

PROJET DE PLU DE PLAISIR

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 14 décembre 2023, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de PLAISIR.

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été reçu, pour avis, aux services de l'État, le 21 décembre 2023.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, assorti de réserves, qui devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

Documents annexés :

<p><i>Avis et annexe de l'Agence régionale de la santé (ARS) le 28/02/2024</i></p> <p><i>Avis et annexe de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Versailles-Yvelines le 15/02/2024</i></p> <p><i>Avis et annexe de la rection régionale des affaires culturelles d'Île-de-France / SRA du 19/01/2024</i></p> <p><i>Avis de la Direction des routes d'Île-de-France (DiRIF) du 12/02/2024</i></p> <p><i>Avis et annexes de RTE le 08/02/2024</i></p> <p><i>Avis et annexe de la Société nationale des chemins de fer français (SNCF) le 06/02/2024</i></p> <p><i>Avis de la CLE du SAGE de la Mauldre du 12/02/2024</i></p> <p><i>Guides et fascicules :</i></p> <p><i>Tableau de doctrine des règles préconisées par la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</i></p> <p><i>Instruction technique sur les règles applicables en matière de défrichement du 29 août 2017.</i></p>	<p><i>Autres contributions des services de l'État :</i></p> <p><i>Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78)</i></p> <p><i>Arrêtés préfectoraux instituant des Servitudes d'utilité publique et fiches relatives à leur mise en œuvre :</i></p> <p><i>Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non domaniaux des Yvelines</i></p> <p><i>Décret du 29/07/1932 relatif au règlement de la Mauldre et de ses affluents (sauf ru de Gally)</i></p> <p><i>Note relatives aux Servitudes de passage le long des cours d'eau non domaniaux (DDT-78)</i></p> <p><i>Note d'information relatives aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées (DDT-78)</i></p> <p><i>Fiche de la servitude d'utilité publique T1 relative à la servitude de protection du domaine public ferroviaire</i></p> <p><i>Fiche de la servitude d'utilité publique T7 relative à la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières</i></p>
--	---

Réf. : sut_up_2024_02_27_mairie_Plaisir_avisetatplu_synthese_pref_V8_finale

Table des matières

RÉSERVES.....	4
A - Trajectoire logement.....	4
1 - Sur l'articulation du projet de PLU avec les documents supra communaux.....	4
1.1. Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) (page 100).....	4
1.2. Le Programme local de l'habitat de Saint Quentin-en-Yvelines (pages 345/453 et s.).....	4
2 - Sur le traitement réglementaire du logement par le projet de PLU.....	4
2.1. Le rapport de présentation.....	4
Diagnostic urbain.....	4
Diagnostic du logement social.....	5
Diagnostic foncier & Étude de densification des zones déjà urbanisées.....	5
2.2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	5
Sur l'accueil des Gens du voyage (GDV).....	5
2.3. Les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) sectorielles.....	5
Sur le taux de logements locatif social (LLS).....	5
Sur la création de logements.....	6
2.4. Le règlement.....	6
Sur les secteurs de mixité social.....	6
3 - Conclusions et recommandations.....	6
B - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....	6
1 - Sur l'articulation du projet avec le Schéma directeur régional d'Île-de-France 2013-2030.....	6
2 - Sur le traitement réglementaire de la consommation d'ENAF par le projet de PLU.....	7
2.1. Sur la justification des choix retenus par le rapport de présentation.....	7
2.2. Sur les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	7
2.3. Sur le classement réglementaire en zone urbaine (U).....	8
Le règlement écrit.....	8
Le règlement graphique.....	8
2.4. Sur l'absence de classement en zone à urbaniser (AU).....	9
C - Traitement des espaces boisés.....	9
Le rapport de présentation.....	9
Le règlement écrit :.....	9
Le règlement graphique (le plan de zonage) :.....	10
REMARQUES.....	12
A - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU).....	12
1 - Le rapport de présentation.....	12
1.1. Sur l'ancienneté des données utilisées.....	12
1.2. Sur l'articulation du projet de PLU avec les documents supra communaux.....	12
1.2.1 Sur le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie.....	12
1.2.2 Sur le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre.....	12
1.3. Sur le diagnostic urbain et sociodémographique.....	12
Diagnostic urbain.....	12
1.4. Sur L'État initial de l'environnement (EIE).....	12
1.4.1 Santé des populations.....	12
1.4.2 Assainissement.....	12
1.4.3 Ressources en eau potable (pages 197/453 et s.).....	13
1.5. Sur La justification du PAPAG du site de l'hôpital Charcot.....	13
2 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	13
2.1. Sur l'OAP n°0 Trame verte et bleue (TVB).....	13
2.2. Sur les OAP sectorielles.....	14
Remarques générales sur les OAP.....	14
OAP n°2 Centre-Bourg.....	14
OAP n°4 de Sainte-Apolline et Gâtines :.....	14
3 - Le règlement.....	15
3.1. Sur les dispositions générales du règlement (toutes zones).....	15
3.2. Sur le règlement de la zone agricole (A).....	15
Le règlement graphique.....	15
Le règlement écrit.....	16
3.3. Sur le règlement de la zone naturelle (N).....	17
Le règlement graphique.....	17

Le règlement écrit.....	19
3.4. Sur les espaces paysagers et bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU.....	19
3.5. Sur l'amendement Dupont à la loi Barnier (articles L.111-6 et s. du Code de l'urbanisme).....	19
3.6. Sur le règlement graphique des zones U, AU, A et N (plan de zonage).....	20
3.7. Sur la protection du patrimoine - Les zones de sensibilité archéologique.....	20
3.8. Sur la prise en compte des infrastructures ferroviaires.....	20
3.9. Sur la prise en compte du réseau public de transport d'électricité (RTE).....	20
4 - Les annexes.....	20
4.1. Les Servitudes d'utilité publique (SUP).....	20
Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :.....	21
Sur le plan des servitudes d'utilité publique :.....	21
4.2. Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un PLU.....	21
PRÉCISIONS DE RÉDACTION.....	22
1 - Observations transversales au PLU.....	22
1.1. Sur la prise en compte des objectifs nationaux de Transition écologique.....	22
1.1.1 Lutte contre le changement climatique (volet atténuation).....	22
1.1.2 Économie circulaire.....	22
Usage des matériaux bio-sourcés.....	22
Déchets du BTP.....	22
1.1.3 Efficacité énergétique.....	23
Observations :.....	23
Pistes d'amélioration :.....	23
1.1.4 Énergies renouvelables.....	24
1.1.5 Mobilités.....	24
Mobilités douces.....	24
Mobilité décarbonée.....	25
Lutte contre l'autosolisme et diminuer la demande de transports.....	25
1.1.6 Paysage et cadre de vie.....	25
Paysages naturels.....	25
2 - Observations sur le règlement écrit.....	26
2.1. Sur les dispositions générales du règlement.....	26
2.2. Sur le règlement de la zone urbaine (U).....	27
Les toitures (p.65).....	27
Les éléments techniques (p.65).....	28
2.3. Sur le document graphique.....	28
2.4. Sur le recueil des définitions annexées au règlement.....	28

A - Trajectoire logement

1 - Sur l'articulation du projet de PLU avec les documents supra communaux

1.1. Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) (page 100)

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

Le SRHH étant en cours de révision, de nouveaux objectifs de production de logements vont être fixés à l'échelle de la CA SQY.

En supposant qu'ils s'inscrivent dans le même ordre de grandeur que les objectifs TOL précédents (soit 1700 logements par an), c'est environ 950 logements supplémentaires qui seront à créer sur le territoire de PLAISIR ; soit environ 160 logements par an pendant 6 ans.

Cependant, le projet de PLU arrêté ne met pas suffisamment en avant ses sites de création de nouveaux logements et il ne fixe pas d'orientation pour la création de logements supplémentaires, dans ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En conséquence, il est nécessaire que la commune indique comment elle entend produire les logements supplémentaires imposés par le SRHH, puis qu'elle le traduise dans les mesures réglementaires de son PLU.

1.2. Le Programme local de l'habitat de Saint Quentin-en-Yvelines (pages 345/453 et s.)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. (Articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la construction et de l'habitation)

En l'espèce, **sur le renouvellement du tissu existant**, le Programme Local de l'Habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines s'appuie sur une hypothèse de renouvellement forte, estimée à 0,72%/an. C'est ce taux qui est retenu ici pour Plaisir. Cela induit un besoin supplémentaire en logement de 87 logements/an.

De plus, le PLH 2018-2023 fixe un **objectif de production** de 953 logements à construire à Plaisir.

Et le rapport de présentation indique le dépôt de permis de construire induisant plus de 823 logements neufs, prévus sur la période (hébergements compris) (page 247/453).

Cependant, le paragraphe ne comporte pas de bilan sur le nombre de logements effectivement construits au terme de la période 2018-2023, et/ou sur les permis de construire déposés dont la création est à venir.

C'est pourquoi, afin notamment de pouvoir répondre aux **besoins de nouveaux logements**, il est nécessaire de mettre en avant la volonté de ce PLU de permettre des opérations de renouvellement urbain dans le respect du label éco-quartier (page 14 du PADD).

Cela passe par exemple par l'identification de secteurs de renouvellement préférentiel à l'image des sites de l'Hôpital Charcot, des emprises libérées dans le cadre du NPNRU, par le désenclavement de certains quartiers grâce aux projets urbains tout en garantissant le lien entre les différentes zones du territoire, ou encore en développant un secteur à vocation mixte.

