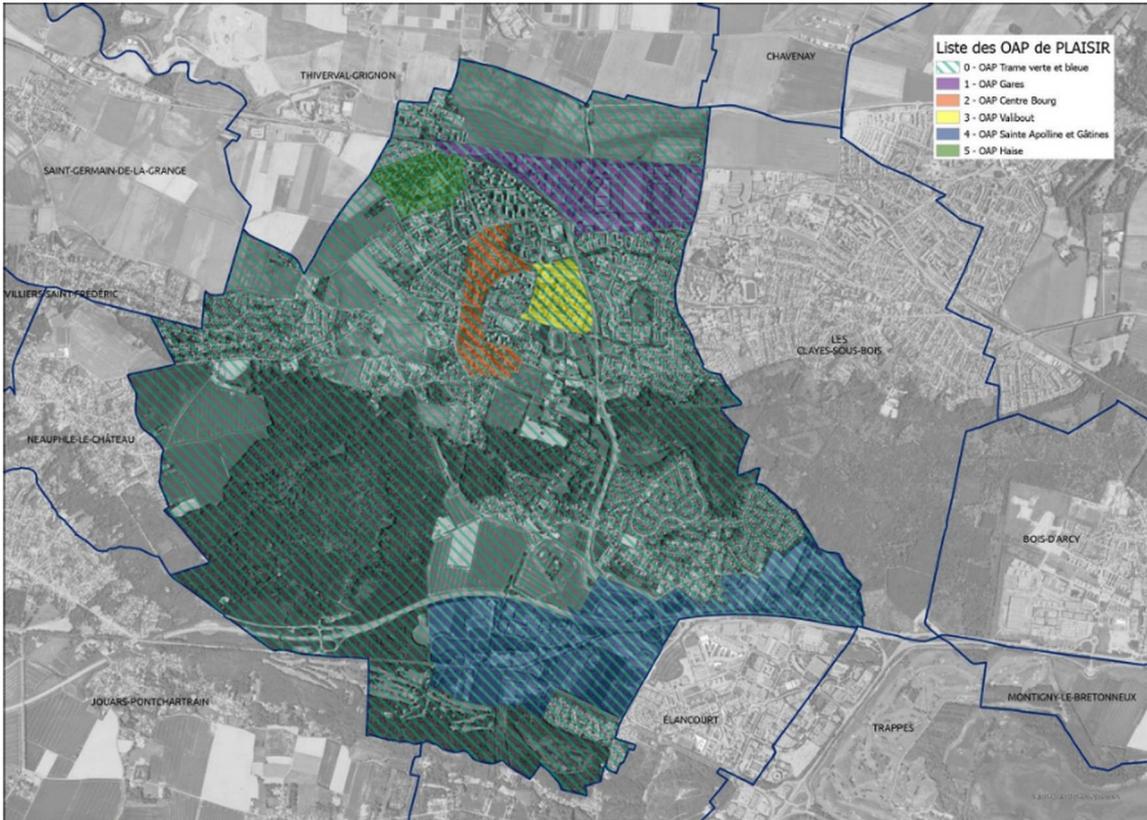




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
de la commune de Plaisir (78)  
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-042  
du 02/05/2024



Périmètre de la commune de Plaisir et localisation des OAP du projet de PLU (source : PLU)

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Plaisir, porté par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, daté de novembre 2023, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du PLU, approuvé le 26 avril 2007, vise, d'après son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à :

- « affirmer le rayonnement de Plaisir dans son territoire » (qualification de la lisière est de la commune et des abords des gares, pôle commercial du Grand Plaisir, futur pôle SQY High Tech) ;
- « préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique » (mise en valeur du patrimoine et du paysage, préservation des espaces agricoles, biodiversité et continuités écologiques, trame verte et bleue, efficacité énergétique et développement de l'énergie produite à partir de ressources renouvelables, mobilité...) ;
- « améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir » (habitat, mixité fonctionnelle dont commerce, renforcement de la polarité du centre-ville et des pôles gares, liens inter-quartiers, équipements, opérations de renouvellement urbain).

Il prévoit notamment un objectif de croissance de la population communale de plus de 9,5 % d'ici à 2030 par rapport à 2020 (contre + 0,6 % entre 2019 et 2020), la production de 295 logements par an ainsi que la restructuration et le développement des zones d'activités Sainte-Apolline et Gâtines, qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'artificialisation des sols, eaux et milieux naturels ;
- les déplacements et les pollutions associées ;
- le patrimoine naturel et paysage.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- d'actualiser les données utilisées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- de reconsidérer à la baisse les prévisions démographiques et l'objectif de production de logements au regard des dynamiques constatées et des solutions de substitution raisonnables envisageables ;
- de préciser et caractériser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite par le projet de PLU ;
- d'évaluer les incidences de l'indice de densité appliqué aux différents secteurs concernés et reconsidérer les règles associées au regard de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols qu'elles favorisent ;
- d'évaluer l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et sonores liées aux axes routiers et ferroviaires et définir des dispositions suffisantes pour éviter ou réduire significativement cette exposition par référence aux valeurs de référence établies par l'OMS.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte territorial.....	7
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>11</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. L'artificialisation des sols, la gestion de l'eau et les milieux naturels.....	14
3.2. Déplacements et pollutions associées.....	17
3.3. Patrimoine naturel et paysager.....	18
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>19</b>
ANNEXE.....	21
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Plaisir (Yvelines) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de novembre 2023.

Le PLU de Plaisir est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 12 février 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 13 février 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 2 mai 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>CA SQY</b>	Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
<b>EBC</b>	Espaces boisés classés
<b>Enaf</b>	Espaces naturels, agricoles et forestiers
<b>Enr</b>	Énergie produite à partir de ressources renouvelables
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Indice Atmo</b>	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension) ; il va de 1 (très bon) à 10 (très mauvais)
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MGP</b>	Métropole du Grand Paris
<b>Mos</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>Papag</b>	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
<b>PEB</b>	Plan d'exposition au bruit
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>ZA</b>	Zone d'activité

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte territorial



Figure 1 : Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (PLU, p. 27)



Figure 2 : Vue aérienne de Plaisir (source : MRAe)

Située dans le département des Yvelines (78) au sein de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQUY) depuis 2016, la commune de Plaisir se trouve en grande banlieue ouest de Paris, à douze kilomètres à l'ouest de Versailles.

