

Ensemble,
imaginons notre ville

PLU DE PLAISIR
PLAN LOCAL D'URBANISME



Bilan de la concertation

REVISION

ARRÊT DU PROJET

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

Le Président
Jean-Michel FOURGOUS

I. Préambule.....	3
A Introduction	4
1. Les objectifs de la concertation	4
2. Les modalités de concertations inscrites dans la délibération de prescription de la révision du PLU de Plaisir.....	6
II. Mise en œuvre de la concertation	8
<i>Les modalités de concertation ont été respectées par l'agglomération et la commune par la mise en place des dispositions suivantes :.....</i>	9
1. Dispositions d'informations	9
2. Les dispositions de participation	12
3. Bilan quantitatif de la concertation.....	13
III. Analyse des observations	15
1. Les sujets abordés et les demandes émises dans l'urne sont les suivantes:.....	16
Des habitants expriment des réserves sur la réalisation d'Open Sky ainsi que les risques de saturation liés au développement du pôle commercial.	16
2. Les sujets abordés et les remarques émises dans les mails sont les suivants	20
3. Les sujets abordés et les remarques émises dans les courriers sont les suivants.....	24
4. Les sujets abordés et les remarques émises lors des ateliers sont les suivants :.....	26

I. Préambule

A Introduction

Le présent bilan recense les modalités d'organisation de la concertation du projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de 7 communes (Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux) de Saint-Quentin en Yvelines. Il dresse le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet. Ce document présente les avis formulés par les participants de la manière la plus exhaustive afin de répondre à trois objectifs majeurs :

- Rendre compte de manière fidèle de la participation des citoyens
- Constituer un outil d'aide à la décision des élus à partir d'un état des lieux des avis et des suggestions
- Informer les habitants sur le bilan de la concertation, sur les conclusions et les préconisations.

Cadre général de la concertation

1. Les objectifs de la concertation

L'article L103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies aux articles L103-3 à L103-6 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI conformément à l'article L153-11, dans la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article L103-2 : Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1. L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
2. La création d'une zone d'aménagement concerté ;
3. Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
4. Les projets de renouvellement urbain.

Article L103-3 : Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

Bilan de la concertation

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L.103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

Article L103-4 : Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article L103-5 : Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de l'article L. 103-2 et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document

d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

Article L103-6 : A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

Article L153-11 L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

2. Les modalités de concertations inscrites dans la délibération de prescription de la révision du PLU de Plaisir

En vertu de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation sur la révision du PLU de Plaisir, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute la durée de l'élaboration du dossier, c'est à dire jusqu'à ce que ledit projet soit arrêté par le Conseil Municipal et le Conseil Communautaire, selon les modalités ci-après :

- L'affichage au siège de la Communauté d'Agglomération et à l'Hôtel de Ville de Plaisir de la délibération prescrivant la révision du PLU de Plaisir et fixant les modalités de la concertation

Ce dispositif sera accompagné :

- D'une exposition permanente et évolutive et la mise à disposition du public d'un dossier à l'Hôtel de Ville de Plaisir, aux heures et jours d'ouverture habituels, dont les contenus seront alimentés au fur et à mesure et en fonction de l'avancement du diagnostic et des études.
- D'une urne destinée à recueillir les avis et suggestions du public,
- De la publication d'articles dans les presses municipales et d'agglomération
- De l'édition d'une plaquette d'information sur la révision du PLU,
- De la mise à disposition d'information sur le site Internet de la Commune de Plaisir et de Saint-Quentin-en-Yvelines

- De l'organisation d'au moins trois réunions publiques sur le territoire de la Commune

Bilan de la concertation

II. Mise en œuvre de la concertation

Bilan de la concertation

Les modalités de concertation ont été respectées par l'agglomération et la commune par la mise en place des dispositions suivantes :

1. Dispositions d'informations

a) Les sites Internet de l'agglomération et des villes

Sur la page dévolue au PLU sur le site Internet de l'agglomération, une nouvelle partie consacrée à la révision du PLU a été mise en place. Elle présente les objectifs de celle-ci, son avancement et les dispositifs de concertation. Au fur et à mesure de l'élaboration du dossier, des documents ont été mis à la disposition des usagers tels que les versions de travail des documents présentés lors des réunions publiques.

