
Mémoire en réponse à l'avis de la DDT en date du 20 mars 2024

L'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) a été transmis à la Communauté d'agglomération par voie postale le 20 mars 2024 et réceptionné le 25 du même mois.

En synthèse, l'avis de la DDT fait état d'un **avis favorable** assorti :

- **De trois réserves** à prendre en compte avant l'approbation du PLU :
 1. Sur la trajectoire logement, il est demandé :
 - de mettre en avant des chiffres de production de logements pour chaque secteur de projet accompagné d'un échancier et plus globalement de détailler le potentiel de logements à l'échelle communale.
 - de compléter le PLU avec des objectifs chiffrés en matière de logements sociaux, afin de garantir que la ville restera bien à un seuil supérieur à 25% de LLS, et de réévaluer la règle relative à la création de LLS, les OAP ne garantissant pas en l'état une production de LLS suffisante
 2. Sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), il est demandé :
 - de quantifier les ENAF déjà consommés depuis 2013 ainsi que la consommation à venir, afin de garantir de la bonne compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) en vigueur
 - de définir un objectif de consommation d'ENAF au sein du PADD
 - de rebasculer le secteur Est de Sainte-Apolline ainsi qu'un terrain à proximité immédiate de la RD30 en zones AU
 3. Sur les espaces boisés, il est demandé :
 - de revoir au sein du règlement écrit et graphique les lisières des massifs boisés
 - de redéfinir les Sites Urbains Constitués (SUC) au sein du règlement graphique
 - de veiller à l'adéquation entre les lisières et les Espaces Boisés Classés (EBC)/massifs boisés de plus de 100 hectares.
- De diverses remarques ne liant pas la nature favorable de l'avis émis
- De précisions de rédaction d'ordre mineures

Par le présent mémoire, SQY et la ville ont souhaité répondre aux réserves émises au sein de l'avis de la DDT afin de détailler la manière dont il est envisagé qu'elles soient levées.

SQY et la ville s'engagent ainsi à :

- Compléter le dossier soumis à l'enquête publique par le présent document,
- Modifier le document du PLU à la suite de l'enquête publique, guidé par les réponses apportées dans le présent document, sous réserve des conclusions du Commissaire-enquêteur.

DÉTAIL DES PRISES EN COMPTE PAR SQY

1. Réserve n°1 : Trajectoire logement

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

Observations de l'État :

- « il est nécessaire que la commune indique comment elle entend produire les logements supplémentaires imposés par le SRHH, puis qu'elle le traduise dans les mesures réglementaires de son PLU » ;
- « Le paragraphe ne comporte pas de bilan sur le nombre de logements effectivement construits au terme de la période 2018-2023 et/ou sur les permis de construire déposés dont la création est à venir » ;
- « Le paragraphe est à renseigner sur la manière dont la commune s'est inscrite dans la trajectoire logements du PLH précédent, ainsi que dans la trajectoire logements à venir. »

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

Lors de la rédaction de l'avis par la DDT, le SRHH était effectivement en cours de révision mais a été approuvé en avril dernier pour la période 2024-2030. Celui-ci fixe un objectif globalement similaire au précédent passant de 1700 à 1754 logements à produire par an à l'échelle de l'intégralité de SQY. Cet objectif sera intégré et déclinés à l'occasion du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) sur SQY, dont l'élaboration a été lancée par délibération du Conseil Communautaire n°2023-83 en date du 13 avril 2023. Néanmoins, dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Plaisir actuellement en cours, **les OAP vont être complétées, afin que le nombre de logements supplémentaires prévu soit clairement indiqué dans chacune d'entre elle**, comme suit :

OAP	Sous-secteur	Estimation du nombre total de logements supplémentaires	Part de logements locatifs sociaux	Part de logements accession sociale	Part de locatif intermédiaire	Prévision livraison des premiers logements	Prévision de nouvel équipement	Date livraison Equipement
Valibout ¹	Nord-Ouest	200	0	20%	15%	2029	So ²	-
Centre bourg	Hôpital	1100 (environ 370 logements à horizon 2030)	25%	5%	5%	2029	Groupe scolaire de 14 classes	2029
	Cœur de village	90	27%	0	0	2029	So ²	-
La Haise	-	300	27%	0	0	2027	So ²	-
Rue Charles d'Orléans	-	10 à 20	0	0	0	2026	So ²	-
TOTAL : 970 logements estimés à horizon 2030							² So = Sans objet	

¹ Conformément au PADD, il est bien envisagé que cette opération de renouvellement urbain soit labellisée « éco-quartier ».

Ainsi, au regard des seuls secteurs de projets listés ci-dessus, **l'objectif de 950 logements supplémentaires issu du SRHH précédent sur les six prochaines années est bien respecté en atteignant un total d'environ 970 logements à horizon 2030 pour les seuls secteurs de projets**. Le SRHH sur la période 2024-2030 ayant un objectif similaire à l'échelle de SQY, **la bonne compatibilité du PLU avec ce document supra-communal est donc bien démontrée avec les seuls logements prévus au sein des OAP, dont les demandes de Permis de Construire interviendront entre 2024 et 2030**. Il est toutefois à noter que les objectifs du SRHH pour la période 2024-2030 n'ont pas encore été déclinés à l'échelle de la commune de Plaisir. Ils ne le seront qu'au sein du futur PLUi-H qui s'y conformera.

Concernant le PLHi de SQY sur la période 2018-2023, un objectif total de production de 953 logements était fixé pour la commune de Plaisir. Le bilan du PLHi, dans son référentiel foncier, a mis en évidence que 907 logements ont été commencés entre 2018 et 2023 sur la commune, **remplissant ainsi 95% de son objectif chiffré, soit l'un des taux d'atteinte les plus forts à l'échelle de SQY** :

Commune	Volume de logements identifiés PLH	Volume de logements commencés 2018-2023	dont Accession libre	dont logements spécifiques privés	dont accession aidée	dont LLI	dont logements locatifs sociaux	dont logements spécifiques sociaux	dont logements diffus individuels
Les Clayes-sous-Bois	772	118	55	0	5	7	26	0	25
Coignières	102	8	0	0	0	0	0	0	8
Elancourt	1 025	289	204	0	41	0	24	0	20
Guyancourt	824	655	242	149	146	49	60	0	9
Magny-les-Hameaux	473	165	55	0	0	0	34	0	76
Maurepas	856	512	144	100	25	80	144	0	19
Montigny-le-Bretonneux	656	344	257	0	29	0	49	0	9
Plaisir	953	907	723	116	0	0	43	0	25
Trappes	2 353	845	701	0	0	39	86	0	19
La Verrière	473	69	65	0	0	0	0	0	4
Villepreux	726	152	97	0	0	0	46	0	9
Voisins-le-Bretonneux	909	894	460	0	83	30	320	0	1
TOTAL	10 122	4 958	3 003	365	329	205	832	0	224

Source : SQY/Traitement DHRU - Opérations identifiées au PLH 2018-2023 + autres opérations diffus

Les principales opérations ayant eu un impact significatif sur le nombre de logements depuis 2013 (dont certaines sont encore en cours) sont retranscrites dans le tableau de synthèse ci-après, pour faire suite à la demande de faire figurer un bilan du nombre de logements construits au terme de la période 2018-2023 et/ou sur les permis de construire déposés dont la création est à venir :

Année de dépôt du PC	Pétitionnaire	Adresse	Nombre total de logements accordés	Date d'achèvement
2015	Ulice Promotion	Rue Jean-Jacques Rousseau	7	2018
	Résidence Bergame (ADI)	Rue de la Gare	280	2017
	Résidence Verlaine (ADI)	Rue de la Gare	128	2018
	SCI Plaisir Pierre Curie (Les Nouveaux Constructeurs)	Rue Pierre Curie	280	Avril 2022
2016	SCI Guy de Maupassant (ADI)	Rue Jules Verne	129	Achévé
	SCCV Plaisir La Boissière	Rue de la Boissière	41	Juin 2021
2017	HM IMMO	Rue Alexandre Dumas	46	2021 et 2023
	SCCV Plaisir Placidio (CA Immo)	rue Marc Laurent/ René Bazin	81	Mars 2023
2018	Linosa	Rue de la Jarrie	63	Non démarré à ce jour
2019	SCCV Plaisir Gare (Edouard Denis)	2 rue de la Gare Rue Abel Guyet	86	Septembre 2022
2020	EDPM-IDF (Edouard Denis)	Rue de la Gare	49	Juin 2023

	PITCH IMMO	Rue Jules Régnier (Résidence Séniors)	127	En cours
	SARL GL Habitat	rue René Bazin	9	En cours
2021	SCI Île de France (Promogim)	Rue Jules Régnier	45	En cours
	SARL CEVA CONCEPT	Rue Marcel Decarris	4	Non démarré à ce jour
	3F	Rue de la Gare	21	En cours
	SCCV Plaisir Mansart (PICHET)	Rue Mansart/Rue de la Boissière	420	En cours
	AIC	Rue de l'Avignou	26	Non démarré à ce jour
	KAUFMAN	Chemin des Ruelles	53	En cours
	SARL HV Investissement	rue Horace Vernet	4	Novembre 2023
2022	Nexity	Rue de la Gare	90	Non démarré à ce jour

Plus généralement, la base Sit@del nous renseigne sur le nombre de logements construits par an avec un total de **1 275 logements commencés (c'est-à-dire mis en chantier)** entre 2018 et 2023.

Plaisir - Nombre de logements commencés par an entre 2012 et 2024					
Années	Collectifs	Individuels groupés	Individuels purs	Résidence	Total
2012	2	81	41	0	124
2013	40	5	15	0	60
2014	9	0	13	0	22
2015	415	0	17	174	606
2016	443	8	9	0	460
2017	26	13	12	0	51
2018	167	12	11	0	190
2019	97	0	4	0	101
2020	139	0	11	0	150
2021	13	2	4	127	146
2022	499	26	13	0	538
2023	140	3	7	0	150
Total	1 990	150	157	301	2 598

Source : Catalogue DIDO SITADEL - Traitement DHRU

Ces éléments relatifs aux chiffres de logements dans les secteurs de projets, couplés aux opérations connues à venir, permettent de déterminer la trajectoire logements de la commune, à horizon 2030.

Estimation du nombre de logements à horizon 2030 : opération en cours, production de logements au sein des OAP et dans le diffus	DOC	Nombre total de logements supplémentaires
Chemin de la Jarrie - Avenue du Pressoir "Villa Linosa" (Franchitti puis Les Nouveaux Constructeurs)	2025	63
Terrain de l'hôpital - Parcelle AK02 - 411 rue de la Boissière (Pichet)	2023	354
Terrain de l'hôpital - RSS - Parcelle AK02 - 411 rue de la Boissière (Pichet)	2024	66
Chemin des Ruelles (Kaufman & Broad)	2023	53
2222 rue Jules Regnier (Pitch)	2023	126
Angle 42 Rue de la Gare - Rue de la Haise "Résidence Pietra" (BRS – i3F)	2024	21

2462-2502 rue Jules Regnier "Les Demeures" (Promogim)	2022	45
Démolitions Valibout	2025/2026	-56
2-4 rue de l'Avignou (AIC)	2025/2026	26
37-41 rue de la Gare (Nexity)	2025/...	90
OAP - Valibout	2028/...	200
OAP - Haise	2027/...	300
OAP - Centre-bourg – Secteur Hôpital Charcot	2029/...	370
OAP Centre-bourg – Secteur Cœur de village	2029/...	90
OAP – Rue Charles d'Orléans	2026/2027	10-20
Opérations dans le diffus (collectifs + individuels) ¹	2025-2030	215
TOTAL DE LOGEMENTS ESTIMÉ A HORIZON 2030		1 974

¹ Le volume de logements construits dans le diffus a été estimé :

- Pour le diffus individuel, à 7 logements (moyenne des dernières années)
- Pour le diffus collectif, sur une base 40 logements en 2024, pondéré chaque année pour tenter d'être au plus juste compte tenu de la tendance du marché immobilier (-10% par rapport à cette base en 2025, -15% en 2026, -25% en 2027, 0% en 2028, +15% en 2029 et +30% en 2030)

Année	Base 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Estimation volume de logements collectifs dans le diffus	40	36	31	23	23	26	34	173
<i>Evolution par année</i>		-10%	-15%	-25%	0%	15%	30%	
Estimation volume de logements individuels dans le diffus	7	7	7	7	7	7	7	42
Total estimé diffus								215

Ce total de + 1 974 logements à horizon 2030 permet bien de répondre à l'objectif affiché au sein du rapport de présentation d'au moins 295 logements par an puisque la constructibilité à venir est estimée à 329 logements par an environ. **Il est par ailleurs important de noter que ce chiffre s'explique, outre les secteurs d'OAP, par des opérations actuellement en cours et donc déjà autorisées, parfois depuis plusieurs années.**