Composée pour près de la moitié d'espaces forestiers (443 ha, Mos<sup>2</sup> 2021), agricoles (349 ha) et d'espaces ouverts artificialisés (242 ha), la commune se distingue par un patrimoine naturel, paysager et architectural important, avec la présence de la forêt départementale de Saint-Apolline et du bois de la Grande Croix au centre ouest, du bois de la Cranne et de la forêt de Bois-d'Arcy à l'est et du château de Plaisir au centre de la commune.

Le territoire communal est concerné par de grandes infrastructures routières notamment la route nationale (RN) 12 traversant la commune au sud d'est en ouest, et la route des Deux Plateaux, partie de la route départementale (RD) 30.

La commune de Plaisir est également traversée d'est en ouest par la voie de chemin de fer de la ligne N du Transilien, qui dessert les gares de Plaisir — Les Clayes et Plaisir — Grignon.

En 2020, la commune de Plaisir comptait 30 897 habitants (Insee 2020), population marquée par une faible augmentation durant la dernière décennie (+ 0,6% entre 2009 et 2020).

### 2 Mode d'occupation du sol (inventaire numérique)

## 1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

Le PLU en vigueur de la commune de Plaisir a été approuvé le 26 avril 2007. La révision générale du PLU de Plaisir a été prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines le 18 octobre 2018 et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvées le 25 juin 2021.

### ■ Les objectifs du projet de PLU

Le projet de PLU révisé, qui fait l'objet du présent avis a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 14 décembre 2023. Il a pour objectifs généraux de :

- répondre aux besoins en logements ;
- préserver les terres agricoles ;
- mieux intégrer les futures constructions dans leur environnement ;
- renforcer la mixité sociale et de créer un véritable centre-bourg.

Le PLU est fondé sur un PADD qui définit trois grandes orientations, et prévoit notamment de :

- « *affirmer le rayonnement de Plaisir dans son territoire* » (qualification de la lisière est de la commune et des abords des gares, pôle commercial du Grand Plaisir, futur pôle SQY High Tech) ;
- « *préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique et climatique* » (mise en valeur du patrimoine et du paysage, préservation des espaces agricoles, biodiversité et continuités écologiques, trame verte et bleue, efficacité énergétique et développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR), mobilité, etc.) ;
- « *améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir* » (habitat, mixité fonctionnelle dont commerce, renforcement de la polarité du centre-ville et des pôles gares, liens inter-quartiers, équipements, opérations de renouvellement urbain).

Le PADD a pour objectif une « *réduction de 70 % des espaces urbanisables* » (pièce 3, p. 9) par rapport au PLU de 2007.

### ■ Les OAP

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique et cinq OAP sectorielles viennent décliner ce projet d'aménagement :

- l'OAP thématique Trame verte et bleue : elle s'applique à l'ensemble du territoire communal. Pour la trame bleue, l'objectif global est de « *préciser, retrouver et renaturer la trame bleue* » (OAP, p. 5). Elle vise notamment à revaloriser et aménager le ru Maldroit et désimperméabiliser les secteurs des OAP Gares (au nord) et Sainte-Apolline et Gâtines (au sud-est). En ce qui concerne la trame verte, l'objectif global est « *de protéger les espaces naturels remarquables et de renforcer le maillage de la trame verte* » (OAP, p. 5). Elle a pour objectif d'atténuer les discontinuités écologiques entre les entités forestières et les grandes infrastructures routières (forêt de Sainte-Apolline et RN 12, forêt de Bois-d'Arcy et route des Deux Plateaux) ;
- 1/ l'OAP Gares (figure 3) : d'une superficie de 61,7 ha et située au nord de la commune en bordure des voies ferrées et d'une plaine agricole, elle est composée d'une zone commerciale, d'une zone d'activité et de deux gares (Plaisir - Grignon et Plaisir - Les Clayes). Afin de restructurer et dynamiser le secteur, il est prévu de traiter les grands axes routiers en boulevards urbains (boulevard Léon Blum et avenue Saint-Germain), de mettre en place des aménagements paysagers sur ces grands axes et des voies cyclables, de créer des vitrines commerciales (rue Paul Langevin, route des Deux Plateaux, avenue Saint-Germain et boulevard Léon Blum), de densifier autour des gares pour la création de lieux « *d'intensité et d'animation dans l'espace public* » et d'assurer une régénération du tissu urbain avec une ambition architecturale forte (OAP, p. 20) ;



Figure 3 : Schéma de l'OAP Gares (source : OAP, p. 24)

- 2/ l'OAP Centre-Bourg (figure 4) : elle vise à affirmer le centre urbain de la commune. Située en limite nord du château de Plaisir, elle se compose actuellement du centre historique de Plaisir au sud et d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics notamment du centre hospitalier Jean-Martin Charcot au nord. L'OAP est plus largement composée de logements collectifs et individuels et de quelques espaces verts. L'OAP est traversée du nord au sud par le ru Maldroit. Les objectifs principaux sont de renforcer la polarité commerciale du centre-bourg et d'y accueillir de nouvelles populations, de réaménager des lieux à dominante piétonne (parc de l'hôtel de ville, marché couvert) au sud, de valoriser la trame bleue en renaturant le ru Maldroit sur l'ensemble de l'OAP et la remise à ciel ouvert sur certaines de ses portions. Il est prévu également le développement de trois grands îlots urbains (OAP, p. 28) encadrant l'avenue du Général de Gaulle.

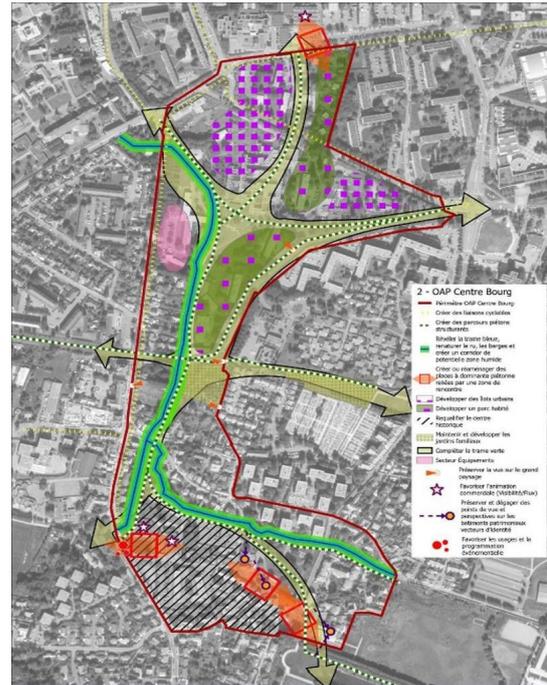


Figure 4 : Schéma de l'OAP Centre-Bourg (source : OAP, p. 31)