Ce dispositif a été complété par des pages ou des liens spécifiques sur les sites internet de la Mairie proposant aux utilisateurs d'accéder au contenu communautaire dédié au PLU.

b) La presse locale

Les journaux de la presse locale ont publié des articles concernant la révision du PLU de Plaisir et sa concertation. En particulier, ils ont annoncé la tenue de différentes réunions publiques et des ateliers :

- La Gazette Saint-Quentin-en-Yvelines – 2 avril 2019 « Nouveau PLU de Plaisir : « Une autre vision de la ville » »
- Le Parisien – 10 mai 2019 « Une balade en bus afin d'imaginer la ville de demain »
- La Gazette Saint-Quentin-en-Yvelines - 11 novembre 2020 – « Les plaisirois sont invités à s'exprimer sur la révision du PLU » : <https://lagazette-sqy.fr/2020/11/11/votreville/plaisir/les-plaisirois-sont-invites-a-sexprimer-sur-la-revision-du-plu/>
- La Gazette Saint-Quentin-en-Yvelines – 22 avril 2021 « Nouvelle phase de concertation pour la révision du PLU » : <https://lagazette-sqy.fr/2021/04/22/votreville/plaisir/nouvelle-phase-de-concertation-pour-la-revision-du-plu/>
- La Gazette Saint-Quentin-en-Yvelines – 2 novembre 2022 « Pas une mais deux réunions proposées aux Plaisirois(es) sur le PLU » : <https://lagazette-sqy.fr/2022/11/02/votreville/plaisir/pas-une-mais-deux-reunions-proposees-aux-plaisiroises-sur-le-plu/>

c) La presse institutionnelle

Bilan de la concertation

Le magazine de l'agglomération et les magazines des communes ont relayé les informations relatives à la révision du PLU de Plaisir, notamment les temps de concertation :

- L'Essentiel – novembre 2018 – page 3 et pages 13 à 19
- L'Essentiel – février 2019 – page 6
- L'Essentiel – avril 2019 – page 9
- L'Essentiel – Septembre 2019 – Page 12
- L'Essentiel – avril 2021 – page 14
- L'Essentiel – juin 2021 pages 17 à 23
- SQY Mag – avril 2022 – page 5
- L'Essentiel – mai 2022 – page 16
- L'Essentiel – novembre 2022 – page 13



d) Publication sur les réseaux sociaux

Les informations relatives à la révision du PLU de Plaisir, notamment les temps de concertation, ont été également relayées par l'intermédiaire des réseaux sociaux de l'agglomération et de la Commune.

2. **Les dispositions de participation**

a) Les réunions publiques

Dans le cadre de la révision du PLU, 5 réunions publiques ont été organisées. Elles se sont déroulées aux dates suivantes :

- Réunion publique de lancement de la procédure de révision du PLU : jeudi 28 mars 2019
- Réunion publique de restitution du diagnostic : 23 septembre 2019
- Réunion publique de présentation du projet d'aménagement et de développement durable : 4 mai 2021
- Réunion publique de présentation des orientations d'aménagement et de programmation : 16 mai 2022
- Réunion publique de présentation du règlement : 14 novembre 2022

Les personnes participantes ont pu interroger les services sur les évolutions prévues et faire part de leurs remarques grâce à des échanges avec les services et les élus de l'agglomération et de Plaisir. Les participants ont pu réagir et formuler des contributions. Dans ce cadre, des contributions sont venues enrichir le diagnostic et faire évoluer les pièces règlementaires du PLU révisé.

b) Les ateliers

Dans le cadre de la révision du PLU, 3 ateliers à destination du public ont été organisés. Ils se sont déroulés aux dates suivantes :

- 16 avril 2019 : Atelier « Ville durable »
- 17 avril 2019 : Atelier « Ville animée »
- 22 mai 2019 : Atelier environnemental

Ils ont permis aux habitants de travailler sur table à l'enrichissement du diagnostic via leur expertise du quotidien de la Commune.

Deux ateliers ont également été organisés à destination des professionnels du monde économique du secteur de la zone commerciale de Plaisir, aux dates suivantes :

- 16 novembre 2021 portant sur l'OAP Gares
- 17 février 2022 portant sur le cadrage règlementaire

Ces deux ateliers ont permis aux représentants des enseignes d'exprimer des remarques et des demandes d'évolution de l'OAP et du règlement.

