

Feucherolles, le 07 juin 2024



Communauté d'Agglomération Saint Quentin en Yvelines
Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président de Saint Quentin en Yvelines
1, Rue Eugène-Hénaff
BP10118 – 78192 TRAPPES cedex

Par lettre recommandée avec accusé de réception n° 2C 169 594 0886 6

N/Réf.: PL/KD/MB/2024-04

Objet : Avis sur le projet de Révision générale du PLU de Plaisir

Pôle Aménagement – Environnement – Développement économique
Affaire suivie par : Matthieu BOURG – Directeur Général Adjoint des Services -
Directeur du Pôle Aménagement, Environnement, Développement économique
direction-urba@cc-gallymauldre.fr

Monsieur le Président, *Cher Jean-Michel,*

Je reviens vers vous suite à votre courrier de notification du projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la Commune de Plaisir, daté du 11 janvier 2024 et reçu au siège de la Communauté de Communes Gally Mauldre le 13 mars 2024.

Le projet de PLU arrêté comprend un diagnostic territorial urbain et socioéconomique exhaustif et un état initial de l'environnement qualitatif du territoire communal.

Cet état des lieux se formalise par un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ambitieux, matérialisé par trois orientations générales et six « défis » : Qualifier les entrées du territoire, Renforcer la visibilité et l'attractivité économique, Identifier Plaisir comme lieu de respiration ; Valoriser les atouts patrimoniaux, Rendre la Ville résiliente face au changement climatique, Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ; Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir, Une Ville pour tous, Des équipements pour une Ville pratique.

Le projet de PLU révisé prévoit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont certaines pourraient impacter la commune de Chavenay, limitrophe à la Commune de Plaisir, en termes de gestion des réseaux, de densification dont les effets seraient mal maîtrisés, et de trafic routier principalement.

Ainsi, concernant d'une manière générale les OAP et notamment celles des « Gares », du « Centre-bourg », de « Valibout », et de « La Haise », qui apportent un certain nombre de cadrages utiles sur le plan urbain, il serait intéressant d'indiquer pour chaque projet de développement la densité du projet en termes de nombre de logements / hectare, ainsi que le nombre de logements attendus (même approximatif) pour chaque OAP.

La Communauté de Communes Gally Mauldre souhaite rappeler à ce sujet, qu'en application du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) intercommunal approuvé le 03 février 2015, la densité de logements situés en extension urbaine doit être de 18 logements / hectare sur son territoire intercommunal. Ainsi, dans un objectif de vision de territoire à échelle d'un bassin de vie et à titre de comparaison, il serait intéressant de pouvoir mettre en parallèle cette densité avec la densité projetée sur les projets immobiliers du territoire de la Commune de Plaisir.

Par ailleurs, l'identification d'un nombre de logements par OAP serait en totale cohérence avec l'analyse très intéressante réalisée par la Commune de son « point mort » dans le cadre du diagnostic territorial du PLU, et de l'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Plaisir. Le nombre de logements par OAP pourrait ainsi déterminer plus précisément les aléas et risques en matière de trafic routier, lesquels pourraient avoir une incidence sur le territoire de la Communauté de Communes Gally Mauldre (RD30 notamment).

Concernant la qualité du cadre de vie inscrit dans le projet de PLU arrêté, les orientations des OAP portent d'une manière générale des objectifs de mise en valeur de l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, la lutte contre l'insalubrité, ainsi que la recherche d'une mixité fonctionnelle.

Ces objectifs pourraient être matérialisés de manière plus concrète par des actions volontaristes concernant le respect des principes de développement durable : Identification précise sur le schéma des OAP de corridors écologiques, Programmation des logements en imposant un taux de logements intermédiaires et à prix maîtrisé, Interdiction des logements mono-orientés, Identification de typologie de logements souhaitée, Intégration de la gestion de l'eau au projet (noues paysagères, double réseau d'eau), Obligation concernant la réalisation d'études des potentiels EnR et réseaux de chaleur dans tous les projets, Incitation à l'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux, ainsi que les biomatériaux labellisés, Obligation de végétalisation des bâtiments (pas seulement concernant les toitures végétalisées), Imposition de revêtements perméables et végétalisation totale des sols, etc.

Enfin, la Commune de Plaisir applique une protection stricte dans son projet de révision de PLU arrêté concernant les secteurs classés en zone Agricole, contribuant à la préservation de la trame verte et bleue du territoire. Nous avons ainsi bien noté que les zones agricoles présentes sur la Commune de Plaisir et limitrophes à la Communauté de Communes Gally Mauldre, ont vocation à être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ce cadre, je porte à votre attention que d'autres protections existent et peuvent être matérialisées au PLU, afin de protéger et valoriser les zones Agricoles et Naturelles du territoire, comme par exemple des Espaces Paysagers à Protéger (au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme), des Espaces Agricoles Pérennes Patrimoniaux, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, ou encore des cônes de vues à protéger.

Ces protections supplémentaires s'inscriraient d'ailleurs en parfaite cohérence avec les défis du PADD : « *Rendre la Ville résiliente face au changement climatique* », « *Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques* », « *Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir* ».

Concernant d'une manière générale la protection et la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que le développement économique et urbain de la Commune de Plaisir, la Communauté de Communes Gally Mauldre reste à votre disposition afin d'être associée à la constitution de projets qui pourraient avoir un impact sur notre bassin de vie commun, et trouver ainsi les meilleures solutions conjointes afin de garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants présents et futurs de notre territoire commun.

Comme souhaité par la Commune, l'objectif des OAP doit être en particulier de cadrer l'ensemble des projets sur les aspects environnementaux, de densification et d'intensité urbaine, de développement économique et de commerce de proximité, afin de valoriser le cadre de vie harmonieux et qualitatif de la Commune et de son bassin de vie.

En conclusion de mon avis, je voudrais souligner le fait que les orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU, dans un esprit de compatibilité future avec l'autorisation d'urbanisme qui en découlera.

Les OAP doivent permettre d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements, mais en cadrant et orientant précisément les promoteurs et aménageurs, afin de mettre en place des projets d'urbanisme, en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.

Compte tenu de ces différents éléments, je vous informe que le projet de Révision générale du PLU arrêté de la Commune de Plaisir appelle de ma part un avis favorable ; mes services restant à votre entière disposition concernant les réflexions à venir dans le cadre des projets de développement de la Commune de Plaisir et de SQY.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma haute considération.

Très cordialement,

Patrick LOISEL
Président
Maire de Feucherolles