- 3/ l'OAP Valibout (figure 5) : située à l'est de l'OAP Centre Bourg, elle est à vocation principale d'équipements collectifs et de services (écoles et espaces verts), et de logements collectifs. Elle accueille actuellement 1 099 logements dont 98,5 % de logements sociaux. Secteur enclavé, les objectifs principaux de l'OAP sont de diversifier l'offre de logements, de commerces et d'équipements (démolitions prévues) pour davantage de mixité sociale et d'attractivité. La restructuration des équipements scolaires au sud et la création de voie de desserte sur l'ensemble de l'OAP est prévue. La rue Jules Verne et l'avenue du Général de Gaulle seront requalifiés en « boulevard urbain » (OAP p. 36) et un objectif de labellisation Éco-quartier sera visé pour l'OAP Valibout<sup>3</sup>.



Figure 5 : Schéma de l'OAP Valibout (source : OAP, p. 38)

- 4/ l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines (figure 6) : constituée d'un bâti particulièrement hétérogène, elle est intégrée à « un périmètre de réflexion globale à l'échelle intercommunale, englobant les communes d'Élancourt, des Clayes-sous-Bois et de Trappes », notamment en ce qui concerne le projet SQY High Tech<sup>4</sup> (OAP, p. 37). Elle est constituée d'activités industrielles, notamment au sud avec la zone d'activité (ZA) Sainte-Apolline et à l'est avec la ZA des Gâtines, d'espaces agricoles à l'ouest et d'habitations au sud et au nord du secteur. L'OAP a pour objectif d'« accompagner et encadrer la restructuration des deux zones d'activités » pour « renforcer leur attractivité et faciliter l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée » (OAP, p. 40).

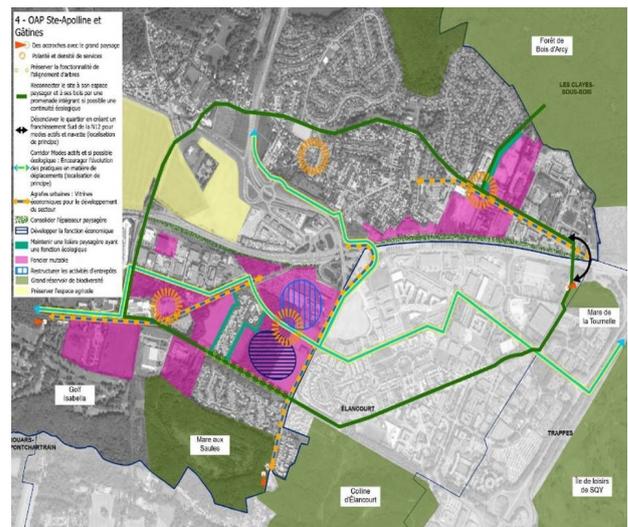


Figure 6: Schéma de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines (source : OAP, p. 48)

- 5/ l'OAP La Haise (figure 7) : située au nord-ouest de la commune entre la gare de Plaisir – Grignon et en lisière d'espaces boisés et agricoles, cette OAP a pour objectif de restructurer le secteur afin de « renforcer ses liens avec le pôle gare et les espaces paysagers environnants » (OAP, p. 47). Il est prévu de développer l'urbanisation au sud du secteur et « d'assurer une continuité entre les deux rives de la rue de la Gare », de « réaliser un espace public paysager » et « renforcer la présence des activités commerciales ».

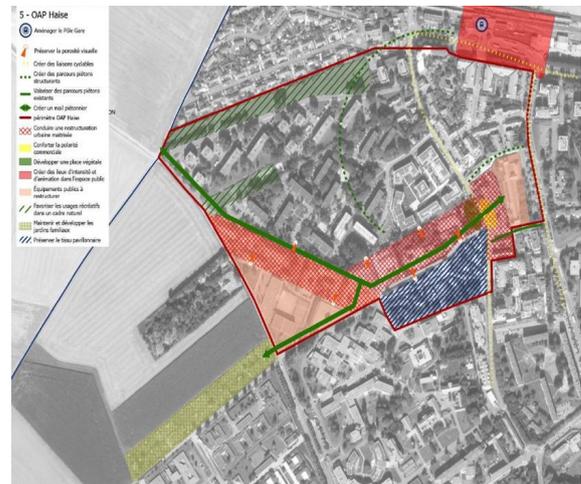


Figure 7: Schéma de l'OAP Haise (sources : OAP, p. 41)

## ■ Les règlements écrit et graphique

Le PLU de 2007 classait près de 150 ha en zones à urbaniser ; elles ont été essentiellement utilisées pour la création de grandes zones commerciales et d'activités situées au nord du territoire et en bordure de la commune de Clayes-sous-Bois. Sur ces 150 ha de zones à urbaniser, le projet de PLU révisé en reclasse 130 ha en zone urbaine (U), et environ vingt hectares en zones agricole (A) et naturelle (N).

3 Voir sur le quartier du Valibout, l'avis de la MRAe-IDF n°APJIF-2023-061 du 8 novembre 2023.

4 Pôle « high tech » Élancourt, Plaisir, Les Clayes-sous-Bois et Trappes : zone d'activité stratégique à l'échelle francilienne, «le futur pôle « SQY High-Tech » couvre un secteur de 300 ha au nord-ouest de la communauté d'agglomération. Il concentre 17 000 emplois et près de 600 entreprises (source : CA SQY)

Une partie des 130 ha est aujourd'hui constituée, selon le rapport de présentation, de 24 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), dont :

- environ 11,5 ha d'espaces agricoles ;
- environ sept hectares de forêt ;
- environ six hectares de milieux semi-naturels.