En conséquence, le paragraphe est à renseigner sur la manière dont la commune s'est inscrite dans la trajectoire logements du PLH précédent, ainsi que dans la trajectoire logements à venir.

2 - Sur le traitement réglementaire du logement par le projet de PLU

2.1. Le rapport de présentation

Diagnostic urbain

Dans ce chapitre (pages 36/453 et s.), le potentiel de logement n'est pas précisé.

De plus, il n'y a aucune indication d'échéancier pour la réalisation de ces opérations, ni d'indication sur la disponibilité du foncier ou l'état d'avancement précis des études.

Diagnostic du logement social

Les chiffres sur le logement social n'étant pas à jour (page 95/453 et s.), ils sont à reprendre, notamment en utilisant les données suivantes.

Résidences principales au 1^{er} janvier 2023 : 12 657

Nombre de LLS au 01/01/2023 : 3 418

Taux de LLS au 01/01/2023 : 27 %

Dynamique de la construction sur la période triennale 2020-2023 :

- croissance annuelle du parc social : 0,77 %

<i>Evolution du nombre de logements sociaux à Plaisir entre 2020 et 2023</i>				
<i>Année</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
<i>Nb de logements sociaux au 1er janvier à Plaisir</i>	<i>3 392</i>	<i>3 343</i>	<i>3 330</i>	<i>3 418</i>

Diagnostic foncier & Étude de densification des zones déjà urbanisées.

Conformément à l'article R.151-1 du CU, il convient de faire figurer dans le rapport de présentation une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants.

Si le rapport de présentation comporte un chapitre consacré à une analyse des densités (page 41-42/453), et une carte des zones faiblement urbanisée (page 391/453), il est cependant peu détaillé et les cartes sont peu lisibles. Il ne détaille pas les capacités de densification et de mutation existantes, ni en fait le bilan.

De plus, conformément à l'article L.151-5 du CU, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers peut être prévue, s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

En l'espèce, le parti d'aménagement de la commune annonce une consommation d'environ 24 ha d'ENAF.

En conséquence de ces deux points, le rapport de présentation est à compléter avec un diagnostic foncier détaillé ainsi qu'une étude sur la densification des zones déjà urbanisées de PLAISIR.

2.2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Sur l'accueil des Gens du voyage (GDV)

Le PADD inscrit l'orientation de : « *Maintenir les capacités des aires d'accueil des gens du voyage et accompagner leur sédentarisation* ». Pour qu'elle soit suivie d'effet, il serait utile de réserver des emprises foncières à cet usage.

2.3. Les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) sectorielles

Sur le taux de logements locatif social (LLS)

Des projets de restructurations et de rénovations urbaines sont annoncés dans certaines OAP (notamment sur l'OAP Valibout : projet NPNRU, démolition d'immeubles...), sans fourniture d'objectifs chiffrés.

Or, il est précisé dans le PADD (page 15) que « La Ville vise le maintien d'un taux supérieur à 25 %. La Commune souhaite donc développer une mixité de programmes de logements afin d'atténuer les phénomènes de déséquilibres spatiaux mais également pérenniser et équilibrer la mixité sociale. ».

Et le taux de LLS de la commune est de 26,31 % de logements sociaux au 1er janvier 2022 (source : DDT78/SHRU).

Afin de se conformer à son objectif de maintenir son taux de LLS au-dessus de 25 %, il est important que la commune se donne des objectifs chiffrés en ce sens.

Or, certains programmes vont impacter négativement le nombre de logements et leur taux de LLS dans les quartiers de PLAISIR. Ce sera notamment le cas pour le quartier du Valibout (12,5 % de la population de Plaisir (4000 habitants) ; 1099 logements dont 98,5 % de logements locatifs sociaux répartis entre un bailleur social et une copropriété).

Ainsi, ces programmes devront prendre en compte un minima de 25 % de logements sociaux afin que la commune conserve un taux de LLS supérieur à 25 %.

Sur la création de logements

Deux OAP sectorielles concernent le logement : L'OAP n°1 – Centre-bourg et l'OAP n°2 Valibout .

L'OAP Valibout vise à assurer la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du Valibout, qui est porté dans le cadre du NPNRU. Des disponibilités foncières y ont été identifiées. La restructuration de ce quartier implique la démolition de quelques plots d'immeubles.

Or, dans le cadre de la réalisation de ces deux OAP, il n'est pas indiqué combien de logements vont être mis en service.

2.4. Le règlement

Sur les secteurs de mixité social

Concernant les secteurs de mixité social (Page 35/82), il est mentionné dans les dispositions générales du règlement, une obligation minimale de 25 % de logements sociaux à partir de 30 logements construits.

Bien que la commune respecte la loi SRU, le PLU pourrait davantage garantir la construction de logements sociaux afin de s'assurer du respect du taux minimum de 25 % sur le long terme.

Afin de s'inscrire dans les orientations du PADD susmentionnées, il est souhaitable que cette obligation réglementaire soit étendue aux programmes de 5 à 30 logements.

3 - Conclusions et recommandations

L'affichage du potentiel de renouvellement urbain sur des projets dans des quartiers bien identifiés est à noter. Néanmoins, la programmation de logements prévus n'est pas détaillée.

Et les objectifs de densification n'apparaissent pas.

La ville de Plaisir n'est pas déficitaire en logements sociaux et respecte les dispositions de la loi SRU.

Mais, la réalisation des OAP ne garantit pas une production de logements sociaux suffisante.

Et le PLU ne prévoit pas d'emplacements réservés ni une projection de construction de logements sociaux.

Les prescriptions mentionnées dans le PLU ne démontrent pas que le PLU permettra de construire davantage de LLS en dehors des zones de mixité sociale et de ce fait ne garantissent pas le maintien du taux minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

En l'état actuel de la rédaction de ce PLU (notamment en l'absence de précision sur le nombre de logement et la part de logements locatifs sociaux dans les OAP), il n'apparaît pas que les OAP garantissent une production de logements locatifs sociaux suffisante.

Le PLU montre la volonté d'améliorer la qualité des logements et de diminuer leur impact sur l'environnement. Des outils ont été mis en place (notamment sur la mixité sociale), mais de manière insuffisante.

B - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

1 - Sur l'articulation du projet avec le Schéma directeur régional d'île-de-France 2013-2030

La compatibilité du projet avec le Schéma directeur régional d'île-de-France (SDRIF) est évoqué dans le rapport de présentation.

Elle appelle les observations suivantes :

- En application du SDRIF de 2013, ont été autorisés de nouveaux espaces d'urbanisation sur le territoire de PLAISIR, du fait de l'octroi à la commune de « secteurs d'urbanisation préférentielle » (4 pastilles de 25 hectares) ainsi que de secteurs de développement à proximité des gares (PLAISIR dispose de deux gares).

L'urbanisation et l'artificialisation des sol intervenus depuis 2013 confirme l'utilisation d'une partie de cette enveloppe de droit à extension urbaine.

Cependant, le rapport de présentation ne comporte aucune estimation chiffrée des droits à construire subsistants de l'enveloppe initiale du SDRIF.

En conséquence, le rapport de présentation est à compléter sur ce point (page 338/453 et s.).

- Le rapport de présentation annonce une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 24 hectares au total, dont 11 hectares de surfaces agricoles, 7 hectares de forêt et près de 6 hectares de milieux semi-naturels.

Cependant, ces consommations d'ENAF ne sont pas localisées géographiquement.

Et il n'est pas confirmé qu'elles entrent dans l'enveloppe restante de droits à construire octroyés par le SDRIF.

En conséquence, le rapport de présentation est à compléter sur ces points (pages 392/453 ou 407/453).

Ces informations vont permettre de déterminer si les projets de développement des zones d'activités de Sainte Apolline et Gâtines sont compatibles avec le SDRIF 2013.

2 - Sur le traitement réglementaire de la consommation d'ENAF par le projet de PLU

2.1. Sur la justification des choix retenus par le rapport de présentation

Conformément à l'article L.151-4 du CU, il convient de faire figurer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). De plus, il convient de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En l'espèce, le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse ni de bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années; il évoque succinctement comme étant l'incidence d'autres thématiques ou projets (comme les entrées de ville).

Il ne prévoit pas non plus de dispositifs de lutte contre l'étalement urbain. Aucun objectif chiffré n'apparaît pour établir une stratégie de lutte contre l'étalement urbain, à moyen-long terme.

Il prévoit la consommation possible de 24 hectares mais ne présente pas d'objectifs de diminution du rythme d'artificialisation des espaces, en s'affranchissant des orientations du « zéro artificialisation des sols » (ZAN).

Globalement, l'artificialisation des sols et la lutte contre l'étalement sont insuffisamment traitées dans le PLU. **En conséquence, il est important de compléter le rapport de présentation sur ces points afin de déterminer si l'artificialisation des sols projetée est correctement estimée et justifiée.**

Vous trouvez ci après un tableau pour vous y aider.



Pour information, l'analyse comparative de la DDT-78 entre le Mode d'occupation des sol (MOS) et le plan de zonage arrêté, ont conduit la DDT-78 à évaluer la consommation d'ENAF projetée à environ 15,5 ha de surfaces agricoles, 7 ha de forêt et 2,75 ha de milieux semi-naturels ; soit un total de 25,5 ha au minimum.