L'intégralité de ces informations seront détaillées dans le rapport de présentation du PLU révisé, au sein de la pièce « 2.5 Justifications des choix retenus ».

b. Sur le traitement réglementaire du logement par le projet de PLU

Observations de l'État :

- « Le rapport de présentation est à compléter avec un diagnostic foncier détaillé ainsi qu'une étude sur la densification des zones déjà urbanisées de Plaisir »
- « L'affichage du potentiel de renouvellement urbain sur des projets dans des quartiers bien identifiés est à noter. Néanmoins, la programmation de logements prévus n'est pas détaillée et les objectifs de densification n'apparaissent pas. »

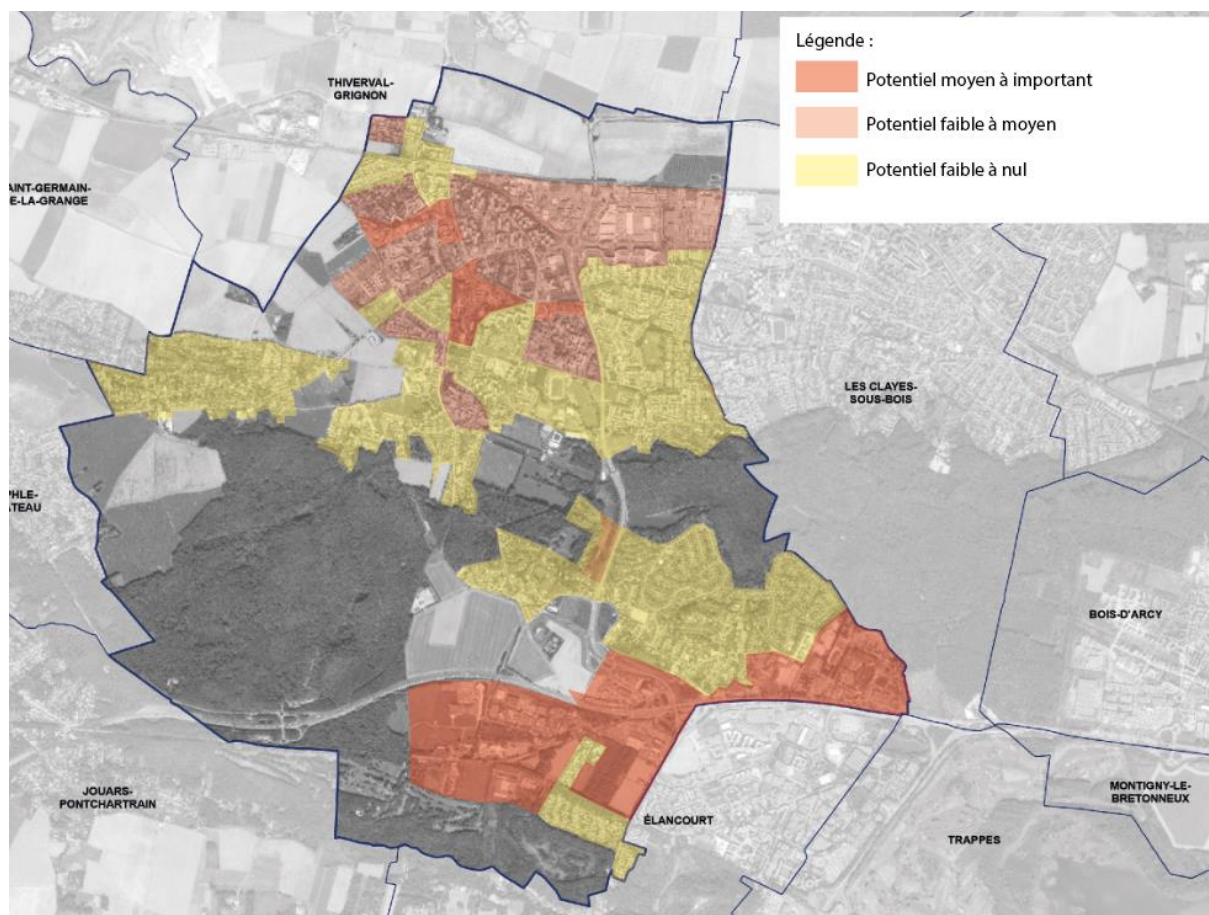
Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

Conformément à la réponse apportée ci-dessus, le nombre de logements supplémentaires pour chaque secteur de projet sera précisé au sein des OAP concernées en y ajoutant un échancier prévisionnel. Contrairement à la demande émise dans l'avis, cette information ne figurera pas au sein du diagnostic urbain afin de ne pas multiplier le nombre d'endroits au sein du PLU où cette information figure. Celui-ci se concentre par ailleurs sur les projets et leur historique.

Concernant le diagnostic socio-économique du PLU, celui-ci a été rédigé au début de la procédure de révision du PLU entre 2019 et 2020. Les données utilisées, y compris celles traitant de l'offre de logement social, sont effectivement datées et nécessitent une mise à jour. Ainsi, l'intégralité de ce diagnostic socio-économique sera actualisée, ainsi que leur analyse le cas échéant, d'ici à l'approbation du PLU révisé.

Au sujet des capacités de densification et de mutation existantes, celle-ci a été réalisée en s'attachant à étudier, par rapport aux formes urbaines présentes, les possibilités de création de logements et/ou de mutations.

La carte ci-après met en évidence ces possibilités de densification :



Carte des possibilités de densification sur la commune de Plaisir

L'étude des possibilités de densification sur la commune de Plaisir laisse apparaître des possibilités de création de logements et de mutations prioritairement au sein des secteurs d'OAP identifiés dans le projet de PLU (Centre bourg, Valibout, Gares, Sainte-Apolline et Gâtines, etc.). Néanmoins, plusieurs secteurs relèvent d'un potentiel de densification et/ou de mutation faible à moyen, tout particulièrement au nord de la zone forestière. Il est par ailleurs important de noter que ces projets se font dans leur grande majorité en renouvellement urbain ou au sein de dents creuses, d'où une moindre consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier. Cet objectif va de pair avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui se fixe comme défi de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques et avec l'OAP Trames verte et bleue. Ainsi, les dents creuses présentes sur Plaisir sont :

- Soit localisées dans les OAP déjà identifiées dans le projet de PLU ;
- Soit localisées en zones industrielles ou d'activité qui limitent les constructions d'habitation et qui sont incompatibles avec les fonctions résidentielles, mais permettent une mutation.

La densification résidentielle de Plaisir s'inscrit donc sur la durée du PLU principalement via les secteurs d'OAP Centre bourg, Valibout et La Haise, tout en permettant de la densification au nord de la Commune, au-delà de ces périmètres de projet.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi-H à l'échelle de l'intégralité des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines, une étude portant spécifiquement sur le potentiel de densification et de renaturation du territoire est en cours de réalisation. Ses résultats, qui seront à un degré de précision plus élevé que la présente étude, seront intégrés à cette occasion dans le futur document d'urbanisme intercommunal.

Observations de l'État :

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

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

L'objectif indiqué au sein du PADD est bien de maintenir les capacités des aires d'accueil des gens du voyage. Cet objectif est respecté au sein du PLU révisé en conservant ces aires d'accueil. Par ailleurs, la commune de Plaisir respecte bien ses obligations issues du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans les Yvelines 2013 – 2019 et déclinées à l'échelle locale avec 20 places réalisées et un terrain familial de 7 places supplémentaires dans la continuité de l'aire d'accueil.

Observations de l'État :

- « La ville de Plaisir n'est pas déficitaire en logements sociaux et respecte les dispositions de la loi SRU mais la réalisation des OAP ne garantit pas une production de logements sociaux suffisante. Le PLU ne prévoit pas d'emplacements réservés ni une projection de construction de logements sociaux. Les prescriptions mentionnées dans le PLU ne démontrent pas que le PLU permettra de construire davantage de LLS en dehors des zones de mixité sociale et de ce fait ne garantissent pas le maintien du taux minimum de 25 % de logements locatifs sociaux. En l'état actuel de la rédaction de ce PLU (notamment en l'absence de précision sur le nombre de logement et la part de logements locatifs sociaux dans les OAP), il n'apparaît pas que les OAP garantissent une production de logements locatifs sociaux suffisante. »

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

Au 1er janvier 2023, la ville de Plaisir avait un taux de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU de 27%, soit supérieur de deux points au taux exigé de 25% de logements locatifs sociaux. Dans son dernier axe, le PADD rappelle que la ville de Plaisir vise un taux supérieur à 25%, tout en développant une mixité de programmes de logements afin d'atténuer les phénomènes de déséquilibres spatiaux mais également pérenniser et équilibrer la mixité sociale.

Pour cela, lors de l'arrêt du PLU, deux Secteurs de Mixité Sociale (SMS) ont été inscrits au Règlement graphique qui obligent à ce que chaque opération de plus de 30 logements intègre au moins 25% de logements sociaux :

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

Ce taux de 25% de logements sociaux exigé au sein des SMS va être porté à 27% afin d'aller au-delà du seuil instauré par la loi SRU au sein de ces SMS et de conforter la situation à venir de la commune sur ce point.

A ces deux périmètres s'ajoutent plusieurs opérations en cours, autorisées il y a parfois plusieurs années, ainsi que le secteur de l'Hôpital Charcot. Ce dernier ayant vocation à être acquis par SQY, aucun **SMS n'y a été inscrit. Néanmoins, des logements sociaux y sont évidemment prévus à hauteur de 25% de l'ensemble du projet, sans SMS afin que ce taux ne s'applique pas à chaque opération. L'objectif du projet étant d'assurer une programmation déclinée avec une mixité fine à définir dans la phase pré-opérationnelle à venir en 2025-2026. Sur ce point, l'OAP Centre Bourg sera précisée pour que cette information soit explicitée.** Ramené à l'échelle du nombre de logements projetés à horizon 2030, ce taux de 25% signifierait la création de 130 logements locatifs sociaux sur ce secteur.

Concernant l'OAP du Valibout, celle-ci donnera bien lieu à une démolition de 56 logements locatifs sociaux, dans la poursuite de l'objectif de mixité des programmes de logements affirmée au sein du PADD.

Ainsi, l'intégralité des opérations en cours où seront réalisés des logements locatifs sociaux à horizon 2030 ainsi que celles qui en prévoient au sein des OAP ont été recensées dans le tableau ci-après :

Nombre de logements SRU à horizon 2030 : opérations en cours et au sein des secteurs de projets	DOC	LLS familiaux / spécifiques ou BRS
Chemin de la Jarrie - Avenue du Pressoir "Villa Linosa" (Franchitti -> LNC)	2025	18
Terrain de l'hôpital - Parcelle AK02 - 411 rue de la Boissière (Pichet)	2023	109
Angle 42 Rue de la Gare - Rue de la Haise "Résidence Pietra" (BRS)	2023/2024	21
37-41 rue de la Gare (Nexity)	2025/...	27
OAP - Valibout	2025/2026	-56
OAP - Haise	2027/...	81
OAP - Centre-Bourg - Secteur Hôpital Charcot	2029/...	112
OAP - Centre-bourg - Secteur Cœur de village	2029/...	24
TOTAL		336

A horizon 2030, avec les informations actuellement en notre possession et selon les estimations effectuées, ce sont **donc environ 336 logements locatifs sociaux supplémentaires qui viendront compléter le parc social actuel sur la commune.**

Le taux de logements locatifs sociaux étant fonction du nombre de résidences principales, le parc actuel a été additionné au nombre de logements projetés présenté au point a. Ainsi, **le taux projeté à partir de ces estimations s'élève à 25,7% à horizon 2030, respectant ainsi à la fois la loi SRU, puisque le taux de 25% imposé par la loi est conservé, ainsi que l'objectif inscrit au sein du PADD rappelé précédemment.** Ces informations sont reprises dans le tableau récapitulatif ci-après.

