLU

A L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation […] expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables… ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Situé aux portes de Paris, le territoire de la commune de Plaisir dispose d'espaces urbanisés, naturels et agricoles. A ce titre, trois grandes catégories de zones ont donc été élaborées : la zone U dite « urbaine », la zone A dite « agricole » et la zone N dite « naturelle et forestière ».



En application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

En application des articles R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

1. Le règlement du PLU de Plaisir est organisé en 7 titres

Le règlement est profondément renouvelé dans sa structure grâce :

- A l'utilisation de nouveaux outils, rendus possibles par les évolutions du Code de l'Urbanisme (servitudes de mixité sociale, coefficient de biotope par surface, etc.), mais aussi de dispositions nouvelles conçues pour accompagner les objectifs d'intensification urbaine (mixité des fonctions, canopée habitée, espaces partagés, etc.) ;
- A l'abandon des sous-zonages, qui permet de traiter le règlement de l'espace urbain d'un seul tenant.

Le **Titre I** constitue le mode d'emploi du PLU de Plaisir. Il présente

- L'organisation du règlement,
- Le fonctionnement des différents chapitres,
- La définition des destinations et sous destination :
- Ce chapitre est destiné à préciser les différentes activités comprises au sein des destinations listées dans l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur après le 1er janvier 2016.
- Le lexique :
    - Il s'agit ici de préciser certaines notions d'ordre architectural ou liées aux implantations des constructions, utilisées dans le règlement. Cet article détermine aussi la pondération appliquée aux espaces végétalisés entrant dans le décompte du coefficient de végétalisation, pondération établie en fonction de la nature du sol et de son degré de perméabilité.
    - Ce lexique est opposable, toutefois les illustrations ont pour but de faciliter la compréhension et ne sont pas opposables.

Le règlement est largement illustré, ces illustrations ont pour but d'expliciter les règles et ne sont pas opposables.

Le **Titre II** expose les dispositions générales qui comprennent le rappel de normes supérieures.

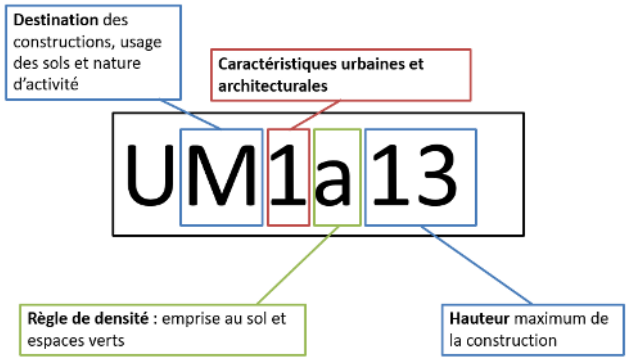
Le **Titre III** expose les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones. Il précise ainsi les normes liées aux réseaux,

stationnements, aux prescriptions liées à la préservation du patrimoine naturel et paysager, mais également des normes dérogatoires.

Le **Titre IV** expose les dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine (U).

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des territoires urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter. Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

L'élaboration du règlement des zones U est appuyée sur une méthode permettant à la fois une finesse du zonage et du règlement adapté à chaque tissu urbain, ainsi que sur une gestion intégrée et rationalisée du règlement. Une nomenclature a ainsi été apposée à chaque secteur du zonage :



- Les premières lettres indiquent la vocation du secteur en renseignant sur la destination des constructions ;
- Le premier indice chiffré fait référence aux règles régissant l'implantation des constructions et l'aspect extérieur ;
- La lettre minuscule qui suit renseigne sur les règles de densité : l'emprise au sol et les espaces verts;
- Le dernier indice chiffré indique la hauteur maximale au point le plus haut des constructions autorisée dans le secteur.

La dénomination de chacun des secteurs identifiés au plan de zonage est donc issue d'une combinaison de plusieurs règles, établie à partir d'une typologie de tissus urbains visant à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs et à marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains et de conforter les

caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, hauteurs, etc.

Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.

Le **Titre V** expose les dispositions spécifiques applicables à la zone agricole.

Les zones agricoles présentes sur Plaisir ont vocation à être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En effet, le maintien d'exploitations et de terres agricoles sur le territoire répond à un objectif de préservation des espaces de nature et de leur fonctionnalité économique ainsi qu'à une volonté de limiter la réduction des espaces agricoles.

Cet objectif s'inscrit dans les grands principes du Grenelle de l'environnement et s'articule avec la volonté de concentrer le développement urbain dans les zones centrales du territoire communal, par le biais du renouvellement urbain notamment.

La subdivision de la zone agricole en un **secteur Ap**, destiné à la protection stricte des terres agricoles, vise à protéger les continuums écologiques dans les espaces agricoles, la préservation des grands paysages.

Le **Titre VI** expose les dispositions spécifiques applicables à la zone naturelle.

Les zones dites « naturelles et forestières » concernent les grandes entités paysagères du territoire telles que les forêts de Sainte-Apolline, de Bois d'Arcy, et le Bois de la Cranne. Elles rassemblent également les principaux espaces verts qui ponctuent la commune.

Ces secteurs du territoire, équipés ou non, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La subdivision de la zone naturelle et forestière en plusieurs secteurs vise à tenir compte de la vocation dominante de chacun des secteurs, marquer la volonté de protéger les atouts paysagers et écologiques et intégrer les objectifs de préservation et/ou de restauration des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Ainsi plusieurs espaces, qui présentent une ou plusieurs de ces caractéristiques, ont été identifiés dans le cadre du PLU.

Ces espaces font l'objet de distinctions répondant, pour chacun, à des objectifs et des usages différents :

- La zone N générale est la plus restrictive. Elle a pour principal objectif de protéger, de façon stricte, les espaces délimités de la réalisation de nouvelles constructions ;
- Le secteur Ne est un secteur qui intègre de grands équipements de la commune présentant une forte

dimension paysagère et naturelle (Parc des Quatre Saisons, Parc du Château, SPA, Mare aux Saules, Golf Isabella, etc.) et qui permet l'évolution modérée des équipements déjà existants tout en préservant les caractéristiques paysagères et naturelles de ces ensembles. Leur délimitation est issue d'un croisement entre l'analyse de l'ancien PLU et d'une analyse des équipements. Ce travail a permis de cibler les secteurs qui présentent à la fois une vocation de services publics ou d'intérêt collectif et des intérêts naturalistes et/ou paysagers.

Le **Titre VII** présente les éléments patrimoniaux à préserver, pour chacun d'eux des prescriptions sont exigées et opposables.

B Les TITRES III à VI sont organisés selon la nouvelle structure du PLU

1. SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et nature d'activités

1. Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Dispositions relatives aux ouvrages techniques

Le règlement prescrit des règles relatives aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de détente, éléments de réseaux, éléments de voirie pour le traitement d'ouvrage d'art…). Les impératifs de leur localisation nécessitent que leur implantation puisse s'affranchir des règles d'organisation urbaine du PLU.

Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains

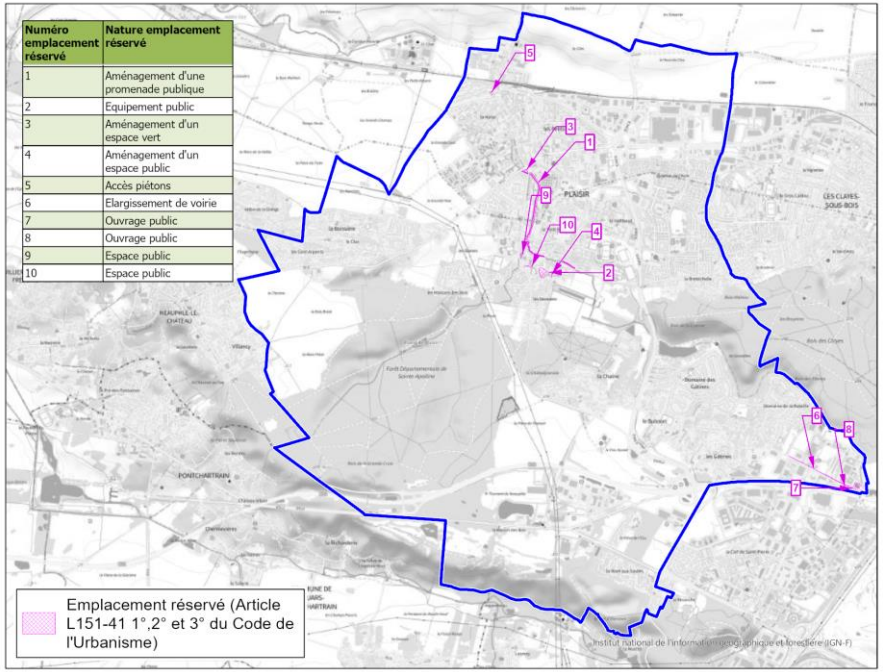
(i) Opération d'aménagement d'ensemble

Afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Le PLU précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.

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

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m².,

(ii) Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts



Numéro emplacement réservé	Nature emplacement réservé
1	Aménagement d'une promenade publique
2	Equipement public
3	Aménagement d'un espace vert
4	Aménagement d'un espace public
5	Accès piétons
6	Elargissement de voirie
7	Ouvrage public
8	Ouvrage public
9	Espace public
10	Espace public

Par rapport au PLU précédent, la liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés, notamment pour permettre la mise en œuvre de projets d'infrastructures routières, de transports en commun ou assurer les continuités des circulations douces. Certains éléments ont ainsi été supprimés, d'autres conservés ou ajoutés.

Conformément à l'article L 151-41 (1°, 2° et 3°) du Code de l'Urbanisme, l'agglomération peut fixer, dans son PLU, les

emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique général par une trame hachurée rose et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie au tableau qui figure sur le plan de zonage.

Cette liste indique le bénéficiaire de l'emplacement réservé, sa destination ainsi que sa superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son bien en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des emplacements réservés listés dans le tableau ci-contre offrent une réponse aux ambitions suivantes portées par le PADD.

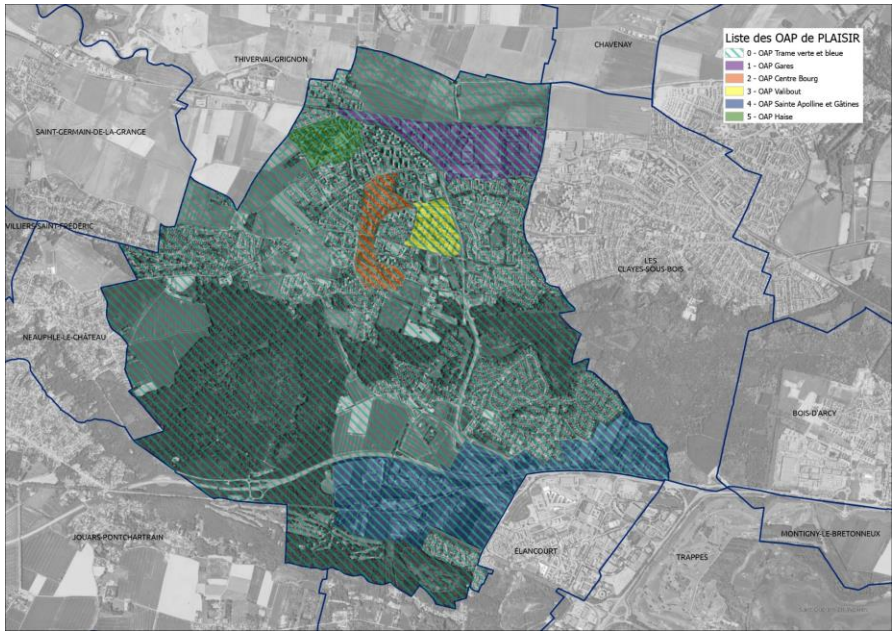
Ainsi, ils sont destinés à compléter l'offre d'équipements de la commune ou à améliorer les déplacements, par des aménagements de voirie, des élargissements liés à la mise en place de transports en commun ou des créations de cheminements doux.