2.2. Sur les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il convient que le contenu du PADD réponde aux prescriptions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Notamment, **le PADD doit comporter obligatoirement un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

En l'espèce, le PADD évoque la thématique de lutte contre l'étalement urbain dans ses orientations 2 et 3. Il énonce que « *Le projet communal entend donc d'abord être respectueux de ses espaces naturels, agricoles et forestiers par le maintien de son emprise urbaine. Ainsi, le PADD vise à une réduction de 70 % des espaces urbanisables par rapport au PLU précédent.* »

Si 70 % est l'objectif chiffré de la commune de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il est difficile à quantifier et à interpréter.

A part cette mention, les dispositifs de lutte contre l'étalement urbain ne sont pas prévus, ni explicités. Aucun objectif chiffré n'apparaît pour établir une stratégie de lutte contre l'étalement urbain, à moyen-long terme.

En conséquence, le PADD est à reprendre sur ce point.

Il est rappelé que fixer un objectif chiffré est obligatoire (même s'il est de zéro) et qu'il doit être justifié dans le rapport de présentation.

2.3. Sur le classement réglementaire en zone urbaine (U)

Le règlement écrit et graphique du règlement de la zone urbaine (U) appelle les observations suivantes :

Le règlement écrit

Le règlement ne fixe pas d'emprise au sol maximale dans plusieurs parcelles non encore totalement artificialisées. Ce sont principalement celles qui sont couvertes par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 Sainte-Apolline et Gâtines.

Cette situation peut engendrer une consommation d'espaces et une artificialisation des sols supplémentaires, sur 7 ha de forêt et 6 ha de milieux semi-naturels, classés en zone U.

Il convient donc de reprendre le règlement de ces emprises en y fixant des limites à l'emprise au sol.

Le règlement graphique

Le PLU en vigueur comporte environ 150 ha de zones à urbaniser (AU).

Le parti d'aménagement choisi par la commune est d'en reclasser, dans son projet de PLU, environ 130 ha en zones urbaines et les 20 ha restant en zones agricoles et naturelles.

Cependant, ces choix ne correspondent pas à la réalité du terrain.

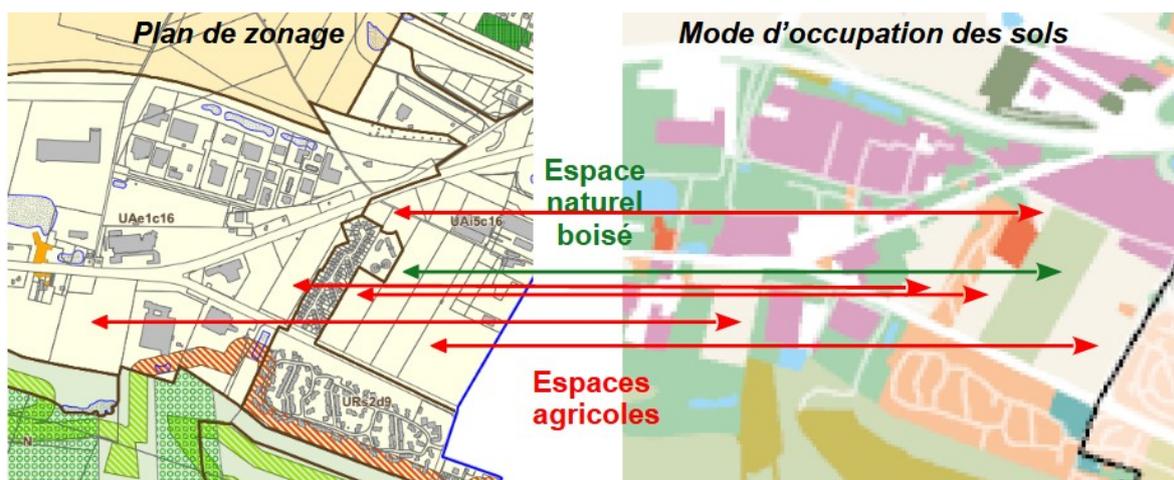
En effet, une portion des 130 ha classés en zones urbaines est constituée d'espaces agricoles et naturels.

Ils sont principalement situés dans le périmètre de l'OAP n°4 de Sainte-Apolline et Gâtines, où les constructions à implanter restent à définir.

Or, conformément à l'article R.151-18 du CU, « ne peuvent être classés en zone urbaine que 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 ».

Le classement des 130 ha sus-mentionnés en zones urbaines est donc à revoir en fonction des critères de l'article R.151-8 du CU ; en fonction de la situation, un classement en zone à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturel (N) est à privilégier.

Vous trouverez ci après les principaux terrains dont le classement en zone urbaine est à revoir.



Extrait plan de zonage - Vue aérienne - Extrait du MOS



Extrait plan de zonage - Vue aérienne - Extrait du MOS



2.4. Sur l'absence de classement en zone à urbaniser (AU)

Le projet de PLU ne comporte pas de zones à urbaniser (AU).

Or, conformément à l'article R.151-20 du CU, « peuvent être classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Les choix de la commune induisant (selon le rapport de présentation) 24 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il s'agit là de terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation.

En l'espèce, le classement en « AU » est à privilégier pour les terrains non imperméabilisés de la zone d'activité de Sainte-Apollines et Gâtines, là où les constructions à implanter restent à définir, sous réserve du respect des orientations de l'OAP n°0 Trame verte et bleue.

En revanche, le classement en zone à urbaniser n'est pas justifié si aucun projet de construction est prévu, ce qui semble être le cas pour le terrain situé au croisement de la rue de la Boissière (RD11) et de la rue Mansart.

C - Traitement des espaces boisés

Le rapport de présentation

La compatibilité du projet avec le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) au sujet des espaces boisés et des lisières est évoqué dans le PLU.

Elle appelle les observations suivantes.

- Au titre du SDRIF, la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ne s'applique pas aux « sites urbains constitués ». Les espaces peu construits ou/et de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible ne peuvent pas être considérés comme des « sites urbains constitués ».

Il revient à la commune d'en définir le détail lors de l'élaboration de son PLU dans le respect de la définition ci-avant. Les choix de la commune doivent être justifiés dans le rapport de présentation.

Le règlement écrit :

- Pour assurer la compatibilité avec le SDRIF, il est nécessaire que le règlement écrit spécifie que toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, en dehors des « sites urbains constitués ».

Il convient de compléter la règle avec la mention que toute nouvelle emprise à l'intérieur de cette bande doit être refusée dès lors qu'elle conduit à une avancée de l'urbanisation en direction du massif et non une densification du tissu existant (page 40/82 du règlement).

Pour terminer, vous avez la possibilité de lister dans les « dispositions générales » du règlement les aménagements et installations admises dans la marge des 50 mètres.

Le règlement graphique (le plan de zonage) :

Le territoire communal comporte des boisements identifiés par le SDRIF de 2013 comme massifs boisés de plus de 100 hectares.

- Au titre du SDRIF, il est obligatoire de protéger tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 hectares. En outre, le défi 3 du PADD impose notamment de « protéger les massifs boisés ».

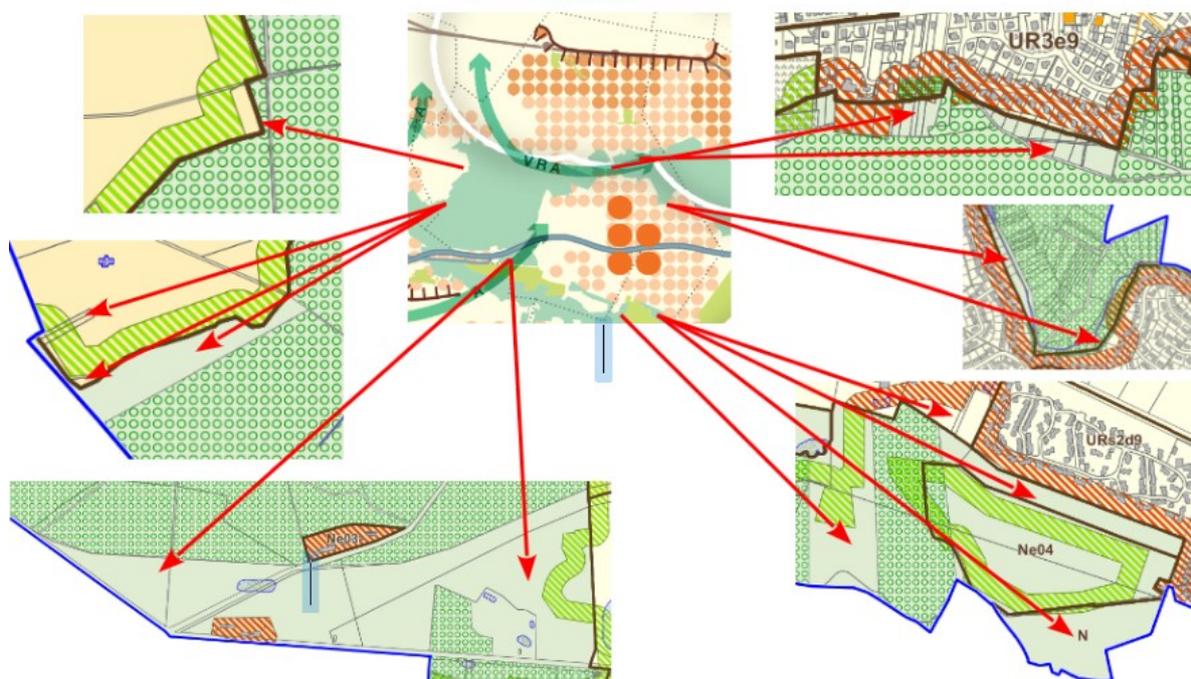
Or, l'intégralité du massif boisé de 100 hectares n'est pas délimitée correctement.