### 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU ont été définies par délibération du conseil communautaire de la CA SQY du 18 octobre 2018, prescrivant la révision et jointe au dossier. Le dossier transmis comporte également un bilan de la concertation menée par la collectivité, qui précise notamment les différentes étapes et modalités :

- une communication au travers d'annonces dans le journal communal et le site internet de la ville, ainsi que des panneaux informatifs en mairie ;
- une exposition permanente et la mise à disposition du public d'un dossier à l'Hôtel de Ville de Plaisir, dont les contenus ont été alimentés au fur et à mesure en fonction de l'avancement du diagnostic et des études menées ;
- cinq réunions publiques pour chacune des grandes étapes de l'élaboration du PLU : lancement de la procédure, diagnostic, PADD, OAP et règlement écrit ;
- trois ateliers thématiques : « Ville durable », « ville animée » et « atelier environnemental » qui se sont déroulés entre le 16 avril et le 22 mai 2019 ;
- deux ateliers à destination des acteurs économiques de la zone commerciale de plaisir portant sur les OAP et le cadrage réglementaire ;
- une balade urbaine organisée sur l'ensemble de la commune, le 11 mai 2019.

Les différents moyens d'expression ont permis aux personnes intéressées de questionner le projet. Les sujets abordés et les demandes émises (ateliers, urne à disposition) par le public ont été repris dans le bilan de la concertation. Ils sont accompagnés des réponses apportées par la commune qui fait état des suites données aux propositions dans le projet de révision du PLU.

### 1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'artificialisation des sols, eaux et milieux naturels ;
- les déplacements et les pollutions associées ;
- le patrimoine naturel et paysager.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation (pièce 2 du dossier) du projet de PLU de Plaisir est constitué de six documents distincts, exposant respectivement : un diagnostic urbain (pièce 2.1), un diagnostic socio-économique et une note méthodologique « scénarii population, logements, emplois » (pièces 2.2 et 2.3), l'état initial de l'environnement (pièce 2.4), le justificatif des choix retenus (pièce 2.5) et l'évaluation environnementale (pièce 2.6).

La présentation de l'état initial de l'environnement identifie et met en exergue les enjeux principaux à l'échelle de la commune de Plaisir. Toutefois, l'Autorité environnementale estime qu'il est nécessaire d'approfondir l'ana-

lyse de l'état initial des cinq secteurs d'OAP. Elle remarque qu'aucune donnée quantitative concernant les enjeux actuels, ni aucun objectif chiffré n'est intégré aux OAP. Les caractéristiques des projets opérationnels ne sont pas détaillées. La superficie des OAP, l'emprise des différents modes d'occupation du sol actuels (superficie du bâti, superficie des zones artificialisées ouvertes, de terrains agricoles), le nombre de logements démolis et de logements projetés, le nombre de nouveaux équipements publics, ne sont pas détaillés. Les OAP sectorielles du projet de PLU manquent donc de précision, ce qui ne permet pas de caractériser la nature des enjeux sur chaque OAP et d'apprécier les réponses apportées.

L'ensemble des données utilisées sont relativement anciennes (antérieures à 2020), ce qui atténue fortement la pertinence de l'analyse et, en conséquence, des projections envisagées. En conséquence, une partie des mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) proposées peuvent donc être considérées comme inadaptées à la situation actuelle de la commune et cela remet en cause leur crédibilité.

#### **(1) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'utiliser des données chiffrées plus récentes pour chacune des thématiques abordées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- d'approfondir et de préciser, par des éléments quantifiés en tant que de besoin, l'analyse de l'état initial de l'environnement des secteurs faisant l'objet d'OAP ;
- de préciser les opérations d'aménagement projetées rendues possibles par le PLU (nombre de logements, type d'équipements) et permettre ainsi de mieux caractériser les enjeux à l'échelle locale ainsi que les réponses apportées.

## **2.2. Articulation avec les documents de planification existants**

Le dossier fait état dans le rapport de présentation (évaluation environnementale, pièce 2.6) de la compatibilité du projet de PLU révisé avec :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eau (Sage) de la Mauldre approuvé le 18 juin 2015 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé le 26 septembre 2019 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines adopté le 27 mai 2021 ;
- le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux approuvé le 17 janvier 2022.

D'après cette analyse, le projet de PLU révisé est globalement compatible avec l'ensemble des objectifs et orientations de ces documents. Cependant, l'analyse de la compatibilité du projet avec le Sdrif est lacunaire en ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; il est seulement fait état à cet égard de l'absence de zones à urbaniser (AU) dans le projet de PLU, avec un renvoi au rapport de justification des choix (pièce 2.5), qui n'est guère plus explicite sur les perspectives de consommation foncière de la commune.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du Sdrif en ce qui concerne la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers induite par le projet.**

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation comporte un document spécifique (pièce 2.5) qui justifie les choix effectués dans le cadre de la révision du PLU, notamment du PADD, des OAP, du zonage et des dispositions du règlement écrit. Il définit la stratégie de développement de la commune entre 2017 et 2030, sur la base d'une augmentation potentielle de 295 logements par an pour un objectif de croissance de la population de 2 947 habitants d'ici à 2030, soit un taux de croissance de plus de 9,5 % par rapport à 2020. D'après la collectivité, cet objectif correspond au scénario de « croissance soutenue » étudié dans le volet socio-économique du diagnostic (pièce 2.3), dont les conclusions rejoindraient celles du scénario au « fil de l'eau ». Les objectifs du PADD prévoient donc, selon les termes du dossier, un objectif de croissance de population à long terme de 35 000 habitants, ce qui va encore bien au-delà de l'objectif retenu de + 2 947 habitants.

L'Autorité environnementale note qu'une augmentation de 295 logements par an correspondrait à un total de 3 835 logements sur la période 2017-2030. Avec une moyenne de 2,5 personnes par ménage, le besoin identifié de production de 295 logements par an correspondrait à une augmentation de plus de 9 500 habitants sur la commune. En outre, elle fait remarquer que la population de la commune est restée plutôt stable entre 2009 et 2020, avec un taux de croissance de + 0,6 %, et qu'elle a même diminué de 853 habitants entre 2014 et 2020 (Insee). Les perspectives d'évolution démographique et de production de logements ne sont donc pas justifiées. L'Autorité environnementale considère qu'il convient de définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements en fonction d'un scénario de développement démographique cohérent avec les tendances constatées et les dynamiques territoriales, et soutenable au regard des enjeux environnementaux. L'évaluation du besoin de production de nouveaux logements devrait découler de cette démarche.