PROJECTION Taux SRU

Nombre de résidences principales au 1er janvier 2023	12 657
Nombre de logements SRU au 1er janvier 2023	3 418
Taux SRU au 1er janvier 2023	27,00%
Nombre de résidences principales projetées en 2030	14 631
Nombre de logements SRU estimés au 1er janvier 2030	3 754
Taux SRU estimé au 1er janvier 2030	25,7%

Réserve n°2 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

a. Sur l'articulation du projet avec le SDRIF 2013-2030

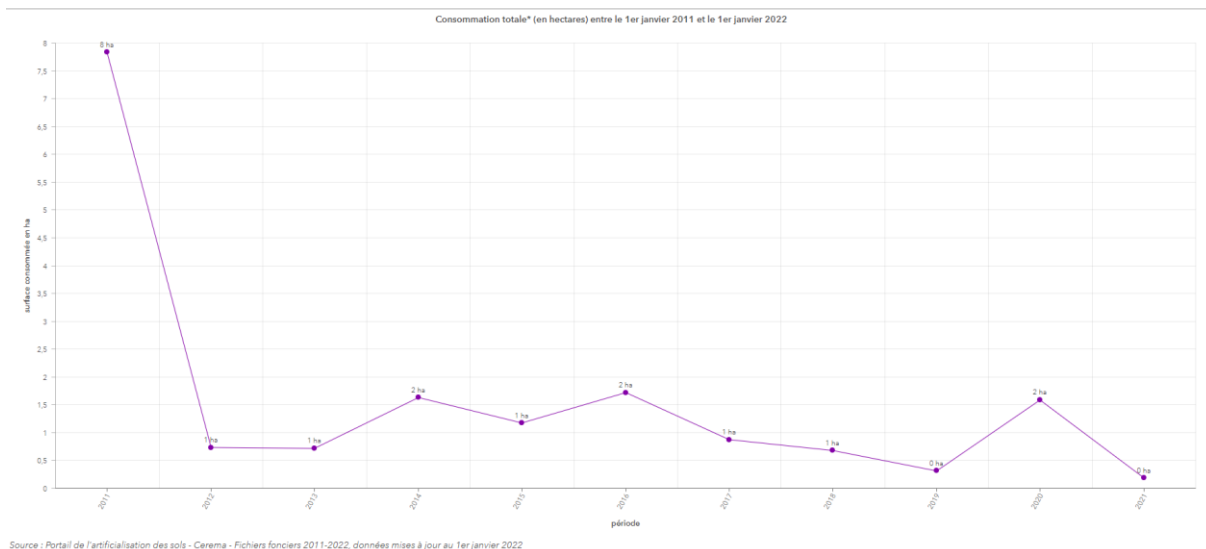
Observations de l'État :

- « Le rapport de présentation ne comporte aucune estimation chiffrée des droits à construire subsistants de l'enveloppe initiale du SDRIF »
- « Les consommations d'ENAF ne sont pas localisées géographiquement et il n'est pas confirmé qu'elles entrent dans l'enveloppe restante de droits à construire octroyés par le SDRIF »

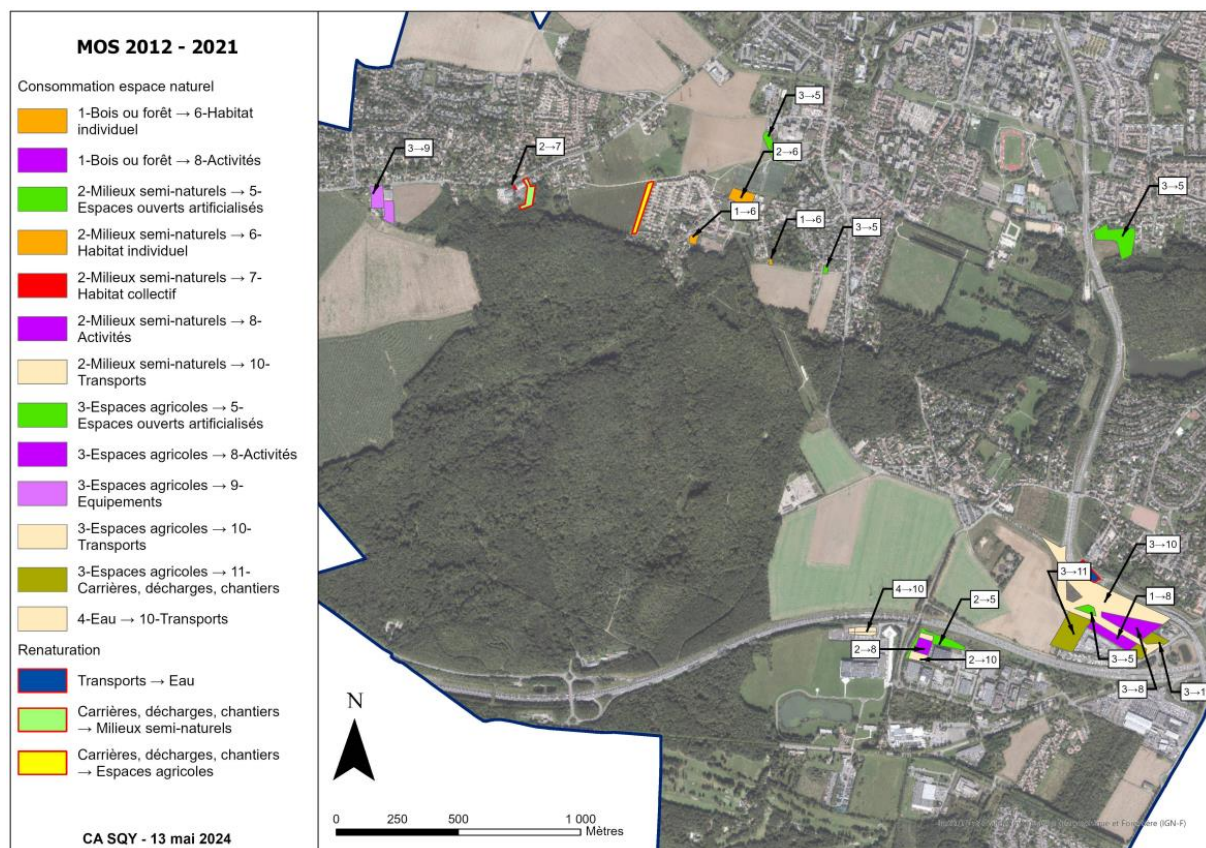
Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

Comme cela a été indiqué dans l'avis et rappelé dans le diagnostic socio-économique du PLU révisé, 4 pastilles de « Secteur d'urbanisation préférentielle » sont représentées à Plaisir sur la carte de destinations générales du SDRIF 2013-2030, **soit une capacité d'urbanisation de 100 hectares.** Ces pastilles figurent aux abords plus ou moins éloignés de la RN12.

Le portail national de l'artificialisation des sols, édité par le Cerema, indique une consommation totale en cumulé d'environ **10 hectares** entre 2013 et 2021.



La comparaison entre le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2012 et celui de 2021 permet de mettre en évidence les secteurs où des hectares ont été consommés. Ils sont représentés sur la carte ci-après :



Cartographie des espaces consommés entre 2012 et 2021 par comparaison des MOS

Cette méthode de comparaison de la consommation d'ENAF met en évidence que **14,82 hectares ont été consommés**. Ainsi, ont été consommés :

- 11,68 hectares d'espaces agricoles ;
- 2,16 hectares de milieux semi-naturels ;
- 0,93 hectare de bois ou forêt ;
- 500 m² de surface en eau.

Il peut également être intéressant de noter qu'un hectare au total a été renaturé avec 3078 m² mis en eau, 3388 m² en milieux semi-naturels et 4185 m² en espaces agricoles.

Cette consommation passée s'explique notamment par :

- Le développement de la zone dite du « Buisson » pour y accueillir des activités et de l'hébergement dans la continuité de la Zone d'Activités (ZA) de Sainte-Apolline ;
- L'accueil de nouvelles activités au sein de cette ZA ;
- L'aménagement du nouveau Cimetière paysager de la Bretéchelle ;
- La réalisation d'opération d'habitat, notamment rue Françoise Dolto et Alexandre Dumas ;
- La réfection, sans nouvelle imperméabilisation, d'un centre équestre laissé à l'abandon considéré comme un « équipement » par le MOS à l'ouest de la commune.

Ainsi, sur les 100 hectares d'urbanisation ouverts par le SDRIF, la commune de Plaisir en a donc consommé 15 depuis 2013, laissant une enveloppe restante de droits à construire de 85 hectares.

Par ailleurs, les orientations du SDRIF en vigueur fixent des objectifs quantitatifs quant à la densité humaine des espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF, la densité des espaces d'habitat qui doivent, pour chacune d'entre elle, être accrue d'au moins 15% ainsi que la densité humaine (capacités d'accueil) à horizon 2030 qui doit être supérieure à celle de 2013.

Sur ces trois indicateurs, le PLU de Plaisir est compatible avec le SDRIF en vigueur :

- Avec une densité humaine des espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF qui passe de 87,55 en 2013 estimé à 101,3 à horizon 2030, soit **une hausse de +15%** ;
- Avec une densité des espaces d'habitat passant quant à elle de 35,43 en 2013 à 42,04 estimé à horizon 2030, **soit un taux d'accroissement de +18%** ;
- Avec un accroissement des capacités d'accueil entre 2013 et à horizon 2030, **passant de 87,55 à 93,75.**

Comme indiqué au point suivant, la consommation d'espaces pouvant au maximum être occasionnée par l'application du PLU révisé s'élève à **26 hectares** environ. **Ainsi sur les 100 hectares d'urbanisation ouverts par le SDRIF en vigueur, la consommation d'ENAF passée et à venir s'élève à environ 41 hectares, soit bien en-deçà des possibilités d'urbanisation possible.**

Ces informations ainsi que les calculs qui ont permis l'obtention de ces résultats seront spécifiés au sein du PLU, dans la pièce « 2.5 Justifications des choix retenus ».

b. Sur le traitement réglementaire de la consommation d'ENAF par le projet de PLU












Observations de l'État :

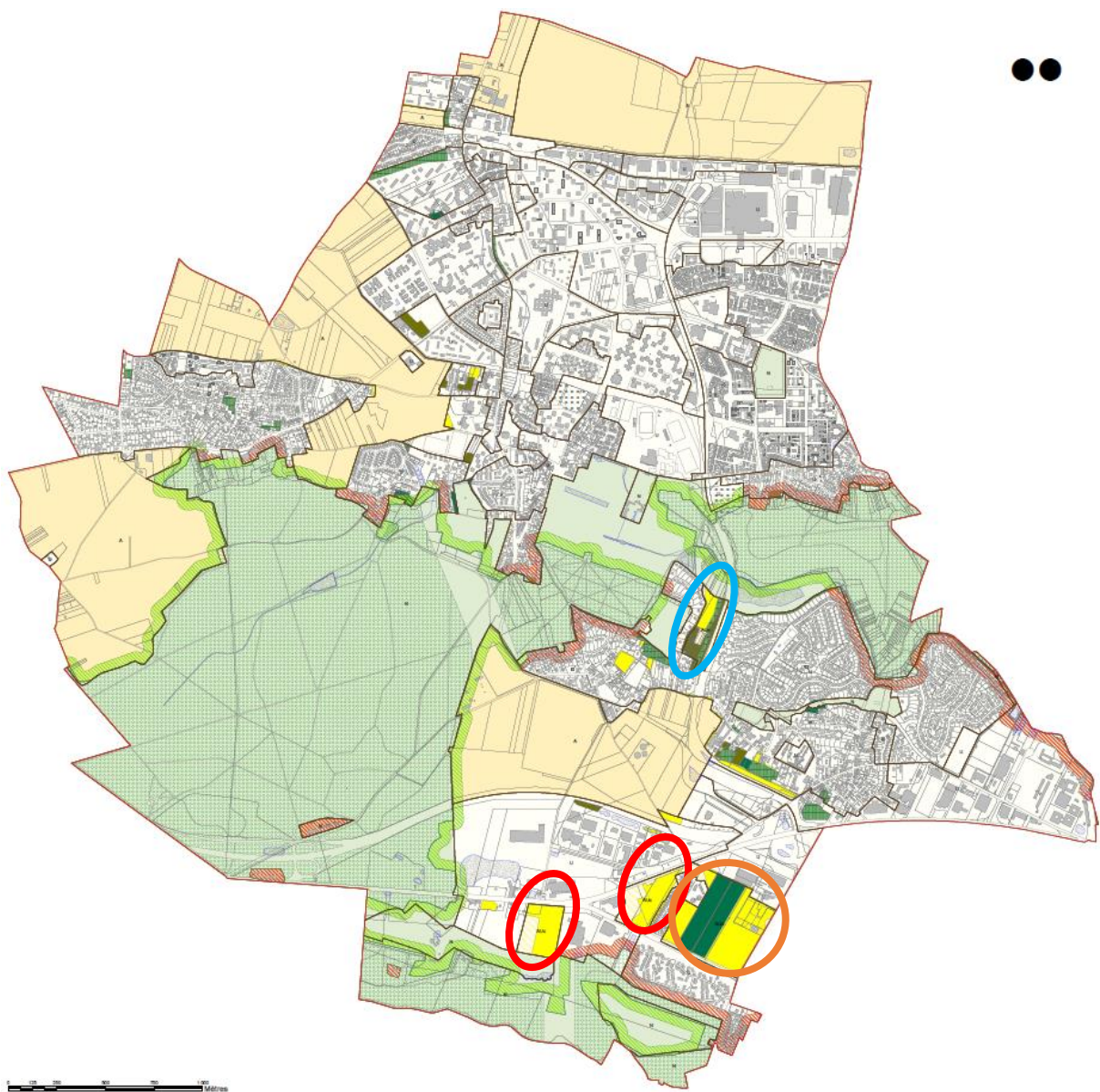
- « Il convient de faire figurer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). De plus, il convient de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »
- « Le PADD doit comporter obligatoirement un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbains »

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

Afin de traiter au mieux cette remarque, il est important de rappeler la définition donnée de consommation d'ENAF par la loi Climat et Résilience. Le 5° de l'article 194 de la loi indique que « La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Pour déterminer la consommation d'espace éventuellement occasionnée par le PLU révisé, la méthodologie adoptée a été de recenser les espaces considérés comme des « Bois ou forêt », des « espaces agricoles » ou des « espaces semi-naturels » au MOS de 2021 et qui sont inclus dans les zones AU du PLU révisé, qui se caractérisent effectivement par une extension d'espaces urbanisés. Les espaces qui bénéficient de protections représentées au plan de zonage comme les lisières hors Site Urbain Constitué (SUC), les Espaces Boisés Classés (EBC) ou des Espaces Paysagers Modulés (EPM) ont été déduits de cette consommation d'espace. Il en ressort la cartographie suivante :

-  Limite de commune
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau
-  Agricole
-  Naturelle et forestière
-  Urbaine
-  projet EPM
-  projet EBC
-  Massif forestier de plus de 100 ha
-  Bande de 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha - Zone inconstructible
-  Bande de 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha - SUC
- MOS2021_11
-  Bois ou forêt
-  Milieux semi-naturels
-  Espaces agricoles



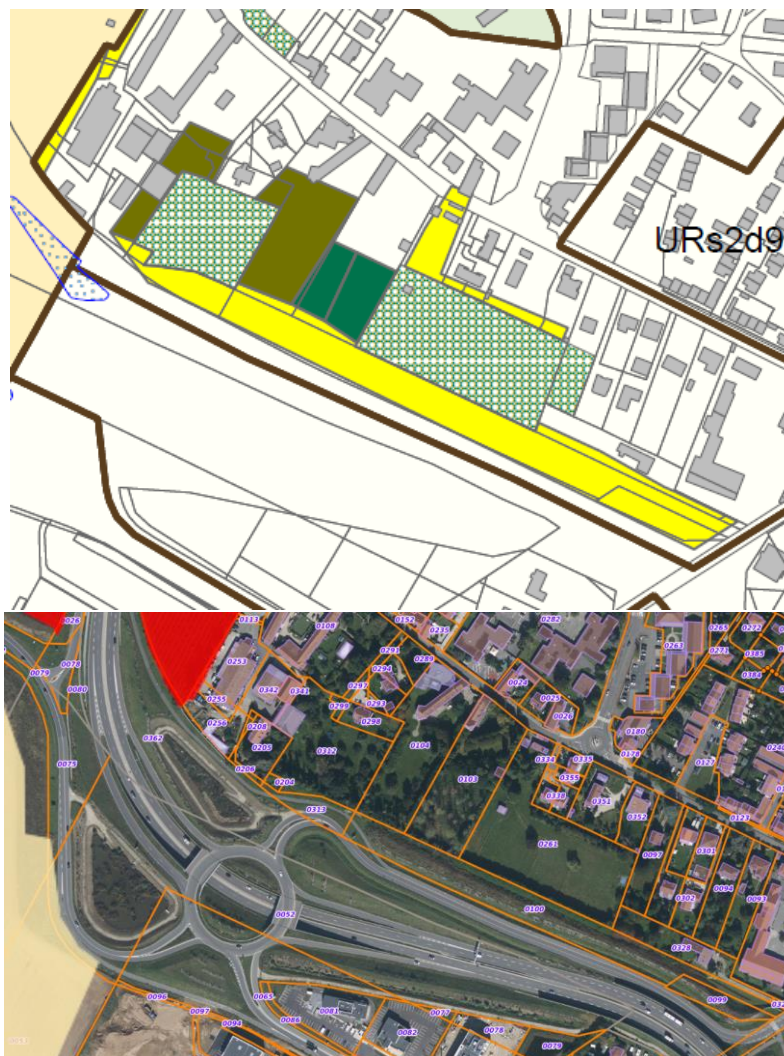
Cartographie des espaces naturels potentiellement consommés à l'aune du PLU révisé de Plaisir

Ainsi, le calcul indique qu'au maximum **26 hectares** environ peuvent être consommés à l'aune du PLU révisé. Cette consommation se décompose comme suit :

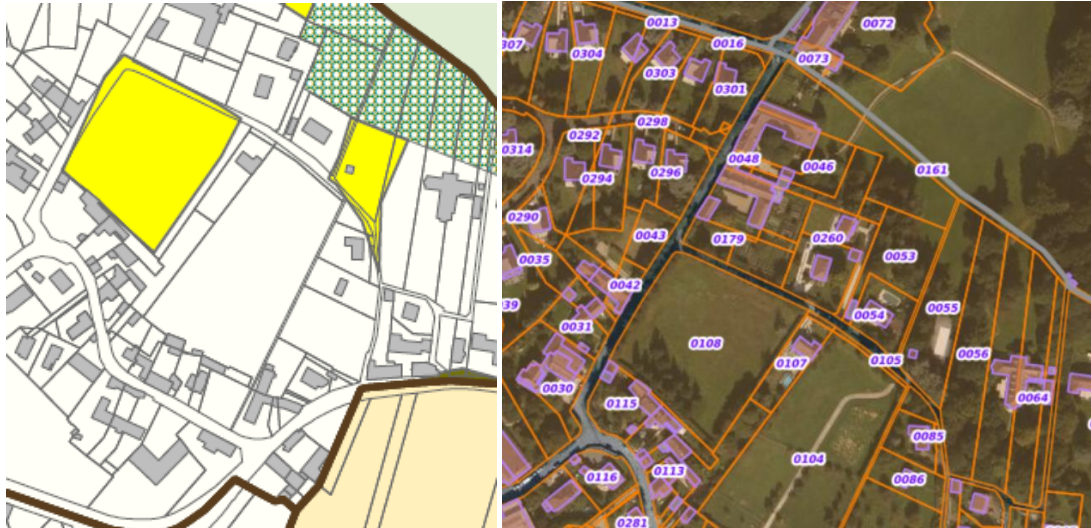
- Au sein de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, dans un objectif de renforcement du rayonnement économique de SQY :
 - o Aux zones AU Ae1c16 (entourées en rouge) de 3,5 et 3,4 ha, soit 6,9 hectares
 - o A la zone AU Ai5c16 (entouré en orange) de 16,5 ha
- Au sein de la zone AURs3f6 de 2,5 hectares (OAP Rue Charles d'Orléans, entourée en bleu), destinée à diversifier l'offre de produits immobiliers sur la commune

Conformément à la définition de la consommation d'ENAF fixée par la loi Climat et Résilience, l'estimation de la consommation a pris en compte l'utilisation effective du foncier en prenant comme base le MOS qui a été affiné afin de prendre en compte au mieux la réalité de l'utilisation du foncier. D'autres données ont ainsi été utilisées comme le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2022 permettant de corriger certaines informations du MOS, notamment au sein des espaces urbanisés.

Voici quelques exemples de fonciers référencés comme agricoles au MOS mais qui sont en réalité non exploités et non déclarés au RPG. Leur position géographique et leur enclavement au sein d'espaces construits ont conduit à les considérer comme des espaces urbains pouvant faire l'objet de densification afin de répondre aux objectifs ambitieux du SDRIF en la matière.



Terrains situés entre la rue Jules Régnier et la RD n°30, repérés comme espaces agricoles au MOS 2021 (carte du haut), mais non repérés au RPG de 2022 (carte du bas)



Parcelles BS n°108 et 55, repérées comme espaces agricoles au MOS 2021 (carte de gauche), mais non repérés au RPG de 2022 (carte de droite)

D'autres terrains font enfin l'objet d'autorisations d'urbanisme qui ont déjà été accordées, comme :

- AK n°2, 27 et 30 – 411 rue de la Boissière – Projet de 354 logements par le promoteur Pichet ;
- BO n°103 et 104 – 2226-2228 rue Jules Régner – Projet de 127 logements par Pitch Promotion ;
- BN n° 64, 65 et 502 – Rue des Moulins – Division avec lot à bâtir accordée par DP.

Le PADD dans son orientation 2 intitulée « Préserver les patrimoines et s'engager dans la transition énergétique et climatique » sera complété ainsi : « Les espaces naturels, agricoles et forestiers seront majoritairement préservés. La consommation de ces espaces devra être réduite et ne dépassera pas **26 hectares**. Cette consommation participera au rayonnement économique de Saint-Quentin-en-Yvelines, voire plus largement des Yvelines, sur des espaces déjà ciblés pour des activités économiques au sein du précédent PLU. ».

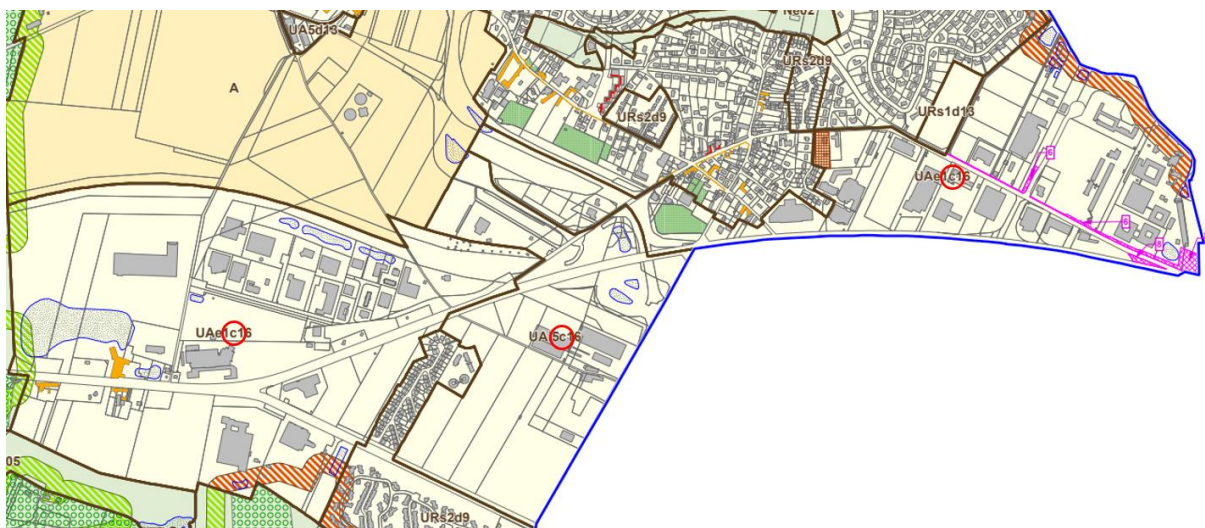
Outre le PADD, le rapport de présentation sera consolidé afin de justifier davantage cette consommation d'espace induite.

Observations de l'État :

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

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

Il s'agit ici d'une erreur de lecture du plan de zonage. Concernant l'emprise au sol, l'intégralité des parcelles incluses dans l'OAP SQY High Tech sont en indice « c » :



Extrait du plan de zonage du PLU arrêté faisant apparaître les indices d'emprise au sol sur le secteur d'OAP Sainte-Apolline et Gâtines

Au sein des dispositions applicables à la zone urbaine du Règlement écrit – Titres I à VI, il est indiqué en Section 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – Article 1 Volumétrie et implantation des constructions (p. 55) qu'en indice « c » l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain et 30% minimum d'espace vert :

Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*			Emprise au sol* maximale des constructions*
	Pourcentage total minimum d'espace vert	Règle de répartition		
		Pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre	Pourcentage maximum comptabilisable Espaces végétalisés complémentaires*	
A	20%	0%	20%	Non réglementé
B	25%	15%	10%	80 % de la surface du terrain*
C	30%	20%	10%	60 % de la surface du terrain*
D	40%	25%	15%	50 % de la surface du terrain*
E	50%	25%	25%	40 % de la surface du terrain*
F	60%	30%	30%	30 % de la surface du terrain*

Source : Règlement écrit – Titres I à VI (p.55)

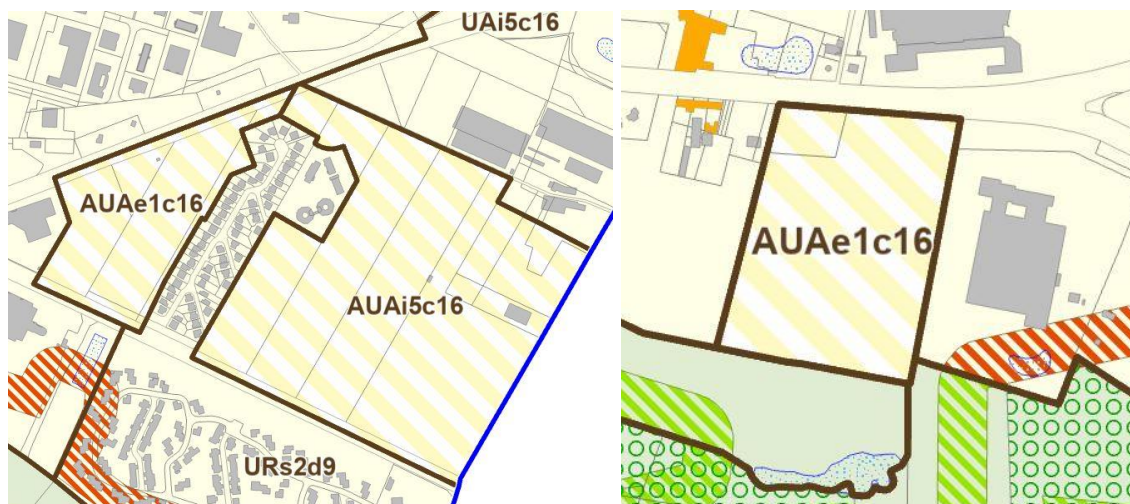
La confusion provient probablement du fait qu'au sein du Règlement écrit les indices sont écrits en majuscule. Pour une meilleure cohérence avec le plan de zonage, ils seront mis en lettres minuscules dans le tableau extrait ci-dessus.