N°	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Aménagement d'une promenade publique	Commune	11 537
2	Equipement public	Commune	5 040
3	Aménagement d'un espace vert	Commune	907
4	Aménagement d'un espace public	Commune	263
5	Accès piétons	Commune	124
6	Elargissement de voirie	Communauté d'agglomération	2 950
7	Ouvrage public	Communauté d'agglomération	3 447
8	Ouvrage public	Communauté d'agglomération	873
9	Espace public	Communauté d'agglomération	715
10	Espace public	Communauté d'agglomération	414

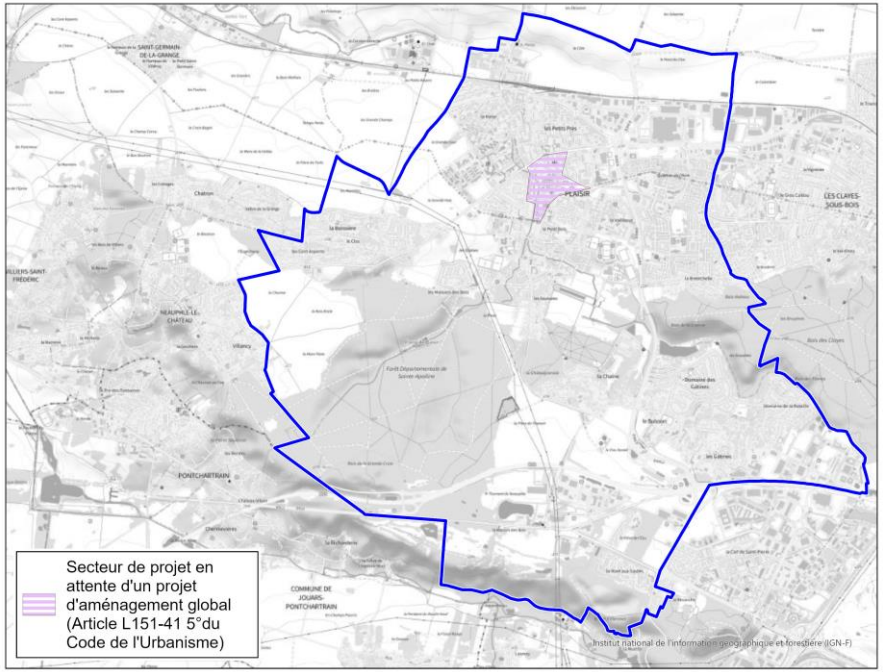
Les emplacements réservés inscrits au présent PLU représentent au total 2,4 ha répartis en 10 emplacements.

(iii) OAP

Le PLU comprend des OAP thématiques, sectorielles et patrimoniales dont les dispositions et prescriptions quantitatives, qualitatives et programmatiques s'appliquent en sus du présent règlement.



(iv) Secteur de projet d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)



- Un périmètre de secteur de projet d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est défini au document graphique général conformément aux possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme à l'article L 151-41.5°.
- Le règlement s'attache à ne pas grever l'usage futur des terrains en interdisant la constructibilité, tout en assurant une certaine souplesse pour les constructions existantes. Ainsi, les travaux ayant

pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du règlement littéral et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m^2 de surface de plancher supplémentaire sur chaque terrain.

Un perimètre a été identifié :

- Le secteur de l'hôpital Charcot. Dans le cadre de la future libération de ce foncier stratégique à l'échelle de Plaisir du fait de sa position de rotule entre le cenre historique et le pôle gare. Au regard du foncier disponible, la Commune et l'Agglomération souhaitent disposer du temps nécessaire à la conduite des études urbaines pour permettre l'évolution de ce secteur sans en compromettre les équilibres.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Le règlement impose, pour les constructions d'une superficie supérieure à 1000 m², la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable et d'un dispositif destiné à récupérer l'eau. Ce seuil permet de cibler les nouvelles opérations de logements collectifs. En n'imposant aucun mode de production précis, la règle reste suffisamment large pour permettre la faisabilité de tels dispositifs.

2. Disposition dans les zones urbaines

Interdiction dans toute la zone U

Afin de garantir la qualité urbaine, sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

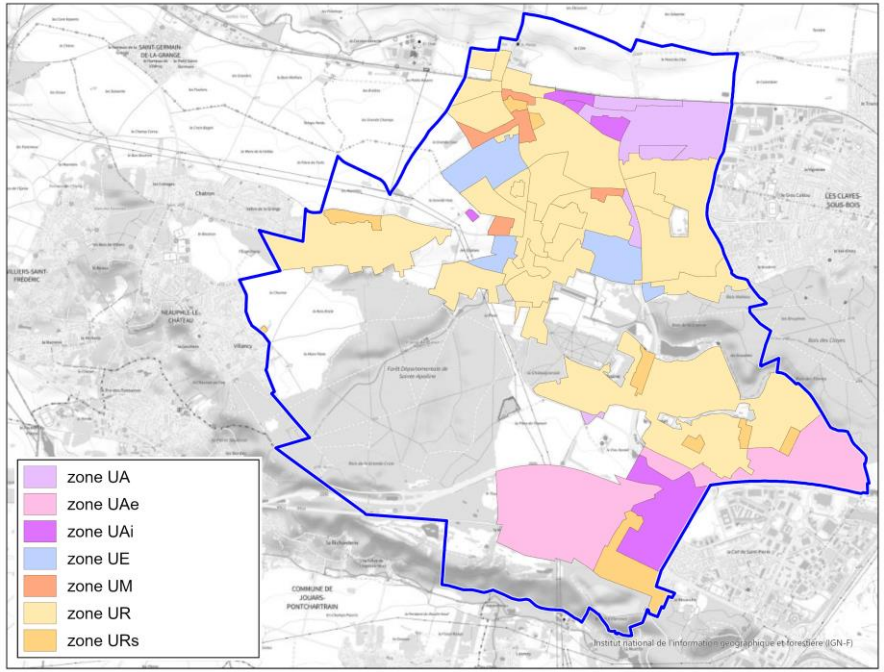
Conditionné dans toute la zone U

Afin d'assurer la sécurité et limiter les nuisances, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

Les dispositions spécifiques selon les destinations en zone U

La zone urbaine est découpée en secteurs dont la vocation dominante et les destinations ont été définies pour permettre d'atteindre les objectifs du PADD selon les indices expliqués dans le tableau ci-après :

Dénomination de l'indice	Principe
M	**Zone urbaine mixte :** elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines, les industries y sont toutefois interdites
R Rs	**Zone urbaine résidentielle :** Dominante habitat et fonctions associées encadrées. <u>Secteur résidentiel strict</u> ; la création de commerces est interdite Elle vise à la fois à préserver la tranquillité d'espaces résidentiels et à limiter la dispersion des commerces en dehors des polarités commerciales existantes. Il s'agit également d'éviter les nuisances liées au développement de l'artisanat dans les secteurs de stationnement contraint alors que des espaces dévolus à l'artisanat sont vacants. La zone URs occupe une part relativement importante de la commune, toutefois, celle-ci, occupée principalement par de l'habitat individuel : moins d'habitants susceptibles d'utiliser les commerces, usage contraint de l'automobile, souhaite de tranquillité, … Par ailleurs des évolutions pourront être envisagées s'il s'avère que l'étendue de cette zone est problématique au regard de nouvelles demandes d'installation d'entreprises artisanales et de services.
A Ai (industrie) Ae (industrie avec entrepôts)	**Zone urbaine d'activités économiques** : Toutes activités économiques (sauf industrie) et SPIC et logements directement nécessaires Activité et industrie: industrie autorisée Zone d'activité à vocation industrielle autorisant l'entrepôt sous conditions
E	**Zone urbaine d'équipements** : sont autorisés uniquement les EICSP et logements directement nécessaires



Récapitulatif synthétique des destinations, autorisées, interdites ou soumises à conditions

	M	R	Rs	A	Ae	Ai	E
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
Exploitation agricole							
Exploitation forestière							
HABITATION							
Logement							
Hébergement							
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration							
Commerce de gros							
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sauf linéaires commerciaux						
Hébergement hôtelier et touristique							
Cinéma							
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Équipements sportifs							
Lieux de culte							
Autres équipements recevant du public							
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie							
Entrepôt							
Bureau							
Cuisine dédiée à la vente en ligne							
Centre de congrès et d'exposition							

Autorisé

Autorisé sous condition

interdit

3. Dispositions dans les zones agricoles

La zone A a pour objectif d'affirmer le caractère agricole de la zone, permettre la diversification de l'activité agricole en autorisant les locaux de vente de produits et les équipements touristiques à condition qu'ils soient complémentaires à l'activité.

Dès lors, la zone agricole apparait comme l'espace privilégié pour la préservation et le développement des activités agricoles et du potentiel agronomique du territoire.

Ainsi, seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages agricoles.

Afin de permettre l'entretien et la restauration des anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus adaptés à un usage agricole, le règlement du PLU permet le changement de destination de ces bâtiments s'ils ont été identifiés comme patrimoniaux et repérés au document graphique et à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

Comme le prévoit l'article L551-11.2 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments* anciennement à usage agricole, en particulier des bâtiments* repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne répondent plus aux contraintes techniques de l'exploitation, est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur d'une activité support à l'activité agricole ou d'une activité précisée dans la fiche patrimoniale relative au bâtiment disponible au titre VII du règlement

Les grands principes règlementaires de la zone A restreignent fortement la constructibilité et les fonctions amenées à s'implanter sur le territoire.

Un sous-secteur Ap (Agricole protégé) a été mis en place en vue d'affirmer le caractère agricole de la zone tout en restreignant au maximum les possibilités de construction afin de préserver les continuums écologiques, protéger les grands paysages et prévenir les nuisances. Le règlement graphique compte un site « Ap » dont l'objet est la protection stricte des espaces agricoles.

Dans l'objectif d'affirmer un engagement fort en faveur de la biodiversité et de la préservation des paysages agricoles, ces secteurs ne présentent pas de constructibilité, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Leur délimitation, issue du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, se justifie notamment par des intérêts naturalistes et/ou paysagers.

Le secteur Ap traduit les volontés du PADD de pérenniser les espaces agricoles et de restaurer les continuums écologiques des vallées et

des plateaux notamment, en interdisant l'urbanisation sur ces espaces et en maintenant leurs paysages ouverts.

En effet, ces secteurs présentent un véritable potentiel pour renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques entre les espaces agricoles, naturels et forestiers tout en poursuivant la valorisation de leur richesse agronomique.

Le règlement y interdit toute nouvelle construction, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole. Seule la réhabilitation du bâti existant est autorisée, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole présente sur le secteur. Le règlement du secteur traduit ainsi les volontés du PADD de pérenniser les espaces agricoles et de restaurer les continuums écologiques des vallées et des plateaux notamment, en interdisant l'urbanisation sur ces espaces et en maintenant leurs paysages ouverts.

