

**RAPPORT D'ENQUETE
PUBLIQUE RELATIF AU
PROJET DE RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PLAISIR
(78370)**

**Rapport d'enquête, avis et
conclusions du commissaire
enquêteur**

**Enquête publique du lundi 09 septembre
2024 au vendredi 11 octobre 2024 inclus**



**Tribunal administratif de Versailles
Dossier n°E2400007 / 78**

**Commissaire enquêteur : RICHARD LE COMPAGNON
Novembre 2024**

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE	11
1.1. Objet de l'enquête	11
1.2. Une concertation préalable	13
1.3. Présentation du projet de révision du PLU	14
1.4. Cadre juridique et administratif	21
1.5. Examen du dossier d'enquête	22
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	25
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	25
2.2. Réunions préparatoires	25
2.2.1. 1 ^{ère} réunion avec le maître d'ouvrage et la commune.....	25
2.2.2. Visite de la ville de Plaisir	25
2.2.3. Report des dates de l'enquête publique	26
2.2.4. 2 ^{ème} réunion avec le service urbanisme de la commune	26
2.3. Les modalités d'organisation de l'enquête	26
2.3.1. L'information effective du public	27
2.3.1.1. La publicité légale dans la presse et par voie d'affichage	27
2.3.1.1.1. Les parutions dans les journaux	27
2.3.1.1.2. L'affichage légal	28
2.3.1.1.3. Vérification de l'affichage.....	28
2.3.1.2. Les autres actions d'information	28
2.3.1.3. Examen des formalités d'information du public.....	28
2.3.2. Les permanences	28
2.3.3. Incidents relevés au cours de l'enquête	29
2.3.4. Clôture et formalités de fin d'enquête	29
2.3.5. Communication du procès-verbal de synthèse en fin d'enquête	29
2.3.6. Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage	29
3. APPRÉCIATIONS SUR LE PROJET DE PLU RÉVISÉ.....	30
3.1. Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des ppa et de la mrae	30
3.1.1. Avis des Personnes Publiques Associées	30
3.1.2. Avis des services de l'état - Direction Départementale des Territoires (DDT).....	31

3.1.2.1. Réserves.....	31
3.1.2.2. Remarques	46
3.1.2.3. Précisions de rédaction.....	55
3.1.3. Examen de l'avis du Conseil Départemental des Yvelines (CD78)	55
3.1.3.1. Réserves.....	56
3.1.3.2. Recommandations	56
3.1.3.3. Suggestions	58
3.1.4. Examen de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	59
3.1.4.1. Réserves.....	59
3.1.4.2. Recommandations	60
3.1.5. Examen de l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE)	61
3.1.6. Examen de l'avis de Île de France mobilités (IDFM)	61
3.1.7. Examen de l'avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile de France .	64
3.1.8. Examen de l'avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) ..	65
3.1.9. Examen de l'avis de la Chambre de Commerce et d'industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78)	66
3.1.10. Examen de l'avis du Gestionnaire du Réseau de Transport de gaz (GRTgaz).....	66
3.1.11. Examen de l'avis de l'Office National des Forêts (ONF).....	66
3.1.12. Examen de l'avis du ministère des armées	67
3.1.13. Examen de l'avis de la commune de Chavenay	67
3.1.14. Examen de l'avis de la Communauté de commune Gally Mauldre (CCGM) (Hors délai).....	67
3.1.15. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	68
3.1.16. Avis de la Région Île de France.....	92
3.1.17. Questions complémentaires du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse	93
3.2. Le recueil des observations et la participation du public	94
3.3. Dépouillement des observations et analyse thématique	95
3.4. Appréciations du commissaire enquêteur sur les observations du public	96
3.4.1. Thème n°1 : la haise.....	96
3.4.2. Thème n°2 les espaces paysagers modulés	101
3.4.3. Thème n°3 les zonages.....	104
3.4.4. Thème n°4 : divers	110
3.4.5. Appréciations globales des observations du public	117