Observations de l'État :

- «Le PLU en vigueur comporte environ 150 ha de zones à urbaniser (AU). Le parti d'aménagement choisi par la commune est d'en reclasser, dans son projet de PLU, environ 130 ha en zones urbaines et les 20 ha restant en zones agricoles et naturelles. Cependant, ces choix ne correspondent pas à la réalité du terrain. En effet, une portion des 130 ha classés en zones urbaines est constituée d'espaces agricoles et naturels. Ils sont principalement situés dans le périmètre de l'OAP n°4 de Sainte-Apolline et Gâtines, où les constructions à implanter restent à définir. Or, conformément à l'article R.151-18 du CU, « ne peuvent être classés en zone urbaine que les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Le classement des 130 ha sus-mentionnés en zones urbaines est donc à revoir [...] »

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

Afin de se conformer à l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, il est prévu que trois secteurs repérés au sein de l'avis soient rebasculés en zone A Urbaniser (AU), tout en conservant néanmoins les mêmes règles de prospect que celles proposées dans la version arrêtée du PLU. En cohérence avec l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, une partie des zones UAi5c16 et UAe1c16 seront respectivement rebasculées en zones AUAi5c16 et AUAe1c16, comme illustré ci-dessous :

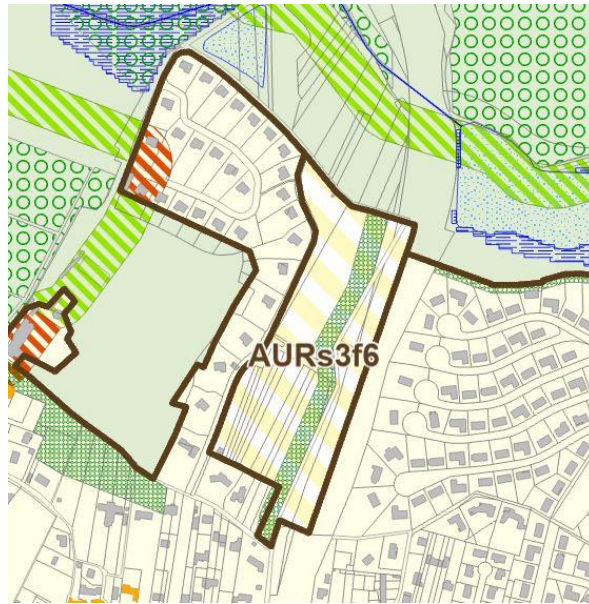


Propositions d'évolution du plan de zonage – ZA Sainte-Apolline

La nouvelle zone AUAi5c16 est d'une superficie de 18 hectares. Quant à la zone AUAe1c16, celle-ci est composée de deux secteurs de 5,7 et de 5 hectares. Il peut par ailleurs être intéressant de noter que, dans sa version arrêtée, le SDRIF-E a inscrit à cet emplacement une demi-pastille de « secteur d'urbanisation préférentielle », confortant le choix effectué à l'occasion de la révision du PLU. Par ailleurs, l'étude « Entrée de ville » en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme réalisée à l'occasion du précédent PLU sera annexée au PLU approuvé afin de justifier sur ce secteur d'un moindre recul notamment par rapport à la RN12 et la RD912.

Ces secteurs sont par ailleurs déjà compris dans le périmètre de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines. Le développement des deux secteurs en zone AU situés entre la RD 58 (Avenue de Chevreuse) et la RD 134 (Avenue d'Armorique) est envisagé à horizon 2028-2030. L'aménagement et la création de nouvelles dessertes de ces terrains permettront d'accompagner certaines entreprises dans leur déploiement et leur réorganisation (notamment autour de l'activité commerciale Truffaut et des emprises utilisées par l'entreprise Decaux). Le secteur AUAe1c16 au sud de la RD 912 (Avenue de Dreux), entre les locaux de la société HAKO France et un site de stockage de la société JCDECAUX pourra, quant à lui, être développé à l'horizon 2030. Cet échéancier prévisionnel sera ajouté à l'OAP afin de se conformer à l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme.

L'avis pointe également la zone URs3f6 qui occasionne effectivement une consommation d'espaces naturels, comme indiqué précédemment. Celle-ci sera rebasculée en zone AURs3f6, d'une superficie de 4,5 hectares, comme suit :



Propositions d'évolution du plan de zonage – OAP Rue Charles d'Orléans

Conformément à l'article R.151-20, toute zone A Urbaniser (AU) doit être accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Contrairement aux secteurs mentionnés ci-dessus qui étaient inclus au sein de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, cet espace ne faisait pas l'objet d'une OAP dans la version arrêtée du PLU. Une nouvelle OAP intitulée « OAP Rue Charles d'Orléans » a donc été réalisée, définissant les orientations programmatiques du secteur. Cette OAP vaut étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme justifiant de règles d'implantation différentes par rapport à la RD30 (amendement Dupont à la loi Barnier). L'OAP Rue Charles d'Orléans est annexée au présent mémoire en réponse.

L'avis pointe également le secteur suivant :



Extrait de l'avis de la DDT – Parcelles AK n°2, 27 et 30

Ce secteur correspond à l'opération de logements par le promoteur Pichet et située sur les parcelles AK n°2, 27 et 30 – 411 rue de la Boissière, déjà mentionné au premier point du présent document. Le permis de construire a d'ores et déjà été accordé et le chantier est en cours depuis 2023. Ce terrain conservera donc son classement en zone U, conformément à la réalité future du terrain, actuellement en cours de construction.

Réserve n°3 : Traitement des espaces boisés

Observations de l'État :

- « Pour assurer la compatibilité avec le SDRIF, il est nécessaire que le règlement écrit spécifie que toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, en dehors des SUC. Il convient de compléter la règle avec la mention que toute nouvelle emprise à l'intérieur de cette bande doit être refusée dès lors qu'elle conduit à une avancée de l'urbanisation en direction du massif et non une densification du tissu existant. » ;
- « Il convient aussi que le règlement écrit rappelle l'interdiction de défrichement dans ces zones boisées. »

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

L'article « 3.5 Bande inconstructible de 50 mètres en lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares » en page 38-39 du règlement écrit rappelle bien les orientations réglementaires du SDRIF actuellement en vigueur. Il y est ainsi indiqué que « Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments* à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. [...] Les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués sont reportés sur le document graphique pour information ».

Cette règle, imprécise sur les constructions autorisées au sein des SUC, sera complétée par le paragraphe ci-après :

« Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, toute construction nouvelle en direction du massif boisé est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur, à l'exception des constructions et installations qui ne dépassent pas le front d'urbanisation existant. »

Concernant l'interdiction de défrichement dans les Espaces Boisés Classés (EBC), cette interdiction figure déjà dans l'article 3.1 Espaces boisés classés du Règlement écrit (p.37) : « Certains terrains* sont repérés aux documents graphiques au titre d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. **Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.** Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments* strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier ».

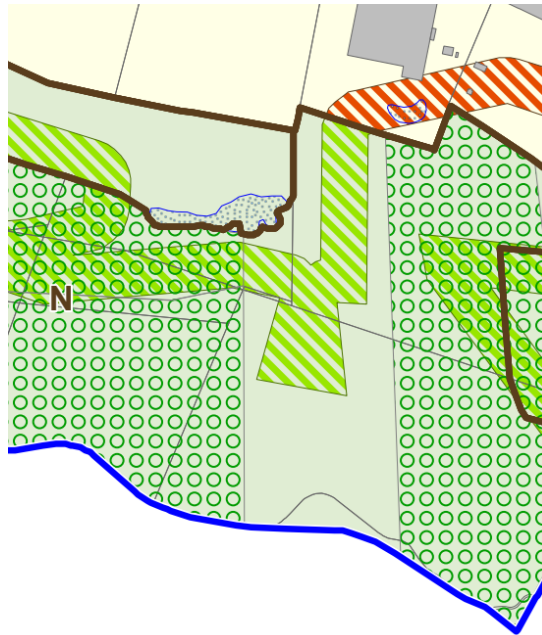
Observations de l'État :

- « Au titre du SDRIF, il est obligatoire de protéger tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 hectares. [...] Or, l'intégralité du massif boisé de 100 hectares n'est pas délimitée correctement. Afin d'assurer l'intégrité des boisements, il est recommandé de les protéger au titre des EBC, sauf si ce classement vient en contradiction avec d'autres objectifs de protection » ;
- « En application du SDRIF, la bande de protection des 50 mètres entourant les massifs boisés de plus de 100 hectares, hors « site urbain constitué », trouve à s'appliquer sur le territoire communal. [...] Si la bande de protection des 50 mètres est représentée sur le plan de zonage, elle ne suit cependant pas les délimitations réelles du massif boisé de 100 hectares ».

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

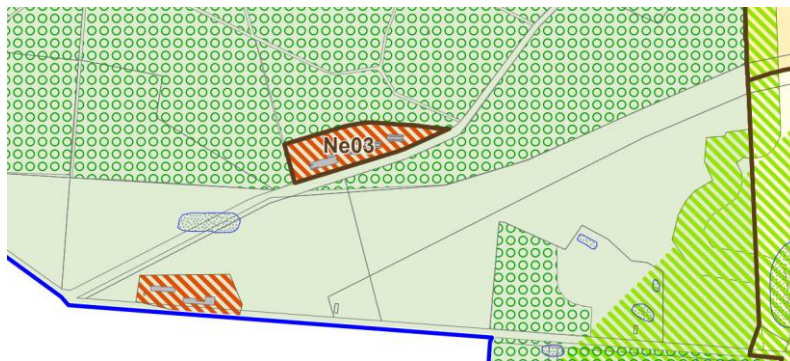
Le PLU révisé poursuit bien l'objectif de classer en Espaces Boisés Classés (EBC) tous les boisements faisant partie de massifs boisés de plus de 100 hectares, conformément aux orientations du SDRIF actuellement en vigueur. Un travail a été mené afin que la délimitation des massifs coïncide au mieux avec les EBC repérés au plan de zonage, dès lors qu'ils n'entrent pas en contradiction avec une autre protection (notamment aux abords des cours et plans d'eau) et/ou qu'ils correspondent bien à l'usage effectif du terrain.

Par exemple, le secteur ci-dessous, qui a été pointé au sein de l'avis de la DDT, ne sera pas classé en EBC, puisqu'il correspond aux servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité :



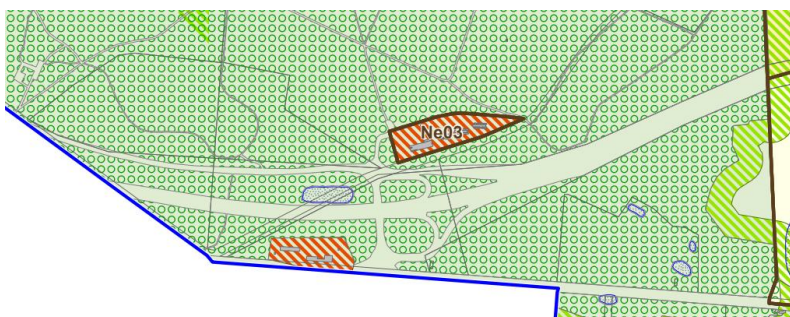
Extrait du plan de zonage du PLU arrêté

De la même façon, le secteur ci-après est aujourd'hui en grande partie à usage routier (D912 et 134, RN12, échangeurs, etc.). Dans un souci de cohérence avec l'usage effectif du sol, il ne sera pas non plus en totalité recouvert d'EBC, comme le montre l'évolution proposée. Ce sera également le cas pour les cheminements au sein des massifs boisés ou du sous-secteur Ne03, correspondant à un refuge de la SPA et partiellement occupé par du bâti.