4. Dispositions dans les zones naturelles

La zone N vise à protéger de façon stricte, les espaces délimités de la réalisation de nouvelles constructions.

Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages agricoles.

Les travaux d'extension des bâtiments d'habitation existants sont autorisés en zone N, à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site.

Afin de permettre l'entretien et la restauration des anciens bâtiments identifiés comme patrimoniaux et repéré au document graphique, le règlement du PLU permet leur changement de destination à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité du site.

Globalement, le règlement de la zone N restreint la constructibilité aux implantations et travaux liés à l'usage et aux objectifs de valorisation et de gestion des espaces naturels.

Des sous-secteur Ne ont été identifiés en vue d'assurer la pérennité des services publics ou d'intérêt collectif du territoire déjà existant tout en portant une attention particulière à leur insertion paysagère dans leur environnement proche.

Les secteurs « Ne » sont destinés à la prise en compte, en zone naturelle, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou des constructions accessoires

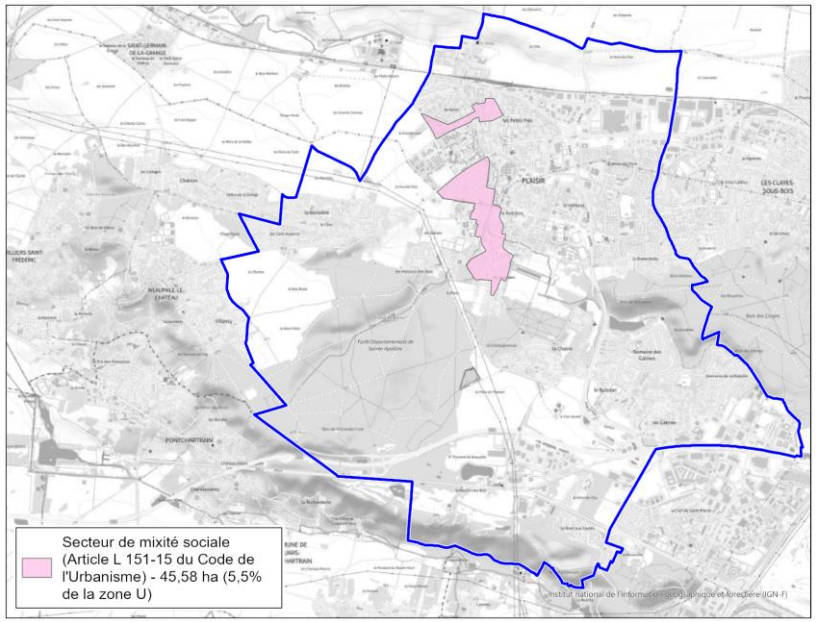
directement liées et nécessaires à leur fonctionnement. Leur constructibilité y est très fortement limitée.

Un tableau détaille pour chacun des secteurs Ne les destinations permises ainsi que les conditions qui y sont attachées.

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

5. Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Les secteurs de mixité sociale



Les secteurs de mixité sociale sont les secteurs identifiés au document graphique et dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme

Ce présent article ne s'applique pas aux constructions* destinées à l'hébergement des publics spécifiques.

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination de logements sont autorisées à condition de répondre aux répartitions telle que définie dans le tableau ci-après.

Le calcul se fait par tranche entière entamée.

Nombre de logements de l'opération	Quantité minimale de logements aidés par un prêt agréé par l'État	Quantité minimale de logements en accession à réaliser
1 à 30 logements	Pas d'obligation	
Plus de 30 logements	25%	Pas d'obligation

La programmation et répartition de la typologie par taille de logements devront être préalablement étudiées avec les services de la ville et de l'agglomération pour correspondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logements.

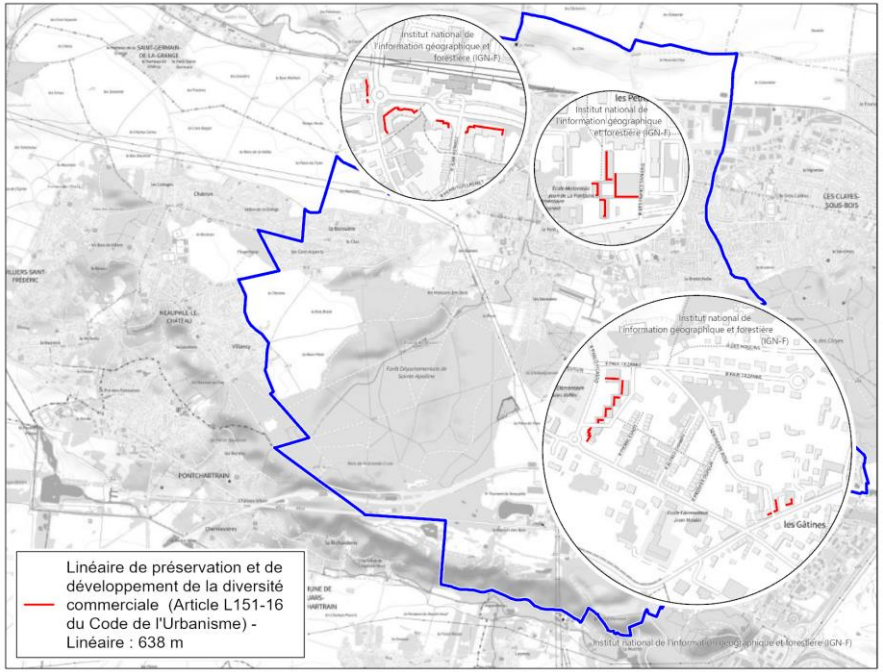
Ces éléments ont été déterminés en fonction de plusieurs éléments :

- Souhait de maintenir le taux SRU de la Commune de Plaisir au-delà de 25% dans un contexte de dynamisme du marché immobilier
- Souhait de conforter les équilibres sociaux

Ce secteur de mixité sociale correspond au centre-bourg, hors secteur Charcot. Il représente environ 4% de la superficie de la zone U, soit environ 36 hectares. Il s'agit d'assurer une mixité à une échelle fine et de favoriser un niveau de mixité des typologies de financements des logements y compris dans les opérations dans le tissu urbain diffus. Un second secteur de mixité sociale a été inscrit sur le site dit de « La Haise » pour accompagner le projet de requalification projeté. Il représente environ 1% de la superficie de la zone U, soit environ 9 hectares.

A la suite d'une analyse du taux de logements sociaux dans les différents quartiers de la Commune, il est apparu un relatif équilibre ne nécessitant pas l'instauration d'autres SMS. Par ailleurs, les quartiers les plus éloignés de la gare de Plaisir-Grignon n'ont pas été retenus compte-tenu d'une plus faible motorisation de façon générale des ménages résidant au sein de logements sociaux.

Éléments relatifs à la préservation et au développement de la diversité commerciale



Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans les centralités et axes structurants en cohérence avec les orientations du PADD et les intentions d'aménagement présentes dans les OAP, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce et en favoriser le développement au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Des figurés commerciaux ont été repérés sur

le document graphique : les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale.

Ces linéaires ont été mis en place pour assurer la pérennité des commerces présents afin et de favoriser la dynamique commerciale des petites centralités de quartier.

Ainsi, au sein des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (représentés par un trait), le changement de destination en habitat des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies est interdit.

A travers cette prescription, il s'agit de préserver les activités commerciales de proximité susceptibles de participer à la dynamique des rues ou secteurs commerçants.

Environ 638 mètres de linéaires commerciaux sont ainsi protégés.

2. SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

1. Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Il s'agit d'introduire des exceptions concernant les règles d'implantations et de hauteurs pour permettre la réalisation une isolation par l'extérieur (en façade ou toiture) d'une construction existante.

Dérogation pour assurer l'évolution des constructions existantes

Il s'agit d'introduire des exceptions concernant les règles d'implantation des constructions pour permettre l'évolution des constructions existantes non implantées selon les implantations prescrites par les règles applicables aux nouvelles constructions.

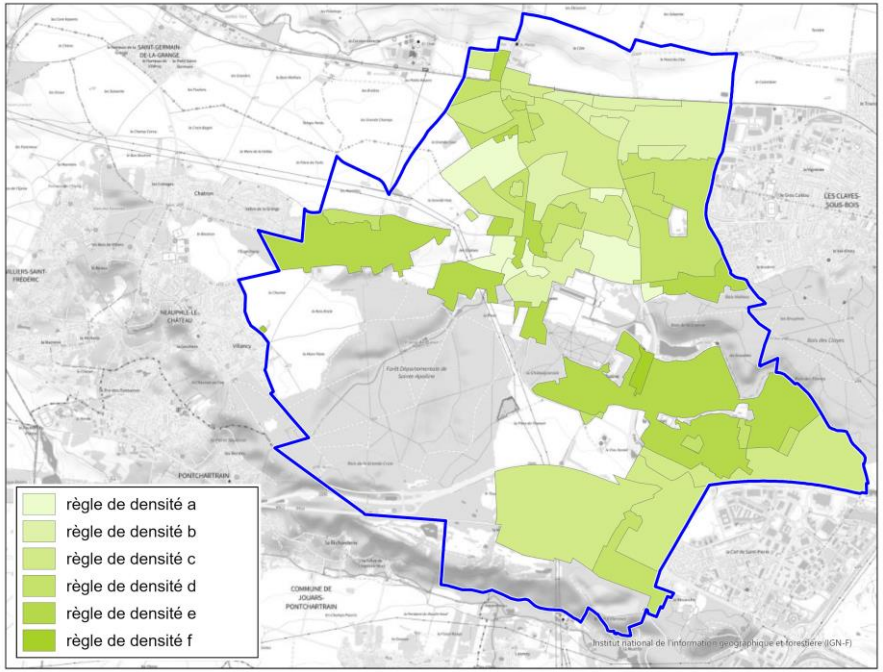
- Implantation, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles
- Changement de destination des annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de ces articles
- Projet d'extension ou de renouvellement de secteurs dont les constructions ne sont pas conformes aux dispositions relatives aux taux d'espaces verts exigés.

Ces dérogations doivent permettre d'assurer les continuités et cohérences avec le bâti d'orgine mais ne doivent pas aggraver le non-respect de la règle.

2. Dispositions dans les zones urbaines

Indice de densité

La combinaison des règles d'emprise au sol et d'espaces verts à réaliser permet de déterminer, pour chaque tissu urbain, la densité envisagée et le rôle dans la trame verte. Les indices « a à f » forment ainsi un gradient du plus dense au moins dense, déterminé par rapport à des objectifs de densification, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, de modération de l'imperméabilisation des sols, de préservation de la nature en ville et des continuums écologiques, selon les tissus concernés par l'indice. Il est à noter que la combinaison de surface permise d'emprise au sol et d'exigence d'espaces verts contraignent fortement les autres espaces imperméabilisés. Ainsi, pour réaliser pleinement le CES permis un effort accru doit être réalisé en compensation sur la végétalisation du terrain.