Selon l'étude des scénarios socio-économiques de la commune, celle-ci disposerait d'un nombre de 616 logements vacants en 2020, soit 4,5 % des logements sur l'ensemble de la commune (p. 2). L'Autorité environnementale note que ce nombre, d'après les données Insee pour cette même année, s'élève à 717, soit 5,5 % du parc de logements de la commune, et qu'il a augmenté de 139 unités depuis 2009. L'ambition de la commune en matière de production de logements doit également être questionnée au regard du potentiel que représente l'existence de ces logements vacants. La seule mobilisation de tout ou partie du parc de logements vacants éviterait la construction d'un nombre important de logements neufs. L'Autorité environnementale souligne d'autant plus l'importance de ce point qu'une partie des nouveaux logements prévus dans le PLU serait réalisée par le biais de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, et/ou à proximité d'infrastructures de transports sources de nuisances importantes (OAP Sainte-Apolline et Gâtines).

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit la restructuration et le développement des zones d'activités présentes sur le territoire, notamment à travers l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines. Ce secteur fait l'objet d'une « étude urbaine et de positionnement économique », dite « SQY High Tech », sur un périmètre recouvrant quatre communes. L'OAP identifie du foncier naturel ou agricole mutable dans son périmètre, dont la surface n'est pas précisée mais qui paraît représenter une part importante de la consommation d'espace totale envisagée dans le projet de PLU (environ 24 ha). Au-delà du constat selon lequel ce secteur est économiquement attractif et qu'il fait l'objet d'une réflexion intercommunale, le dossier n'apporte aucun élément permettant d'explicitier la trajectoire de développement de ce secteur d'activités et de démontrer la cohérence des prévisions de croissance, notamment au regard de la stratégie économique du territoire intercommunal et du potentiel de densification des zones d'activités existantes en se fondant sur l'analyse de l'inventaire des zones d'activités économiques rendu obligatoire par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

L'Autorité environnementale remarque en dernier lieu qu'aucun scénario alternatif d'aménagement du territoire n'est présenté. Elle rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale, il est attendu de présenter les solutions de substitution raisonnables prévues par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme aux choix retenus dans le cadre du projet de PLU (autres évolutions du PLU envisageables), ainsi qu'une comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permettant d'éclairer et de justifier les choix réalisés.

**(3) L'Autorité environnementale recommande :**

- de reconsidérer à la baisse les perspectives d'augmentation de la population de la commune et de production de logements correspondants, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées ;
- de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU, en particulier en ce qui concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation, et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ;
- de définir une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ;
- de démontrer la cohérence des projets de développement économique sur la commune avec la stratégie définie en la matière à l'échelle intercommunale, ainsi que l'absence de toute capacité alternative d'implantation de tout ou partie de ces projets dans les zones d'activités existantes à cette même échelle, notamment au regard de l'inventaire des zones d'activité économique rendu obligatoire par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

## **3. Analyse de la prise en compte de l'environnement**

### **3.1. L'artificialisation des sols, la gestion de l'eau et les milieux naturels**

D'après le Mos 2021, 8 500 m<sup>2</sup> par an d'espaces agricoles ont été artificialisés sur la commune de Plaisir entre 2017 et 2021. Le rapport de présentation, qui comporte l'analyse de l'état initial de l'environnement de Plaisir, n'évoque pas d'évolution significative en matière de consommation d'espaces. Le PLU de 2007 classait près de 150 hectares en zones à urbaniser (AU), utilisées principalement pour la création de grandes zones commerciales et d'activités, situées au nord du territoire (Grand'Plaisir par exemple) en bordure de Clayes-sous-Bois. Le projet de PLU en reclasse 130 ha en zone urbaine (U), et 20 hectares en zones agricole (A) et naturelle (N). Or, la commune n'inclut pas les secteurs reclassés en zone U dans la consommation d'Enaf alors qu'il s'agit aujourd'hui d'espaces naturels ou agricoles. Le projet de PLU est présenté par la collectivité comme vertueux en rendant à leur vocation naturelle et agricole environ vingt hectares de zones à urbaniser par rapport au PLU de 2007. Or, le dossier fait état par ailleurs du reclassement en zone U de 11,5 ha de terres agricoles, de sept hectares de forêt et de six hectares de milieux semi-naturels, actuellement classés en zone AU (2.6, p. 129). Cette consommation d'Enaf n'est pas présentée de manière détaillée ni précisément localisée, même si en majorité, ces espaces paraissent s'inscrire dans le périmètre de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, comme précédemment relevé.

En effet, dans ce secteur, la majorité des espaces désignés sur la carte comme « foncier mutable » sont des secteurs agricoles ou semi-naturels. L'Autorité environnementale estime que 14,5 ha de terres agricoles et sept hectares de boisement sont ainsi identifiés comme espaces mutables. La taille importante de ces emprises et leur concentration au sud et à l'ouest du périmètre de l'OAP ainsi que la création d'un nouveau réseau de voiries sont susceptibles de générer une forte artificialisation des sols.

Pour l'Autorité environnementale, il importe que le rapport (justification des choix et évaluation environnementale) soit plus précis et rigoureux dans la présentation de cette consommation prévisionnelle, sa prise en compte dans les projections d'Enaf susceptibles d'être artificialisés et la déclinaison à prévoir au titre de l'objectif de limitation de la consommation d'espace du PADD.

(4) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus précise et plus rigoureuse la présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permise par le projet de PLU, en l'inscrivant dans la trajectoire de l'objectif national du zéro artificialisation nette des sols et des consommations foncières du territoire au cours de la dernière décennie.

#### ■ Le règlement écrit et le plan de zonage

Présenté comme un outil permettant de réduire l'impact des nouvelles constructions sur les sols en zone urbaine, il est défini dans le règlement écrit un « indice de densité » fondé sur une emprise au sol maximale des constructions et un pourcentage minimum d'espaces verts et/ou de pleine terre, allant de « a » (emprise au sol non réglementée, aucun minimum d'espaces de pleine terre et minimum de 20 % d'espaces végétalisés) à « f » (emprise au sol maximale de 30 % et 60 % minimum d'espaces verts dont la moitié de pleine terre).

Le règlement écrit du projet de PLU permet donc, pour les six secteurs concernés par l'indice « a » (figure 8), une emprise au sol maximale de 100 % des constructions, avec au minimum 20 % d'espaces verts sans obligation minimale que ces espaces correspondent à de la pleine terre. Or, ces secteurs sont en grande partie constitués d'espaces verts et semi-naturels, et l'évaluation environnementale indique que « cette règle et ce zonage peuvent engendrer une forte artificialisation des sols » (p. 68), sans pour autant quantifier ni caractériser les surfaces potentiellement concernées, ni les intégrer dans le décompte total de la consommation d'Enaf permise par le projet de PLU.