Bilan de la concertation

c) Une balade urbaine

Dans le cadre de la révision du PLU, une balade urbaine sur l'ensemble de la commune s'est déroulée le 11 mai 2019.

d) L'urne

L'urne placée en Mairie de Plaisir a permis de recueillir 52 contributions.

e) La boîte mail dédiée

Dans le même esprit, la boîte mail dédiée mise en place pour recevoir les remarques sur le projet a recueilli 25 contributions citoyennes au cours de la concertation.

f) Un questionnaire relatif au PADD

Un questionnaire a été réalisé afin de permettre aux habitants d'exprimer leurs priorités sur les orientations envisagées par le PADD. Ainsi, 108 réponses ont été reçues, permettant de confirmer en grande majorité les orientations envisagées dans le PADD et de compléter certaines thématiques, notamment autour des enjeux environnementaux et des mobilités actives.

3. Bilan quantitatif de la concertation

Dispositif	Résultat
5 Réunions publiques	Environ 450 participants
5 Ateliers	80 participants
1 Balade urbaine	20 participants
1 Urne	52 contributions
1 Boîte mail	25 contributions
Courriers reçus à l'attention du Président de SQY et Mme le Maire de Plaisir	6 contributions
Presse institutionnelle	9 articles
Presse Locales	5 articles
Questionnaire relatif au PADD	108 réponses

Bilan de la concertation

III. Analyse des observations

Bilan de la concertation

Depuis la prescription de la révision du PLU, le service urbanisme de la commune et SQY ont compilé les différentes demandes relatives aux évolutions du PLU. Ces remarques émises lors des ateliers et réunions ou directement adressées en mairie ou à l'agglomération de SQY émanent aussi bien de particuliers que d'acteurs économiques.

De nombreuses remarques reçues sont hors sujet, notamment dans l'urne mise à disposition à l'Hôtel de Ville ou également par mail, et ne peuvent donner lieu à de réponse dans ce présent bilan puisque ne relevant pas du PLU.

1. Les sujets abordés et les demandes émises dans l'urne sont les suivantes:

a) Demande d'un renforcement de la présence de professionnels de santé

Des habitants sollicitent la Commune et l'Agglomération pour lutter contre le phénomène de déserts médicaux et le manque de médecins sur Plaisir.

Le PLU entend faciliter les implantations des professionnels de santé au travers des différentes destinations autorisées dans les zones du PLU.

b) Développement de la zone commerciale de Plaisir

Des habitants expriment des réserves sur la réalisation d'Open Sky ainsi que les risques de saturation liés au développement du pôle commercial.

La révision du PLU développe des axes forts quant à l'encadrement des projets sur le pôle commercial de Plaisir. Ainsi, une orientation d'aménagement et de programmation est dédiée à la zone commerciale de Plaisir. Elle vise à assurer une requalification qualitative du secteur en incitant à une architecture plus respectueuse du site et de l'environnement. Ces évolutions s'inscrivent dans la perspective d'une reconstruction de la ville sur la ville, n'impliquant pas une augmentation du nombre de bâtiments.

L'OAP vise également à renforcer le lien avec la gare, ainsi qu'un retour sur la rue et une plus grande mixité des fonctions et animations.

Le plan de zonage encadre également l'évolution du secteur en conservant une constructibilité proche de celle autorisée dans le PLU actuel.

Bilan de la concertation

c) Demande de faciliter les extensions des pavillons

Des habitants demandent que le PLU facilite les extensions mesurées de leur pavillon

La révision du PLU entend répondre favorablement à cette remarque. Ainsi, les futures règles d'emprise au sol autorisées intègrent une légère augmentation par rapport au PLU actuel afin de permettre la construction d'une pièce en plus ou d'une véranda au pavillon et ainsi répondre aux besoins d'évolution des familles.

d) Demande de construction en mitoyenneté Rue de la Bretechelle

Un habitant sollicite la Commune pour que la révision du PLU permette la construction de pavillon en mitoyenneté.

La révision du PLU prend en compte la structure du bâti existant. Ainsi, le pavillon cité s'inscrit dans un tissu pavillonnaire avec une implantation en milieu de parcelle, ou tout du moins comprenant un retrait de chaque côté des limites séparatives.

