

MEMOIRE EN RÉPONSE

A L'AVIS N°MRAE-APPIF-2024-042 EN DATE DU 2 MAI 2024

L'avis de l'autorité environnementale a été publié sur le site de la MRAE Ile-de-France le 3 mai 2024.

En synthèse, l'avis de la MRAE fait état de 11 recommandations :

1. L'Autorité environnementale recommande :
 - a. d'utiliser des données chiffrées plus récentes pour chacune des thématiques abordées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
 - b. d'approfondir et de préciser, par des éléments quantifiés en tant que de besoin, l'analyse de l'état initial de l'environnement des secteurs faisant l'objet d'OAP ;
 - c. de préciser les opérations d'aménagement projetées rendues possibles par le PLU (nombre de logements, type d'équipements) et permettre ainsi de mieux caractériser les enjeux à l'échelle locale ainsi que les réponses apportées.
2. L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SDRIF en ce qui concerne la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers induite par le projet.
3. L'Autorité environnementale recommande :
 - a. de reconsidérer à la baisse les perspectives d'augmentation de la population de la commune et de production de logements correspondants, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées ;
 - b. de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU, en particulier en ce qui concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation, et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ;
 - c. de définir une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ;
 - d. de démontrer la cohérence des projets de développement économique sur la commune avec la stratégie définie en la matière à l'échelle intercommunale, ainsi que l'absence de toute capacité alternative d'implantation de tout ou partie de ces projets dans les zones d'activités existantes à cette même échelle, notamment au regard de l'inventaire des zones d'activité économique rendu obligatoire par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.
4. L'Autorité environnementale recommande de rendre plus précise et plus rigoureuse la présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permise par le projet de PLU, en l'inscrivant dans la trajectoire de l'objectif national du zéro artificialisation nette des sols et des consommations foncières du territoire au cours de la dernière décennie.
5. L'Autorité environnementale recommande :
 - a. d'indiquer les surfaces concernées et d'évaluer précisément les incidences, en particulier en matière d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, de l'application des règles d'emprise au sol maximale, de surfaces minimales d'espaces verts et de pleine terre du règlement écrit, notamment dans les secteurs concernés par les indices dits de densité « a » (qui permet une emprise au sol de 100 %) et « b » ;
 - b. de reconsidérer ces règles afin d'en éviter ou d'en réduire significativement les incidences potentielles négatives lorsqu'elles visent à encadrer les aménagements possibles dans les secteurs concernés par l'indice « a » dans le projet de PLU, notamment dans son règlement écrit, afin d'éviter le plus possible l'imperméabilisation des sols dans cette zone.
6. L'Autorité environnementale recommande :
 - a. d'approfondir l'évaluation et la prise en compte des incidences du projet de PLU sur le phénomène de ruissellement des eaux pluviales consécutif à l'artificialisation des sols ;

- b. de prévoir des mesures visant à éviter ou réduire les incidences du projet de PLU révisé sur les enjeux de l'eau et de l'assainissement, en démontrant leur efficacité prévisible.

7. L'Autorité environnementale recommande :

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

8. L'Autorité environnementale recommande :

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

9. L'Autorité environnementale recommande :

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

10. L'Autorité environnementale recommande :

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

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

SQY et la commune s'engagent 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.

Clés pour faciliter la lecture du document :

La réponse de SQY reprend les recommandations numérotées de la MRAe en vert dans l'ordre de l'avis. Elle reprend également, quand cela est nécessaire, des éléments du rapport permettant de comprendre les recommandations. La reprise de ces éléments est en italique.

SQY qui est le maître d'ouvrage de la révision du PLU apporte des éléments de réponses à ces recommandations dans le paragraphe dédié.

*

*

*

DETAIL DES PRISES EN COMPTE PAR SQY

1. *Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme*
Absence de recommandation.

2. *L'évaluation environnementale*
2.1. *Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale*

(1) L'Autorité environnementale recommande :

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

La révision du PLU de Plaisir ayant été prescrite en 2018, le diagnostic, y compris l'état initial de l'environnement, a été réalisé au début de la procédure (2019-2020), ce qui explique l'ancienneté des données utilisées. La Direction Départementale des Territoires (DDT) ayant formulé la même remarque dans son avis, l'état initial de l'environnement et le diagnostic socio-économique seront mis à jour à l'aide de données chiffrées plus récentes d'ici à l'approbation du PLU.

Concernant les opérations d'aménagement projetées dans le cadre des OAP, les caractéristiques opérationnelles des projets seront détaillées et quantifiées à condition que les données soient disponibles. L'ensemble de ces précisions chiffrées permettront d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement et notamment de mieux spécifier les enjeux environnementaux de chaque secteur d'OAP.

Comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la DDT, qui formule la même demande, les OAP seront 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	Nord-Ouest	200	0	20%	15%	2029	So ¹	-
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 ¹	-
La Haise	-	300	27%	0	0	2027	So ¹	-
Rue Charles d'Orléans	-	10 à 20	0	0	0	2026	So ¹	-
TOTAL : 970 logements estimés à horizon 2030							¹ So = Sans objet	

Outre ces éléments de programmation, les OAP seront complétées par leurs superficies respectives. Il est également à noter qu'à l'exception de la démolition de 56 logements au Valibout formulé dans le dossier d'arrêt du PLU révisé, les autres OAP ne viennent globalement pas démolir un nombre considérable de logements. Par exemple :

- le périmètre de l'OAP de La Haise n'est actuellement constitué que d'équipements ou de maisons individuelles sur de larges emprises foncières, occasionnant la démolition d'une dizaine de logements dans une logique de densification ;
- la majeure partie de l'OAP Centre Bourg prend place sur l'actuel Hôpital Charcot, un équipement qui donnera lieu à la démolition d'une trentaine de logements liés à cette activité ;
- Au sein du périmètre de l'OAP Gares ou Sainte-Apolline et Gâtines, à vocation économique, aucun logement ne sera démoli ;
- La nouvelle OAP Rue Charles d'Orléans, ajoutée suite à l'avis de la DDT et qui est annexée au mémoire en réponse dudit avis, se situe sur un terrain actuellement en friche, exempt de toute construction.

2.2. *Articulation avec les documents de planification existants*

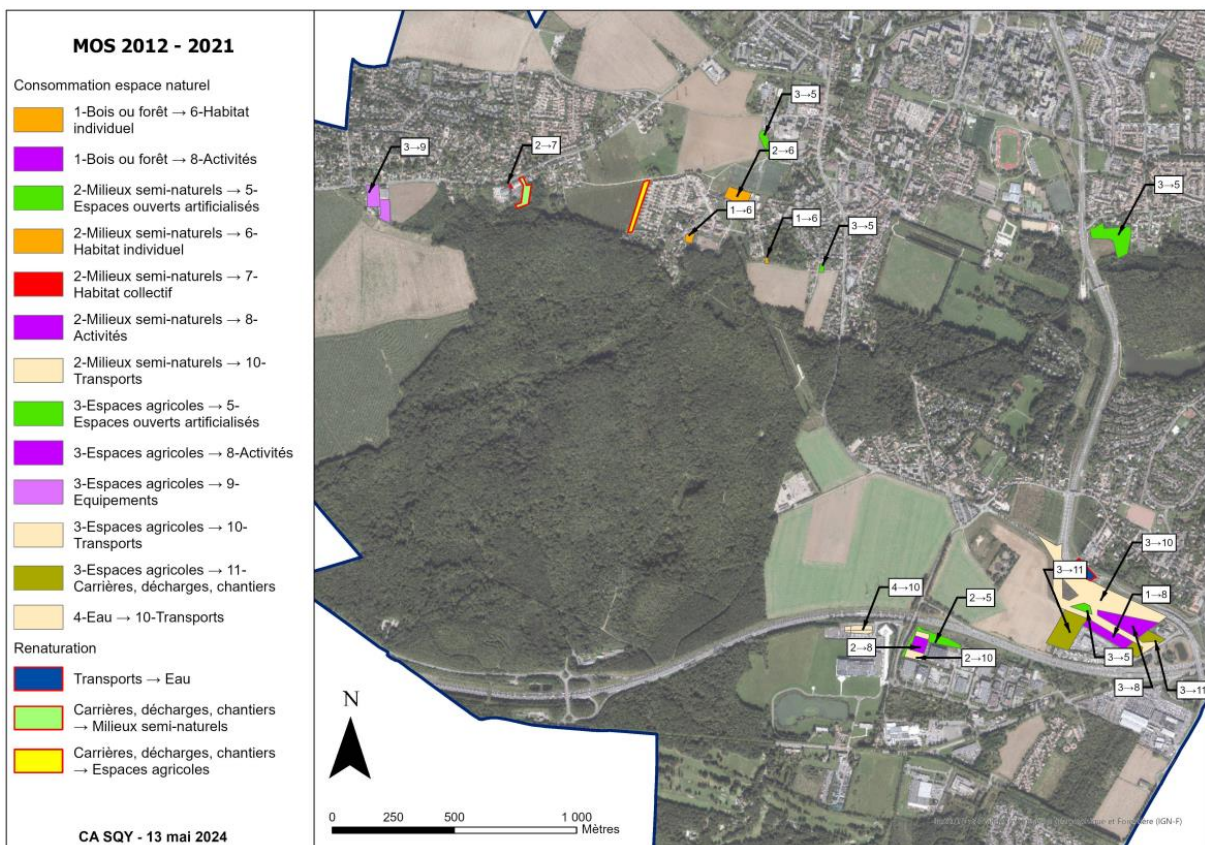
(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SDRIF en ce qui concerne la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers induite par le projet.