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	121
4.1. Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre juridique	121
4.1.1. Objet de l'enquête	121
4.1.2. Cadre juridique et administratif	122
4.2. La prise en compte des observations des PPA et de la MRAe	122
4.3. La prise en compte des observations du public	125
4.4. Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du plu	125
4.4.1. Le PLU, un projet global d'aménagement et d'urbanisme	125
4.4.2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de PLU révisé	126
4.4.2.1. L'habitat et la mixité sociale	127
4.4.2.2. La consommation d'ENAF	128
4.4.2.3. L'artificialisation des sols	128
4.4.2.4. Les mobilités	128
4.4.2.5. La prévention des pollutions et nuisances	129
4.4.2.6. La préservation de l'environnement et du patrimoine paysager	129
4.4.3. Conclusions motivées Sur les modalités de l'enquête	130
4.4.4. Conclusions motivées Sur le déroulement de l'enquête	130
4.5. Avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de Plaisir	131
5. ANNEXES	137
5.1. Annexe n°2 : Tableau de dépouillement des observations du public	137

SIGLES UTILISÉS

CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CU	Code de l'urbanisme
DDT	Direction Départementale des Territoires
DiRIF	Direction des Routes d'Île de France
EAPP	Espaces Agricoles Pérennes Patrimoniaux
EICSP	Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics
ENAF	Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
EPP	Espaces Paysagers à Protéger
ERC	Éviter-Réduire-Compenser
GDV	Gens Du Voyage
LLS	Logement Locatif Sociaux
MOS	Mode d'Occupation des Sols
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
NPNRU	Nouveau Projet National de Renouveau Urbain
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAPAG	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PAQA	Plan d'Action Qualité de l'Air
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUiH	Plan Local d'Urbanisme – Habitat intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PPBE	Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement
PREPA	Plan de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques
RGC	Route à Grande Circulation
RTE	Réseau de Transport d'Électricité
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur De La Région Ile de France
SQY	Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines
SRHH	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
TVB	Trame Verte et Bleue
ZA	Zone d'Activité

LISTE DES PIÈCES JOINTES

Pièce 1 :	Décision n° E2400007/78 du 26 février 2024 de madame la présidente du tribunal Administratif de Versailles désignant M. Richard LE COMPAGNON en qualité de commissaire enquêteur
Pièce 2 :	Arrêté du président de la communauté d'agglomération de St Quentin en Yvelines du 24 juillet 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Plaisir
Pièce 3 :	Copies (4) des insertions des avis d'enquête dans les journaux « Le Parisien » et « Toutes les Nouvelles de Versailles »
Pièce 4 :	Photographie de l'avis d'enquête publique
Pièce 5 :	Constat photographique de l'affichage sur les panneaux administratifs de la commune en date des 27 août et 06 septembre 2024
Pièce 6 :	Autres formes de publicité pour informer le public : panneaux électroniques d'information, encart dans le magazine municipal « Essentiel », publication dans « La gazette de SQY », sites internet ville de Plaisir et SQY, messages sur les réseaux sociaux
Pièce 7 :	Registres « papier » n°1 et 2 recueillis lors de la clôture de l'enquête les 11 et 14 octobre 2024 respectivement à la mairie de Plaisir et au siège de la CASQY, accompagnés du dossier d'enquête
Pièce 8 :	Procès-verbal de synthèse remis et commenté par le commissaire enquêteur au le maître d'ouvrage le 18 octobre 2024
Pièce 9 :	Mémoire en réponse de M. Alexis LARGILLET représentant de la CASQY, transmis par courriel au commissaire enquêteur le 05 novembre 2024
Pièce 10 :	Correction n°1 de la communauté d'agglomération portant sur la question n°2 du commissaire enquêteur, transmise par courriel en date du 07 novembre 2024
Pièce 11 :	Correction n°2 de la communauté d'agglomération portant sur les observations n° C12 et E12, transmise par courriel en date du 08 novembre 2024

Les pièces jointes sont réalisées en un seul exemplaire et adressées avec le rapport original uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête.