En conséquence, afin de conserver cette structuration du bâti et la qualité urbaine du tissu pavillonnaire de Plaisir, source de respiration

et d'importance des jardins, la révision du PLU maintient une obligation de retrait par rapport aux limites séparatives.

e) Préservation du centre historique de Plaisir

Des habitants manifestent leurs attentes quant à la préservation du centre historique de Plaisir

La révision du PLU entend assurer une préservation du tissu patrimonial de la Commune de Plaisir et plus particulièrement de son centre historique. Ainsi, des éléments bâtis patrimoniaux seront identifiés dans le PLU, bénéficiant ainsi de protections complémentaires.

Par ailleurs, le règlement et le zonage du PLU révisé visent à permettre la mise en œuvre des conclusions de l'étude urbaine relative à l'aménagement du centre-bourg. En conséquence, le règlement prévoit une préservation du tissu ancien via un gabarit maîtrisé et des hauteurs proches de celles existantes.

f) Renforcement des mobilités actives et assurer la sécurité des déplacements piétons et cycles

Des habitants demandent de renforcer l'usage des mobilités actives via un renforcement des stationnements vélo et une sécurisation des cheminements cycles et piétons.

Bilan de la concertation

Bien que ne relevant pas directement du PLU, la problématique des mobilités est fortement prise en compte dans le document et constitue un objectif majeur. Ainsi dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation développent fortement l'usage des modes actifs.

Il est ainsi matérialisé dans ces documents la mise en œuvre futur du Schéma Directeur Cyclable défini par l'Agglomération et la Commune de Plaisir via la matérialisation des axes de mobilités actives. Les OAP mettent également en exergues l'ambition d'assurer une restructuration des voiries structurantes pour assurer un apaisement de l'espace public et un meilleur partage de ce dernier en faveur des modes actifs. Cette ambition s'intègre également dans les ambitions poursuivies par le PADD en faveur d'une ouverture et du développement du lien entre les différents quartiers de Plaisir.

g) Préservation du tissu pavillonnaire

Les habitants souhaitent que le PLU révisé assure une préservation du tissu pavillonnaire d'une sur-densification.

Le PLU révisé intègre cette remarque puisque l'ensemble des tissus pavillonnaires se voit appliquer des dispositions réglementaires assurant une évolution modérée. Il s'agit de permettre

l'agrandissement des pavillons via une pièce supplémentaire ou une véranda.

Toutefois, afin de garantir la qualité de vie, il apparaît important de conserver ce tissu pavillonnaire constitué de lotissement avec des implantations en retrait des limites séparatives et de jardins.

h) Préservation des polarités commerciales de proximité

Les habitants expriment le souhait de maintenir les commerces de proximité face à la zone commerciale du nord de la Commune.

Le PLU révisé fait écho à cette demande puisque le PADD fixe comme objectifs la préservation des polarités commerciales de proximité. Afin de renforcer cette ambition, le règlement et le zonage mettent en œuvre un outil spécifique, à savoir la préservation des linéaires commerciaux. Ainsi, les changements de destination pour les commerces ne sont pas autorisés dans ces secteurs.

i) Préservation des terres agricoles, naturelles et forestières

Les habitants manifestent un attachement à la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières.

La révision du PLU s'intègre dans les ambitions du zéro artificialisation nette exposées dans le cadre de la Loi Climat et

Bilan de la concertation

Résilience d'août 2021. Ainsi, le PADD fixe très clairement l'ambition de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières.

L'ambition poursuivie par le PLU révisé est d'assurer la production de la ville sur la ville, nécessitant ainsi une intervention sur le tissu urbain existant.

j) Suppression de l'emplacement réservé de la RD 30

Un habitant interroge sur la suppression de l'emplacement réservé pour la RD 30 compte-tenu de la réalisation de celle-ci.

Le PLU révisé prévoit bien la suppression de l'emplacement réservé pour la RD 30, ce dernier n'ayant plus d'utilité du fait de l'achèvement de l'infrastructure.

k) Verdissement des places de stationnement

Un habitant demande que le PLU révisé permette un plus grand verdissement des aires de stationnement.