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Cette demande a également été formulée par la DDT dans son avis. L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDRIF actuellement en vigueur sera améliorée dans le rapport de présentation par la démonstration ci-après, reprise du mémoire en réponse à l'avis de la DDT.

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 sur le territoire de 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.

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, 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**.

Comme indiqué au point 3, 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.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

(3) L'Autorité environnementale recommande :

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

En préambule, il semble important de rappeler qu'en application de l'article L. 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Communauté d'Agglomération de SQY dispose de

la compétence relative à l'Habitat et l'exerce de plein droit. Toutefois, le PLU révisé doit être compatible avec différents documents supra-communaux, y compris le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ou le SDRIF, mentionné précédemment.

Le SRHH, qui a été approuvé en avril dernier pour la période 2024-2030, fixe un objectif globalement similaire au précédent passant de 1700 à 1754 logements à produire par an à l'échelle de SQY. Cet objectif sera intégré et décliné 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. Pour information, le précédent PLH (réalisé à l'aune du précédent SRHH) fixait un objectif de 953 logements supplémentaires à produire entre 2018 et 2023, ce qui laisse supposer que le futur PLUi-H fixera un objectif globalement du même ordre. Par conséquent, afin que le PLU révisé soit effectivement compatible avec ce document supra-communal, le PLU prévoit que 970 logements soient produits à horizon 2030 grâce aux seules OAP (voir tableau en page 4). Ne pas respecter ce lien de compatibilité avec le SRHH viendrait entacher d'illégalité le PLU révisé. Par ailleurs, le SDRIF-E, dans les orientations réglementaires de sa version arrêtée, indique que le nombre de logements dans les espaces urbanisés en 2021 devra être accru de **+17% à horizon 2040**, Plaisir étant dans une polarité. Bien qu'il ne soit pas en vigueur, ce document supra-communal milite également pour un accroissement significatif du nombre de logements sur le territoire. Pour information, à l'échelle du PLU révisé, cette évolution est de **+14,7% à horizon 2030**.

En plus de ces 970 logements produits au sein des secteurs d'OAP, il est important de noter que plusieurs Permis de Construire (PC), qui ont donc été autorisés avant l'arrêt du PLU révisé, se concrétiseront sur la période 2024-2030. Ce sont ainsi 844 logements estimés qui seront produits et hérités de PC antérieurs à horizon 2030. Malgré les efforts fournis pour maîtriser au mieux l'urbanisme de la commune, il est évident que des opérations dans le diffus verront également le jour : le nombre de logements construits dans le diffus a été estimé à 215. Le volume de logements construits dans le diffus a été estimé :

- Pour le diffus individuel, à 7 logements par an (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

Par conséquent, du fait à la fois de l'obligation de respecter le SRHH, des PC qui ont été accordés précédemment et du nombre de logements estimés dans le diffus, ce sont en tout état de cause 1974 logements qui sont estimés à horizon 2030, soit plus de 300 logements par an.

La MRAe invite par ailleurs à définir une stratégie de mobilisation des logements vacants plutôt que d'en produire de nouveaux. Outre le fait que l'utilisation de ce seul levier viendrait provoquer le non-respect du SRHH précité et que la gestion des logements vacants n'entre pas dans le champ d'action d'un PLU, le fichier BISCOP relié à la DGFIP indique que la vacance dite « structurelle », c'est-à-dire de plus de 2 ans, sur les biens d'habitation dans le privé s'élève à 86 logements, ce qui est relativement peu. Le taux de logements vacants à Plaisir est de 5,1%, ce qui est représentatif de la vacance moyenne sur SQY qui s'élève à 5%, contre 6,3% dans les Yvelines. Ce taux, inférieur à 6%, indique une forte tension du marché du logement, avec une faible offre actuelle au regard de la demande, et démontre l'attractivité résidentielle de la commune et, par conséquent, la nécessité de produire de nouveaux logements.

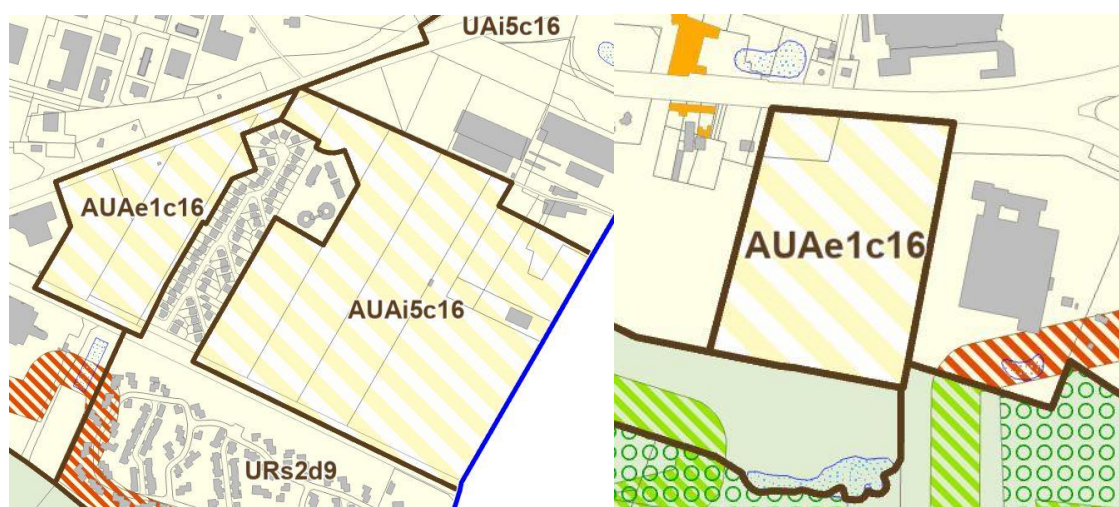
Sur la question de l'habitat et des logements, l'analyse effectuée dans l'avis comporte également plusieurs inexactitudes :

- Il est indiqué qu'une partie des nouveaux logements prévus dans le PLU serait réalisée « par le biais de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et/ou à proximité d'infrastructures

de transports sources de nuisances importantes » en citant spécifiquement l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines. Or, aucun logement n'y est prévu : le secteur est d'ailleurs classé en zone Ae ou Ai où seuls les logements liés au gardiennage ou nécessaires à une activité autorisée dans le secteur sont permis. Néanmoins, du fait de la consommation d'ENAF occasionnée, les espaces concernés au sein de l'OAP Sainte-Apolline seront reclassés en zone AU. Seul un secteur à vocation d'habitat de nature à consommer de l'espace naturel a été identifié. En réponse à l'avis de la DDT, il a d'ailleurs été reclassé en zone AU et une OAP, dite Rue Charles d'Orléans, a été créée visant à garantir l'insertion paysagère et environnementale des constructions.