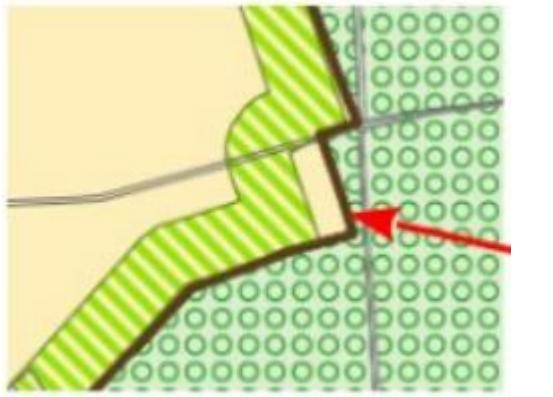
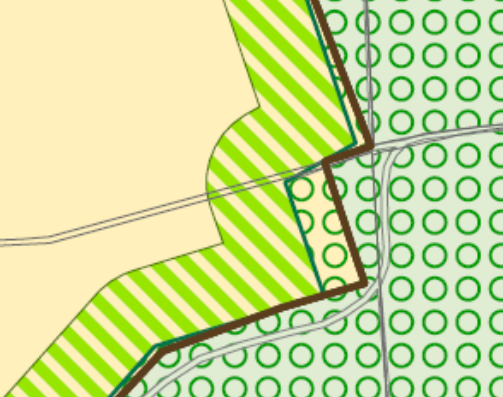
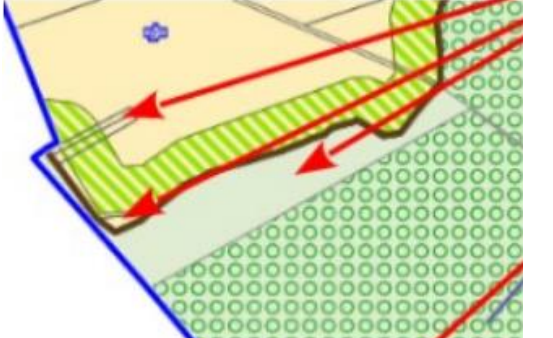


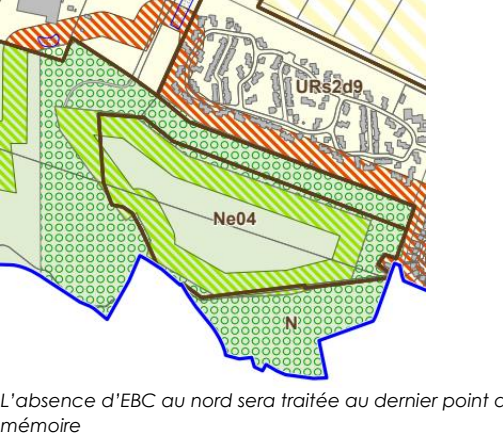
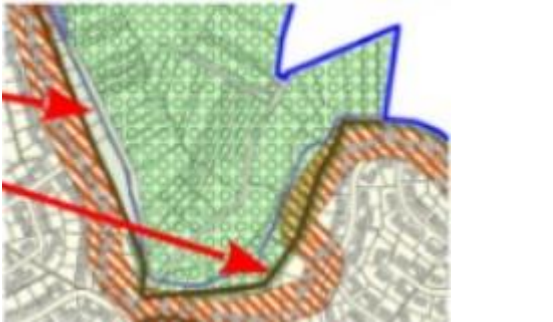


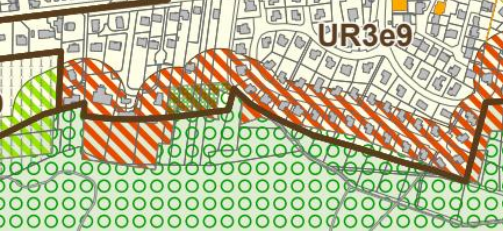
Extrait du plan de zonage du PLU arrêté

Évolution proposée :



Propositions d'évolution du plan de zonage

En outre, sur les secteurs pointés dans l'avis, voici les évolutions proposées :

Version du PLU arrêté Secteurs pointés dans l'avis	Évolution proposée du plan de zonage
	
	
	 <p data-bbox="790 1400 1388 1451"><i>L'absence d'EBC au nord sera traitée au dernier point du présent mémoire</i></p>
	
	

Concernant la bande de protection des 50 mètres représentée sur le plan de zonage, le périmètre provient de la couche « Massifs Forestiers de plus de 100 ha et leur lisière de 50 m (SDRIF) sur le département des Yvelines » mis à disposition par la DDT des Yvelines sur le catalogue interministériel de données géographiques Géo-IDE. Par conséquent, sauf à ce que les données mises en ligne soient erronées, les bandes de protection de 50 mètres représentées correspondent bien à celles du SDRIF en vigueur. L'échelle du SDRIF, qui s'applique dans un principe de compatibilité, ne nous permet par ailleurs pas d'avoir un degré de précision supérieur à celui qui a été utilisé en phase d'arrêt pour la représentation de ces bandes de protection.

Observations de l'État :

- « Les espaces peu construits ou/et de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible ne peuvent pas être considérés comme des « sites urbains constitués ». Il revient à la commune d'en définir le détail lors de l'élaboration de son PLU dans le respect de la définition ci-avant. Les choix de la commune doivent être justifiés dans le rapport de présentation. »
- « L'identification de plusieurs secteurs en « sites urbains constitués » (SUC) interroge. En effet, plusieurs espaces peu ou pas construits sont identifiés comme « sites urbains constitués » sur le plan de zonage. Ce sont des espaces non bâtis, ou trop dispersés pour être considéré comme SUC (maison isolée, bâtiment et parking isolé, plan d'eau...). [...] Il convient donc de reprendre le plan de zonage et de supprimer l'identification en « site urbain constitué » là où elle n'est pas justifiée. »

Réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage :

L'avis note que trois sites spécifiques sont incorrectement classés en Site Urbain Constitué (SUC).



Extrait de l'avis de la DDT – Lisière incluant le parc de stationnement d'IDFM

Le premier se situe au nord des Gâtines, plus particulièrement au nord-ouest d'un terrain utilisé par Île-de-France Mobilités (IDFM). Face à la nécessité d'étendre son site, ce terrain, déjà urbanisé notamment par un bassin artificiel, est envisagé pour permettre l'extension d'un parking destiné aux bus. Ce projet, dépassant le strict cadre de la commune de Plaisir et de SQY, s'avère indispensable pour IDFM. Par ailleurs, il est demandé dans l'avis que le parking existant d'IDFM soit classé dans la bande inconstructible de protection de 50 mètres par rapport au massif boisé. S'agissant d'un projet à visée d'intérêt général et participant au développement des transports en commun sur le territoire, un classement en lisière inconstructible obèrerait la réalisation de ce projet. Il est donc proposé de le maintenir en SUC.



Extrait de l'avis de la DDT – Lisière au sud de la ZA Sainte-Apolline

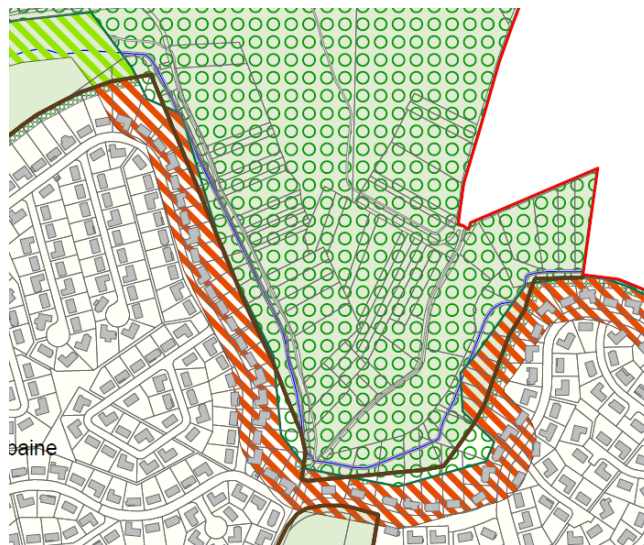
Le deuxième site évoqué se situe au sud de la ZA de Sainte-Apolline, tout particulièrement les parcelles BZ n°1 à 3. Celles-ci ont fait l'objet d'un permis de construire (PC) accordé en mars 2021, en vue d'y réaliser un parc d'affaires. Comme le confirme le plan masse du PC ci-dessous, la lisière est destinée à être construite. En cohérence avec l'état futur du terrain, cette lisière doit être maintenue en SUC. Le périmètre des EBC ne peut pas être étendu au nord en cohérence avec le PC accordé.

Comme demandé par la DDT, les choix effectués seront davantage justifiés dans le rapport de présentation du PLU en y intégrant ces éléments.



Plan Masse du PC accordé à Segru Urban Logistics en mars 2021

Enfin, l'avis pointe une incohérence au nord du secteur des Gâtines avec un SUC qui couvre un EBC. Cette erreur a effectivement été corrigée, comme indiqué au point précédent, afin que les deux aplots ne se superposent plus.



Évolution proposée au sein du règlement graphique

Annexe :
OAP Rue Charles d'Orléans

OAP Rue Charles d'Orléans

1. Contexte

Le secteur de projet, d'une superficie d'environ 3,5 hectares, se localise au sud du centre-ville, dont il est distant d'environ 1 kilomètre, entre la RD30 à l'est et la rue Charles d'Orléans à l'ouest. Bien qu'il jouxte la RD30, le terrain n'est accessible que par la rue susmentionnée, qui est une voie privée. Celle-ci permet la desserte interne à la Résidence du Clos de la Chaîne. Elle est reliée à la rue Jules Régnier qui n'est pas directement accessible depuis la Route Départementale puisqu'elle la surplombe par un ouvrage de franchissement.

En termes de formes urbaines, le site est attenant à un lotissement, la résidence du Clos de la Chaîne, le long de la rue Charles d'Orléans, et qui s'étend jusqu'aux rues Louis Mercier et Ronsard. Ce terrain apparaît aujourd'hui comme une enclave non urbanisée au centre d'un secteur déjà urbanisé. Ainsi, l'ensemble manque d'une certaine cohérence compte tenu de sa situation.

Bien qu'identifié comme un espace agricole par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) d'Île-de-France, le terrain ne l'est pas dans la réalité, ni dans sa vocation, ni dans son usage, et est en friche. Il n'est d'ailleurs pas inscrit au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2022. Il s'agit d'un espace végétal diffus, en partie occupé par des arbres formant un écran végétal vis-à-vis de la RD30 près duquel passe le chemin public dit du « Froid cul ».

Le secteur bénéficie également d'un environnement valorisé :

- d'une part, de la proximité des équipements du domaine des Gâtines à l'est comme le stade des Gâtines ;
- d'autre part, par la proximité du parc du château de Plaisir à l'ouest, où plusieurs équipements sont présents tels qu'une médiathèque, un conservatoire et un théâtre.

Cette proximité avec le parc du château implique en retour une prise en compte accrue des enjeux environnementaux, tout en assurant une bonne cohérence urbaine à l'échelle du quartier.

2. Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à accompagner et encadrer l'aménagement du site en tenant compte de sa position en vis-à-vis de la RD 30. En effet, il est à noter que le secteur est concerné par les dispositions de l'Amendement Dupont issu de la loi Barnier (art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme). La présente OAP vaut étude indiquée par la loi pour sortir de l'obligation de construction en retrait de 75 mètres (voir « 4. Étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme justifiant de règles d'implantation différentes par rapport à la RD30 »).