Afin d'assurer l'intégrité des boisements, il est recommandé de les protéger au titre des espaces boisés classés (EBC) (L.113-1 CU), sauf si ce classement vient en contradiction avec d'autres objectifs de protection.

En conséquence, ces oublis sont à rectifier sur le plan de zonage réglementaire.

Vous trouverez ci après des représentations graphiques des espaces boisés à protéger.

Extrait du plan de zonage - SDRIF 2013 - Extrait du plan de zonage



Il convient aussi que le règlement écrit rappelle l'interdiction de défrichement dans ces zones boisées.

- En application du SDRIF, la bande de protection des 50 mètres entourant les massifs boisés de plus de 100 hectares, hors « site urbain constitué », trouve à s'appliquer sur le territoire communal.

Il revient à la commune d'en définir le détail lors de l'élaboration de son PLU ainsi que, le cas échéant, les contours des « sites urbains constitués » sur la commune.

Si la bande de protection des 50 mètres est représentée sur le plan de zonage, elle ne suit cependant pas les délimitations réelles du massif boisé de 100 hectares.

En conséquence, cette bande est à représenter de façon continue sur le plan de zonage réglementaire, en bordure des bois de [...] qui sont des massifs de plus de 100 hectares.

Le cas échéant, les contours des « sites urbains constitués » ainsi que leur justification seront à préciser.

Ainsi l'identification de plusieurs secteurs en « sites urbains constitués » (SUC) interroge.

En effet, plusieurs espaces peu ou pas construits sont identifiés comme « sites urbain constitué » sur le plan de zonage. Ce sont des espaces non bâtis, ou trop dispersés pour être considéré comme SUC (maison isolée, bâtiment et parking isolé, plan d'eau...).

Au moins 3 zones sont dans ce cas ; l'une d'elle chevauche même un EBC.

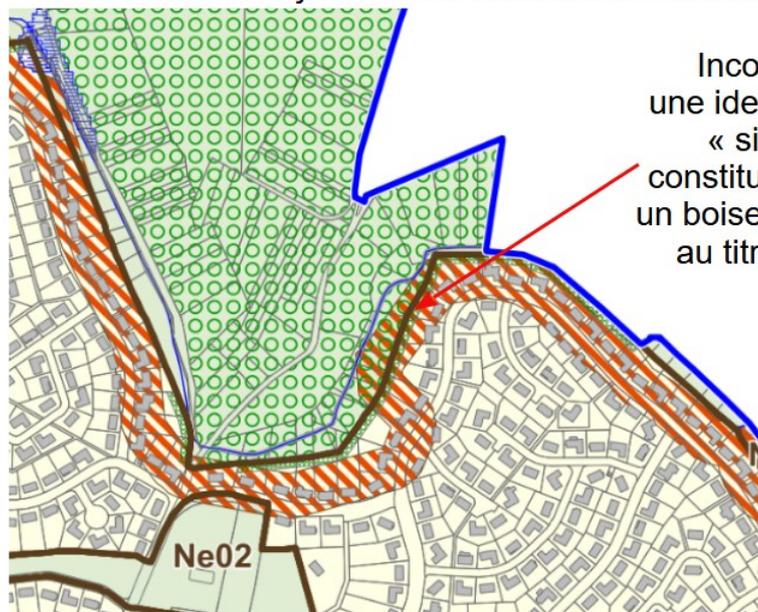
Il convient donc de reprendre le plan de zonage et de supprimer l'identification en « *site urbain constitué* » là où elle n'est pas justifiée. Ces zones doivent être réintégrées dans la lisière des 50 mètres inconstructibles des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Vous trouverez ci après des représentations graphiques des espaces où l'identification en « *site urbain constitué* » est à confirmer ou à retirer.

Identification non justifiée en Sites urbains constitués (SUC)



Identification non justifiée en Sites urbains constitués (SUC)



Pour rappel, d'après le Code forestier (L.341-2), le classement en EBC n'empêche pas les coupes qui concernent la création ou la restauration de milieux associés et intégrés au milieu forestier sur de faibles surfaces (clairière, zone humide ou prairie).

Pour information, vous trouverez en annexe l'Instruction technique ministérielle sur les règles applicables en matière de défrichement du 29 août 2017.

REMARQUES

A - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU comporte les cinq pièces rendues obligatoires par le Code de l'urbanisme. Leur contenu est examiné ci après.

1 - Le rapport de présentation

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, la lecture du rapport de présentation conduit aux observations suivantes.

1.1. Sur l'ancienneté des données utilisées

Les données utilisées dans le rapport de présentation étant anciennes (postérieure à 2014 et antérieures à 2020), cela fragilise les analyses et les prévisions, au vu de la caducité des chiffres utilisés.

Notamment, les données de l'INSEE sur la population (pages 76/453 et s.) et le logement (pages 89/453 et s.) ont été réactualisées à partir de 2020.

Il serait donc intéressant de mettre à jour les données de l'INSEE.

De plus, sur les données relatives aux consommations énergétiques finales et aux émissions de gaz à effet de serre datent de 2015 (p. 204-206).

Or, il existe différents outils permettant de mettre à jour les études sur les réseaux de chaleur de Plaisir et sur potentiel des énergies renouvelables.

1.2. Sur l'articulation du projet de PLU avec les documents supra communaux

1.2.1 Sur le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mars 2022, et publié au journal officiel le 06 avril 2022. Il est donc opposable depuis le 7 avril 2022.

En conséquence, les informations faisant référence au SDAGE précédent sont à corriger (pages 151/453 et s.).

De plus, les orientations du SDAGE nécessitent d'être présentées et la compatibilité du PLU avec le document, démontrée.

1.2.2 Sur le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre

Vous trouverez en annexe les observations et l'avis de la Commission locale de l'eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre.

1.3. Sur le diagnostic urbain et sociodémographique

Diagnostic urbain

Dans ce chapitre (pages 36/453 et s.), les informations relatives à l'habitat insalubre pourraient être ajoutées. Vous trouverez à cet effet le courrier de l'agence régionale de la santé (ARS), en annexe.

1.4. Sur L'État initial de l'environnement (EIE)

1.4.1 Santé des populations

Dans les chapitres suivants, les informations pourraient être actualisées et complétées :

- les sites et sols pollués (pages 180/453 et s.).
- la qualité de l'air (pages 186/453 et s.).
- les nuisances sonores (pages 188/453 et s.).
- les champs électromagnétiques (pages 191/453 et s.).

Vous trouverez à cet effet le courrier de l'agence régionale de la santé (ARS), en annexe.

1.4.2 Assainissement

Ce chapitre (pages 194/453 et s.) comporte des incohérences et imprécisions qui sont à corriger. Notamment :

- Le schéma directeur d'assainissement mentionné entre 2003 et 2005 est caduc. C'est le nouveau schéma directeur d'assainissement en vigueur sur l'ensemble du territoire de la CASQY depuis 2021 qui est à utiliser.
- Aux pages 195, 207, 209, 335 et 449/453, le nouveau schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation est cité, mais les informations ont besoin d'être réactualisées.

A cet effet, vous trouverez ci après un tableau explicatif.

<i>Territoire de Plaisir</i>	<i>Maître d'ouvrage :</i>	<i>Délégation service public :</i>
<i>Compétence Assainissement Eaux usées</i>	<i>CASQY</i>	<i>Station de traitement : SEVESC Collecte et transport : SUEZ</i>
<i>Compétence Eaux pluviales (GEPU)</i>	<i>CASQY</i>	<i>SUEZ</i>
<i>Compétence Eau Potable</i>	<i>AQUAVESC</i>	<i>SUEZ</i>

(La SEVESC est une société privée, filiale du Groupe Suez. Ce n'est pas un syndicat de groupement de communes.)

- À la page 45/453, l'annexe sanitaire est à reprendre. Les noms du maître d'ouvrage des infrastructures ainsi que le ou les délégataires sont mélangés.

1.4.3 Ressources en eau potable (pages 197/453 et s.)

Dans ce chapitre, les informations relatives à la gestion de la ressource en eau potable (origine de l'eau, PRPDE...), pourraient être mises à jour.

Vous trouverez à cet effet le courrier de l'agence régionale de la santé (ARS) et la dernière fiche info facture, en annexes.

1.5. Sur La justification du PAPAG du site de l'hôpital Charcot

Le projet de PLU instaure un périmètre de secteur de Projet d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur le site de l'hôpital Charcot en application de l'article L.151-41 5° du CU.

La création d'un PAPAG est à justifier dans le rapport de présentation (article R.1515-2 du CU).

2 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être conformes aux objectifs d'intérêt général et au parti d'aménagement retenu par le PADD.

Conformément à la réglementation et aux politiques publiques portées par l'État, les documents d'urbanisme doivent tendre vers une densification du tissu urbain existant ainsi qu'une limitation de la consommation de l'espace.

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) appelle les observations suivantes.

2.1. Sur l'OAP n°0 Trame verte et bleue (TVB)

En application de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent définir, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Le contenu de l'OAP TVB appelle les observations suivantes :

- L'OAP TVB ne comportant pas de dispositions lui permettant de limiter l'artificialisation des sols, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (page 407/453), ce point est à corriger.
- S'agissant de la grande parcelle située en bordure Nord du château de Plaisir, elle est identifiée par l'OAP TVB en « *espaces agricole* ». Or, ce n'est pas confirmé par la vue aérienne ou le Mode d'occupation des sols (MOS). Ce point est à corriger.