- Du fait de l'objectif affiché de 295 logements par an, la MRAe a calculé une hausse de 3 835 logements à horizon 2030, en se basant sur une période de 2017 à 2030. D'une part, le PLU n'ayant pas un effet rétroactif, la période considérée doit en réalité courir à partir de l'année d'approbation, soit 2024, ce qui amène à 1 770 logements. Dans les faits, les estimations mentionnées ci-avant portent la hausse à 1974 logements supplémentaires entre 2024 et 2030. En prenant en compte le desserrement des ménages, la moyenne d'occupants par logement n'est pas de 2,5 mais de 2,37, chiffre d'ailleurs indiqué dans le rapport de présentation du PLU. Le calcul conclut donc à une augmentation de 4 678 habitants à horizon 2030, très inférieur aux 9 500 habitants mentionnés dans l'avis.

Concernant la zone d'activité économique Sainte-Apolline et afin de se conformer à l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, il est prévu que trois secteurs qui consommeraient effectivement des ENAF soient rebasculés en zone à 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 :

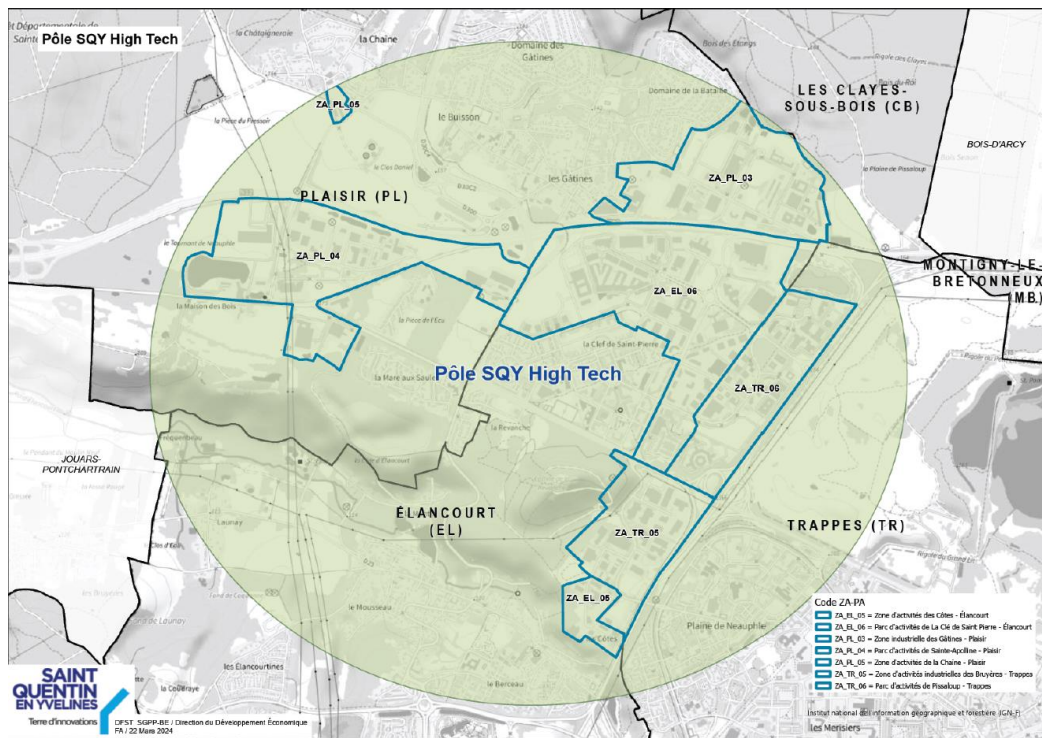


Propositions d'évolution du plan de zonage – ZA Sainte-Apolline

Comme rappelé dans le dossier, l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines est la traduction d'une réflexion menée sur un périmètre plus vaste concernant également les communes riveraines d'Elancourt, de Trappes et des Clayes-sous-Bois. Elle est bâtie sur des enjeux territoriaux identifiés de longue date, ayant donné lieu à la création de la ZAC Sainte-Apolline 2 et concerne un secteur sur lequel une dureté foncière élevée est constatée, ce qui ne facilite pas l'aménagement public.

De plus, on note une pénurie de fonciers nus disponibles pour l'implantation d'entreprises d'envergure, notamment productives. Dans le secteur étudié, il n'existe pas d'autre opportunité foncière de cette ampleur permettant d'accueillir des activités tournées vers les nouvelles technologies, activités qui correspondent à l'ambition de développement de ce secteur SQY High-Tech.

A cet égard, l'inventaire des Zones d'Activités Économiques (IZAE) de SQY, suite à la loi Climat et Résilience, a été arrêté par le Conseil Communautaire par délibération en date du 28 mars 2024. Il renseigne ainsi sur le taux de vacance pour chaque zone d'activité économique, conformément à l'article L. 318-8-2 du Code de l'Urbanisme. Le Pôle « SQY High Tech » comporte 7 ZAE :



Carte des ZAE du Pôle SQY High Tech

En moyenne, ce taux de vacance à l'échelle de l'intégralité des ZAE composant ce pôle est de 7%. Pour la ZAE Sainte-Apolline, il est de 6,67% et les terrains vacants sont d'une superficie trop peu élevée pour y accueillir des entreprises productives. De plus, depuis la réalisation de cet inventaire, certains ont déjà fait l'objet d'une cession pour une nouvelle activité. C'est par exemple le cas de la parcelle BW 111 qui a fait l'objet d'un Permis de Construire accordé en août 2023 pour la création d'un siège social d'une société d'audiovisuel.



Cartographie issue de l'IZAE représentant en rouge les terrains vacants

Pour conclure, il est essentiel de rappeler que cette consommation d'ENAF est vouée à accueillir des entreprises qui permettront de réindustrialiser la Région : il s'agit là d'une des ambitions du SDRIF-E qui, dans sa version arrêtée, a d'ailleurs inscrit à cet emplacement une demi-pastille de « secteur d'urbanisation préférentielle », confortant le choix effectué à l'occasion de la révision du PLU d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

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

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

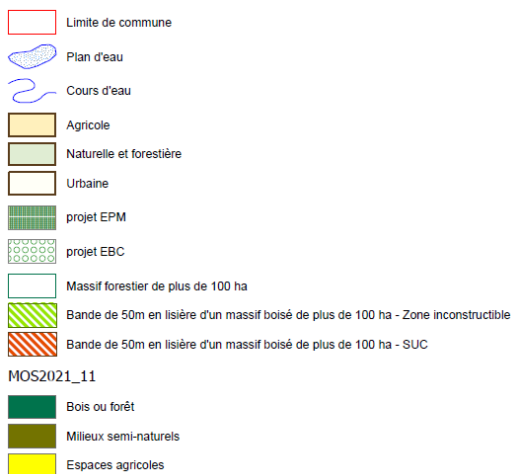
(4) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus précise et plus rigoureuse la présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permise par le projet de PLU, en l'inscrivant dans la trajectoire de l'objectif national de la zéro artificialisation nette des sols et des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