L'Autorité environnementale estime que l'application de cette règle de densification dans ces espaces, constitutifs de la trame verte locale, générera des incidences importantes non seulement en termes d'artificialisation des sols mais également en matière de ruissellement des eaux pluviales, d'augmentation des phénomènes d'îlot de chaleur urbains, de ruptures de continuité écologique, etc.

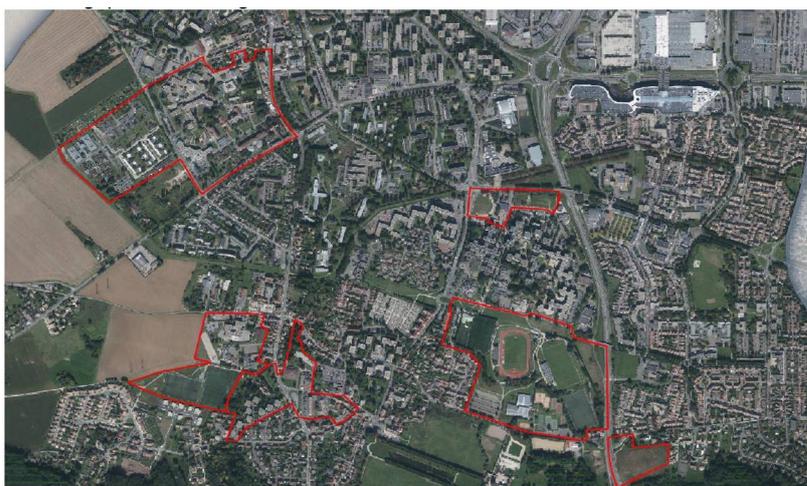


Figure 8 : Secteurs concernés par l'indice « a » du règlement dans le projet de PLU (évaluation environnementale, 2.6, p. 68)

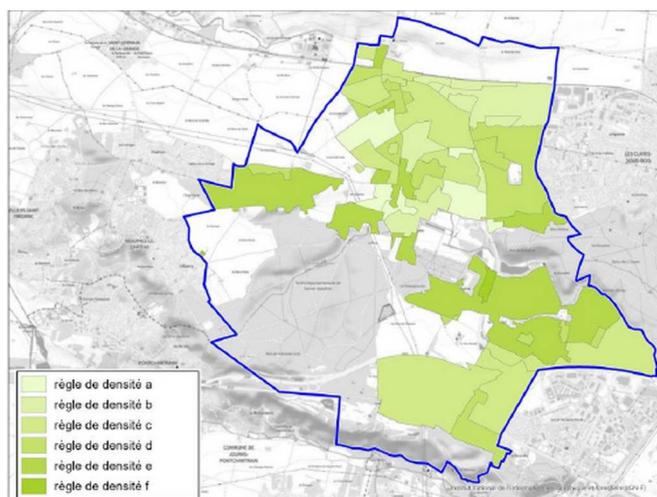


Figure 9 : Secteurs concernés par les indices de densité « a » à « f » du règlement dans le projet de PLU (justification des choix, 2.5, p. 61)

Au-delà même des secteurs concernés par l'indice « a », le règlement prévoit également des secteurs concernés par l'indice « b » dans lesquels une emprise au sol maximale de 80 % et un taux d'espaces verts de 25 % (15 % en pleine terre) sont applicables, ce qui représente également un potentiel d'artificialisation important. Toutefois, ces secteurs, comme l'ensemble des autres secteurs frappés des indices « c » à « f », ne sont pas représentés sous une forme cartographique très lisible (figure 9).

Pour l'Autorité environnementale, l'ensemble des secteurs d'extension urbaine et de densification ainsi prévus par le projet de PLU sur des surfaces importantes sont incompatibles avec la trajectoire vers l'objectif national d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050<sup>5</sup>.

**(5) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'indiquer les surfaces concernées et d'évaluer précisément les incidences, en particulier en matière d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, de l'application des règles d'emprise au sol maximale, de surfaces minimales d'espaces verts et de pleine terre du règlement écrit, notamment dans les secteurs concernés par les indices dits de densité « a » (qui permet une emprise au sol de 100 %) et « b » ;
- de reconsidérer ces règles afin d'en éviter ou d'en réduire significativement les incidences potentielles négatives lorsqu'elles visent à encadrer les aménagements possibles dans les secteurs concernés par l'indice « a » dans le projet de PLU, notamment dans son règlement écrit, afin d'éviter le plus possible l'imperméabilisation des sols dans cette zone.

■ La gestion de l'eau

Le projet de PLU révisé prévoit donc une artificialisation des sols importante, sans que celle-ci soit quantifiée ni caractérisée. L'évaluation environnementale (pièce 2.6, p. 84) indique que « *comme pour la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, les zones sans emprise maximale réglementée, les terrains agricoles, forestiers et semis naturels classés en zone U auront potentiellement des impacts négatifs sur la ressource en eau* ».

Parmi les incidences identifiées comme positives dans l'évaluation environnementale au regard du risque de ruissellement des eaux du fait de l'artificialisation, il est notamment fait état des « *espaces à enjeux de désimperméabilisation* » identifiés dans l'OAP Trame verte et bleue, ainsi que des secteurs classés en zone N et en espaces boisés classés (EBC) qui joueront un rôle important dans la protection de la ressource en eau (infiltration, filtration, phyto-épuration). Le dossier évoque également le respect des règlements d'assainissement intercommunaux ainsi que des prescriptions du Sage de la Mauldre applicables à tout nouveau projet d'aménagement, qui doit respecter le principe de limitation des surfaces imperméabilisées et la recherche du zéro rejet au réseau en priorisant l'infiltration à la parcelle.

Les mesures évoquées restent imprécises et générales, et leur énumération ne permet pas d'apporter la démonstration qu'elles seront suffisantes pour réduire ou compenser les impacts de l'artificialisation des secteurs ouverts à l'urbanisation en matière d'aggravation des phénomènes de ruissellement.

Le règlement impose par ailleurs un dispositif de récupération des eaux pluviales à partir de mille mètres carrés de surface de plancher afin de permettre d'économiser l'eau potable. Toutefois, le besoin en eau potable généré par le développement urbain permis par le projet de PLU n'est lui-même pas quantifié, l'état de la ressource disponible ne fait pas l'objet d'une analyse, ni d'une réflexion prospective, et aucun objectif de réduction des consommations prévisionnelles d'eau potable n'est proposé.