Ainsi, plusieurs enjeux et objectifs apparaissent à l'échelle de ce terrain :

- Valoriser cette emprise disponible en y développant une nouvelle offre de logements individuels n'induisant pas la création d'équipements supplémentaires ;
- Assurer l'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions par rapport aux constructions avoisinantes ainsi qu'au parc du château de Plaisir situé à proximité ;
- Pour répondre aux enjeux de confort de vie et d'habitabilité des logements à proximité immédiate de la RD30, instaurer des règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3. Prescriptions

➤ Développement urbain

L'aménagement du terrain doit respecter les orientations suivantes :

- Réaliser, dans la poursuite de l'existant, un programme pavillonnaire allant de 10 à 20 logements, menant à une densité cible d'environ 5 logements/hectare, globalement similaire à la densité du lotissement alentour, à horizon 2026-2027 ;
- Dans un souci de cohérence urbaine, ces logements devront prendre la forme de maisons individuelles non accolées et devront, dans leur architecture et dans leur forme, se rapprocher autant que possible de celles existantes ;
- Afin de bénéficier du maximum d'ensoleillement et pour répondre aux enjeux de confort de vie, les constructions seront préférentiellement orientées vers le sud ;
- Pour optimiser les habitations, il est recommandé de découper le terrain en lanières uniformes de façon à ce que chaque logement bénéficie de son espace et de son jardin ;
- Afin de limiter les vis-à-vis et privatiser les espaces de chacun, les constructions pourront être travaillées en quinconce ;
- Un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD30, plus important que ce qu'impose le règlement écrit en termes de distance par rapport aux limites de parcelles.

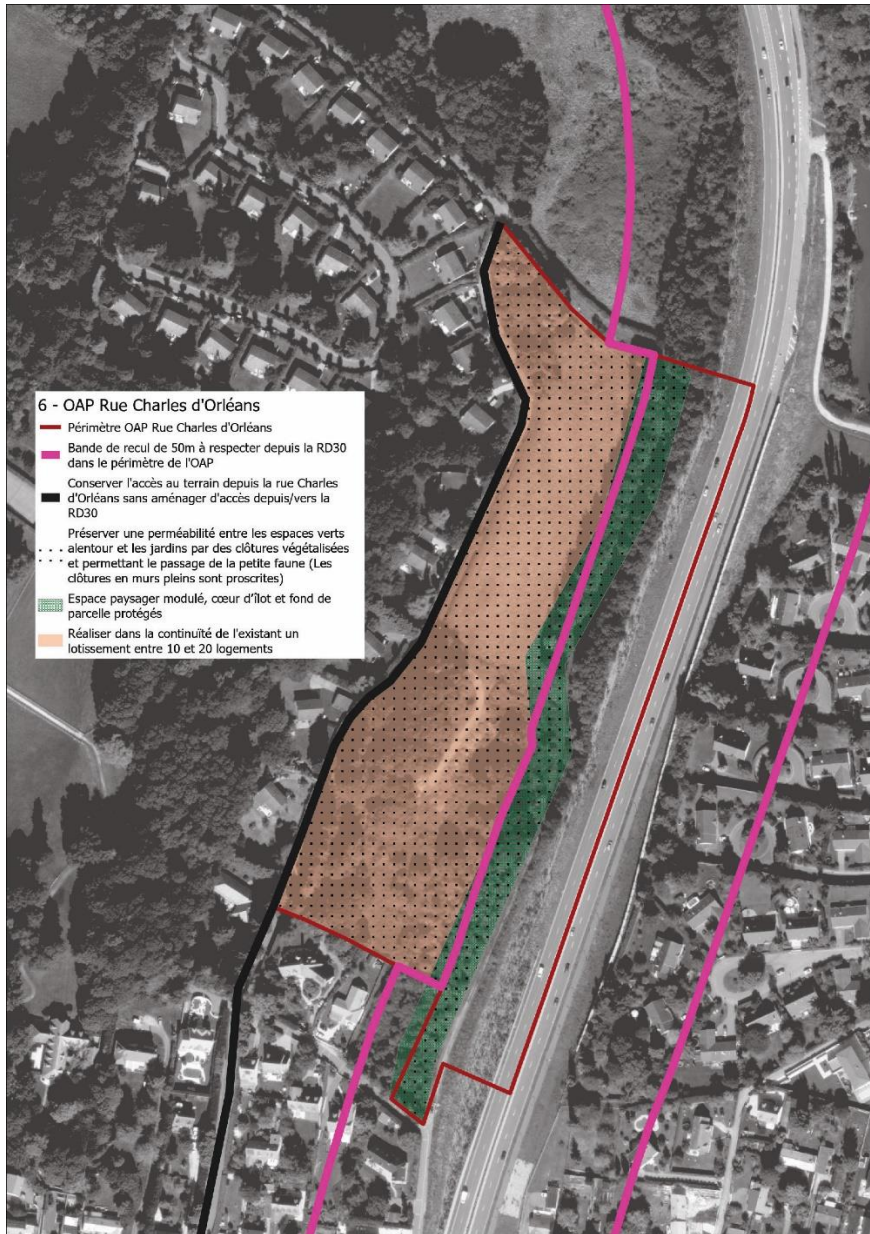
➤ Déplacements

- Compte tenu de la situation du terrain qui jouxte la Route Départementale 30, il est important de noter que l'accès au terrain devra se faire uniquement par la rue Charles d'Orléans, de façon à ce qu'aucun accès ne soit aménagé depuis et vers la RD30.
- Le chemin rural, piéton, dit du « Froid cul », situé entre la RD30 et le site de l'OAP, devra être conservé dans le cadre de l'aménagement du projet. Aucun accès ne sera possible vers ce chemin.

➤ Composition paysagère

Au travers des interventions dans le secteur de la rue Charles d'Orléans, il convient d'assurer :

- La préservation, dans leur intégralité, des alignements d'arbres entre la RD30 et le terrain, repérés comme Espace Paysager Modulé (EPM) au règlement graphique, permettant de faire écran avec la Route Départementale ;
- Le maintien, autant que possible, des végétaux et des sujets présents sur le secteur de projet en intégrant le fait que chaque arbre coupé devra être remplacé pour apporter de l'ombrage en été ;
- La perméabilité des voiries internes aux parcelles afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du secteur ;
- Conformément aux préconisations de l'OAP TVB, les murs pleins sont proscrits et le passage de la faune doit être favorisé en privilégiant la mise en place de haies mixtes d'essences indigènes et des clôtures perméables vers les alignements d'arbres et le bois au nord ;
- Conformément au règlement écrit, l'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, conformément au zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.3.2 annexé au présent PLU.



4. Étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme justifiant de règles d'implantation différentes par rapport à la RD30

a. Cadrage réglementaire

Situé à proximité immédiate de la RD30, le secteur de la rue Charles d'Orléans est concerné par une bande d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à son axe 12, au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme. Tenant compte de l'article L.111-6, l'objectif de cette étude est de fixer des règles d'implantation différentes par rapport à la RD 30, en justifiant de la compatibilité du projet d'aménagement en matière de prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- Rappels du Code de l'Urbanisme :

Article L.111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Article L.111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.* »

Article L.111-8 : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Dans le cadre de la révision du PLU de Plaisir, la réalisation d'une étude au sens de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme apparaît nécessaire sur ce secteur en vue de son urbanisation future pour abaisser cette bande d'inconstructibilité de 75 à 50 mètres.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation prend en compte conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme :

- la qualité des paysages
- les nuisances,
- la sécurité,
- la qualité architecturale,
- la qualité de l'urbanisme.

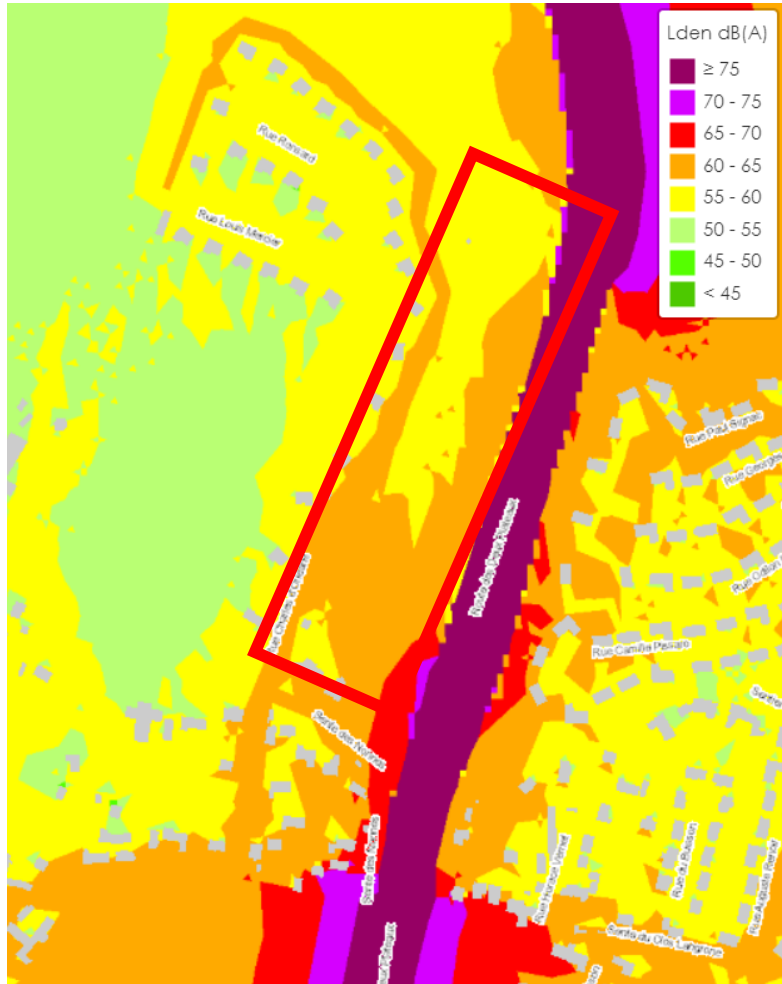
b. *Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RN 12 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme*

1) **Nuisances**

- État des lieux :

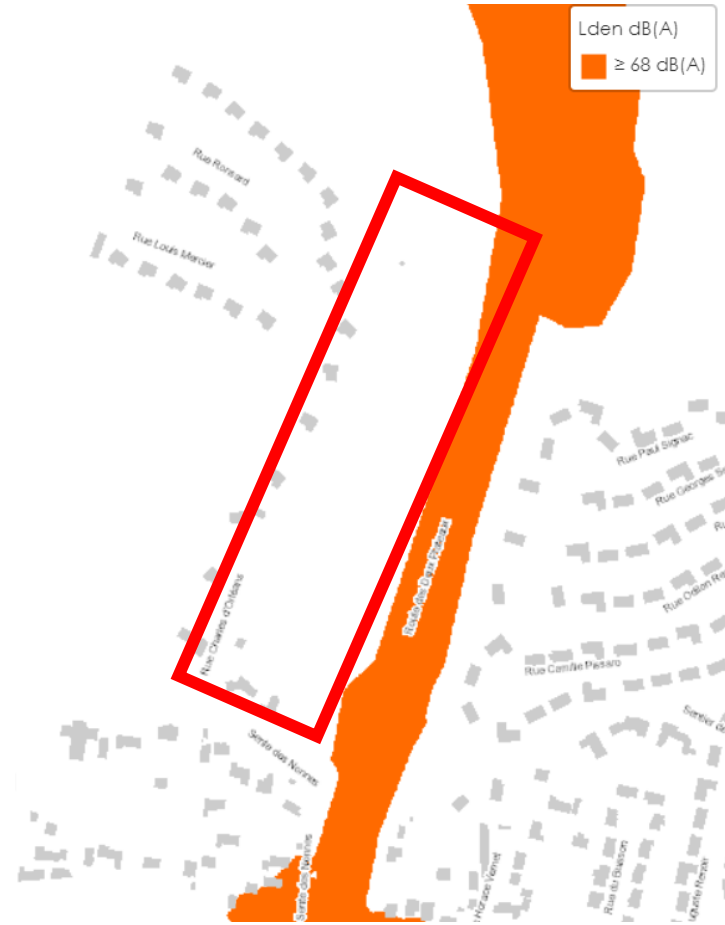
Le site est relativement épargné par les nuisances (olfactives, visuelles, sanitaires..), seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, générées principalement par la RD 30.

La carte ci-dessous affiche une exposition au bruit moyenne du site comprise entre 55 et 65 dB (exposition moyenne sur une journée), du fait de l'importance du trafic routier sur cet axe.



Sources : Cartographie Bruitparif 2022 – Données Céréma

Par ailleurs, seul le périmètre de la RD 30 en lui-même est situé en zone de dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden. Le secteur de l'OAP Rue Charles d'Orléans est bien situé en dehors de cette zone de dépassement.