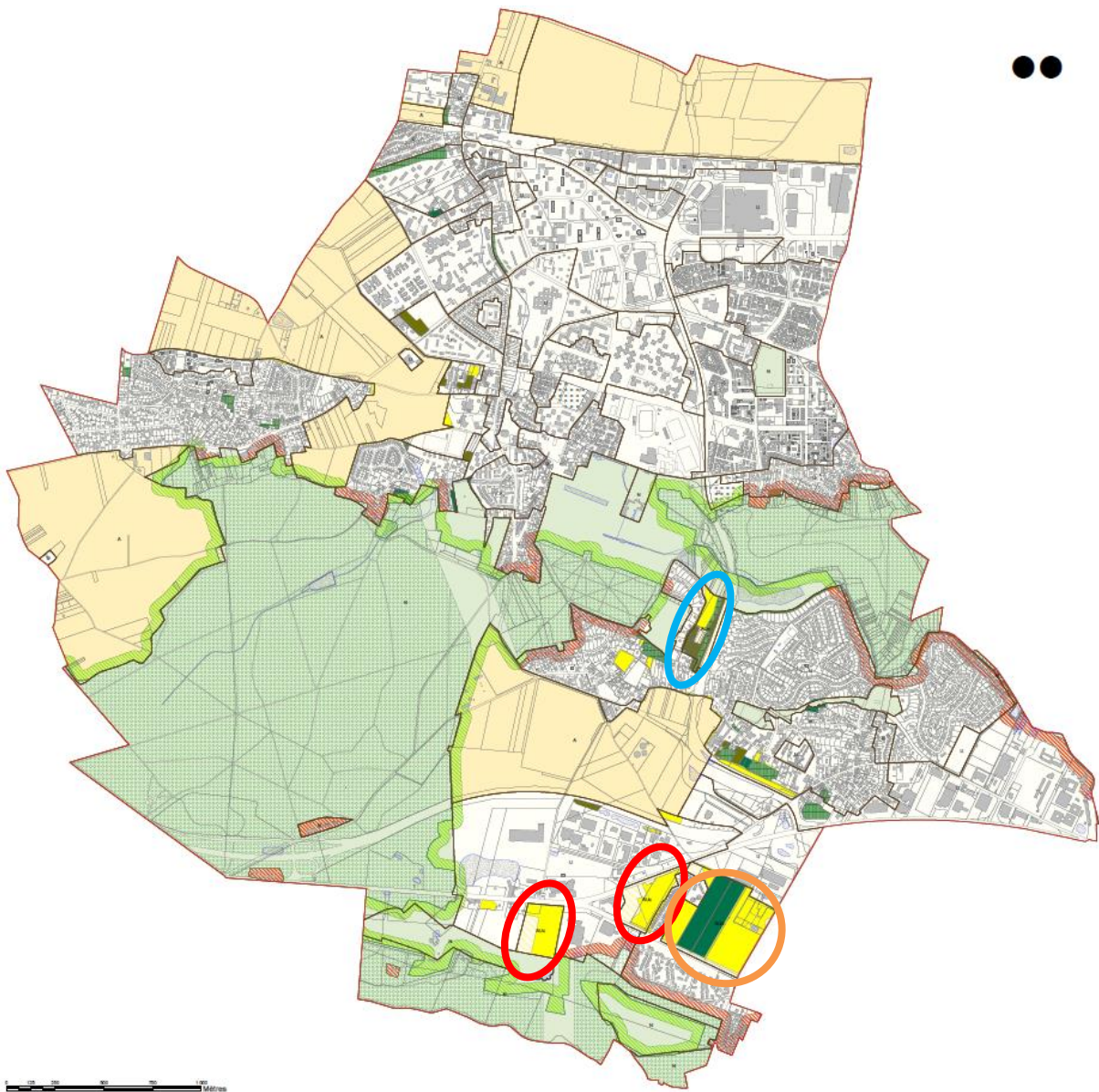
Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

La consommation passée d'ENAF depuis 2013, date d'approbation du SDRIF en vigueur, et la méthodologie utilisée ont été présentés au point 2.2. Ainsi, la bonne compatibilité du PLU avec le document supra-communal a d'ores et déjà été démontrée. La méthodologie qui suit pour aboutir à la consommation d'ENAF induite par le PLU révisé est également reprise du mémoire en réponse fait à la DDT qui a effectué la même remarque.

Pour déterminer la consommation d'ENAF induite par le projet de PLU révisé, 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 ».

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 :





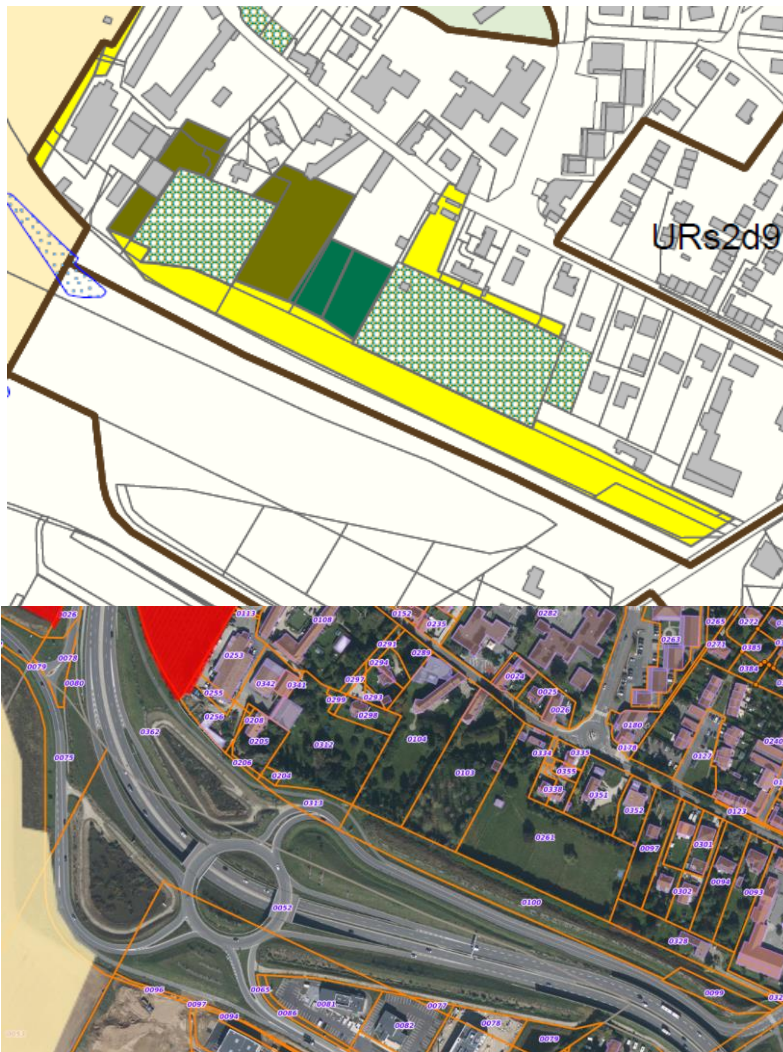
Cartographie des espaces naturels potentiellement consommés à l'aune du PLU révisé de Plaisir

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 :

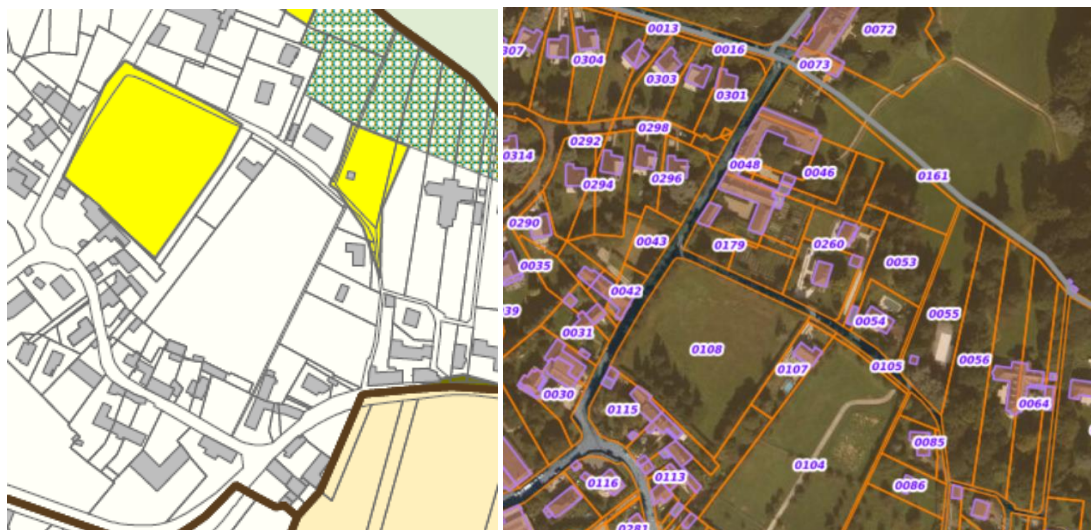
- Au sein de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, dans un objectif de renforcement du rayonnement économique de SQY :
 - o Aux zones AUAe1c16 (entourées en rouge) de 3,5 et 3,4 ha, soit 6,9 hectares
 - o A la zone AUAi5c16 (entouré en orange) de 16,5 ha
- Au sein de la zone AURs3f6 de 2,5 hectares (OAP Rue Charles d'Orléans, entourée en bleu), destinée à diversifier l'offre résidentielle 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 Régnier – Projet de 127 logements par Pitch Promotion ;
- BN n° 64, 65 et 502 – Rue des Moulins – Division avec lot à bâtir accordée par DP.