2.2. Sur les OAP sectorielles

Remarques générales sur les OAP

- Certaines OAP ne prévoient pas d'objectifs de densité, notamment pour les opérations en lien avec le logement.

SI le principe de densifier dans l'existant est traité dans l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, il n'y a néanmoins pas d'objectifs de densification dans l'OAP Centre-bourg où est prévu la création d'un parc de logements ; idem pour l'OAP du Valibout, qui ne précise pas d'objectif à atteindre en termes de nombre de logements par ha. Ce point gagnerait à être repris dans les OAP sus-mentionnées.

- En application du SDRIF et du SDAGE, il est souhaitable de rappeler dans les OAP que, dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale, à défaut de dispositions spécifiques.

OAP n°2 Centre-Bourg

- Dans le plan de synthèse de l'OAP n°2, le site Charcot est légendé comme « *potentielle zone humide* ». Or, le site de l'hôpital Charcot est situé sur une zone humide avérée.

Ce point est à corriger et cette zone devra faire l'objet de mesures « *éviter – réduire – compenser* ».

- Le périmètre de l'OAP n°2 Centre-bourg pourrait être étendu au Sud jusqu'à la rue Jean-Jacques Rousseau, située dans l'axe du château et de son parc, car celle-ci est constitutive du tissu du centre ancien. Cette proposition gagnerait à être étudiée.

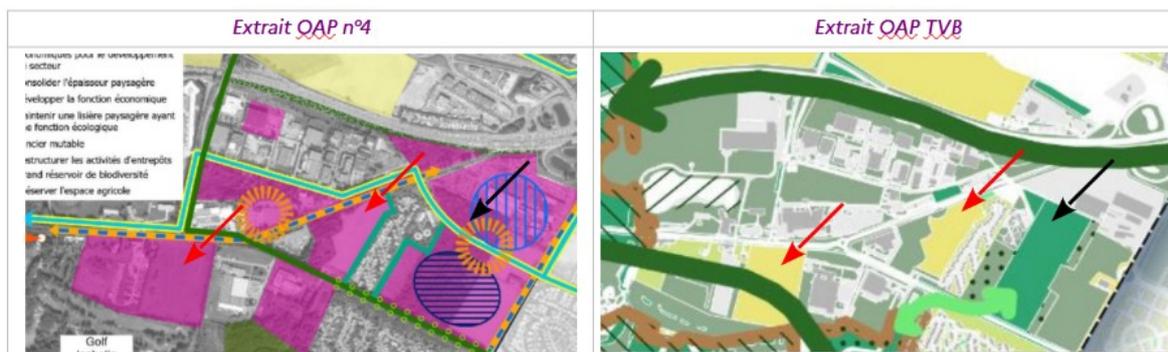
OAP n°4 de Sainte-Apolline et Gâtines :

- L'OAP n°4 identifie du « *foncier mutable* ». Or, sur une partie de ce foncier, l'OAP « trame verte et bleue » inscrit des orientations venant en contradiction avec les orientations de l'OAP n°4. Il s'agit d'objectifs de protection des espaces agricoles et d'un espace boisé (7 ha).

Notamment, trois parcelles du projet High-Tech de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines sont respectivement identifiées dans l'OAP trame verte, pour l'une comme espace boisé et pour les deux autres en espace agricole. En conséquence, il convient de clarifier et de préciser ces différents zonages en fonction de leur usage. Et l'OAP n°4 est à reprendre afin que ses orientations s'articulent avec celles de l'OAP TVB.

Extrait du plan de zonage - Photo des surfaces PAC 2023 (Sud de la commune de Plaisir)





- Par ailleurs, il est également rappelé qu'en application de l'article L.151-6-1 du CU, les OAP doivent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et, le cas échéant, de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elle.

3 - Le règlement

Le classement réglementaire doit être conforme aux objectifs d'intérêt général et au parti d'aménagement retenu par le PADD.

Le règlement écrit et graphique du PLU appelle les observations suivantes :

3.1. Sur les dispositions générales du règlement (toutes zones)

- (Page 30/82) Des **zones humides probables** sont situées en zones urbaines et dans plusieurs périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Il convient de rappeler que la réglementation impose de mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation (L.163-1 à L.163-3 du Code de l'environnement).

Ainsi, avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation de zones humides doit être réalisée selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

- (Page 35/36) Concernant la Section 2, article 2.1 - **Éléments bâtis et architecturaux remarquables** :

Cet article précise les dispositions générales à mettre en œuvre pour la préservation des bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme mais également certains motifs pour lesquels les démolitions partielles ou totales de ces éléments bâtis peuvent être autorisées.

Il serait souhaitable que le règlement mentionne que les démolitions peuvent être conditionnées à la mise en place de mesures compensatoires.

3.2. Sur le règlement de la zone agricole (A)

Le règlement écrit et graphique de la zone agricole appelle les observations suivantes :

Le règlement graphique

- **S'agissant du classement incorrect de parcelles agricoles en zone naturelle (N)**

Le projet de règlement graphique classe 6,02 ha de surface agricoles en zone naturelle (N)

Son caractère agricole est confirmé par la déclaration des parcelles au titre de la politique agricole commune (PAC).(voir cartes ci-dessous).

En conséquence, cette parcelle est à classer en zone agricole (A), conformément à sa vocation.

Il est rappelé que le classement en zone agricole n'empêche pas la préservation de la biodiversité et de l'environnement. En revanche, la reconnaissance de l'activité agricole passe par le classement en zone A de toutes les surfaces exploitées.

Extrait plan de zonage - Vue aérienne – Photo PAC 2023



Le règlement écrit

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière (...).

En application de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM), les activités équestres sont réputées agricole sous réserve des conditions précisées par le même article. Il est donc préférable de supprimer le terme « équestre ».

Les constructions destinées à l'exploitation forestière ne sont pas autorisées en zone agricole, par l'article R.151-23 du CU. En conséquence, il est nécessaire de supprimer la mention « forestière ».

- Le projet de règlement écrit autorise la création encadrée d'habitations et d'annexes en zone agricole.

Un encadrement insuffisant de la création de logement est susceptible d'engendrer une dispersion des constructions dans la zone agricole.

En l'espèce, la condition particulière qu'elles « *soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, l'exploitant en fera la démonstration* » manque de clarté. Ainsi, il vous est proposé de la remplacer par les conditions particulières suivantes :

- de son caractère indispensable au regard de l'activité agricole ;
- de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation.

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation.

Si cette possibilité est offerte par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, elle est encadrée par la condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En conséquence, il est nécessaire de faire figurer textuellement cette condition, dans le règlement écrit.

De plus, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et des annexes. Il est donc à compléter sur ces points, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Pour vous y aider, vous trouverez ci après un tableau présentant l'analyse du règlement des zones A et N, sur les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existant.

Extension et annexes	Critères	Conditions auxquelles la CDPENAF rend un avis favorable	Projet de règlement de PLU	
			En zone agricole (A)	En zone naturelle (N)
Extensions	Surface de l'habitation initiale:	60m ² minimum	Non réglementé	Non réglementé
	Surface totale de plancher après travaux:	≤200m ² (existant + extension)	Fixation d'une surface maximum de 200 m ² de surface de plancher (SP)	Non réglementé
	Zone d'implantation en extension:	Accolée à l'existant	Accolée à l'existant	Accolée à l'existant
	Conditions de hauteur:	2 moyens : -Alignement sur l'habitation existante -Point le plus bas	Conditions non reprises (7 m de hauteur maximum)	Conditions non reprises (7 m de hauteur maximum)
	Conditions d'emprise, de densité:	Surface construite maximum = ≤30% de l'emprise au sol initiale	Inférieur à 30 % de la SP existante	Inférieur à 30 % de la SP existante + Inférieur à 20 m ² d'emprise au sol
Annexes	Nombre d'annexes autorisées par construction (hors-STEAL):	Une seule annexe autorisée par construction existante	Non concerné	Non concerné
	Distance maximum par rapport au bâtiment principal:	Inférieure à 20 mètres	Non réglementé	Non réglementé
	Hauteur maximale:	≤3,50 mètres à l'égout de toit et sur un seul niveau	Non réglementé	Non réglementé
	Surface d'emprise au sol maximum:	Limitée à + 50 m ²	Non réglementé sauf pour l'abri de jardin: 5 m ² max + 1 par jardin	Non réglementé sauf pour l'abri de jardin: 5 m ² max + 1 par jardin

Mesures incitatives pour que les annexes aient une hauteur inférieure à 2,50 m avec une emprise au sol inférieure à 15 m²

Cette analyse utilise pour référence le tableau des règles préconisées la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) des Yvelines, qui est jointe en annexe.

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Il convient d'ajouter qu'elles sont autorisées sous la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 I du Code de l'urbanisme.

3.3. Sur le règlement de la zone naturelle (N)

Le règlement écrit et graphique de la zone naturelle appelle les observations suivantes :

Le règlement graphique

- Le projet de règlement graphique classe cinq parcelles naturelles en zone agricole (voir cartes ci-dessous.)

Extrait plan de zonage - Vue aérienne - Extrait du MOS





(station d'épuration)

- Le plan de zonage ne délimite pas (flèches noires) et n'identifie pas (flèches rouges) deux petits secteurs dépendant du centre d'exploitation de la DiRIF.