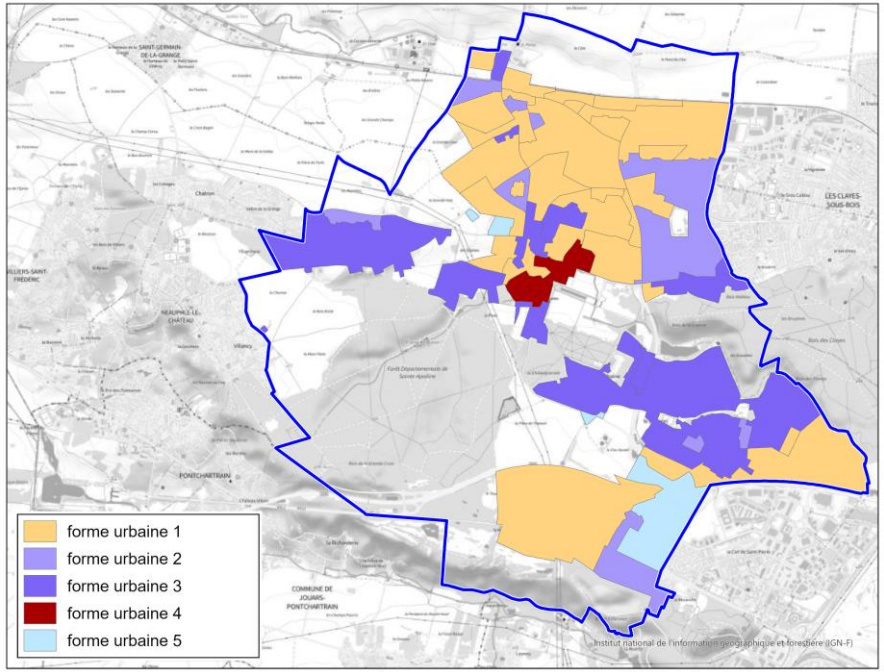


Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain			Emprise au sol maximale des constructions
	Pourcentage total minimum d'espace vert	Règle de répartition		Pourcentage de la surface du terrain
		Pourcentage **minimum** d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage **maximum** comptabilisable Espaces végétalisés complémentaires	
a	20%	0%	20%	Non règlementé
b	25%	15%	10%	80 %
c	30%	20%	10%	60 %
d	40%	25%	15%	50 %
e	50%	25%	25%	40 %
f	60%	30%	30%	30 %

Implantation des constructions

L'implantation des constructions est règlementée par le second indice numéroté de 1 à 5 dans le nom des zones urbaines. Cet indice permet de combiner les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux espaces publics, aux limites séparatives et entres elles ainsi que les volumétries des toitures et les hauteurs des clôtures.

Conformément aux orientations du PADD, ces indices visent à pérenniser les qualités morphologiques des différents secteurs de Plaisir.



Indice	Principes
1	Règles souples qui permettent de tenir compte de la diversité des implantations et de l'aspect des constructions. Cet indice se retrouve principalement dans les espaces centraux, à animer, dans les secteurs d'habitat collectifs avec des implantations variables ou dans les zones d'activités / commerciales. Les constructions peuvent ainsi s'implanter : - à l'alignement ou en recul de minimum de 50cm, - sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait, avec un retrait d'au moins 2,50 m pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 10 m de façade et de 5m pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10m de façade. Ce retrait est porté à 15 mètres pour les terrains en zone UA jouxtant une zone UR. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait au moins égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

2	Règles permettant de traduire et de conforter un tissu pavillonnaire compact. Cet indice se retrouve principalement dans les espaces pavillonnaires déjà constitués et édifiés sur de petites parcelles. Les constructions peuvent ainsi s'implanter : - en recul de minimum de 3m par rapport à l'alignement, - sur les espaces publics, un recul de minimum 3 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public. - sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait, avec un retrait d'au moins 2,50 m pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 10 m de façade et de 5m pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10m de façade. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

3	Règles permettant de traduire et de conforter un tissu pavillonnaire "peu dense". Cet indice se retrouve principalement dans les espaces pavillonnaires excentrés, en lisières des bois et édifiés sur de plutôt grandes parcelles. Les constructions peuvent ainsi s'implanter : - en recul de minimum de 5 m par rapport à l'alignement, - sur les espaces publics, un recul de minimum 3 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public. - avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait au moins égale à h/2 avec un minimum de 5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

4	Règles permettant de traduire et de conforter la morphologie du tissu du centre bourg historique type « village rue ». Les constructions peuvent ainsi s'implanter : - à l'alignement, si elles ne sont pas implantées à l'alignement, un mur de clôture devra être mis en place pour assurer la continuité visuelle de l'alignement, - sur les espaces publics, un recul d'au moins 3 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public. - sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait, avec un retrait de minimum 2,50 m pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 10 m de façade et d'au moins 5m pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10m de façade. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait au moins égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45° La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

5	Règles permettant de traduire les implantations spécifiques pour garantir la protection et limiter les nuisances des secteurs d'activités. Les constructions peuvent ainsi s'implanter : - Avec un recul au moins égal à h/2 avec un minimum de 5 m de l'alignement, - sur les espaces publics, un recul de 5 m sera communément exigé, il pourra toutefois être réduit ou augmenté en fonction de la nature de l'espace public. - avec un retrait au moins égal à h/2 avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 15 mètres pour les terrains en zone UA jouxtant une zone UR. - Sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter une distance de retrait au moins égale à h/2 avec un minimum de 2,5 m. Les toitures à pente doivent avoir une pente comprise entre 30 et 40° La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Hauteur* des constructions*

Le quatrième indice de secteur fixe la hauteur maximale de la construction. En lien avec les objectifs du PADD, l'affectation de chaque hauteur répond à des objectifs de densification, de respect des formes urbaines existantes, d'insertion paysagère, de préservation du cadre de vie et de l'ambiance paysagère, selon les secteurs.

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

- *Une hauteur* maximum au point le plus haut de la construction** (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- *Une hauteur* maximale de façade* (h)* définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses
- A cette hauteur* maximale autorisée est associé *un nombre de niveaux**maximum admis pour une hauteur* donnée :

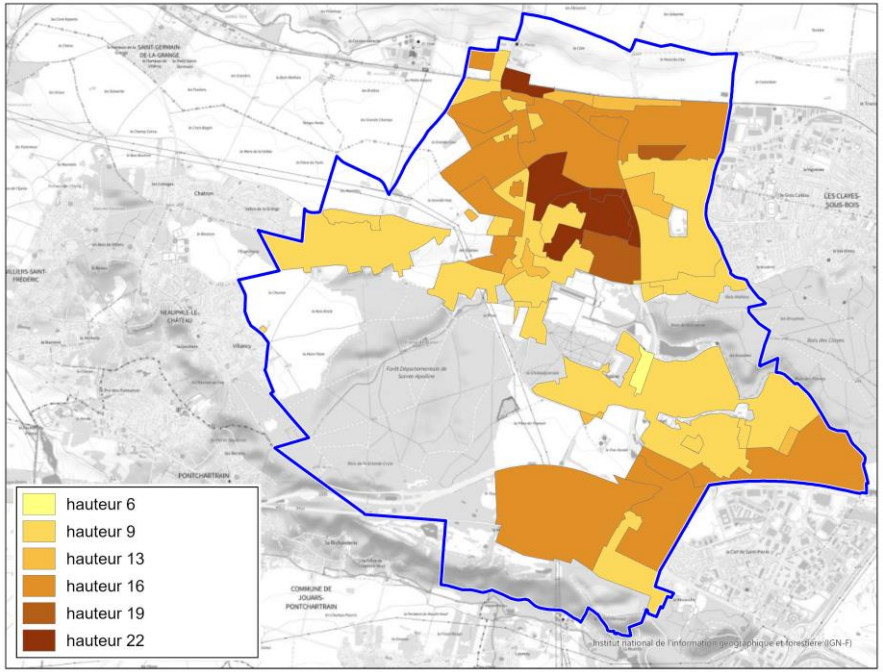
Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux*maximum admis pour les constructions*	Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)
6	R ou R+C	4
9	R+1 ou R+1+C	7
13	R+2 ou R+2+C	10
16	R+3 ou R+3+C	13
19	R+4 ou R+4+C	16
22	R+5 ou R+5+C	19
25	R+6 ou R+6+C	22
28	R+7 ou R+7+C	25
31	R+8 ou R+8+C	28

Le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C » au comble ou à l'attique.

L'objectif de cette règlementation de la hauteur combinant à la fois une hauteur de façade, une hauteur maximale et un nombre de niveau est :

- de ne pas offrir des surfaces constructibles plus importantes aux constructions avec un comble en cas de définition des hauteurs à l'égout du toit ou à l'acrotère des terrasses,
- de ne pas offrir des surfaces constructibles plus importantes aux constructions avec toiture terrasse en cas de définition des hauteurs au point le plus haut de la construction

- de permettre le respect d'un gabarit de façade sur rue compatible avec les morphologies urbaines avoisinantes,
- d'offrir des hauteurs suffisamment importantes pour permettre la réalisation de niveau important et l'évolutivité des rez-de-chaussée par notamment, sans toutefois permettre d'avoir des surdensification en réalisant des niveaux trop bas,
- de permettre la réalisation de combles ou d'attiques,
- d'offrir une souplesse permettant une expression architecturale diversifiée.



Les hauteurs maximales autorisées les plus importantes, sont localisées dans des secteurs définis au PADD comme des secteurs à enjeux de développement : les centralités structurantes.

Les hauteurs les moins importantes sont situées dans les hameaux et au village, ainsi que dans les secteurs pavillonnaires que le PADD entend préserver.

En outre, une règle spécifique aux secteur mixte (M) a été mise en place pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire pour les constructions mixtes à l'échelle du bâtiment.

3. Dispositions dans les zones agricoles et naturelles

Les objectifs poursuivis sont de garantir une bonne insertion dans les paysages naturels et agricoles. Les constructions y sont donc très limitées. Il est à noter par ailleurs que des dispositifs relatifs à la préservation des vues sont inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Implantation des constructions

Il s'agit d'exprimer une forme bâtie plus lâche que dans les espaces urbains, caractérisée par des retraits et reculs plus importants par rapport aux voies et limites séparatives. Une attention est portée à la sécurité et à une bonne visibilité sur les routes. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les distances minimales exigées sont d'autant plus importantes que le bâtiment est haut, afin de respecter un certain degré d'intimité. Il s'agit également de préserver des ouvertures visuelles et une aération du paysage qui doit rester ouvert.

- les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 10 m à partir de l'alignement des voies départementales et de 6 m pour les autres voies,
- les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, en ce cas le retrait doit au moins être égal à h/2 avec un minimum de 5m,

Hauteur des constructions :

12 m au point le plus haut, 7 m à l'égout pour les habitations.

La hauteur maximale autorisée correspond aux formes architecturales déjà présentes au sein de la zone rurale. Il s'agit ainsi de limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m (hauteur de façade), ce qui correspond à une maison d'un étage. Une hauteur de 12 m au point le plus haut permet la construction de locaux spécifiques à l'activité agricole, nécessitant parfois des hauteurs plus importantes pour des raisons techniques (stockage des engins, par exemple). Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de manière à ne pas compromettre les projets d'équipements.

Pour les secteurs Ne, les hauteurs maximales autorisées sont calibrées au plus juste en fonction des constructions existantes et des projets connus. Il est veillé à ce que les hauteurs exprimées restent néanmoins limitées pour une bonne insertion et peu d'impact sur le site.

Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions communes applicables aux zones U, A et N :

Le PADD affirme la nécessité de préserver et valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain, témoins de l'histoire ancienne et récente de Plaisir, afin d'affirmer l'identité de chaque quartier.