D'ici à son approbation, le rapport de présentation sera consolidé par ces éléments relatifs à la consommation d'ENAF potentielle induite par le PLU, y compris l'évaluation environnementale qui sera adaptée en conséquence.

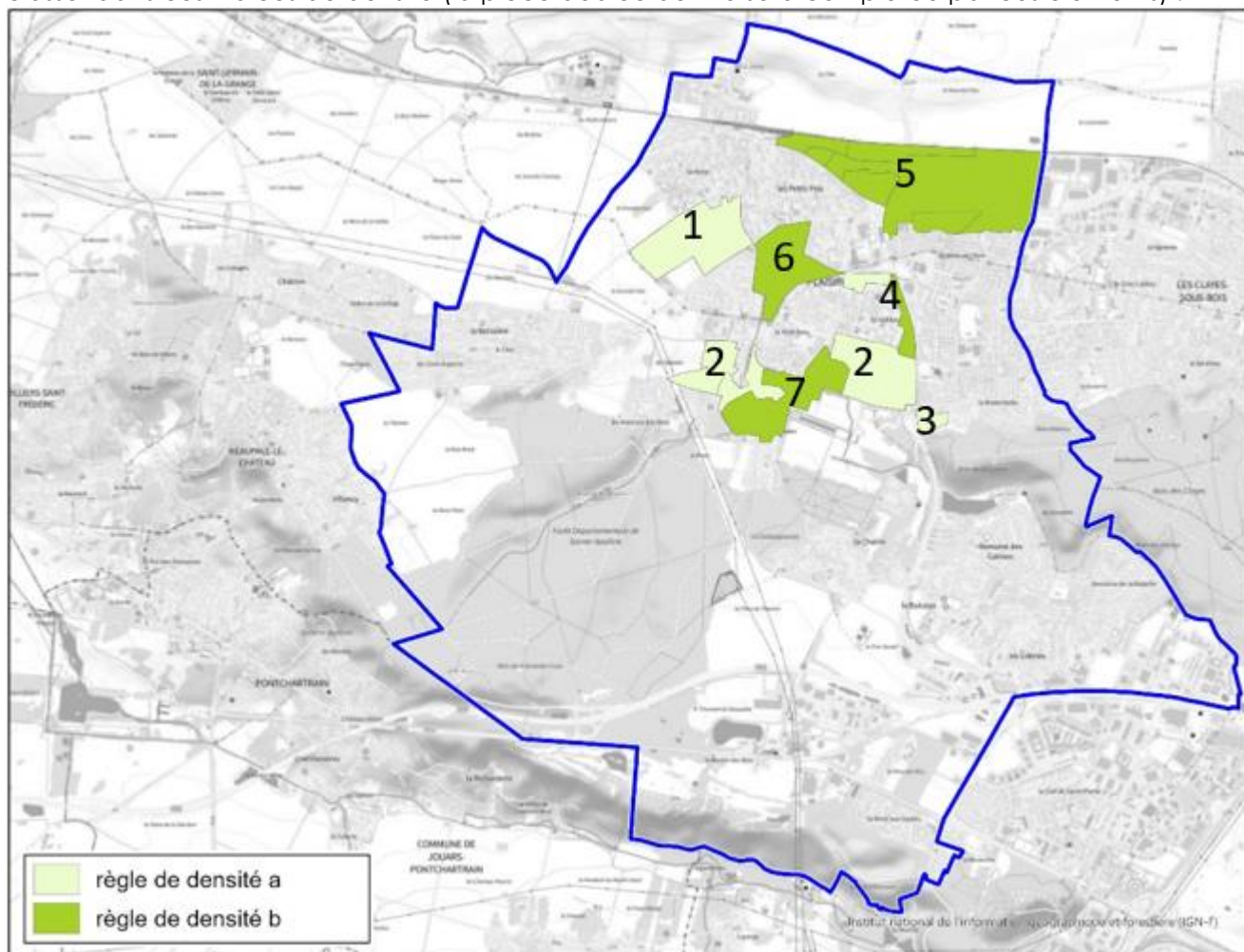
Le règlement écrit et le plan de zonage

(5) L'Autorité environnementale recommande :

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Le PLU arrêté classe effectivement 8 secteurs en indice « a » ou « b », numérotés, sur la carte ci-après, de 1 à 7. Il convient de revenir sur les justifications des choix ayant conduit SQY et la ville de Plaisir à les classer dans ces indices de densité (la pièce dédiée du PLU sera complétée par ces éléments) :

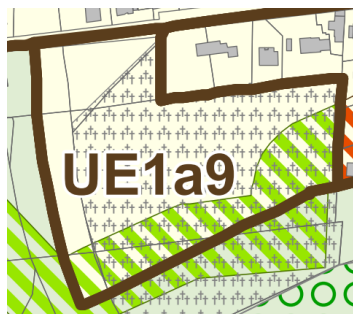


Cartographie des secteurs classés en indice « a » et « b » au PLU révisé

- N°1 : ce secteur correspond au site « Mansart » du Centre Hospitalier de Plaisir. Afin de libérer le foncier inscrit au nord de l'OAP Centre Bourg où doit être réalisé le « parc habité », il est prévu que les activités de l'hôpital se recentrent sur ce site. Par conséquent, afin de ne pas obérer le bon fonctionnement de cet équipement, de continuer à pouvoir proposer cette offre de services et de pouvoir développer l'opération d'aménagement du Centre Bourg, il n'a pas été souhaité limiter l'emprise au sol du secteur. Ce secteur est par ailleurs classé en zone UE, où seuls

les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

- N°2 : Également classé en zone UE, il s'agit de secteurs d'équipements : à l'ouest, la zone correspond à des groupes scolaires (Collège Guillaume Apollinaire, école Alain Fournier, gymnase Marie-Thérèse Eyquem, stade des Peupliers...) alors qu'à l'est prennent place les stades Bernard Giroux, Robert Barran et la maison des familles « la Mosaique ». Leur mutation n'est pas envisagée. Ces espaces, supports à diverses associations, doivent maintenir une offre de services à la population.
- N°3 : Comme cela a été représenté sur le plan de zonage du PLU arrêté, il s'agit du cimetière paysager de la Bretéchelle, actuellement en cours d'aménagement. Il est également classé en zone UE et a déjà été intégré à la consommation d'ENAF passée (depuis 2013).



Extrait du plan de zonage du PLU arrêté

- N°4 : ces espaces sont en lien avec l'OAP Valibout et doivent, notamment pour sa partie nord, faire l'objet d'une diversification des fonctions afin d'accueillir une nouvelle offre en logements, commerces et équipements. Ces secteurs ont donc une densité élevée afin de ne pas obérer la sortie des opérations envisagées en rénovation urbaine.
- N°5 : En lien avec l'OAP Gares, cet espace d'activités économiques et commerciales est destiné à être pérennisé et amélioré. Ces occupations du sol nécessitant une emprise au sol élevée, elles ont été classées en indice « b » afin de ne pas obérer leur bon développement, tout en respectant les principes énoncés dans l'OAP. Pour information, aucun espace de pleine terre n'était obligatoire sous le PLU en vigueur : au mieux, un coefficient de biotope devait être respecté, sans obligation de créer de la pleine terre. Au moins 15% de la superficie d'un terrain devra être aménagée en pleine terre à l'aune du PLU révisé.
- N°6 : Site actuel de l'hôpital Charcot, ce secteur doit accueillir le nouveau quartier du « parc habité » sur environ 14 hectares intégré à l'OAP Centre Bourg. Ce projet, qui a déjà été présenté en concertation publique fin 2022, se veut particulièrement vertueux en matière d'environnement. Porté par SQY et la ville de Plaisir, il vise à maintenir et à mettre en valeur la majorité des espaces verts et des arbres, déjà repérés et le nouveau bâti se calant au plus sur le bâti existant. 660 nouveaux arbres seront plantés et le ru Maldroit, actuellement busé ou maçonné sur la quasi-totalité de la section, sera renaturé avec la création d'un lit naturel. Ce quartier sera constitué d'un nouveau parc urbain d'environ 7 hectares ouvert au public. Le PLU révisé contraint également toute nouvelle construction à gérer les eaux à la parcelle, ce qui n'était pas le cas pour le bâti ancien de l'hôpital, d'où une amélioration en termes de gestion des eaux. Pour créer de la pleine terre en cœur d'îlot, les parkings en sous-sol seront implantés dans la mesure du possible à l'aplomb des bâtiments. Aucun espace de pleine terre n'était exigé au titre du PLU actuellement en vigueur.
- N°7 : Intégré au même projet présenté en concertation publique, le secteur du « Cœur de village » est également intégré à l'OAP Centre Bourg. Là aussi, la majorité des espaces verts seront maintenus et mis en valeur. Le ru Maldroit sera renaturé et la Trame Verte et Bleue étendue à son niveau. Plusieurs espaces imperméables, notamment les parkings Pasteur et celui de la Mairie seront supprimés afin que soient créés des îlots bâtis accompagnés d'espaces verts plantés, entraînant ainsi une désimperméabilisation des sols avec, là encore, une obligation réglementaire de gérer les eaux à la parcelle, ce qui n'était pas le cas avec le PLU en vigueur. Aucun espace de pleine terre n'était exigé au titre du PLU actuellement en vigueur dans ce secteur.