Pour chacun, il est demandé de les classer en secteur Ne indicé, avec un règlement adapté, et de les identifier au titre du SDRIF en site urbain constitué. Vous trouverez à cet effet en annexe le courrier de la Direction des routes d'Île-de-France (DiRIF).

Extrait plan de zonage - Vue aérienne - Extrait du MOS



Le règlement écrit

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation en zone N. Il convient d'ajouter que ces extensions ou annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme.

De plus, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Cependant, pour l'ensemble de la zone N, il convient de préciser que ces constructions et installations sont autorisées sous la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 I du Code de l'urbanisme.

- Le règlement ne fixe pas d'emprise au sol maximale dans plusieurs secteurs non encore totalement artificialisés. Il doit être complété sur ce point pour limiter la consommation d'espaces naturels, sur ces secteurs.

3.4. Sur les espaces paysagers et bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

En complément du travail effectué par la commune et l'autorité compétente concernant l'identification des éléments bâtis remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, il serait souhaitable de repérer également sur le plan graphique et dans les fiches patrimoniales certains immeubles et murs situés dans la rue de la République, classés au titre des monuments historiques :

- L'ancienne poste de Plaisir, sise 33 rue de la République (cad. BC0186) ;
- Ensemble de meulières sises 12 et 14 rue de la République (cad. BC0051, BC343) avec leurs clôtures respectives sur rue formant un linéaire cohérent, de par leur composition architecturale, avec les bâtis susnommés ;
- Meulière sise 41 rue de la République (cad. BC0069) avec sa clôture ancienne sur rue composée d'un mur bahut surmonté d'une grille qualitative ;
- Maison sise 27 rue de la République (cad. BC0059) présentant une façade en meulière apparente et un bow-window.

3.5. Sur l'amendement Dupont à la loi Barnier (articles L.111-6 et s. du Code de l'urbanisme)

L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il édicte un principe d'inconstructibilité le long de certains axes routiers en dehors des espaces urbanisés de la commune.

- Sur la constructibilité interdite le long des grands axes routiers

La commune est traversée par une route classée à grande circulation (RGC).

Cependant, le projet de règlement écrit n'intègre pas le principe d'inconstructibilité posé de fait sur une largeur de 75 mètres de part et d'autres de l'axe des RGC.

En conséquence :

- les dispositions réglementaires des zones concernées qui ne sont pas conformes avec le Code de l'urbanisme sont à corriger

- De plus, il est fortement recommandé de délimiter la bande d'inconstructibilité sur le plan de zonage réglementaire (afin d'en faciliter la lecture),
- Enfin, s'il y a lieu, il est nécessaire d'annexer au PLU, l'étude exigée levant le principe d'inconstructibilité dans les secteurs d'OAP en vue de faciliter leur développement futur.

- Sur le traitement des entrées de ville

Le PLU doit être complété par une étude qualitative spécifique à l'aménagement des entrées de ville situées le long d'une RGC conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

3.6. Sur le règlement graphique des zones U, AU, A et N (plan de zonage)

À titre d'information, il serait souhaitable de faire figurer sur le plan de zonage :

- la délimitation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

3.7. Sur la protection du patrimoine - Les zones de sensibilité archéologique

Dans le **règlement écrit**, la présence de ces zones de sensibilité archéologique doit être rappelée et, le cas échéant, des règles spécifiques doivent être énoncées conformément à la réglementation du Code du patrimoine (R.523-1 et R.531-14).

Dans les **documents graphiques** (plans de zonage), le contour général des sites archéologiques est à matérialiser, et éventuellement à protéger, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Pour plus d'information, se référer au courrier de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) – Service national de l'archéologie, et à la carte des secteurs archéologiques connus, joints en annexe.

3.8. Sur la prise en compte des infrastructures ferroviaires

Le territoire couvert par ce document d'urbanisme est traversé par des voies ferrées.

C'est la raison pour laquelle la SNCF demande à la commune de bien vouloir reprendre les mentions indiquées dans sa contribution écrite, jointe en annexe de l'avis de l'État.

3.9. Sur la prise en compte du réseau public de transport d'électricité (RTE)

Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- LIGNE AERIENNE 225kV N0 1 ELANCOURT-VERINNERIE (LA)
- LIGNE AERIENNE 225kV N0 1 MEZEROLLES-VERINNERIE (LA)
- LIGNE AERIENNE 225kV N0 1 ELANCOURT-MEZEROLLES
- LIGNE AERIENNE 90kV N0 1 PORCHEVILLE-RAMBOUILLET
- LIGNE AERIENNE 90kV N0 1 PLAISIR-PORCHEVILLE DER HARGEVILLE
- LIGNE AERIENNE 63kV N0 1 PLAISIR - PIQUAGE A JUMEAUVILLE
- LIGNE AERIENNE 63kV N0 1 ELANCOURT-PLAISIR
- POSTE ELECTRIQUE 225kV DE LA VERINNERIE

C'est la raison pour laquelle RTE demande à la commune de bien vouloir reprendre les mentions indiquées dans sa contribution écrite, jointe en annexe de l'avis de l'État.

4 - Les annexes

4.1. Les Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du Code de l'urbanisme).

Mises en œuvre par les Services de l'État, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

La nature et le nombre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal ayant évolué depuis la transmission du porter-à-connaissance réglementaire, la liste et le plan des SUP du PLU sont à actualiser.

Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :

Sont à corriger sur la liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire :

- la ligne Aérienne 63kV N°1 PLAISIR - PIQUAGE A JUMEAUVILLE (SUP I4) ;
- le nom et les coordonnées du groupe maintenance réseau RTE pour la SUP I4 (RTE – Groupe Maintenance Réseaux Sud-Ouest - 7 avenue Eugène Freyssinet - 78286 GUYANCOURT Cedex - Tel. 01 30 96 30 80) ;
- le gestionnaire indiqué de la SUP T5 à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux n'est pas le Ministère des Armées mais la DGAC (SNIA-Nord : DGAC/SNIA NORD/UGDS - Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne - 82 rue des Pyrénées - 75970 PARIS CEDEX 20 ;
- la servitude T4 de balisage qui découle de la T5 et la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur qui ne sont pas listés sont à ajouter à la liste.

Sont à remplacer dans l'annexe consacrée aux SUP :

- La liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire, annexée au présent avis.

Sont à rajouter dans l'annexe les SUP et leurs fiches descriptives suivantes :

- (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non navigables ni flottables des Yvelines ;
- La fiche descriptive des servitudes d'utilité publique A4 sur les cours d'eau non domaniaux ;
- Décret du 29/07/1932 relatif au règlement de la Mauldre et de ses affluents (sauf ru de Gally)
- (I4) Les informations applicables à la SUP I4, figurant dans le courrier et les annexes de Réseau de transport d'électricité (RTE) ;
- (T7) fiche sur la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ;
- Fiche sur les modalités d'application de la servitude d'utilité publique T7.

Sont à rajouter à titre d'information dans l'annexe consacrée aux SUP :

- fiche sur la nomenclature des servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- Note relatives aux Servitudes de passage le long des cours d'eau non domaniaux (DDT-78)
- note sur les risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées prises en compte dans les PLU des Yvelines 2023 DDT-78 V4.

Sur le plan des servitudes d'utilité publique :

Sont à rajouter et/ou à remplacer sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- (A4) le périmètre de protection entourant les cours d'eau non domaniaux ;
- (PM1) les périmètres des risques liés aux anciennes carrières souterraines.

4.2. Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un PLU

- Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les éléments énumérés par les articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, il convient de compléter votre projet de PLU avec les éléments suivants :

- **la délibération du conseil municipal instaurant un nouveau droit de préemption urbain sur le territoire communal ;**
- (le cas échéant) la carte des périmètres où s'appliquent les droits de préemption urbain (DPU).

Outre que ces éléments d'information doivent être annexés au PLU communal, leur existence doit être rappelée dans les « dispositions générales » du règlement et prises en considération pour tout projet d'urbanisme.

1 - Observations transversales au PLU

1.1. Sur la prise en compte des objectifs nationaux de Transition écologique

1.1.1 Lutte contre le changement climatique (volet atténuation)

En cette matière, les lois et réglementations suivantes qui s'appliquent sont :

- la loi Énergie Climat du 8 novembre 2019,
- la loi Climat et résilience du 22 août 2021,
- la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023,
- la Réglementation environnementale RE 2020,
- la loi AGECE qui impose aux collectivités l'obligation du tri à la source des biodéchets pour les ménages début 2024.

Elles déclinent des objectifs nationaux, et notamment :

- la réduction de 49 % des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2030 par rapport à 2015, liés à l'exploitation des bâtiments (Stratégie Nationale Bas Carbone)
- l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 (loi Énergie Climat de 2019)
- la réduction de 40 % de la consommation d'énergies fossiles – par rapport à 2012 – d'ici 2030 (loi Énergie Climat de 2019).
- la rénovation de l'ensemble du parc immobilier français à un niveau BBC d'ici 2050 (Stratégie Nationale Bas Carbone)
- 33 % d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale brute (loi Énergie Climat de 2019)

Ces lois et ces objectifs nationaux ne sont pas rappelés dans le rapport de présentation.

Et il n'y a pas d'exposé des objectifs que la commune s'est fixée, lui permettant d'atteindre les objectifs nationaux.

Il est souhaitable de compléter le rapport de présentation sur ces points.