**(6) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'approfondir l'évaluation et la prise en compte des incidences du projet de PLU sur le phénomène de ruissellement des eaux pluviales consécutif à l'artificialisation des sols;
- de prévoir des mesures visant à éviter ou réduire les incidences du projet de PLU révisé sur les enjeux de l'eau et de l'assainissement, en démontrant leur efficacité prévisible.

---

5 Selon la loi « *Climat et résilience* » de 2021, l'artificialisation d'un sol doit être considérée comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage [...] L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée* ».

### 3.2. Déplacements et pollutions associées

Le trafic routier et les pollutions associées (air, bruit) sont évalués dans l'analyse de l'état initial de l'environnement en se fondant sur des informations ayant besoin d'être actualisées et complétées. Le trafic routier induit par les nouveaux usages permis par la révision du PLU n'est pas étudié, alors qu'elle permettra la réalisation de nouvelles voiries, la construction de locaux d'activité, de nouveaux ouvrages publics, qu'elle prévoit une augmentation de 295 logements par an et la création de 4 424 emplois sur la commune d'ici 2030.

#### (7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'actualiser les données relatives aux déplacements et pollutions associées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- d'évaluer les mobilités induites par les évolutions prévues par le projet de PLU selon les différents modes de déplacement.

#### ■ Nuisances sonores liées au trafic routier

Le projet de PLU révisé est susceptible de générer l'exposition de nouvelles populations aux pollutions d'origine routière (air, bruit), s'agissant en particulier :

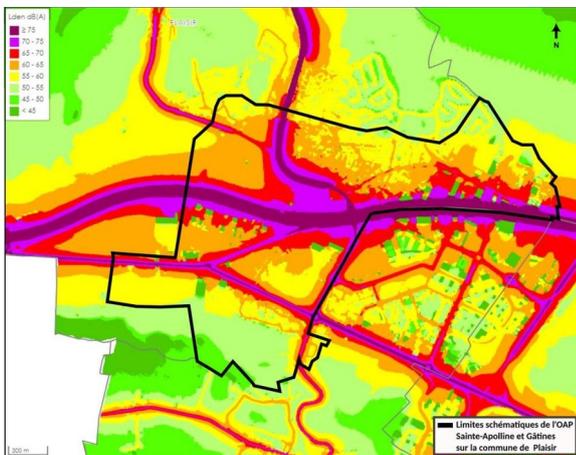


Figure 10 : Extrait de la carte du bruit des transports (tous modes) (Bruitparif, 2022)

- du secteur d'OAP Sainte-Apollines et Gâtines (figure 10). En raison de la proximité avec la RN12, une grande partie du périmètre est soumise à des niveaux de bruit de 60 à 75 dB(A) Lden ;
- du secteur de renouvellement urbain de l'OAP Valibout, dont la partie à l'est se situe à proximité de la route des Deux Plateaux, et qui est exposé à des niveaux de bruit majoritairement compris entre 55 et 70 dB(A) ;
- du secteur d'OAP Gares à proximité directe de la voie ferrée et d'infrastructures de transports routières sources de nuisances (avenues du 19-Mars-1962 ou de Saint-Germain par exemple), exposant une grande partie du secteur à des niveaux de 60 à 70 dB(A) et pouvant excéder les 75 dB(A).

Pourtant l'évaluation environnementale ne présente pas d'analyse de l'impact du projet de PLU en termes d'exposition des populations actuelles et futures aux nuisances sonores, et les seules mesures prévues par le projet de PLU révisé sont les « prescriptions d'isolation acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ».

L'Autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini des valeurs au-dessus desquelles le bruit a un effet délétère sur la santé humaine<sup>6</sup>. Elle préconise, dans un souci de protection de la santé humaine, de retenir ces valeurs comme référence pour évaluer les niveaux d'exposition des populations et définir les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires. Pour le bruit routier, l'OMS a établi les niveaux à partir desquels des effets néfastes du bruit sur la santé sont documentés à l'extérieur de l'habitat (ou à l'intérieur des logements fenêtres ouvertes) durant la journée à 53 dB(A) et à 45 dB(A) pour les bruits nocturnes. L'Autorité environnementale rappelle également que le respect des valeurs réglementaires pour le bruit, en particulier dans la mise en œuvre des obligations d'isolation acoustique en façade, ne garantit pas une absence d'incidence du bruit sur la santé. C'est pourquoi, compte tenu de l'exposition au bruit du territoire communal,

6 Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne, OMS, 2018.

la protection de la santé justifierait par exemple la création d'une OAP dédiée et des dispositions suffisamment prescriptives, par exemple sur la conception et l'orientation des bâtiments et des logements, afin d'assurer les conditions d'un urbanisme favorable à la santé.

#### (8) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores liées aux axes de transport compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ;  
- de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés au bruit, au-delà de la mise en œuvre des obligations réglementaires d'isolation phonique de façade, afin de limiter l'exposition au bruit à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

#### ■ Qualité de l'air

L'état initial de l'environnement du projet de PLU de la commune de Plaisir évoque une qualité de l'air « plutôt préservée » (p. 48). Elle précise que les pollutions principales, notamment en dioxyde d'azote et en particules, se concentrent aux abords de la RN 12 et des grands axes routiers structurants comme la route des Deux Plateaux (RD 30) et les avenues de Saint-Germain et Henri Barbusse (RD 11). Les données sont néanmoins très anciennes (bilan des pollutions de l'air de 2014, bilan des émissions annuelles via des estimations réalisées en 2014 pour l'année 2012, indice Citair d'Airparif pour l'année 2017). Il est nécessaire d'analyser l'état initial de l'environnement avec des données récentes pour déterminer les niveaux d'enjeu et, comme pour le bruit, évaluer les impacts sanitaires du projet de PLU au regard de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques par référence aux valeurs établies par l'OMS pour considérer les risques pour la santé<sup>7</sup> et prendre des dispositions adaptées dans le PLU en conséquence.

#### (9) L'Autorité environnementale recommande :

d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques liées aux axes de transport compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ;  
- de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés à cette exposition, afin de la limiter à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste de la pollution atmosphérique sur la santé.