Pour ces deux derniers secteurs, le choix d'un indice où l'emprise au sol est élevée permet, sur des lots cessibles pour des programmes immobiliers, de travailler une densité adaptée, grâce à un parc urbain d'environ 7 hectares, sur une emprise au sol qui restera limitée. De plus, cela permet de créer entre ces lots des espaces verts, généralement publics, ambitieux dans leurs aménagements en termes de développement durable (conservation de la pleine terre, favorisant la biodiversité, la gestion

différenciée, la plantation de végétaux locaux, la gestion des eaux...). Cette souplesse permet ainsi de mieux concevoir l'opération pour répondre à l'intégralité des enjeux sans être contraint par une emprise au sol limitée.

Globalement, les espaces situés en indice « a » correspondent majoritairement à des équipements publics alors que ceux situés en indice « b » sont davantage liés à des OAP qui viennent justement affiner et compléter le règlement par des orientations d'aménagement spécifiques. L'avis demande par ailleurs que ces espaces soient intégrés « dans le décompte total de la consommation d'ENAF permise par le projet de PLU ». Comme indiqué ci-avant à la recommandation n°4, conformément à la méthodologie retenue, ces espaces sont déjà considérés comme urbanisés au sens du MOS de 2021 et ne correspondent donc pas à des ENAF. Par extension, et en cohérence avec la définition donnée par la loi Climat et Résilience, il ne s'agit donc pas de consommation d'ENAF. Il appartiendra par ailleurs à l'étude d'impact des différents projets d'aménagement concernés, notamment celui du Centre bourg, de venir décrire précisément les incidences provoquées sur l'environnement, à une échelle plus précise que le PLU.

Enfin, la cartographie des indices de densité issue de la pièce « 2.5 Justification des choix retenus » reproduite au sein de l'avis sera modifiée pour être rendue plus lisible.

La gestion de l'eau

(6) L'Autorité environnementale recommande :

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Sur les sujets ayant trait aux enjeux de l'eau, du ruissellement et de l'assainissement, il convient de rappeler, tout d'abord, que le PLU s'est attaché à être compatible avec les documents supra-communaux en vigueur en la matière, notamment le SDAGE Seine-Normandie, le SAGE de la Mauldre et le PGRI.

Ainsi, le PLU est par exemple compatible avec l'orientation 3.2 *Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu*. Cette compatibilité implique dans le contenu de l'OAP Trame Verte et Bleue que l'écoulement des eaux des travaux d'aménagement devra respecter l'écoulement des rus du territoire et qu'aucune entrave à leur écoulement n'est permise.

De plus, le règlement des zones A, U et N précise que les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif et que « *Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre* ».

Le PLU est aussi compatible avec l'orientation 4.2 *Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients*. Cela suppose plusieurs éléments en faveur d'une réduction du phénomène de ruissellement. Par exemple, l'OAP Trame verte et Bleue prévoit que « *des fossés, noues ou rigoles bien dimensionnés pourront être aménagés le long de toute voie publique ou privée, piétonne, cyclable ou carrossable, créée ou réaménagée, avec un souci d'épuration de la qualité des eaux de ruissellement* ». Au niveau du règlement, les dispositions applicables aux zones U, N et A indiquent que « *Dans le cas où les eaux pluviales rejoignent directement le milieu naturel, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre* ».

En ce qui concerne les éléments relatifs à la gestion de l'eau, des mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation (ERC) pourront être intégrées, dans l'éventualité où les données nécessaires concernant les besoins générés par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) seraient disponibles. Cela inclut également l'élaboration d'une prospective ainsi que l'établissement d'objectifs visant à réduire les consommations prévisionnelles.

3.2. Déplacements et pollutions associées

(7) L'Autorité environnementale recommande :

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

L'état initial sera actualisé sur les données relatives aux déplacements et pollutions associées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale s'attache, de manière qualitative, à qualifier les incidences du projet de PLU sur les déplacements et pollutions associées. Néanmoins, il demeure difficile d'estimer de manière quantitative les effets de la mise en œuvre du PLU sur ces thématiques.

Pour autant, le PLU révisé a été rédigé en poursuivant un objectif d'anticipation et d'intégration des différents modes de déplacement, notamment les mobilités douces.

Ainsi, le choix a été fait dans le diagnostic socio-économique d'identifier l'accessibilité en transport vers toute l'île de France depuis la Gare de Plaisir-Grignon et depuis la Gare de Plaisir-Les Clayes, objectif notamment traduit au sein de l'OAP Gares. Les liaisons douces / actives y sont aussi présentées ainsi que, dans chaque secteur d'OAP concerné, l'objectif de création de liaisons cyclables issu du Schéma Directeur Cyclable (SDC) de SQY. Plusieurs défis du PADD vont dans le sens d'une anticipation qualitative des différents modes de transport. Ainsi, le défi « Renforcer la visibilité et l'attractivité économique » est en faveur de l'amélioration des liens par les modes actifs et transports en commun entre les zones d'activités (ZA) et les zones plus résidentielles. Cela est notamment traduit dans l'OAP concernant les ZA Sainte-Apolline et Gâtines qui comprend l'objectif de désenclaver le quartier par un franchissement pour les modes actifs/navette et de réaliser un corridor pour les modes actifs afin d'encourager ces pratiques en matière de déplacements. Le défi « Rendre la ville résiliente face au changement climatique » porte l'ambition de réduire l'empreinte environnementale des déplacements par le partage de l'espace public, l'optimisation des transports collectifs, leur accessibilité, la valorisation des modes actifs (piétons, cyclistes ...) ou la réduction de la place de l'automobile. Il porte l'objectif de protéger le territoire contre les risques technologiques, les pollutions et les nuisances.

Le défi « Qualité de ville et intensité urbaine » promeut l'intégration des pôles gare et leur capacité d'irriguer la ville de leur dynamique. Il a pour objectif d'accroître l'intensité urbaine à proximité de ces pôles.

L'OAP Gare décline cet objectif par l'intermédiaire des intentions suivantes :

- Une meilleure intermodalité via le réaménagement de la gare routière pour la rendre plus lisible pour les usagers et plus sécurisante quant aux déplacements ;
- Un meilleur rabattement gare pour les modes actifs grâce à des aménagements de pistes cyclables ;
- La réalisation d'un parking relais le long de l'avenue du 19 mars en ouvrage assurant une insertion urbaine qualitative.

L'OAP Centre Bourg envisage la réorganisation de la circulation et de l'offre de stationnement ainsi que la valorisation des modes actifs en créant par exemple des parcours piétons structurants et des zones de rencontre à dominance piétonne. L'OAP Valibout prévoit de relier le quartier au reste de la ville par la requalification des espaces publics et la création de voiries de désenclavement. L'OAP Sainte Apolline et Gâtines s'attache à connecter les différents secteurs d'activités à l'échelle plairoise mais également intercommunale, notamment via le renforcement des modes actifs et en adaptant les rues à la multimodalité quand cela est possible. Enfin l'OAP La Haise, partiellement située dans le rayon des 500 mètres de la gare de Plaisir-Grignon, projette la réalisation d'aménagements en faveur du report modal, du rabattement vers le pôle gare, et l'inclusion des modes actifs pour réduire la place de la voiture. C'est notamment le cas via l'objectif de création d'un mail piétonnier ou la valorisation de circulations douces existantes.