1.1.2 Économie circulaire

Usage des matériaux bio-sourcés

Le **PADD** prévoit dans le second défi de sa seconde orientation de « lever tous les freins à l'utilisation de matériaux locaux, biosourcés, réutilisables, recyclés et recyclables pour réduire l'impact de leur cycle de vie sur les ressources naturelles » (p. 11).

Parmi les **OAP**, seule l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines mentionne l'économie circulaire, en précisant qu'« une réflexion devra [...] être portée sur la mise en place d'une gestion circulaire des déchets » (p. 45).

Au sein du règlement, seul le titre III relatif aux zones U, N et A mentionne l'économie circulaire : « Le **PLU** préconise [...] pour toutes nouvelles constructions ou extensions, l'emploi de matériaux locaux, biosourcés (bois, terre crue, chanvre, ...), réutilisables, recyclés ou issus du réemploi et récupérables » (p. 37).

Le règlement pourrait faciliter et encourager l'usage de ces matériaux (L.111-16 et 17, et R.111-23 du Code de l'urbanisme).

Déchets du BTP

La commune n'a pas tiré parti de l'élaboration de son PLU pour identifier, si besoin, le foncier nécessaire à la mise en place d'un réseau de déchetteries et de plateformes de récupération des déchets du BTP. Ces actions sont de nature à lutter contre les dépôts sauvages et à contribuer au respect de la réglementation environnementale RE2020 (respect de la valeur maximale I construction qui prend en compte les impacts des chantiers).

1.1.3 Efficacité énergétique

Observations :

Dans le **rapport de présentation**, est pris en compte l'enjeu de la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES du bâti.

Cependant, le diagnostic ne comporte pas d'analyse détaillée de la performance énergétique du bâti que ce soit résidentiel (les étiquettes DPE ne sont pas précisées) ou tertiaire. Ces précisions permettraient d'identifier des priorités d'action.

S'agissant du potentiel de développement d'EnR&R sur le territoire, les prévisions ayant été établies à l'horizon 2019, elles n'offrent que peu de pertinence. Par ailleurs, s'agissant du solaire photovoltaïque et de la géothermie, il pourrait être précisé la part des besoins du parc bâti que cela permettrait de couvrir.

Est à noter l'absence d'analyse de la vulnérabilité de la commune face au phénomène d'îlots de chaleur. Aucun secteur ne se trouve ainsi identifié comme sensible.

Par ailleurs, le document évoque la réglementation thermique RT2012 pour les constructions neuves. Or, c'est la nouvelle réglementation RE2020, plus contraignante, qui s'applique désormais. Une actualisation est nécessaire.

Le **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** pourrait aller plus loin en promouvant les principes du bioclimatisme, en construction neuve comme en réhabilitation, et en encourageant les actions en faveur du confort d'été.

En réponse à ces orientations et objectifs, les **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement** prévoient plusieurs dispositions en faveur de la qualité énergétique du bâti et du confort d'été.

Mais dans l'ensemble, les dispositions restent générales. Aucune ne prévoit de prescription précise en termes de niveau de performance énergétique, d'architecture bioclimatique ou d'utilisation de matériaux biosourcés.

Globalement, le règlement du PLU, complété par l'OAP thématique et les OAP sectorielles, prend en compte la performance énergétique des bâtiments, en cohérence avec les orientations du PADD. Néanmoins, les prescriptions associées apparaissent insuffisantes pour répondre aux orientations du PADD.

Pistes d'amélioration :

- Pour favoriser l'isolation thermique par l'extérieur, le règlement pourrait aller plus loin en autorisant dans les zones urbaines ou à urbaniser, conformément à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement jusqu'à 30 % des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. De même, il pourrait autoriser le dépassement du coefficient d'emprise au sol dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique du bâti.

- le règlement pourrait rappeler le champ d'application de la RE2020 pour les constructions neuves et encourager les rénovations de constructions existantes à viser un niveau BBC. Il pourrait notamment, comme l'autorise l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, imposer dans certains secteurs des niveaux de performances énergétiques renforcées plus ambitieuses que la réglementation en vigueur.

- Concernant les pentes de toiture, le règlement impose en zone U une pente comprise entre 30° et 40°, voire entre 35° et 45° en zone indice 4. Il serait souhaitable d'autoriser des pentes de toiture plus faibles (= entre 0° et 30° d'inclinaison) au moins pour les architectures respectant des critères de haute qualité environnementale car cela permettrait d'implanter des panneaux solaires avec un meilleur rendement.

- Sur l'obligation pour les nouvelles constructions de plus de 1 000 m² de comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable : si cette disposition est ambitieuse concernant les constructions de logements en allant au-delà de ce que prévoit la loi, elle n'est en revanche pas conforme à la législation s'appliquant aux bâtiments non résidentiels. En effet, depuis le 1er juillet 2023, cette obligation s'applique aux bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels dès 500 m² d'emprise au sol. À compter du 1er janvier 2025 les bâtiments de bureaux et les bâtiments administratifs, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires l'obligation seront eux aussi concernés dès 500 m² d'emprise au sol (loi Climat et Résilience complétée par la loi APER).

- En faveur du confort d'été, le règlement pourrait prescrire de favoriser l'utilisation de revêtements de façade les mieux adaptés pour ne pas stocker la chaleur ou encore imposer spécifiquement la végétalisation des pieds de façades afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. Il pourrait également déroger dans certaines limites aux règles de recul et de retrait, en cas d'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

- Le règlement pourrait recommander l'application des principes de conception bioclimatique notamment quant à l'orientation des façades et des toitures, l'orientation et la dimension des ouvertures. Des constructions orientées de sud à sud-ouest permettent une utilisation optimale de l'énergie solaire pour l'installation de solaire photovoltaïque ; la dimension et l'orientation des ouvertures, notamment vers le sud, permet de récupérer les apports solaires en hiver et se protéger des surchauffes en été, d'optimiser l'apport de lumière naturelle et éviter ainsi le recours à l'éclairage artificiel.

1.1.4 Énergies renouvelables

Dans le **rapport de présentation**, aucune analyse quantitative du potentiel de production d'énergies renouvelable n'a été menée alors que différents outils existent pour ce faire.

Le **rapport de présentation** est l'occasion de dresser l'état des lieux de la production d'EnR sur le territoire et des filières d'approvisionnement local, et d'évaluer son potentiel de développement.

En complément avec cet état des lieux, il serait pertinent de prévoir dans le PLU des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, conformément aux dispositions de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Le **PADD** mentionne la nécessité de déployer les énergies renouvelables.

Par ailleurs, il encourage le développement de l'énergie solaire en toiture en autorisant les toitures-terrasses et en encourageant les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Mais ce dernier pourrait aller plus loin en formalisant des orientations davantage favorables à l'implantation du solaire thermique ou photovoltaïque, et établir des règles ne portant pas préjudice à ces dispositifs (L.111-16 et 17, et R.111-23 du Code de l'urbanisme).

De plus, il pourrait ne pas comptabiliser les décrochages produits au niveau des toitures par ces installations dans le calcul des hauteurs.

Le **règlement**, dans ses titres relatifs aux zones U, N et A, ne prévoit que deux dispositions relatives aux énergies renouvelables :

- « *Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* » (p. 37)
- « *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* » (p. 66, 73 et 81)

La condition d'intégration harmonieuse est très sujette à interprétation, et à recours contre le déploiement de ces dispositifs de production d'énergie solaire.

Le règlement pourrait prévoir « *dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut pas excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables* » (L.151-28 et 29 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, globalement, malgré des orientations positives dans le PADD en matière de transition énergétique, les OAP et le règlement gagneraient à être complétés pour traduire de façon opérationnelle ces orientations.

1.1.5 Mobilités

Dans le **rapport de présentation**, on trouve un état des lieux très complet sur la mobilité (pages 116-128) :

Est d'ailleurs mentionné le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France ainsi que ses prescriptions et recommandations en matière de stationnement (pages 129-130).

Le **PADD** est ambitieux au sujet des mobilités puisqu'un nombre important de mesures sont prévues avec une réflexion holistique sur le sujet.

Plusieurs **OAP** traitent de l'enjeu des mobilités : Gares, Centre-bourg, Valibout, Sainte-Apolline et Gâtines, et La Haise. L'ensemble de ces OAP prévoient notamment de développer les modes actifs.

Mobilités douces

Le **règlement**, dans son titre III relatif aux zones U, N et A, prévoit des dispositions sur le volet stationnement (pages 41-42).

Les règles applicables aux bâtiments en matière d'infrastructures de stationnement des vélos sont précisées conformément aux articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Les deux décrets (25 et 30 juin 2022), relatifs à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui sont venus préciser les modalités d'application de ces articles sont bien mentionnés dans le règlement.

Mobilité décarbonée

Le **règlement** prévoit que « *les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques conformément à la législation en vigueur* » (p. 41).

Il pourrait rappeler les règles applicables aux bâtiments en matière de stationnement des véhicules électriques sont précisées des articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R. 113-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Lutte contre l'autosolisme et diminuer la demande de transports

Pour davantage favoriser le covoiturage, les **OAP** pourraient localiser et préciser des zones pour parkings de covoiturage ainsi que le type de voie permettant leur accès. De plus, le **règlement** pourrait cibler des emplacements réservés de parkings.

Globalement, la question des mobilités est traitée de manière pertinente et très volontariste dans le PLU, qui conçoit cette question de manière holistique et l'intègre systématiquement dans sa réflexion.

Le développement des pistes cyclables est notamment bien prévu et les règles relatives aux places de stationnement sont complètes et particulièrement claires.