### 3.3. Patrimoine naturel et paysager

Le territoire communal accueille de nombreux espaces naturels remarquables faisant partie intégrante du paysage. La commune de Plaisir se situe dans un ensemble de paysages variés : la zone urbaine de Saint-Quentin-en-Yvelines, la plaine agricole de Versailles et des coteaux boisés à proximité de la plaine de Neauphle.

À l'échelle locale, il s'agit donc de préserver les patrimoines existants notamment les grands espaces forestiers, agricoles et les réseaux hydrographiques de la commune. Le PADD les qualifie comme un des axes majeurs du projet de PLU dans son orientation 2 : « préserver les patrimoines et s'engager dans la transition écologique ». La préservation du paysage naturel et les transitions entre les différents espaces font également l'objet de recommandations de l'OAP Trame verte et bleue (principes de protection et préservation des trames écologiques identifiées, des réservoirs de biodiversité, protections strictes sur les rus Maldroit et Sainte-Apolline, etc.). L'Autorité environnementale note néanmoins que les cinq secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles ne font pas l'objet dans le dossier d'un diagnostic paysager assorti de photographies. La manière dont leur aménagement va transformer le paysage n'est pas montrée, ni explicitée.

7 <https://www.who.int/fr/news/item/22-09-2021-new-who-global-air-quality-guidelines-aim-to-save-millions-of-lives-from-air-pollution>

**(10) L'Autorité environnementale recommande :**

- de réaliser un diagnostic paysager pour chacun des cinq secteurs visés par une OAP sectorielle ;
- d'expliquer la manière dont les aménagements prévus sont susceptibles, par leurs volumes, leurs orientations, leurs formes, de transformer le paysage et illustrer ces changements par des représentations visuelles à différentes échelles.

L'OAP Sainte-Apollines et Gâtines prévoit dans son règlement écrit et son plan de zonage la construction de bâtiments d'une hauteur totale maximale autorisée de seize mètres en R+3+C à proximité d'habitations individuelles mais également d'espaces forestiers et agricoles. Il convient donc d'évaluer les impacts visuels produits par la confrontation de bâtiments de seize mètres avec les habitations, généralement en R+1+C, et les espaces naturels à proximité.



Figure 11 : Extrait du plan de zonage du projet de PLU



Figure 12 : Plan satellitaire (source : google satellite)

Le secteur se situe dans un espace de transition entre le grand paysage naturel constitué de forêts, où les coteaux boisés et les espaces ouverts agricoles sont perceptibles. Des constructions trop hautes peuvent entraîner cette perception.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de produire des représentations visuelles (perspectives à différentes échelles) qui permettent de justifier et rendre compte de l'effet visuel des bâtiments sur le paysage dans le secteur de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Plaisir envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au président de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notam-

ment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.  
L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 02/05/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN,  
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande : - d'utiliser des données chiffrées plus récentes pour chacune des thématiques abordées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ; - d'approfondir et de préciser, par des éléments quantifiés en tant que de besoin, l'analyse de l'état initial de l'environnement des secteurs faisant l'objet d'OAP ; - de préciser les opérations d'aménagement projetées rendues possibles par le PLU (nombre de logements, type d'équipements) et permettre ainsi de mieux caractériser les enjeux à l'échelle locale ainsi que les réponses apportées.....12

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du Sdrif en ce qui concerne la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers induite par le projet.....12

(3) L'Autorité environnementale recommande : - de reconsidérer à la baisse les perspectives d'augmentation de la population de la commune et de production de logements correspondants, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées ; - de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU, en particulier en ce qui concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation, et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ; - de définir une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ; - de démontrer la cohérence des projets de développement économique sur la commune avec la stratégie définie en la matière à l'échelle intercommunale, ainsi que l'absence de toute capacité alternative d'implantation de tout ou partie de ces projets dans les zones d'activités existantes à cette même échelle, notamment au regard de l'inventaire des zones d'activité économique rendu obligatoire par la loi Climat et résilience du 22 août 2021...14

(4) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus précise et plus rigoureuse la présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permise par le projet de PLU, en l'inscrivant dans la trajectoire de l'objectif national du zéro artificialisation nette des sols et des consommations foncières du territoire au cours de la dernière décennie.....15

(5) L'Autorité environnementale recommande : - d'indiquer les surfaces concernées et d'évaluer précisément les incidences, en particulier en matière d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, de l'application des règles d'emprise au sol maximale, de surfaces minimales d'espaces verts et de pleine terre du règlement écrit, notamment dans les secteurs concernés par les indices dits de densité « a » (qui permet une emprise au sol de 100 %) et « b » ; - de reconsidérer ces règles afin d'en éviter ou d'en réduire significativement les incidences potentielles négatives lorsqu'elles visent à encadrer les aménagements possibles dans les secteurs concernés par l'indice « a » dans le projet de PLU, notamment dans son règlement écrit, afin d'éviter le plus possible l'imperméabilisation des sols dans cette zone.....16

(6) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'évaluation et la prise en compte des incidences du projet de PLU sur le phénomène de ruissellement des eaux pluviales consécutif à l'artificialisation des sols; - de prévoir des mesures visant à éviter ou réduire les incidences du projet

de PLU révisé sur les enjeux de l'eau et de l'assainissement, en démontrant leur efficacité prévisible.  
.....16

(7) L'Autorité environnementale recommande : - d'actualiser les données relatives aux déplacements et pollutions associées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ; - d'évaluer les mobilités induites par les évolutions prévues par le projet de PLU selon les différents modes de déplacement.....17

(8) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores liées aux axes de transport compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ; - de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés au bruit, au-delà de la mise en œuvre des obligations réglementaires d'isolation phonique de façade, afin de limiter l'exposition au bruit à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....18

(9) L'Autorité environnementale recommande : d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques liées aux axes de transport compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ; - de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés à cette exposition, afin de la limiter à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste de la pollution atmosphérique sur la santé.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser un diagnostic paysager pour chacun des cinq secteurs visés par une OAP sectorielle ; - d'expliquer la manière dont les aménagements prévus sont susceptibles, par leurs volumes, leurs orientations, leurs formes, de transformer le paysage et illustrer ces changements par des représentations visuelles à différentes échelles.....19

(11) L'Autorité environnementale recommande de produire des représentations visuelles (perspectives à différentes échelles) qui permettent de justifier et rendre compte de l'effet visuel des bâtiments sur le paysage dans le secteur de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines.....19