Par ailleurs, des emplacements réservés pour des cheminements piétons sont prévus au plan de zonage. A titre d'exemple, il est possible d'évoquer les emplacements réservés n°1 « Aménagement d'une promenade publique » ou n°5 « Accès piéton ».

Ainsi, et bien que la thématique des mobilités et des transports ne soit pas le cœur d'un PLU, celui de Plaisir a bien été rédigé en poursuivant un objectif de développement d'alternatives à l'utilisation de la voiture.

Nuisances sonores liées au trafic routier

(8) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores liées aux axes de transport compte tenu des évolutions prévues par le projet de PLU révisé ;

- de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés au bruit, au-delà de la mise en œuvre des obligations réglementaires d'isolation phonique de façade, afin de limiter l'exposition au bruit à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour considérer l'effet néfaste du bruit sur la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

L'évaluation environnementale s'attache, de manière qualitative, à qualifier les incidences du projet de PLU sur les nuisances sonores. Néanmoins, il demeure difficile d'estimer de manière quantitative les effets de la mise en œuvre du PLU sur ces thématiques.

Sur la question des nuisances sonores, la Maitrise d'ouvrage souhaite souligner qu'il appartient à chaque pétitionnaire en fonction des pollutions sonores enregistrées et dont l'information est bien présente dans le PLU arrêté, de respecter les normes acoustiques adaptées au contexte sonore et de respecter les obligations techniques issues du code de la construction et de l'habitation pour y pallier. En effet, a bien été annexé au dossier de PLU le classement et le plan correspondant issu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 définissant le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des mesures de prescriptions en matière d'isolation acoustique des constructions.

Par ailleurs, plusieurs secteurs de projet situés à proximité immédiate d'axes de transport majeurs intègrent bien cette question. Ainsi, l'OAP Gares mentionne bien le projet de retraitement de la RD11 en boulevard urbain qui occasionnera de fait une réduction des nuisances sur son environnement. Sur le secteur de projet de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, l'étude Loi Barnier qui a été effectuée à l'occasion du précédent PLU sera annexée. De part et d'autre de la RN12, hormis les quelques zones pavillonnaires existantes, le PLU révisé n'autorise aucun logement. Suite à l'avis de la DDT, une nouvelle OAP dite « Rue Charles d'Orléans » a également été créée et vaut étude Loi Barnier. Ces études justifient de l'implantation du projet en tenant compte de ces différentes nuisances avec un recul adapté.

La question des nuisances sonore relève par ailleurs du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) plus que du PLU qui doit néanmoins le prendre en compte. SQY a approuvé son PPBE actuel par délibération du Conseil Communautaire en date du 10 février 2022. Celui-ci identifie un certain nombre de zones à enjeux prioritaires sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération. Ainsi, une cartographie des zones à enjeux pour les grandes infrastructures routières communautaires ou communales a été établie et recense les voies les plus exposées.

Sur la commune de Plaisir, la seule voie identifiée est la rue Pierre Curie située dans l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines. La programmation actuelle prévoit d'en faire une vitrine économique pour le développement du secteur et une polarité avec une densité importante de services. Le logement n'y est d'ailleurs pas pleinement autorisé. L'aménagement d'une partie de la rue et des voies adjacentes comprend par exemple l'intégration d'une promenade, accompagnée si possible d'une continuité écologique, et le maintien d'une lisière paysagère. Ces aménagements permettront donc bien de réduire les nuisances sonores.

De plus, le PPBE recense les zones d'habitation soumises à plusieurs sources de bruit. Sur le territoire de Plaisir, la seule voie concernée est l'avenue du 19 Mars 1962, comprise dans l'OAP Gares. Celle-ci affiche plusieurs ambitions comme l'apaisement de la circulation par la réalisation de parcours cyclables, inscrits au Schéma Directeur Cyclable (SDC) de SQY, et piétons. En effet, la programmation de l'OAP prévoit la création de nouvelles liaisons cyclables qui visent bien à réduire le trafic routier et les nuisances qu'il génère. Ces aménagements sont renforcés par plusieurs traversées piétonnes qui coupent la voie sur toute sa longueur. Enfin, la partie Nord de la voie, intègre des activités artisanales et industrielles qui serviront d'espaces tampons pour atténuer les bruits ferroviaires.

L'évaluation environnementale du PLU révisé sera consolidée par ces éléments démontrant la bonne prise en compte du PPBE au sein du document d'urbanisme.

Qualité de l'air

(9) L'Autorité environnementale recommande :

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Comme indiqué en réponse à la recommandation n°7, les données relatives aux déplacements et pollutions associées seront actualisées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale s'attache, de manière qualitative, à qualifier les incidences du projet de PLU sur l'exposition des populations face aux pollutions atmosphériques, en lien avec la qualité de l'air. Néanmoins, il demeure difficile d'estimer de manière quantitative les effets de la mise en œuvre du PLU sur ces thématiques notamment à cause de l'échelle des données et du fait que le PLU a vocation à fixer des règles qui cadrent les constructions contrairement à un projet de construction spécifique, plus adapté à ce type d'évaluation.

La question de la qualité de l'air relève par ailleurs davantage du PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial) que du PLU qui doit néanmoins le prendre en compte. SQY a approuvé son PCAET actuel par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mai 2021. A ce titre, le PLU révisé intègre notamment les dispositions n°8, 17 et 18 du PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il s'agit des actions :

- FP (Fiche Projet) n°8 : Développer de nouveaux lieux pour des modes de travail flexibles en milieu urbain et rural ;
- FP n°17 : Favoriser la marche au quotidien ;
- FP n°18 : Intégrer les modes doux dans les déplacements quotidiens.

Ces actions impactent directement la qualité de l'air du territoire grâce à la réduction du trafic routier, principale cause d'émission de polluants atmosphériques après le secteur résidentiel. En cohérence avec la disposition n°8 du PCAET, le PLU se fixe ainsi comme objectifs la réduction des déplacements, l'essor d'entreprises de petites tailles, des produits immobiliers pour accompagner le développement d'activités (pépinières industrielles, coworking industriel, etc.) et l'ambition d'assurer une connexion très haut débit afin de favoriser le télétravail et l'émergence d'une smart city (défi n°3 « Des équipements pour une ville pratique » de l'orientation n°3 du PADD intitulée « Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité »).

De plus, en cohérence avec les dispositions n°17 et 18 susmentionnées, le PADD fixe comme objectif la réduction de la place de l'automobile au travers d'un meilleur partage de l'espace public, le développement d'une mobilité électrique et l'amélioration de l'offre de transport. Le PADD envisage ainsi « une requalification des espaces publics permettant le report modal des automobilistes vers les modes actifs ou vers le réseau de bus ». Comme indiqué en réponse à la recommandation n°7, le PLU prévoit plusieurs outils dédiés aux mobilités actives. Par exemple, figure bien au sein des OAP l'objectif

de créer/valoriser des liaisons cyclables et/ou piétonnes dans différents secteurs de projets et de les désenclaver par des parcours ou franchissements piétons, d'adapter la voirie à la multimodalité pour réduire la place de la voiture ou même en inscrivant au plan de zonage des Emplacements Réservés dédiés aux cheminements piétons.

L'évaluation environnementale du PLU révisé sera consolidée par ces éléments démontrant la bonne prise en compte du PCAET de SQY au sein du document d'urbanisme.

Par ailleurs, SQY a conscience des enjeux relatifs à la qualité de l'air. Ainsi, la communauté d'agglomération a arrêté son projet de Plan d'Action Qualité de l'Air (PAQA) par délibération en date du 23 mai 2024. Celui-ci rappelle notamment les valeurs limites d'exposition aux polluants atmosphériques (NOx, PM2.5 et COVNM) à ne pas dépasser recommandées par l'OMS. Les études menées pour son élaboration ont démontré qu'en comparant la courbe du scénario tendanciel de baisse des émissions de polluants (entre 2005 et 2030) par rapport aux objectifs du Plan national de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA), la communauté d'agglomération atteint, sans actions locales, les résultats suivants à horizon 2030 :

- Il a été estimé que les objectifs du PREPA pour les Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM) seront respectés.
- Concernant les émissions d'oxyde d'azote émises par la combustion des carburants fossiles, une tonne de NOx supplémentaire a été estimée entre l'objectif fixé par le PREPA et la tendance à horizon 2030.
- 9 tonnes supplémentaires de PM2.5 ont été estimées entre l'objectif fixé par le PREPA et la tendance à horizon 2030.