Le PLU révisé intègre des dispositions pour assurer le verdissement des aires de stationnement, notamment avec l'imposition d'assurer un bloc de plantation toutes les dix places. De même, par rapport au PLU actuel, les obligations en matière de plantation sont renforcées et visent à assurer une plus grande diversité dans les espèces

plantées, notamment en assurant une variété entre les arbustes, arbres de taille moyenne et arbres de haute tige.

l) Conservation des espaces verts dans les espaces urbains de Plaisir

Des habitants souhaitent que soient préservés les cœurs d'ilots verts présents dans le tissu urbanisé de la Commune

Le PLU révisé intègre cette ambition par l'intermédiaire de la mise en œuvre d'un coefficient d'espaces verts, intégrant notamment des obligations de pleine terre. Ainsi, les projets devront conserver une superficie minimale de pleine terre.

De plus, pour les espaces en cœur d'ilot ayant une valeur écologique et un intérêt dans la lutte contre les ilots de chaleur urbain, des protections spécifiques sont mises en place via des Espaces paysagers modulés qui limitent très fortement les droits à construire.

m) Règlementation des clôtures

Un habitant interroge sur les futures règles applicables en matière de réalisation de clôtures.

Le PLU révisé vise à assurer une cohérence dans la réalisation des clôtures via une hauteur maximale des clôtures limitée à 1,80 mètres. Le nouveau règlement introduit également la possibilité de

Bilan de la concertation

doubler ou non la clôture par une haie végétale. L'objectif est de lutter contre la minéralisation des voies.

2. Les sujets abordés et les remarques émises dans les mails sont les suivants

a) Prise en compte des gens du voyage dans le PLU de Plaisir

Un représentant associatif attire l'attention de la Commune et de l'Agglomération, via plusieurs courriers, sur les gens du voyage et le besoin d'assurer un accueil et un habitat adapté

Le PLU révisé intègre les enjeux relatifs aux gens du voyage en confortant l'aire d'accueil existante sur Plaisir. Toutefois, conformément aux obligations en matière de lutte contre l'étalement urbain, il n'est pas possible de régulariser des implantations en zone agricole.

Enfin, la Commune de Plaisir, via son PLU, n'est pas compétente pour intervenir sur le territoire de Thiverval-Grignon.

b) Transformation de l'ancienne Trésorerie en square

Une habitante demande que l'ancienne Trésorerie située Avenue Marc Laurent soit transformée en square

L'ancienne Trésorerie est actuellement propriété de l'hôpital, rendant toute intervention de la Commune impossible.

La commune de Plaisir, via le PLU, intervient pour préserver les espaces verts via l'imposition d'un coefficient d'espaces verts, la préservation des parcs existants en les classant en N dans le plan de zonage du PLU et enfin en créant des espaces paysagers modulés limitant fortement les droits à construire sur ces cœurs d'ilots verts.

Enfin, un projet est en cours de réflexion, matérialisé dans le PLU via un emplacement réservé, pour créer un square en bord de rû, répondant au même objectif de développement des espaces verts.

c) Demande de suppression de la bande de constructibilité de 25 mètres dans l'ancienne zone UP du PLU actuel

Un habitant demande que soit supprimée la bande de constructibilité de 25 mètres existante dans la zone UP du PLU, notamment en vue de la réalisation d'une piscine.

La révision du PLU répond favorablement à cette demande puisqu'il n'existe plus de bande de constructibilité limitée dans le futur règlement et zonage.

Bilan de la concertation

d) Renforcement de l'animation du centre-bourg

Des habitants expriment le souhait que l'animation dans le centre-bourg soit renforcé, notamment via l'accroissement de l'offre en matière de commerces de proximité.

Le PLU vise à permettre la mise en œuvre des conclusions de l'étude urbaine sur le centre-bourg de Plaisir. Cette dernière prévoit notamment une redynamisation du centre historique via un traitement de l'espace public qualitatif, visant un apaisement de celui-ci afin de favoriser l'usage des modes actifs. L'objectif est de créer un lien entre différents lieux de polarité (Château, Parc du Château, Église, Mairie et Marché).

L'ambition est également de renforcer l'offre commerciale et notamment de développer des lieux de convivialité autour d'une future place publique.