Sources : Cartographie Bruitparif 2022 – Données Céréma

- Prise en compte dans le projet :

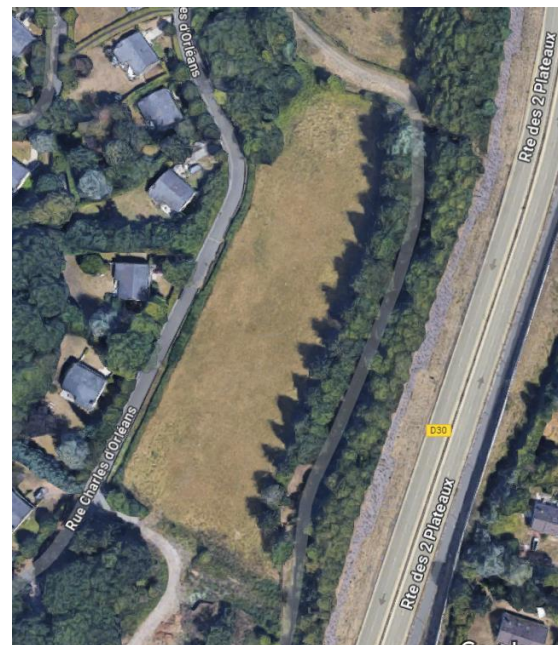
Le projet porte sur la réalisation d'une extension du lotissement actuel, dénommé « Résidence du Clos de la Chaîne », donc des constructions à destination d'habitation.

Afin de garantir un cadre de vie agréable compatible avec la proximité de la RD 30, aucun bâtiment ne sera construit à moins de 50 mètres de l'axe de la voie. La RD 30 est par ailleurs encaissée de quelques mètres par rapport au terrain d'OAP, d'où une moindre diffusion du bruit dans ses largeurs.



Vue sur le terrain depuis la RD30 mettant en évidence l'encaissement de la voie – Source : Google Maps

De plus, le terrain d'assiette du projet bénéficie déjà d'un double alignement d'arbres qui jouxte la RD 30, permettant ainsi de faire écran par rapport au bruit. De plus, son maintien participe également à la biodiversité du site et à ses qualités paysagères.



Vue aérienne faisant figurer les alignements d'arbres à conserver – Source : Google Maps

2) Sécurité et accessibilité

- État des lieux :

Le secteur de projet est uniquement accessible depuis la rue Charles d'Orléans, qui est une voie privée, et qui permet déjà de desservir le lotissement existant. Elle est ainsi calibrée en fonction des usages dudit lotissement.



Vue de la rue Charles d'Orléans depuis la rue Jules Régnier – Source : Google Maps

Le terrain n'est pas directement accessible par la RD30. La rue Charles d'Orléans n'est d'ailleurs pas connectée non plus à cet axe de circulation puisqu'elle débouche sur la rue Jules Régnier qui franchit par un ouvrage la RD, sans s'y raccrocher.



Ouvrage de franchissement de la RD 30 sur la rue Jules Régnier – Source : Google Maps

En bordure est du terrain passe le chemin public dit du « Froid Cul » qui n'est pas carrossable et uniquement piéton.

- Prise en compte dans le projet :

Dans le cadre du projet, l'accessibilité du terrain n'est pas modifiée. Ainsi, il restera uniquement accessible via la rue Charles d'Orléans, qui n'a pas vocation à être classée dans le domaine public. Aucun accès sur la RD30, ni le chemin rural, n'est prévu, ce qui limite les risques d'accident. Du fait du faible nombre de constructions envisagées, le calibrage de la rue Charles d'Orléans est suffisant pour accueillir le léger trafic supplémentaire induit.

Les seules modifications apportées seront le raccordement des voies de desserte internes aux parcelles construites sur la rue Charles d'Orléans. Une attention devra être apportée dans le cadre du projet pour le raccordement de ces voiries au niveau du virage que forme la rue Charles d'Orléans au nord-ouest du terrain d'assiette du projet afin qu'il ne soit pas accidentogène.

3) Qualité paysagère

- État des lieux :

En termes de paysage, le secteur de projet est aujourd'hui confidentiel et peu visible de l'espace public, compte tenu qu'il est desservi par une voie privée. Toutefois, il se caractérise par des alignements d'arbres jouxtant la RD30 qui réduit là encore sa visibilité, y compris depuis la voie rapide qui est en contrebas. Les parties nord-ouest et sud du secteur de projet sont également boisées de façon disséminée. Un chemin et un espace dépourvu de végétation sont visibles au sud du terrain. La majeure partie du secteur de projet est sans usage et part, en légère pente, en direction de la zone N puis du ru Maldroit au nord.

- Prise en compte dans le projet :

Compte tenu de leurs rôles, écologique, paysager et de limitation des nuisances sonores, les alignements d'arbres jouxtant la RD30 sont à conserver. En effet, sur le règlement graphique, un Espace Paysager Modulé (EPM) y a été matérialisé. Les possibilités de construction au sein de ces espaces y sont très largement limitées. Dans la section 2 des Dispositions générales du Règlement écrit, il est bien indiqué que :

« Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques et/ou à la qualité des paysages, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée. Ainsi, sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous.*

Les aménagements et constructions de locaux techniques et de constructions* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) sont autorisés, à condition :*

- *De préserver la dominante végétale de ces espaces,*
- *De limiter l'emprise au sol* des constructions* à 5 % de la superficie protégée du terrain*.*

Des accès et voies* peuvent y être aménagés. Le stationnement y est interdit.*

Les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté dans l'EPM.

Par ailleurs les constructions annexes et extensions* peuvent être autorisées à condition :*

- *Que leur hauteur* (H) soit limitée à 2,5 mètres, et leur emprise au sol soit limitée à 15m²*
- *Qu'elles soient situées en retrait* minimum de 2 mètres par rapport à la limite impactée par l'espace paysager délimité,*
- *Qu'elles respectent des dispositions des autres articles du présent règlement. »*

De plus, dans ses prescriptions, l'OAP énonce l'objectif de maintenir, autant que possible, les végétaux présents et remplacer ceux coupés. Les voiries internes aux parcelles devront également être perméables afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du secteur.

Par ailleurs, le secteur est classé en zone AURs3f6 au plan de zonage. Ce classement implique de fortes contraintes en matière d'espaces verts dû au fait de l'environnement boisé du site. Ainsi, l'indice « f » exige qu'il y ait au moins 60% d'espaces verts sur le terrain, dont au moins 30% en espaces verts de pleine terre et au plus 30% d'espaces végétalisés complémentaires.

Il est également demandé, dans l'article relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions, que « *Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre ou complémentaires, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation* par tranche entamée de 20 m².* »

Les différentes prescriptions applicables à l'aménagement de ce terrain, que ce soit au sein de l'OAP ou du règlement graphique et écrit, permettent bien de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement, tout en valorisant son caractère végétal.

4) **Qualité de l'urbanisme et de l'architecture**

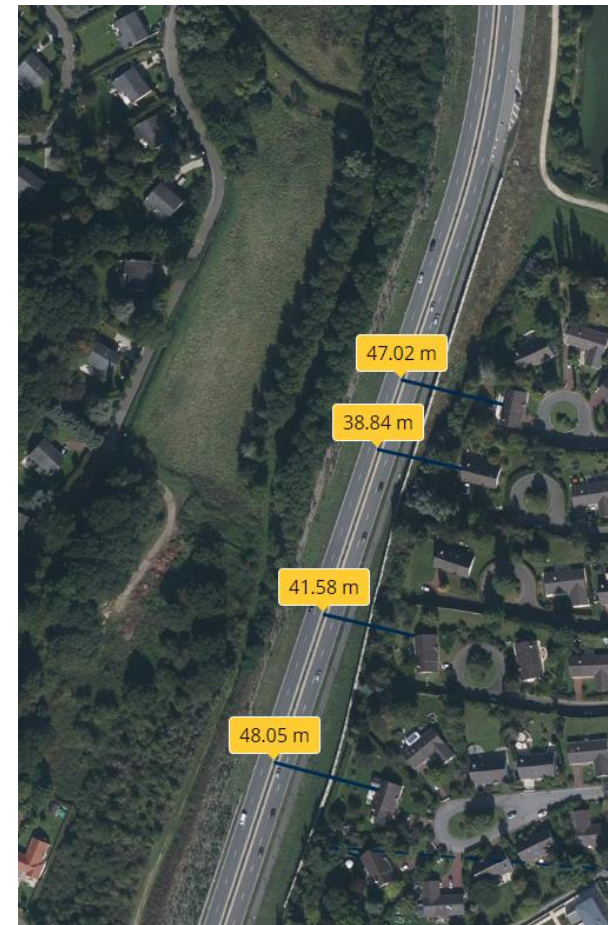
- État des lieux :

Le terrain d'assiette du projet ne fait état d'aucune construction, étant en friche. Toutefois, il s'insère, comme dit plus haut, dans la continuité du lotissement de la Résidence du Clos de la Chaîne à l'ouest. Ce lotissement est constitué de maisons individuelles non-accolées, chacune avec son jardin attenant. Cette zone ne présente pas d'intérêt architectural prononcé. L'emprise au sol des terrains est globalement faible, aux alentours des 10%. Le restant est en espace ouvert, d'où des espaces verts, souvent de pleine terre, assez importants et des sujets végétaux importants et développés. Cela permet de conserver l'intimité de ce secteur, à proximité immédiate de la RD30, sa biodiversité et son paysage. L'intérieur même du lotissement est desservi par les rues Louis Mercier et Pierre Ronsard, deux voies privées.



Vue en trois dimensions du lotissement de la Résidence du clos de la Chaîne avec le terrain d'assiette du projet à l'est – Source : Google Maps

Il est également intéressant de noter que, de l'autre côté de la RD30, se situe le domaine des Gâtines. Les constructions de ce domaine les plus proches de la RD se situent à une distance inférieure à 50 mètres de l'axe.



Vue aérienne faisant figurer la distance de recul entre les constructions du domaine des Gâtines et la RD30 – Source : Géoportail

- Prise en compte dans le projet :

Le projet d'habitat souhaité concerne entre 10 et 20 constructions, comme rappelé dans l'OAP. Au sein du règlement graphique, ce terrain est classé en zone AURs3f6. Ce classement est particulièrement contraint en matière de constructibilité afin de garantir le caractère vert et paysager du site. Le règlement précise ainsi que :

- Les constructions à destination de logement y sont autorisées sans conditions. L'OAP vient préciser qu'il s'agira bien uniquement de projet d'habitat, restreignant ainsi encore davantage les destinations possibles des constructions sur ce terrain.
- En indice 3, les constructions doivent s'implanter :
 - o En recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
 - o En retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites de parcelle
- L'emprise au sol maximale autorisée est de 30% de la surface du terrain, soit le taux le plus faible sur le plan de zonage révisé de la commune.
- Une hauteur maximale totale des constructions portée à 6 mètres avec une hauteur maximale de façade (à l'égout du toit) de 4 mètres, en cohérence avec le lotissement existant à l'ouest. Le nombre maximum de niveaux admis est de R ou R+C, c'est-à-dire comme les constructions qui composent actuellement le lotissement.

Ces règles permettent ainsi de garantir la qualité architecturale des constructions. Par ailleurs, l'OAP spécifie bien que les constructions, dans leur architecture et dans leur forme, devront se rapprocher autant que possible de celles existantes dans un souci de cohérence architecturale et urbaine à l'échelle du secteur. Pour bénéficier du maximum

d'ensoleillement, les constructions devront préférentiellement être orientées vers le sud. Le projet ne donnera pas lieu à de vues particulières, uniquement sur des boisements environnants.

Le recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD30 vient également créer un parallèle avec les constructions du domaine des Gâtines, de l'autre côté de la RD.

Enfin, comme indiqué dans l'OAP et dans le paragraphe dédié à la prise en compte de la qualité paysagère, la partie la plus à proximité de la RD30 devra veiller à conserver les alignements d'arbres existants, faisant office d'écran végétal.

c. Conclusion

Au regard de l'étude présentée, la prise en compte dans le projet d'aménagement des nuisances, de la sécurité et l'accessibilité, de la qualité urbanistique et des paysages et de la qualité architecturale, justifie au titre de l'article L.111-8 la prévision de règles différentes.

Aussi, les règles prévues sont compatibles avec un abaissement de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres à 50 mètres dans la mesure où celles-ci ne génèrent pas d'impacts significatifs supplémentaires.

Le projet prend donc en compte les éléments suivants :

- Préservation des alignements d'arbres à proximité immédiate de la RD30 faisant écran végétal ;
- Absence de visibilité du projet depuis la RD30 du fait de cet écran végétal ;
- Traitement qualitatif et paysager des espaces extérieurs ;
- Hauteur limitée par rapport au contexte du site ;
- Préservation du caractère végétal du secteur ;
- Absence d'accès direct depuis la RD 30 et le chemin rural ;

- Faible nombre global de constructions à l'échelle du site.

La traduction réglementaire du PLU révisé tient compte de cette étude à travers les dispositifs suivants :

- Un zonage particulièrement contraint qui, associé à l'OAP, ne permet que :
 - o la destination de logements,
 - o une faible emprise au sol ;
 - o une hauteur limitée ;
 - o une forte proportion d'espaces verts, y compris de pleine terre.
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée précisant la prise en compte des justifications précédemment citées.

Extrait du plan de zonage sur le site de projet :