Les différentes mesures proposées au sein du Plan Air ont ainsi pour but d'atteindre les objectifs du PREPA. La mesure n°13 trouve d'ailleurs à s'appliquer directement sur les PLU puisqu'elle vise à intégrer la problématique de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme.

Dans cette optique, l'organisme AirParif recommande de ne pas construire de bâtiment dédié à l'habitation dans une bande de 150 mètres des axes les plus polluants. Le PLU de Plaisir intègre bien cette problématique et répond à cette mesure en ne permettant pas le logement de part et d'autre de la RN12, avec des zones UAe et UAi, à l'exception d'une zone pavillonnaire déjà existante à l'ouest des Gâtines. Il est également recommandé de garantir la présence d'une zone tampon lorsque cela est possible. Cette recommandation est également respectée en inscrivant, au sein de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, la volonté de « *Consolider l'épaisseur paysagère* » en bordure de la RN12, permettant ainsi de former une barrière végétale. En second plan, des bâtiments non-dédiés à de l'habitation dans les zones UAi et UAe permettront enfin de faire écran à ces polluants.

Plus globalement, le PAQA, constitutif du PCAET, planifie plusieurs autres actions, ne relevant pas toutes du champ du PLU, qui trouveront à s'appliquer sur le territoire communautaire. Par exemple, plusieurs actions visent à agir sur le chauffage au bois, à rappeler l'interdiction de brûlage, à communiquer sur la qualité de l'air et ses impacts, etc... Définies à l'échelle communautaire, ces actions viendront de fait s'appliquer à Plaisir lorsque le PAQA aura été approuvé, impliquant ainsi une baisse des émissions de polluants atmosphériques en ciblant les objectifs du PREPA.

3.3. Patrimoine naturel et paysager

(10) L'Autorité environnementale recommande :

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Le PLU arrêté comporte déjà plusieurs documents qui permettent d'apprécier le paysage plaisirois, à l'échelle globale comme sectorielle.

En effet, l'État Initial de l'Environnement s'attache de façon générale à traiter toutes les thématiques

relatives à l'environnement et de ce fait le paysage plaisirois : le Grand Paysage et les différentes entités paysagères présentes sur le territoire y ont été décrites. Ces dernières constituent les différents secteurs de projet.

De plus, chaque OAP sectorielle est rédigée de telle sorte que la première partie, dédiée au contexte du secteur concerné, intègre des éléments relatifs au paysage du site. Par exemple :

- Pour l'OAP Gares, a bien été relevée « l'absence de dialogue avec la plaine agricole (en termes de paysage, vues, urbanisme) » ;
- La partie « Contexte » de l'OAP Centre Bourg rappelle bien à la fois le riche patrimoine historique présent sur le secteur ainsi que la trame verte et bleue qui est un élément structurant et constitutif du paysage urbain ;
- Les qualités paysagères du quartier du Valibout sont également indiquées dans l'OAP afférente (structuration de « parc habité » liée à l'importance de la végétalisation des espaces extérieurs, espaces dédiés aux nappes de stationnement et effet barrière de la RD30...) ;
- La dimension paysagère est également largement abordée dans l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines. Il y est bien écrit qu'elle a la particularité d'être ceinturée de grandes entités paysagères (Île de Loisirs de SQY, Colline d'Élancourt, forêt de Bois-d'Arcy, Mare de la Tournelle, etc.) qui rompt avec le bâti particulièrement hétérogène et le traitement paysager peu qualitatif du secteur dû à une absence de paysagement, notamment sur les espaces publics très minéralisés et les voiries ;
- La position de lisière de l'OAP La Haise vis-à-vis des vastes espaces agricoles attenants est également mise en avant. Elle bénéficie en outre des espaces arborés des résidences avoisinantes. Les différentes formes urbaines qui la composent y sont listées.

L'évaluation environnementale reprend d'ailleurs ces OAP en rappelant à la fois le contexte et les enjeux environnementaux de chacune d'elle, en faisant également référence aux caractéristiques paysagères de chaque site. L'intégralité de ces informations qui figurent dans le dossier de PLU donnent déjà des éléments de compréhension et de perception du paysage existant pour chaque secteur de projet.

Quant aux représentations visuelles et aux explications sollicitées sur la forme et les volumes des aménagements, il est important de rappeler que les OAP ne fixent par définition que des principes de constructibilité. Elles n'ont pas vocation à définir avec précision la forme finale des projets, qui sont par ailleurs souvent laissés à la discrétion d'acteurs privés et/ou qui pourraient encore être amenés à évoluer lorsque SQY ou la Commune en est le maître d'ouvrage. Par conséquent, il n'est pas souhaitable de fournir de tels éléments qui pourraient être biaisés par rapport à la réalité du projet qui sera réalisé. Néanmoins, il s'agira aux porteurs de projets de se conformer aux demandes réglementaires en termes d'insertions paysagères, notamment lors de la réalisation des études d'impact et/ou des demandes d'autorisation d'urbanisme afférentes. Les éléments qui seront fournis permettront alors d'apprécier les évolutions paysagères du secteur considéré.

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

Réponse de la Maitrise d'Ouvrage :

Comme indiqué ci-avant, une OAP n'a pour objet que la définition d'orientations plus ou moins strictes dans l'aménagement des secteurs concernés et n'a pas vocation à entrer dans un niveau de détail fin comme peut l'être le plan de masse d'un Permis de Construire. Au sujet de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, celle-ci vient définir des secteurs préférentiels d'urbanisation destinés à de l'activité économique en y intégrant des axes programmatiques et décline le travail envisagé en termes d'aménagement d'espace public. Par conséquent, comme indiqué en réponse à la recommandation précédente, il n'est, là encore, pas souhaitable de fournir de tels éléments qui pourraient être biaisés par rapport à la réalité du projet qui sera effectivement réalisé. C'est d'autant plus le cas que le projet SQY High Tech tient également en grande partie à l'implication d'acteurs privés qui détiennent d'importantes emprises foncières. Les choix effectués, notamment architecturaux, seront donc laissés à leur discrétion, ce qui ne permet pas de rendre compte de « l'effet visuel » demandé.

Pour autant, l'OAP a été rédigée de façon à garantir une bonne insertion urbaine des bâtiments

dans leur environnement. Il est ainsi écrit qu'une « *armature paysagère* » doit être constituée, à travers :

- « *La sanctuarisation des pièces paysagères structurantes (comme la colline d'Élancourt, la mare aux Saules, la forêt de Bois d'Arcy, etc.) permettant ainsi de maintenir des réservoirs de biodiversité, des emprises paysagères fortes et des espaces ouverts ;*
- *Le développement de continuités paysagères, via un traitement paysager qualitatif des voiries restructurées, pour relier les différentes pièces du grand paysage,*
- [...] *L'encadrement du développement des emprises mutables via un traitement paysager ambitieux pour les futures opérations via :*
 - o *Le traitement de la lisière entre espace public et privé pour assurer un tampon vert,*
 - o *Le renforcement de la trame verte grâce à un traitement paysager ambitieux des emprises privées,*
 - o *Une architecture qualitative en traitant de manière qualitative les arrières des bâtiments du côté de la RN12 pour qu'ils soient travaillés comme de réelles façades, dans l'idée de garantir un effet « vitrine » aux entreprises depuis cette voie.*
 - o *La consolidation d'une épaisseur paysagère existante de part et d'autre de la RN12 et représentée ci-après afin de mettre en retrait les futures constructions de la voie rapide pour atténuer les nuisances sonores qui en émanent ; celle-ci pourra par endroits faire l'objet de percées afin de maintenir des vues sur les bâtiments pour garantir l'effet « vitrine » recherché. »*

Par ailleurs, il s'agira aux porteurs de projets de se conformer aux demandes réglementaires en termes d'insertions paysagères, notamment lors de la réalisation des études d'impact ou des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les éléments qui seront fournis permettront alors d'apprécier précisément les évolutions paysagères du secteur qui devront répondre aux éléments ci-dessus, inscrits dans l'OAP.