Ainsi, le PLU souhaite encourager la mixité fonctionnelle grâce au règlement qui autorise l'implantation de commerces de proximité, limité à une certaine surface.

e) Conservation du cadre de vie actuel

Un habitant exprime le souhait de conserver l'équilibre urbain/agricole actuel, en limitant l'étalement urbain et en reconnaissant la nécessité de densifier dans des secteurs spécifiques. Il exprime également le souhait de conserver des hauteurs

raisonnables. Il interpelle également sur la nécessité d'assurer la requalification de la zone industrielle des Gâtines et de requalifier la voirie Pierre Curie.

La révision du PLU s'intègre dans les ambitions du zéro artificialisation nette exposées dans le cadre de la Loi Climat et Résilience d'août 2021. Ainsi, le PADD fixe très clairement l'ambition de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières.

L'ambition poursuivie par le PLU révisé est d'assurer la production de la ville sur la ville, nécessitant ainsi une intervention sur le tissu urbain existant.

Le PLU intègre les ambitions portées par l'étude SQY High Tech en faveur de la restructuration et de la requalification de la zone industrielle des Gâtines. Il s'agit d'assurer sa montée en gamme ainsi que de permettre la résorption des friches existantes pour accueillir des activités à vocation économique et orientées vers l'innovation technologique. Ces ambitions sont déclinées dans l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines. Le règlement offre également une constructibilité adaptée au futur développement sur la zone.

f) Renforcement des mobilités douces

Des habitants et l'association Plaisir en Transition expriment le souhait que l'usage des modes actifs soit renforcé sur la Commune de Plaisir.

Bilan de la concertation

Bien que ne relevant pas directement du PLU, la problématique des mobilités est fortement prise en compte dans le document et constitue un objectif majeur. Ainsi dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation développent fortement l'usage des modes actifs.

Il est ainsi matérialisé dans ces documents la mise en œuvre future du Schéma Directeur Cyclable défini par l'Agglomération et la Commune de Plaisir via la matérialisation des axes de mobilités actives. Les OAP mettent également en exergues l'ambition d'assurer une restructuration des voiries structurantes pour assurer un apaisement de l'espace public et un meilleur partage de ce dernier en faveur des modes actifs. Cette ambition s'intègre également dans les ambitions poursuivies par le PADD en faveur d'une ouverture et du développement du lien entre les différents quartiers de Plaisir.

g) Construction en limites séparatives

Un habitant demande que le PLU révisé impose des retraits en limite séparative plus importants que ceux fixés aujourd'hui, notamment pour l'ancienne zone UP.

Le PLU révisé, pour cet habitant, prévoit un retrait en limite séparative de 4 mètres, contre 5 mètres actuellement en zone UP. L'objectif est de permettre des évolutions modérées des pavillons via l'ajout d'une pièce en plus ou d'une véranda.

Les 4 mètres permettent de maintenir une certaine tranquillité et intimité vis-à-vis des voisins.

h) Demande d'intégration des derniers décrets en matière de réglementation des stationnements vélo

Un habitant exprime le souhait que le règlement du PLU évolue pour intégrer le décret paru le 25 juin 2022 qui impose des évolutions en matière de stationnement vélo.

L'agglomération et la Commune ont intégré cette demande afin de répondre aux évolutions réglementaires et renforcer l'offre de stationnement vélo.

i) Demande de permettre les constructions en limites séparatives Rue Marcel Décarris

Un habitant exprime le souhait de permettre la réalisation de construction en limites séparatives Rue Marcel Décarris, notamment

Bilan de la concertation

pour faire évoluer son pavillon et permettre l'agrandissement de son garage.

Dans une logique de permettre une évolution modérée du bâti mais également de permettre une évolution harmonieuse avec le tissu urbain existant, le zonage et le règlement de la Rue Marcelle Décarris (et secteur élargi) est classé en UR2d9. En conséquence, les constructions en limites séparatives sont autorisées.

j) Interrogation sur l'évolution du secteur de Sainte-Apolline

Dans le cadre de l'étude urbaine SQY High Tech, un habitant exprime des interrogations quant aux conséquences de l'aménagement des terrains aujourd'hui non bâti (circulation, insertion avec le tissu environnant, etc.). Il demande notamment la préservation de terrain en zone tampon vis-à-vis des habitations existantes.