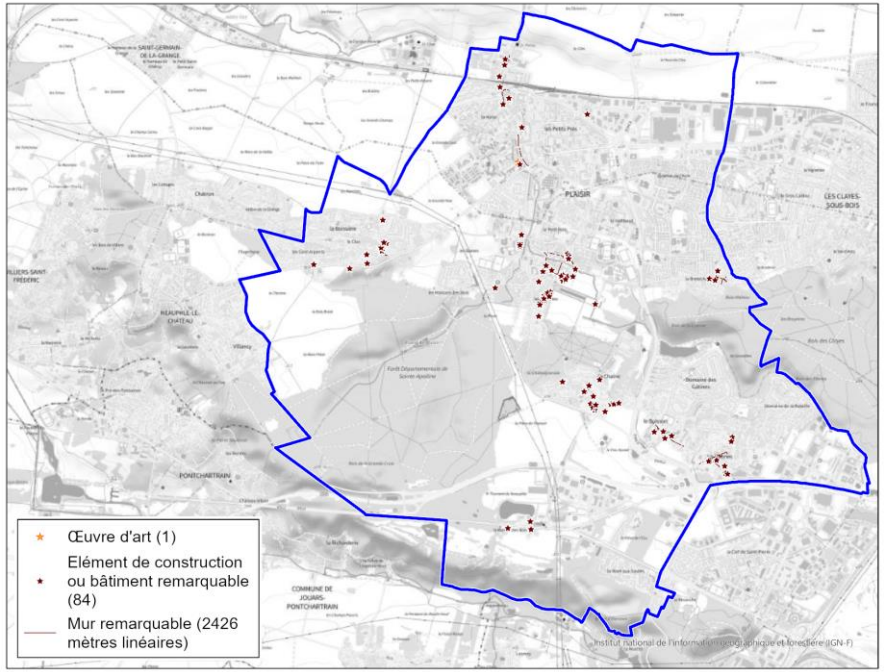
Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions sur les documents graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Le règlement définit des éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il met en œuvre une protection adaptée au type de patrimoine bâti considéré (élément ponctuel ou ensemble urbain) et à la valeur historique et patrimoniale associée. Ainsi, l'ensemble des éléments repérés est soumis à des prescriptions d'ordre général permettant d'encadrer, lorsque le règlement les y autorise, les travaux de réhabilitation, de modification de volume ou de façade ou encore de surélévation.

Ces fiches, organisées par thèmes, localisent et proposent une description succincte de chaque élément patrimonial repéré et définissent des prescriptions particulières en fonction de leur valeur patrimoniale. Plusieurs thèmes ont été définis : éléments de construction ou bâtiments remarquables, murs remarquables, ensembles urbains remarquables.

Des prescriptions graphiques, relatives à la préservation des éléments du patrimoine bâti, étaient déjà mises en place dans l'anciens PLU. Ces derniers ont donc été actualisés et complétés en fonction d'un inventaire du patrimoine bâti et naturel à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines réalisé dans le cadre d'une analyse de terrain. Cette analyse a été complétée sur Plaisir grâce au travail d'inventaire qui avait été réalisé conjointement avec les services de la ville.



Les éléments de constructions ou bâtiments remarquables

Il s'agit d'éléments ponctuels (bâtiments, éléments architecturaux, etc.) à fort intérêt urbain et culturel pour la ville. Ces derniers méritent de perdurer dans le paysage comme marqueur d'une époque, d'un style architectural ou de l'histoire de la ville.

Il s'agit, via cette identification, de procéder à la préservation des éléments les plus emblématiques du territoire.

Ainsi, seules sont autorisées les démolitions partielles ou totales rendues nécessaires :

- Lors de travaux de mise en conformité avec les normes impératives ;
- Par un bâtiment menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagère qui ont conduit à leur classification.

Ainsi le règlement précise, d'une part, que les extensions des bâtiments à valeur patrimoniale sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment d'origine et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Il exige également que les travaux réalisés sur les façades doivent conduire à un respect de l'architecture originelle et à une utilisation de matériaux compatibles avec les constructions d'origine.

En outre, ces prescriptions générales s'accompagnent de mesures de protections et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant au titre VII du présent règlement.

Au total, 1 œuvre d'art et 84 constructions ou bâtiments remarquables ont été identifiés, contre 4 dans l'ancien PLU. Cette

différence résulte d'une volonté forte de préserver les bâtiments emblématiques de la commune.

Les murs remarquables

Ces éléments linéaires (murs) à fort intérêt urbain, architectural et culturel pour la ville doivent être confortés dans le paysage tant ils participent à l'identité du territoire.

Les murs ou parties de murs identifiés aux documents graphiques comme murs remarquables à protéger sont à préserver. Il s'agit de préserver ces éléments afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des ambiances de la ville. Au total, 2426 m linéaires de murs remarquables ont été identifiés au zonage.

Seule leur démolition partielle rendue nécessaire pour organiser l'accès au terrain est autorisée.

Par ailleurs, le règlement précise que les travaux sur les murs ou parties de murs à valeur patrimoniale ne doivent pas aboutir à la modification des murs existants ou du moins se faire dans le respect de leur architecture originelle. Ainsi les travaux sont autorisés à conditions :

- Qu'ils ne dénaturent pas les murs ou parties de murs ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.
- Que les matériaux utilisés soient compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

En outre, ces prescriptions générales s'accompagnent de mesures de protections et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant au titre VII du présent règlement.

2. Les dispositions applicables aux zones urbaines

Il s'agit pour l'ensemble des secteurs urbains d'assurer la bonne insertion des projets au regard des tissus alentours. Le règlement comprend :

- Des dispositions générales relatives à la qualité de l'insertion des projets par rapport à l'existant,
- Des dispositions relatives au traitement des façades qui doivent permettre d'assurer la cohérence et la qualité des projets
- Des dispositions relatives à l'implantation des clôtures visant à assurer le traitement qualitatif sur les voies et sur les emprises publiques ; en limite séparative il est conseillé de privilégier un simple grillage doublé d'une haie vive pour permettre le passage de la microfaune.
- Des dispositions relatives à la conception des toitures pour garantir leur simplicité et leur qualité. Il est précisé que le comble ne peut accueillir au maximum qu'un seul niveau.
- Des dispositions relatives aux clôtures pour garantir leur intégration et cohérence d'aspect.

3. Dispositions dans les zones agricoles et naturelles

Le règlement souligne la nécessité de l'insertion des constructions dans l'environnement bâti et dans les paysages locaux. Il émet des préconisations tant en termes de composition d'ensemble (unité d'aspect, jeu des volumes, proportions des percements) que de traitement des façades ou de formes de toitures. Il s'appuie notamment sur les préconisations édictées dans la charte du Parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Il laisse aussi place à des architectures atypiques, en autorisant les toitures terrasses, qui parfois s'intègrent bien dans le grand paysage à condition d'un traitement soigné.

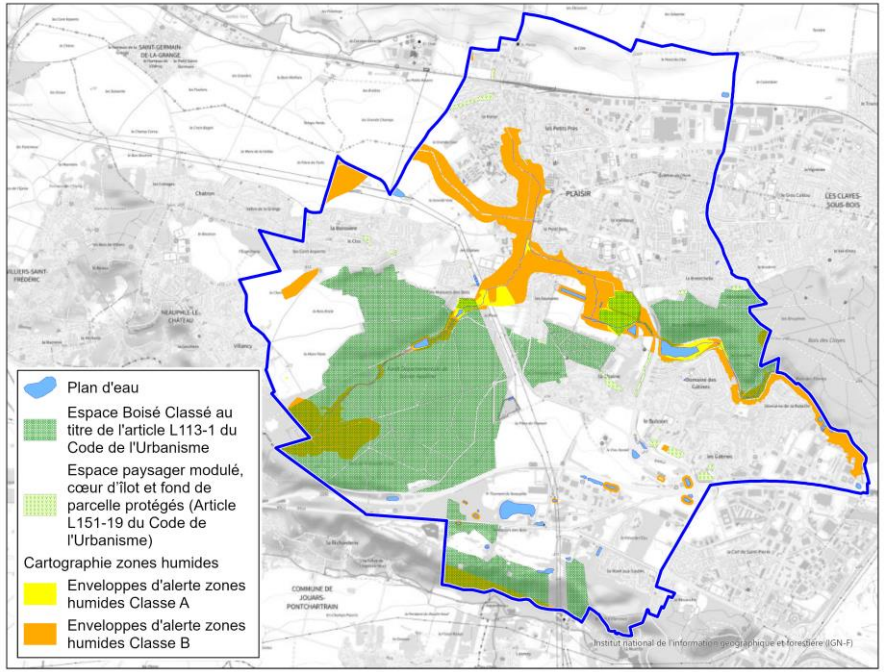
Les clôtures doivent aussi faire l'objet d'une attention particulière car elles constituent un lien paysager entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles environnants. Les essences recommandées font aussi référence à la charte du PNR.

Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le PADD affirme la nécessité de valoriser les territoires naturels et urbains. Pour ce faire, ce dernier vise notamment à garantir l'accès à tous les habitants à des espaces verts de qualité en rééquilibrant l'offre d'espaces verts et en préservant des jardins à l'échelle de la parcelle.

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection des éléments de paysage et des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs types et degrés de protections ont été définis en fonction du type de milieu écologique concerné et de sa fonction paysagère.

4. Les dispositions communes applicables aux zones U, A et N



Espaces boisés classés (EBC)

Le règlement du PLU rappelle la règlementation en matière d'espaces boisés classés, conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Au total, environ 22% du territoire communal, représentant 393 hectares, ont été classés en Espaces Boisés Classés.

La majeure partie des périmètres d'EBC concerne des espaces forestiers bordant les espaces urbanisés ou les espaces agricoles de la commune de Plaisir. Leur classement a pour objectif d'assurer la préservation des continuités arborées du territoire et de répondre aux orientations du SDRIF.

La majorité des Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLU provient d'une mise à jour des surfaces classées dans l'ancien PLU. Il est à noter, par rapport au PLU de 2007, environ 7 hectares d'EBC ont été supprimés :

- de part et d'autre du ru dans le domaine forestier pour suivre la demande des services de l'État,
- au sein de l'ancienne zone UP pour corriger une erreur matérielle,
- du fait de l'élargissement du couloir au droit des lignes Haute Tension pour être conforme aux recommandations de leur gestionnaire.

Les espaces paysagers modulés soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Il s'agit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ou à la préservation des lisières et paysages. Ils sont protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et leur constructibilité est très limitée, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Ces éléments viennent en complément des Espaces Boisés Classés et permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts de la commune.

Ils assurent une protection forte des espaces paysagers situés en milieu urbain en limitant fortement la constructibilité, tout en permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées). Seules y sont autorisées :

- Les aménagements et constructions de locaux techniques et de constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, …), à condition de préserver la dominante végétale de ces espaces, et de limiter l'emprise au sol des constructions à 5 % de la superficie délimitée en espaces paysagers protégés du terrain.
- Des accès et voies peuvent y être aménagés.
- Des constructions d'annexes et extensions peuvent être autorisées à condition que leur hauteur soit limitée à 2,5 mètres, leur emprise au sol soit limitée à 15 m² et qu'elles soient situées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité.

Au total, 9,42 ha ont été identifiés au zonage. Leur définition a été effectuée sur la base d'une analyse fine de l'ancien PLU, de l'analyse de la Trame Verte et Bleue, la réalisation d'un inventaire patrimonial et complétée par la comparaison avec la photographie aérienne.

Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts localisés au sein de la trame urbaine (parcs et jardins, coulée verte, etc.).

Les espaces publics figuraient le plus souvent au PLU dans un zonage N, les protections ont été étendues à des parcelles privées notamment dans le cadre de la protection des fonds de parcelles et de lutte contre les ilots de chaleur urbain.

Ce type de prescription n'existait pas dans le PLU de Plaisir de 2007.

Zones humides

Les zones humides avérées ont été identifiées sur le plan de zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité au titre de l'article L 151-23 de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Les zones humides sont les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est

dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Leur préservation et assurée notamment en interdisant les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère humide du secteur et en préservant les écoulements afin de maintenir l'alimentation hydrique du secteur.

Les secteurs ainsi identifiés correspondent aux enveloppes d'alerte de classe A et identifiée par la DRIEE. Ils se retrouvent dans le plan de zonage. Au total, 173,46 ha de zone humide ont été protégés.

Un plan annexe reporte les zones humides de classe A et B.

Ce type de prescription n'existait pas dans le PLU de Plaisir de 2007.

Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

Cette disposition vise à prendre en compte une disposition du SDRIF relative aux espaces boisés. L'orientation réglementaire du schéma régional est ainsi rappelée : « *Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme site urbain constitué.* ».

Le règlement graphique du PLU précise la localisation des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ainsi que la délimitation des sites urbains constitués.

1. Les dispositions applicables aux zones urbaines

La part des espaces verts sur un terrain est réglementée sous la forme d'un coefficient de végétalisation permettant sa pondération en fonction de la nature du sol et du degré de perméabilité de celui-ci.

Un indice de « a à f » définit donc pour chacun des secteurs urbains le taux d'espace vert à réaliser, cet indice est corrélé à celui de l'emprise au sol et exprime ainsi la densité bâtie maximale possible et la densité verte minimal attendue.

Les secteurs où la règle de densité est la plus souple (indices a et b) correspondent aux secteurs les plus denses, principalement constitués d'habitat collectif, de lieux de polarité importante comme autour des pôles gares, mais également des secteurs de projets en restructuration urbaine à l'image du centre-bourg ou du Valibout. Ces indices ont pour objectifs de participer à l'effort de densification en permettant une densité accrue, et permettront d'affirmer le renforcement des polarités existantes et futures. Ces secteurs voient toutefois leurs obligations de réaliser des espaces verts augmentées par rapport au PLU actuel.

Les indices où la densité se situe à un niveau intermédiaire (indices c et d) concernent une grande variété de tissus urbains. Il s'agit de

quartiers pavillonnaires, mais aussi de centre-bourgs anciens et de hameaux. De nombreux espaces d'activités sont également affectés de l'indice c.

Les secteurs où les emprises au sol maximales sont les plus faibles et où il est requis une part d'espaces verts plus importante sont les quartiers pavillonnaires. Il s'agit ici de traduire la volonté de conforter la qualité des tissus résidentiels édictée dans le PADD. Une trame verte fortement développée (jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), octroie à ces quartiers un cadre paysager de qualité où la densité des espaces verts est importante. La préservation de cette trame verte participe également de la préservation des continuums écologiques.

La règle édictée en matière d'espaces libres et plantations indique une part minimale d'espaces verts à réaliser, en complément du coefficient d'emprise au sol. Sur ces espaces verts, sont distingués les espaces verts de pleine terre, et plusieurs types d'espaces verts complémentaires. Le règlement met en place un principe de pondération en fonction de la nature de ces espaces (pleine terre, sous terrasse ou balcon, espaces verts sur dalle, espaces verts sur toiture, les aires de stationnement perméables), qui n'offrent pas les mêmes qualités d'infiltration des eaux pluviales et de potentiel de biodiversité, les espaces de pleine terre jouant un rôle optimal en la matière.

La règle met aussi l'accent sur la nécessité de végétaliser ces espaces de pleine terre ou complémentaires, ainsi que les aires de stationnement. Le principe élaboré consiste à laisser une certaine liberté quant au type de plant mis en place tout en garantissant un degré de végétalisation important (1 unité de plantation par tranche de 20 m² d'espace végétalisé, 1 unité de plantation par place de stationnement). Aussi, une valeur est attribuée à chaque type de plant, appelée « unité de plantation », déterminée selon la taille du plant choisi. Il en résulte un gradient, de l'arbre de grand développement équivalant à 8 unités de plantations, au buisson équivalant à 1 unité de plantation.

Outre la quantité végétalisée, le règlement impose un principe de localisation à travers le regroupement d'au moins 10 unités de plantation au sein d'un même module pour les aires de stationnement d'au moins 20 places. Il s'agit ainsi d'éviter le « saupoudrage » de plantations, et d'encourager une certaine massification. En outre, ces modules doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire pour équilibrer la composition du parc de stationnement.

2. Dispositions dans les zones agricoles et zones naturelles

La règle édictée en matière d'espaces libres et plantations met l'accent sur la nécessité de planter les espaces végétalisés, ainsi que les aires de stationnement. Le principe élaboré consiste à laisser une certaine liberté quant au type de plant mis en place tout en garantissant un degré de végétalisation important (1 unité de plantation par tranche de 10 m² d'espaces végétalisés, 2 unités de plantation par place de stationnement). Aussi, une valeur est

attribuée à chaque type de plant, appelée « unité de plantation », déterminée selon la taille du plant choisi. Il en résulte un gradient, de l'arbre de grand développement équivalant à 8 unités de plantations, au buisson équivalant à 1 unité de plantation.

Outre la quantité végétalisée, le règlement impose un principe de localisation à travers le regroupement d'au moins 10 unités de plantation au sein d'un même module pour les aires de stationnement d'au moins 5 places. Il s'agit ainsi d'éviter le « saupoudrage » de plantations, et d'encourager une certaine massification. En outre, ces modules doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire pour équilibrer la composition du parc de stationnement.

Article 6. Stationnement

1. Dans les dispositions communes y sont détaillées :

La règle édictée en cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction précise les exigences des articles L151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle fixe la distance maximale à laquelle une concession dans un parc public ou l'acquisition de places dans un parc privé peut être autorisée pour déroger à la règle principale. Une distance de 300 mètres est ainsi définie, correspondant à un temps de parcours de moins de 5 minutes à pied et en adéquation avec la notion de « proximité de l'opération » stipulée par le Code de l'Urbanisme.

Les normes de stationnement ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. En 2019, 85,8 % des ménages de Plaisir possèdent une ou plusieurs voitures, et les ménages possédant au moins deux véhicules représentent 36,3 % du total des ménages. Le taux de motorisation des ménages Plaisirois est de 1,3 véhicule par ménage.

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop prégnant dans la conception des nouvelles constructions. Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les dispositions du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France, qui restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares et renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés.

Les règles relatives aux commerces de moins de 200 m² sont également plus souples, afin de ne pas contraindre trop drastiquement le commerce de proximité en ville.

Enfin, les règles relatives au stationnement des cycles non motorisés intègrent les évolutions issues du décret N°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022. Ces derniers précisent les modalités d'application de la Loi d'Orientation sur les Mobilités.

3. SECTION 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

Selon ce même principe de desserte des terrains pour des conditions de sécurité et de services publics, il est également rappelé que les voies en impasse doivent permettre un rayon de giration suffisant pour que les véhicules puissent faire demi-tour et en repartir.

Article 8. Desserte par les réseaux

2. Dans les dispositions communes y sont détaillées :

Dans l'ensemble des zones, le raccordement au réseau **d'alimentation en eau potable** est obligatoire.

En matière d'eaux usées, l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement dans les espaces accessibles au réseau collectif. En cas d'assainissement non collectif, les conditions de l'assainissement autonome sont définies par le règlement d'assainissement. De manière générale, les installations doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les règlements d'assainissement collectif et non collectif communautaire.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement se réfère aux dispositions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et du Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire. Tout raccordement au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

Dès la conception des aménagements et réaménagements, doit être recherchée la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la parcelle des eaux pluviales: réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer les pluies courantes (10 mm en 24 heures).

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être privilégiée. En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain*, le projet doit

prévoir un dispositif limitant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, conforme aux textes en vigueur.

- Le débit de rejet est limité à 1 ℓ/s/ha
- Le volume de rétention doit être calculé sur un épisode pluvieux de référence de 70 mm en 12 heures
- Les espaces de stockage seront de préférence à ciel ouvert et faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, d'une zone inondable intégrée à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés …
- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

Toutefois, à l'exception des travaux d'extension*, les travaux sur les constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumis à cette règle.

En matière de gestion des déchets, des prescriptions sont édictées de manière à faciliter le dépôt et la collecte de chaque construction. Les locaux doivent ainsi permettre la bonne mise en œuvre du tri sélectif et inciter les habitants à trier le plus efficacement leurs déchets, par la mise en place par opération de bornes d'apport volontaire ou une accessibilité optimale de chaque local. Il est préconisé de se rapprocher du service « Déchet » pour assurer la bonne optimisation des locaux déchets à la fois à l'opération et au système de collecte dans le secteur concerné.

Enfin des obligations sont imposées **en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques** pour assurer la bonne connectivité des constructions aux réseaux existants, et, dans la perspective d'un impact moindre sur les paysages, exige que ces réseaux soient enterrés.

VI. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanismes antérieures

1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis 2007. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et de la loi ALUR portent notamment :

- sur le renforcement puis la consécration de l'échelon intercommunal dans la planification ;
- sur l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- sur une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- sur un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- sur l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;
- sur une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines ;
- sur la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

La modernisation du contenu du PLU : Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est en vigueur depuis le 1er janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires visant à sécuriser les PLU approuvés existants et les procédures d'évolution des documents. Les principales évolutions sont les suivantes :

<u>La structure du règlement a été simplifiée et clarifiée</u>, elle est facultative et ne comporte dorénavant plus que 3 grands chapitres thématiques reprenant les grandes orientations de la loi ALUR :

- Tout d'abord, l'affectation des zones et la destination des constructions. Répondant à la question : où puis-je construire ?

- Ensuite, les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères. Répondant à la question : comment prendre en compte mon environnement ?
- Enfin, les équipements et les réseaux. Répondant à la question : comment je m'y raccorde ?

Le décret introduit la possibilité de préciser le contenu des OAP par secteur ou quartier et de ne pas les compléter par des dispositions réglementaires.

Il s'agit d'accompagner l'évolution des pratiques d'aménagement locales vers une flexibilité encadrée de la règle pour permettre d'intégrer la démarche de projet au PLU en évitant des modifications successives du document.

La règle qualitative : L'assouplissement des modalités d'écriture des règles consacre une pratique émergente dans les PLU, de rédaction de règles basées sur des objectifs de résultats, et non de moyens, avec des critères d'appréciation strictes et vérifiables. Une simple expression métrique de la règle est parfois trop rigide pour s'adapter à la variété des situations, alors que l'application des règles qualitatives s'apprécie au cas par cas, au regard du contexte dans laquelle elles sont appliquées.

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la **mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013**. Plusieurs dispositions sont ainsi retranscrites dans le PLU : densification, continuités vertes, règles d'extension de l'urbanisation, préservation des espaces naturels, agricoles et boisés, préservation des espaces verts et de loisirs.