1.1.6 Paysage et cadre de vie

Paysages naturels

Le **rapport de présentation** (p.143) reprend bien les unités de paysage de l'atlas des paysages des Yvelines de 2014 et revient sur les 3 unités de paysage de la commune de Plaisir, à savoir le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Plaine de Versailles et la Plaine de Neauphle.

Toutefois il n'est pas fait mention de l'appartenance de la ville de Plaisir à l'APPVPA, ni à sa charte paysagère qui prévoit un plan d'action et du guide sur les « *lisières agri-urbaines et limites parcellaires de la Plaine de Versailles, que lire et qu'écrire dans les documents d'urbanisme ?* » pour l'intégration des lisières urbaines en lien avec la Plaine agricole de Versailles, ce qui peut également s'appliquer, par extension, à la plaine de Neauphle.

Le **PADD** fixe des objectifs, notamment pour qualifier les entrées du territoire et préserver les patrimoines.

Toutefois ces objectifs gagneraient à être davantage traduits dans les **OAP** (et notamment l'OAP trame verte et bleue), et le règlement écrit ou graphique.

L'OAP trame verte et bleue cartographie les lisières agri-urbaines. Elles devraient être reprises dans le règlement graphique afin d'être mieux protégées, et déclinées par tout autre outil réglementaire pour les protéger véritablement.

De même, une cartographie des cônes de vue à protéger aurait été intéressante dans le règlement graphique, d'autant qu'aucune des lisières agri-urbaines ne se situe dans les autres OAP. Ces lisières agri-urbaines, extrêmement sensibles gagneraient à être davantage protégées.

Le **règlement** écrit reprend « *plusieurs espaces sont classés en Espaces Paysagers Modulés (EPM), cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Ces classements sont situés en zone U, zone qui permet l'urbanisation des parcelles concernées. Ce classement en EPM, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés permet ainsi, malgré l'urbanisation possible par la zone U, de conserver ces espaces végétalisés* ». Ce nom d'« *espaces paysagers modulés* » n'est pas prévu par la réglementation de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autant que ces zonages restent marginaux au sein de la commune.

Globalement, un véritable travail de préservation voire de restauration du patrimoine naturel et architectural est à souligner (renaturation des 2 rus situés en zone urbaine, cartographie pour préservation des zones humides).

En revanche, les sensibilités et enjeux du paysage naturel, et notamment du grand paysage et des transitions agri-urbaines (voire dans une moindre mesure agri-forestières) gagneraient à être davantage traités, alors que le contexte de la commune les rend tout particulièrement fragiles.

Cette partie pourrait être renforcée, notamment à la lumière du guide de l'APPVPA sur les « *lisières agri-urbaines et limites parcellaires de la Plaine de Versailles, que lire et qu'écrire dans les documents d'urbanisme ?* ».

2 - Observations sur le règlement écrit

2.1. Sur les dispositions générales du règlement

- (p. 36/37) Sur la section 2, article 2.3 – travaux d'isolation thermique des constructions existantes :
Dans le paragraphe visant les dispositifs d'isolation thermique extérieure (ITE) pour les constructions existantes, la mention suivante devrait être ajoutée : « *La rénovation thermique d'une construction traditionnelle (autre que le béton) et/ou antérieure à 1948, participera à la conservation des matériaux traditionnels et, le cas échéant, sera de qualité perspirante compatible avec la pérennité des matériaux de construction existants.* »

- (Page 38/82) Le règlement rappelle que les **demandes de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés (EBC).

Il serait judicieux de rappeler qu'en dehors des EBC, pour tout projet de construction, une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire dans les espaces boisés supérieurs à 1 ha, en application de l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003.

- Comme indiqué précédemment, ce chapitre peut être complété sur les points suivants :

- Le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologique

EXEMPLE

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine : « toute découverte archéologique fortuite (Article L.531-14 à L.531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (article L.521-1 et suivants du Code du patrimoine) ».

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France (DRAC) devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

(Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France - Service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier 75009 PARIS)

- Les zones humides et la loi sur l'eau

EXEMPLE

Au niveau international la convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, www.ramsar.org

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement « on entend par zone humide 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 ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la CLE du SAGE de la Mauldre peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

La cartographie des zones humides de la DRIEAT est disponible sur son site (http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map).

- La protection des abords des cours d'eau

EXEMPLE

COURS D'EAU :

Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. De plus, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation, une marge de retrait de 6 mètres entre l'implantation des nouvelles constructions et les berges des cours d'eau, doit être respectée afin de conserver des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau :

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

- Ce qui est réalisable dans la marge de recul de 50 mètres des massifs boisés ou forestier de plus de 100 hectares (SDRIF)

Pour rappel :

D'une façon générale, les aménagements et extensions admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité.

Peuvent être notamment admis :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatible avec la destination de la marge de recul ;
- les campings à la ferme avec un maximum de cinq places.

Les extensions autorisées doivent être réalisées ailleurs qu'en direction du bois ou de la forêt.

Ce chapitre très général est à adapter au contexte communal.

2.2. Sur le règlement de la zone urbaine (U)

Les observations suivantes concernent le chapitre : Règlement – Titre IV – Dispositions applicables à la zone urbaine – Section 2, article 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures (p.65)

Les **couvertures** sont des éléments ayant un fort impact paysager. Or les dispositions relatives à leurs couleurs et à leurs formes introduites dans l'article consacré aux toitures ne semblent pas toutes adaptées au contexte urbain ou paysager de la commune de Plaisir.

Ainsi, il serait souhaitable de les modifier de la manière suivante : « Elles seront recouvertes de tuiles de couleur rouge à brun-rouge (sablé-champagne et noir exclus car non représentatifs des couleurs traditionnelles des tuiles d'Île-de-France) et devront respecter les caractéristiques architecturales et l'époque de construction de l'habitation, en présentant de préférence un format plat (20/m² minimum), à côtes ou losangé. Sont interdits l'emploi de tuiles béton et toits en bac acier.

En indice 4, les matériaux utilisés pour les toitures à pentes devront de préférence avoir l'aspect de petites tuiles plates traditionnelles de pays. »

Nota : D'une manière générale pour toutes les zones, les articles relatifs à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère gagneraient en clarté à être structurés en 2 sous-parties de manière à distinguer les constructions de type traditionnelles à préserver des constructions plus modernes souvent à toit-terrasses. Ces sous-parties pourraient être de type « constructions neuves » et « travaux sur constructions existantes » ou bien de type « constructions postérieures à l'après-guerre » et « constructions antérieures à la moitié du XXe siècle » (à choisir).

Les éléments techniques (p.65)

Le paragraphe visant les éléments techniques ne fait pas mention de dispositifs relatifs à la ventilation ou au chauffage pouvant être disgracieusement fixés sur les façades. Par conséquent, il conviendrait d'ajouter au paragraphe la phrase suivante : « Les unités techniques extérieures telles que les unités de PAC (pompe à chaleur) ou de climatiseurs sont à occulter ou à habiller d'un coffrage en bois. Leurs réseaux devront être intégrés de façon à n'être pas visibles en façades. »

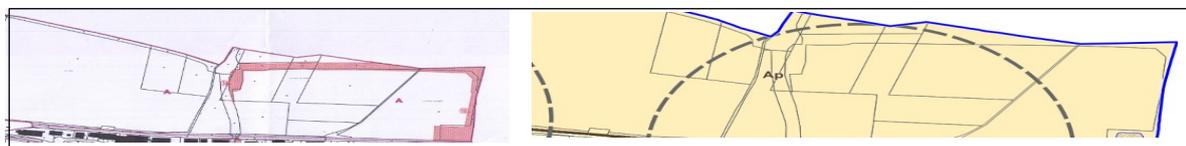
Concernant les **dispositifs de production d'énergie solaire**, et afin de permettre aux porteurs de projets d'engager une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs solaires et ainsi valoriser les bâtis existants par la solution la mieux adaptée à un contexte architectural spécifique, il conviendrait de préciser certaines orientations générales telles que :

- Respecter la cohérence avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice (emplacement axés par rapport aux percements de façades, regroupement de panneaux pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet pixel en toiture, etc.). Encourager, lorsque cela est possible, une pose linéaire (mêmes rangs de tuiles), de préférence au plus près de la ligne d'égout.
- Prévoir une disposition encourageant à privilégier également les implantations sur des bâtiments annexes (appentis, garage, abri de jardin, serre) ou les implantations alternatives (pose au sol etc.) pour en limiter l'impact visuel sur l'espace public et en faciliter l'installation ou l'entretien.

Le guide conseil « *l'intégration architecturale des capteurs solaires* » créé par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines (CAUE 78), disponible sur leur site internet et joint ici, pourrait être annexé au règlement pour accompagner les pétitionnaires dans leur démarche.

2.3. Sur le document graphique

-La pertinence de classer la parcelle agricole au nord de la commune en zone Ap, interrogée.
Est souligné l'importance de la vigilance de la CDPENAF et des services instructeurs communaux concernant les constructions en zone agricole. Cependant, si ce sous-secteur Ap joue le rôle d'un espace paysager protégé, il est préférable de le spécifier clairement sur le plan de zonage.



2.4. Sur le recueil des définitions annexées au règlement

Dans le recueil, il serait utile d'utiliser les définitions issues du lexique national de l'urbanisme

Lexique national de l'urbanisme :

https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_27_juin_2017_cle17f2cd.pdf