Le règlement du PLU révisé a pour objectif de retranscrire les principales conclusions et ambitions portées par l'étude SQY High Tech. Il s'agit notamment d'assurer l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée dans des domaines technologiques innovants. Ces dernières peuvent avoir des besoins spécifiques en terme de locaux (organisation, taille, etc.) qui ne sauraient être satisfaits par l'offre

immobilière actuelle. Le règlement du PLU révisé entend donc poursuivre l'aménagement de la ZAC Sainte-Apolline initié il y a plus de 20 ans, offrant ainsi les dernières réserves foncières pour le développement économique à l'échelle de l'agglomération.

Afin de tenir compte de la proximité avec des secteurs d'habitation, l'OAP du secteur de Sainte-Apolline prévoit qu'une couronne verte soit établie afin de constituer un élément tampon entre les habitations existantes et les futurs projets. L'ambition est d'assurer la tranquillité des riverains.

Certaines questions concernent la phase opérationnelle de l'étude SQY High Tech et ne saurait trouver de réponse dans le cadre de la présente révision du PLU. Il est important de noter que des études spécifiques, notamment en matière de circulation, sont en cours afin d'étudier les aménagements viaires à réaliser pour éviter toute saturation du secteur.

k) Préservation des espaces verts et opposition face à un projet porté par un opérateur privé

Le projet visé par le courrier relevant des règles du PLU opposable, le PLU révisé ne saurait avoir un impact sur ce dernier.

Toutefois, pour assurer une préservation des espaces verts, le PLU révisé développe de nouveaux outils par rapport au PLU opposable, notamment :

- la mise en place d'une Orientation d'aménagement et de programmation centrée sur la trame verte et bleue

Bilan de la concertation

- la mise en place d'un coefficient de biotope via un taux d'espaces verts demandés, réparti entre pleine terre et espaces complémentaires
- la mise en place d'espaces paysager modulés visant à préserver les cœurs d'îlot verts dans le tissu urbanisé, contribuant ainsi à la lutte contre les îlots de chaleur urbain et faciliter la gestion des eaux pluviales

3. Les sujets abordés et les remarques émises dans les courriers sont les suivants

a) Demande de modification de classement du classement d'un terrain

Un habitant demande que son terrain (parcelle BD 209) actuellement classé en zone A devienne constructible.

La révision du PLU s'intègre dans les ambitions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021 qui entend lutter contre l'étalement urbain. Ainsi, le PADD du PLU révisé développe comme axe majeur une préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

De plus, le terrain est situé à proximité du massif boisé de Sainte-Apolline, justifiant un classement en EBC. L'ambition est d'assurer la préservation de ce dernier et de sa lisière ainsi que d'offrir les opportunités de développement du boisement.

En conséquence, il ne saurait être donnée une suite favorable à cette demande.

b) Demande d'évolution des règles de constructibilité applicables à un terrain

Un habitant demande que les règles de constructibilité applicables dans le règlement opposable soient modifiées pour permettre une construction en limite séparative (parcelles AS 44 et 143).

La révision du PLU prévoit de conserver l'interdiction de construction en limite séparative sur ce secteur. En effet, l'ambition poursuivie par les nouvelles règles est d'assurer une évolution cohérente du tissu urbain. Ainsi, le tissu urbain sur le secteur est caractérisé par des implantations en cœur de parcelle, en retrait des limites séparatives.

Cependant, pour assurer une évolution modérée sur le secteur, les nouvelles règles prévoient un passage du retrait en limites séparatives de 5 mètres à 4 mètres.

c) Demande d'augmentation des règles de constructibilité pour un terrain

Un habitant et un promoteur demandent que plusieurs parcelles (AI 17, 18, 19, 20, 21 et 22) voient les droits à construire résultant de

Bilan de la concertation

l'application du PLU révisé soient augmentés pour s'aligner sur les parcelles à proximité.

La révision du PLU de Plaisir prévoit une augmentation de la constructibilité sur ces parcelles. Les droits à construire sont également réglementés via une OAP spécifique sur le secteur de La Haise qui intègre une approche globale dans l'aménagement du secteur visant à garantir une continuité est-ouest sur ce secteur.

d) Demande de classement en zone U d'un terrain aujourd'hui en zone agricole

Un habitant exprime le souhait de reclasser son terrain en zone U, classé en zone N lors d'une précédente procédure d'évolution du document d'urbanisme dans les années 1980. Il affirme que son pavillon a été construit régulièrement en amont de cette date.