Le PLU intègre également les dispositions du **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014**, ce qui se traduit notamment par des règles spécifiques en matière de places de stationnement. Le PLU est concerné par deux prescriptions obligatoires :

1. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes minimales de stationnement vélo dans les nouvelles opérations (de tout type) dans l'ensemble des zones U,

2. Imposer, dans le règlement du PLU, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux, en tenant compte de la proximité des points de desserte structurante, et du zonage d'application du PDUIF.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 est également pris en compte et se traduit notamment par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.

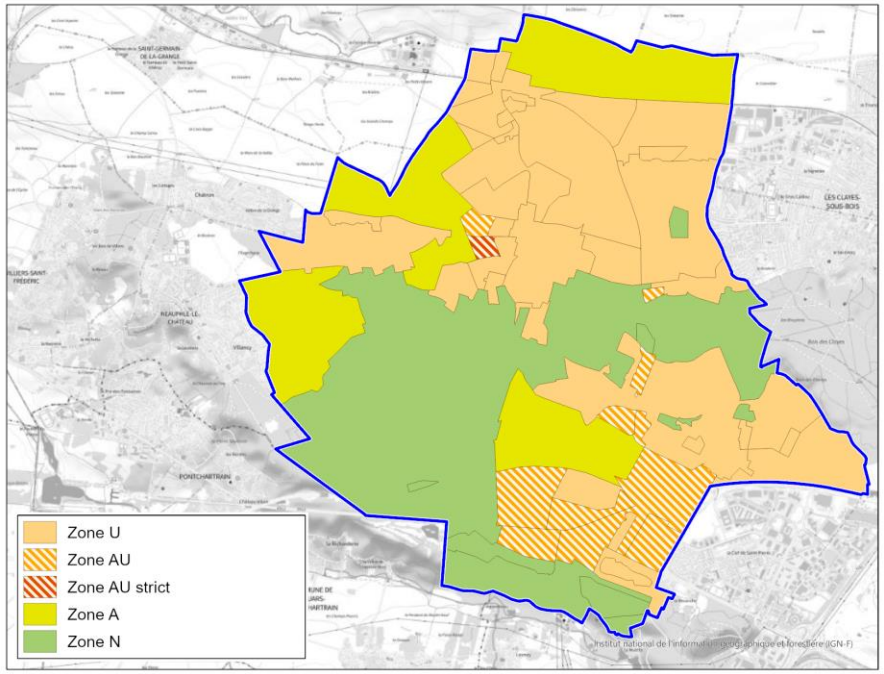
2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins et exigences :

- Une place de la commune qui doit être réaffirmée dans l'agglomération,
- Le logement devenu une priorité nationale, régionale et d'agglomération, dans un contexte de stabilisation après une baisse démographique,
- La mise en œuvre du PLH (Programme Local de l'Habitat),
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter,
- Une adaptation aux évolutions climatiques, énergétiques, sociales et économiques en cours,
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie (nouveaux logements, vieillissement, décohabitation, par exemple), et la nécessité de répondre à des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle,
- Des projets de transport qui modifieront profondément l'armature territoriale de Saint-Quentin-en-Yvelines (Restructuration du réseau de bus, passerelle permettant le franchissement de la RN12…),
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour la mise en œuvre et l'articulation des différents projets urbains.

Le nouveau PLU de Plaisir a ainsi créé une nouvelle nomenclature répondant à ces objectifs. Cette nomenclature se rapproche également de la nomenclature établie dans le cadre du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Lorsqu'un nouveau PLU intercommunal sera élaboré à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, l'intégration des réflexions sur la commune de Plaisir sera facilitée.

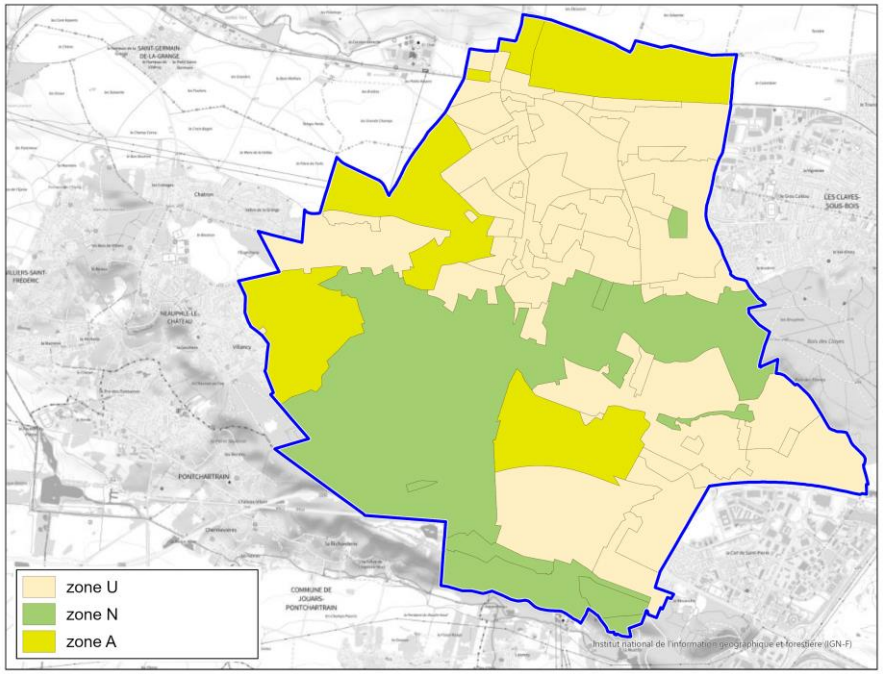
1. Zonage simplifié du PLU de 2007



Carte des zones U, A et N du PLU de 2007

	Surfaces en ha	%
Zone U	703,30	39,84 %
Zones AU et AU stricte	149,10	8,45 %
Zone N	575,55	32,61 %
Zone A	337,21	19,10 %
TOTAL	1765,17	100,0

2. Zonage simplifié du PLU 2023



Carte des zones U, A et N du PLU révisé (2023)

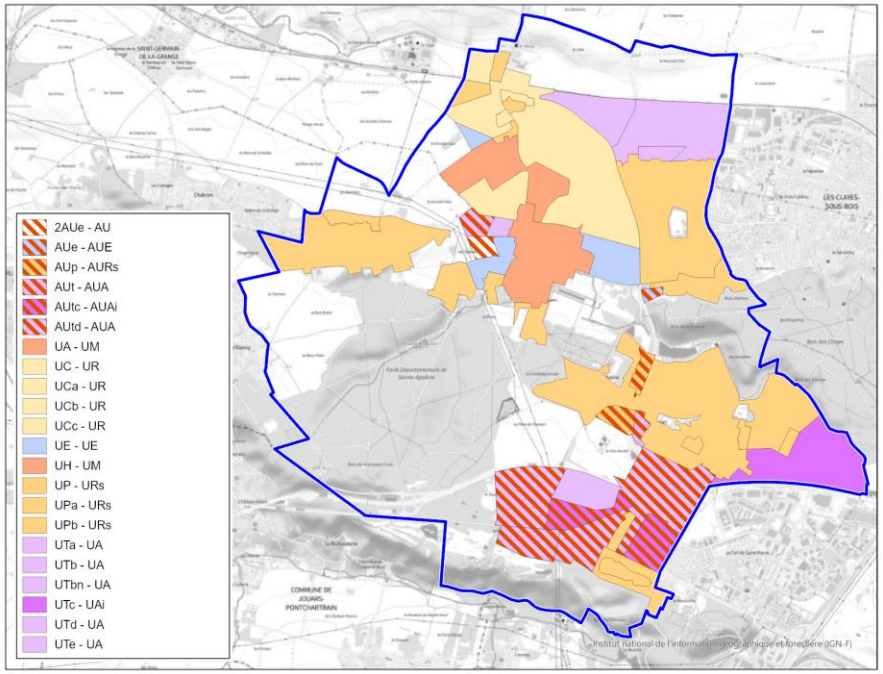
	Surfaces en ha	%
Zone U	833,95	47,24 %
Zone N	576,14	32,64 %
Zone A	355,08	20,12 %
TOTAL	1765,17	100,0

Les principales évolutions concernent :

- La disparition des zones AU qui, pour celles sans projet identifié, retournent en zone A ou N pour limiter l'étalement urbain et encourager la construction de la ville sur la ville, les autres passant en zone U
- La plaine agricole qui passe d'un zonage A à Ap, sur ce secteur agricole les constructions restent cependant très limitées pour des raisons paysagères
- Les équipements dans des espaces à dominante naturelle sont classés en Ne

L'enveloppe urbaine est ainsi légèrement diminuée.

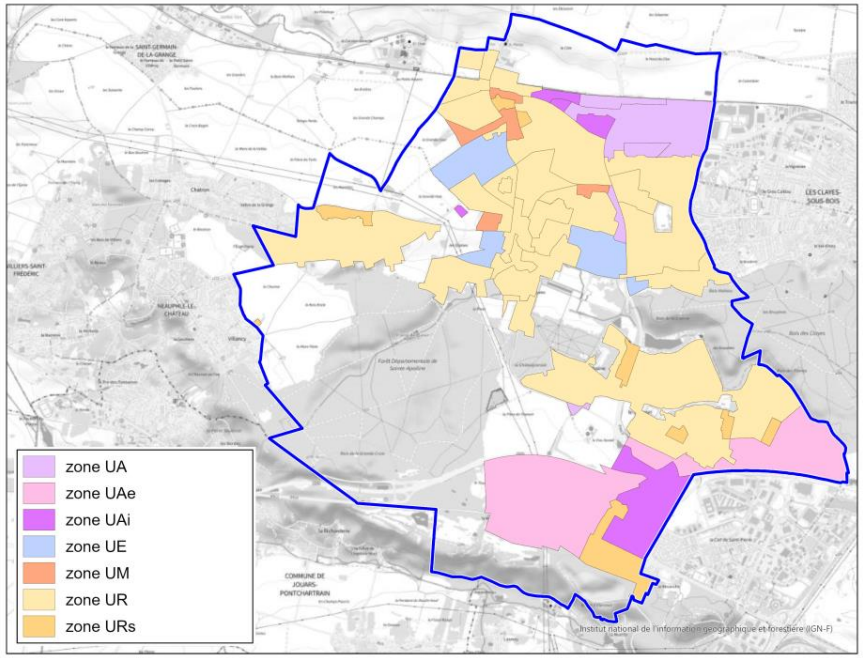
3. Zonage des PLU 2007: destinations



Compte tenu de la mise en place d'une méthode de nomenclature fine dans le cadre de l'élaboration du PLU et de la diversité des secteurs, la comparaison entre les deux zonages est rendue difficile. Le nom de la zone du PLU de 2007 est repris dans la partie gauche de la légende et la partie droite indique leur équivalent avec la nomenclature du PLU révisé.

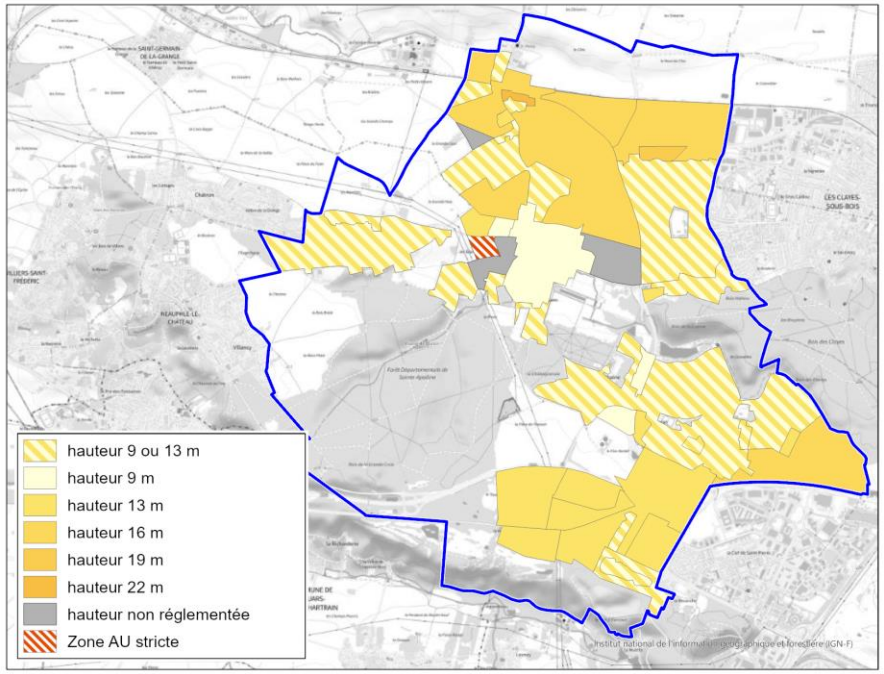
Les vocations des différents secteurs de la ville restent quasi identiques, la principale évolution est la transformation de la zone hospitalière vers un zonage dédié aux équipements pour le site hospitalier maintenu et vers un zonage mixte pour le site libéré de l'hôpital Charcot. L'objectif est de permettre la mise en œuvre des conclusions des études urbaines en cours.

4. Zonage du PLU 2023 : destinations



Indice U	Spécificités	Surface en ha	%
M	secteur urbain mixte	16,25	1,95 %
R	secteur urbain résidentiel	473,24	56,75 %
Rs	secteur urbain résidentiel strict	41,23	4,94 %
A	secteur urbain d'activités économiques	59,01	7,08 %
Ai	secteur urbain d'activités économiques et industrielles	56,55	6,05 %
Ae	Secteur urbain d'activités économiques et industrielles réglementant l'entrepôt	138,61	17,34 %
E	secteur urbain d'équipements	49,05	5,88 %
Total zone U		833,95	100

5. Hauteurs maximales autorisées dans le PLU de 2007



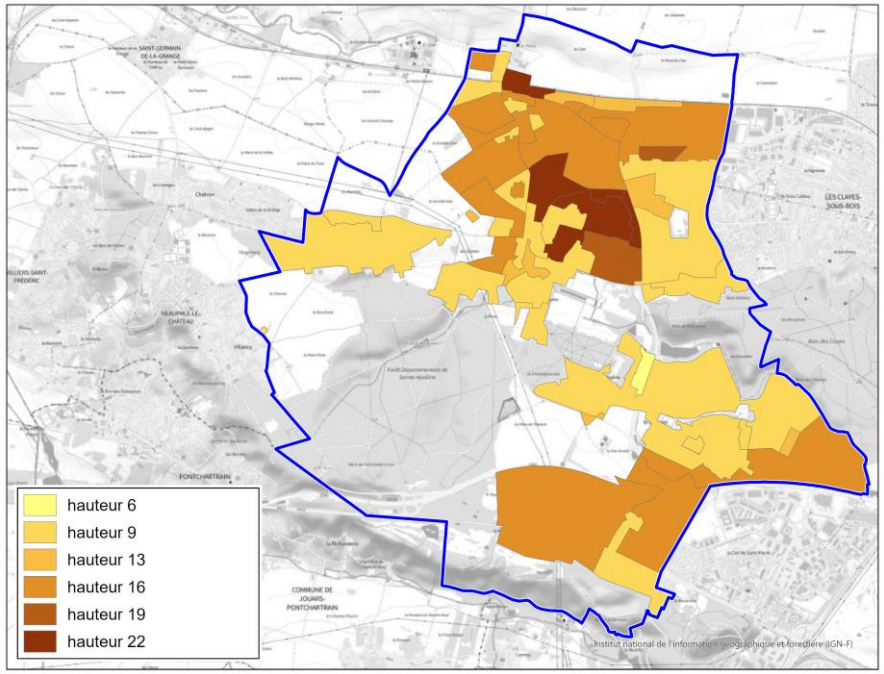
Compte-tenu des différences de règlementation des hauteurs entre les PLU de 2007 et de 2023, la comparaison directe n'est pas aisée.

Finalement les hauteurs permises sont relativement identiques, puisque le PLU 2023 permet de se rapprocher de l'existant. Plusieurs différences sont à noter :

- Une hauteur autorisée plus élevée à proximité des gares de Plaisir-Grignon et Plaisir-Les Clayes pour permettre la diversification des fonctions et un aménagement qualitatif en entrée de ville
- Une hauteur plus élevée sur les secteurs de projet en restructuration ou renouvellement urbain à l'image du site libéré de l'hôpital Charcot.

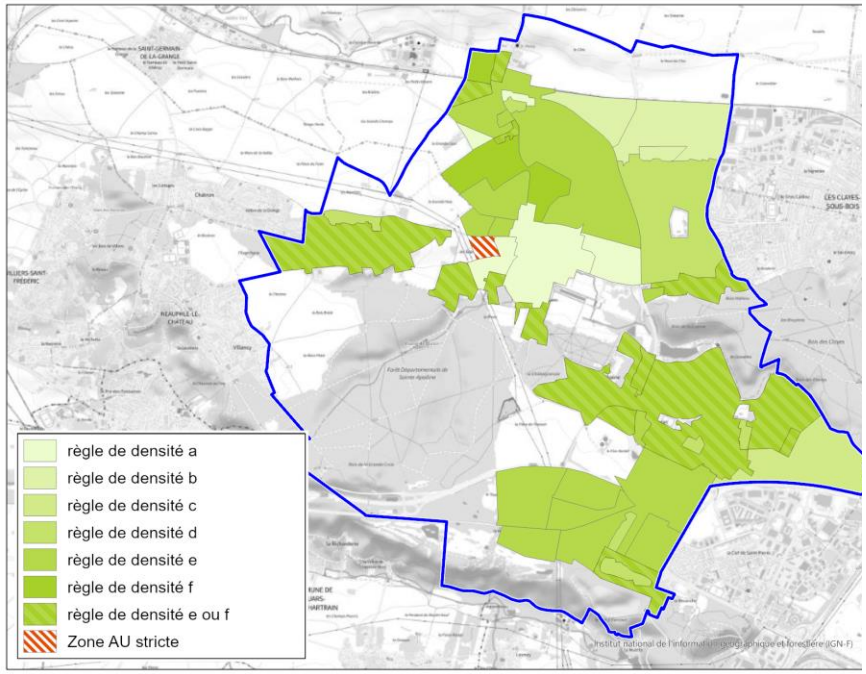
Globalement, les hauteurs autorisées à Plaisir sont assez faibles, la majorité des constructions ne pouvant dépasser le R+2+Combles ou Attique.

6. Hauteurs maximales autorisées dans le PLU 2023



Indice de Hauteur	Surface en Ha	%
6	4,40	0,53 %
9	378,81	45,51 %
13	30,04	3,50 %
16	271,96	41,59 %
19	22,16	2,66 %
22	126,58	6,21 %
Total zone U	833,95	100

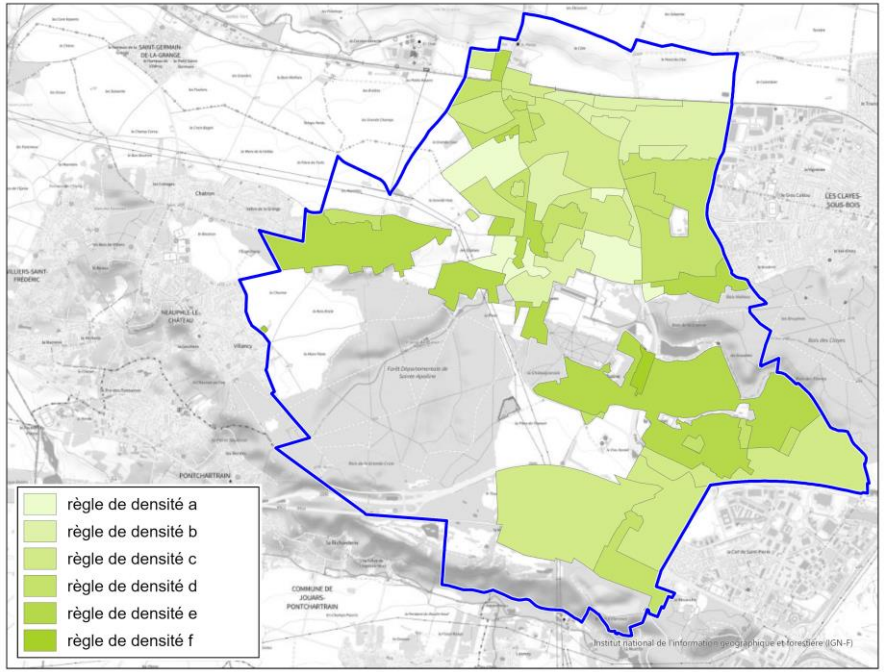
7. Coefficients d'emprise au sol dans le PLU de 2007



De la même manière la différence des modes de calcul des quantités d'espace verts exigés et des CES permis rend la comparaison difficile entre les deux PLU.

Globalement, Le PLU est à la fois plus permissif en terme d'emprise au sol autorisée et plus exigent en matière de quantité d'espace vert exigée. La densité bâtie pourra ainsi être légèrement plus importante sous réserve de réels efforts sur la réalisation d'espaces verts de pleine terre et complémentaires.

8. Règles de densités dans le PLU 2023 (coefficient d'emprise au sol et pourcentage d'espaces végétalisés)



Indice	CES autorisé	Superficie (ha)	Pourcentage
a	Non réglementé	57,05	6,84 %
b	80 %	103,04	12,36 %
c	60 %	289,65	34,73 %
d	50 %	137,99	16,55 %
e	40 %	241,46	28,95 %
f	30 %	4,75	0,57 %
Total		833,95	100 %

9. Tableaux de correspondance des zones

Ce tableau est synthétique et ne reflète pas le détail exhaustif des correspondances.

Zone/secteurs PLU 2007	Zones/secteurs PLU révisé (2023)
UA	UR4b9 / UR1a13 / UR3d9 / UR1c22 / UR3e9 / UR2d9
UC	UA1b22 / UR1c22 / UR3d9 / UM1a22 / UR2d9 / URs2d9 / UM1d19 / UR1b22 /
UCa	UM1c22
UCb	UR1c22 / A
UCc	UR1c22
UE	UM1d19 / UE1a16 / UR3e9 / UE1a19 /UR2d9
UH	UR1b22 / UE1a16
UP	URs2d9 / UR3e9 / UA5d13 / Ne02 / UM1d19 / UR2d9
UPa	URs2d9 / UR2d9 / UR1d13 /
UPb	URs1d13

UTa	UA1b16 / UAi1b16 / UA1b13 / UAi1b13
UTb	UA1b13 / UA1b16
UTc	UAe1c16
UTd	UM5e9
UTe	UAe1c16
UTbn	UA1b19
AUe	UE1a9
AUp	URs3f6 / A
AUt	UAi5c13 / A / UAe1c16 / UAi5c16 /
AUtc	UAe1c16 / UAi5c16
AUtd	UAe1c16
2AUe	A