La révision du PLU répond favorablement à la demande considérant les éléments suivants :

- Le caractère régulier de la construction lors du dépôt du permis
- La proximité d'un tissu bâti et urbain à proximité immédiate du bâti,

- La nécessité de faciliter les interventions pour entretenir le bâti existant.

Toutefois, pour préserver les espaces verts et éviter un mitage du paysage, à proximité immédiate de l'espace agricole, le classement en zone U est limité à la partie du terrain accueillant aujourd'hui des constructions. L'objectif est également d'éviter les divisions parcellaires ayant pour conséquence une artificialisation du sol sur ce secteur. Il s'agit ainsi de régulariser exclusivement les constructions légalement autorisées avant la date d'approbation du PLU révisé.

e) Demande de classement en zone U d'un terrain aujourd'hui en zone naturelle

Un habitant exprime le souhait de reclasser son terrain, actuellement en zone N, en zone U. Il est mis en avant l'abandon de caractère forestier du pavillon ainsi que le caractère non boisé de la parcelle.

Afin de régulariser l'état actuel, à savoir le déclassement de cette ancienne maison forestière, la révision du PLU de Plaisir prévoit une extension de la zone U. L'objectif est faciliter les interventions pour entretenir le bâti existant.

Bilan de la concertation

Toutefois, pour ne pas porter atteinte à la lisière du massif boisé, l'ouverture à l'urbanisation est limitée à une frange réduite autour du bâti existant et non à l'ensemble de la parcelle. Cela doit permettre des évolutions modérées et limitées sur le bâti existant sans remettre en cause les fonctionnalités écologiques liées au massif boisé situé à proximité.

4. Les sujets abordés et les remarques émises lors des ateliers sont les suivants :

Les ateliers destinés aux professionnels de la zone commerciale ont permis de recueillir les remarques suivantes :

- Faire mieux apparaître les pistes cyclables

L'agglomération et la Commune ont suivi cette demande en faisant évoluer l'OAP Gares en matérialisant les ambitions cyclables des deux côtés de la RD 11 notamment.

- Renforcer le lien avec les Clayes-sous-Bois et le sud de Plaisir

L'agglomération et la Commune ont suivi cette demande en faisant évoluer l'OAP Gares en matérialisant sur la cartographie et dans le texte le lien fonctionnel à développer avec les commerces implantés sur les Clayes-sous-Bois. De même, les liens en matière de traitement des espaces publics avec le tissu résidentiel au sud de la zone commerciale ont été représentés.

- Assurer une possibilité de développement à proximité de la gare Plaisir-Les Clayes

L'agglomération et la Commune avaient déjà comme projet de permettre une émergence sur ce secteur afin de permettre la réalisation d'un projet mixte, capable d'assurer l'animation du parvis de la gare ainsi que le lien avec le centre-commercial Auchan.

- Interroger et revoir les règles en matière d'espaces verts exigés

L'agglomération et la Commune ont rappelé les ambitions poursuivies en matière de lutte contre l'imperméabilisation et en faveur de l'infiltration des eaux pluviales. Il est également rappelé la nécessité de maintenir, voire renforcer, les espaces verts dans la lutte contre les îlots de chaleur. En conséquence, la révision du PLU ne saurait répondre favorablement à la demande.

Toutefois, le PLU révisé prévoit que les bâtiments, établis régulièrement avant l'approbation du PLU révisé, ne respectant pas le PLU, pourront évoluer à condition de ne pas aggraver le non-respect à la règle en matière d'espaces verts.

- Faire évoluer le projet de règlement sur le secteur des Ebisaires

Un participant demande que le règlement s'appliquant au secteur des Ebisaires maintienne l'autorisation des commerces

Bilan de la concertation

Dans le cadre des réflexions urbaines et des ambitions sur le secteur des Ebisaires, l'objectif porté par la Commune et l'agglomération est d'éviter le mitage des implantations artisanales et industrielles existantes. En effet, ce secteur souffre d'une pression commerciale importante mettant en péril le maintien de ces activités.

En conséquence, le PLU révisé prévoit une interdiction du commerce dans les secteurs à vocation artisanale au sein des Ebisaires. Il ne saurait donc être répondu favorablement à la présente demande.