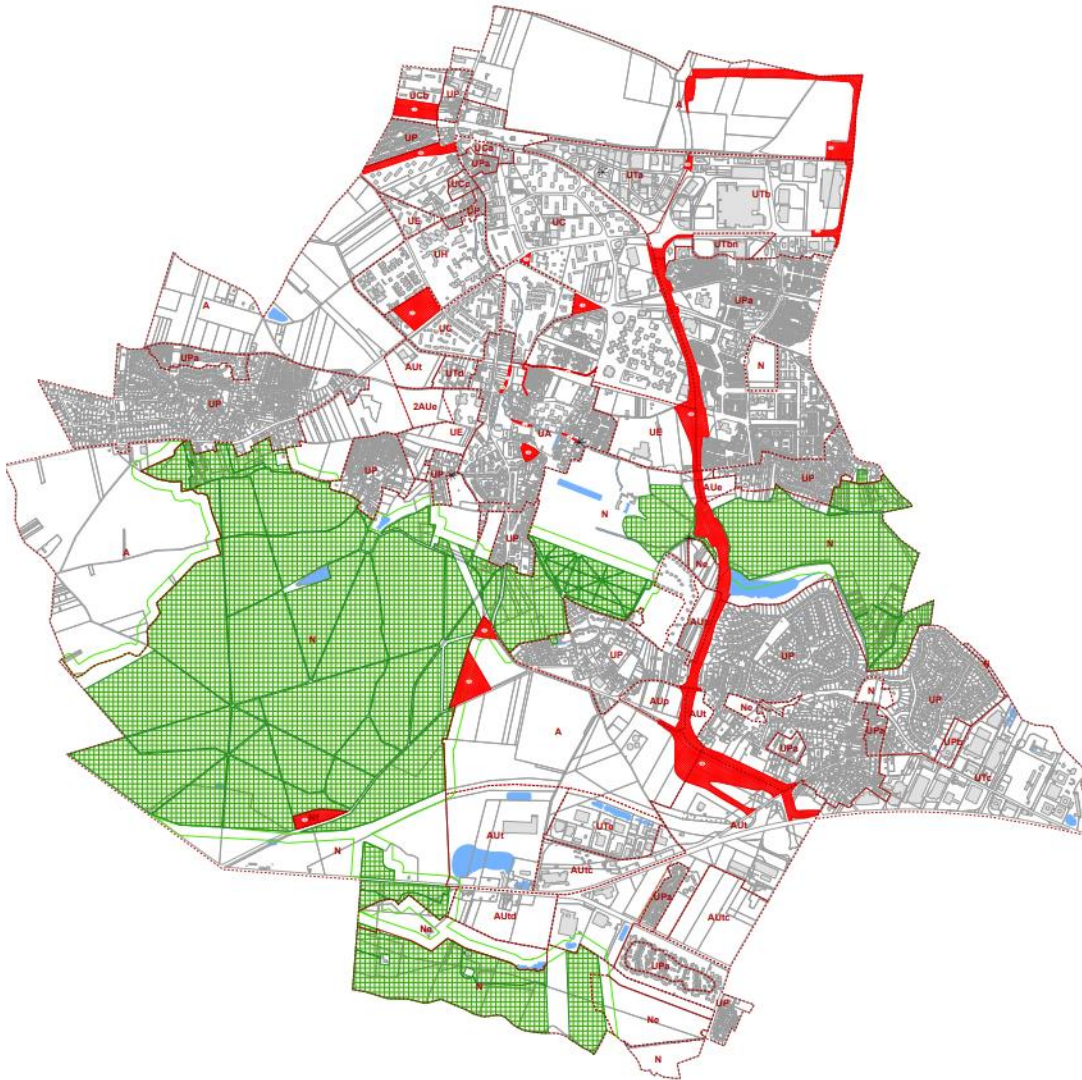
Image Landsat / Copernicus

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE







1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune de Plaisir a été approuvé le 26 avril 2007. Il a fait l'objet de plusieurs modifications : le 28 janvier 2010, le 22 septembre 2011 et le 07 avril 2015.



Légende

-  Limite de zonage
- UA** Nom de zone
-  Emplacement réservé pour voirie, ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
-  Espace Boisé Classé
-  Limite des 50m par rapport aux massifs boisés de plus de 100 ha
-  Elément bâti protégé au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme
-  Marge à prendre en compte pour le recul des constructions

Ce PLU ne répond plus aux besoins de la commune, car depuis son élaboration :

- Le contexte réglementaire et législatif a été marqué par un grand nombre de modifications ;
- La ville connaît d'importantes évolutions territoriales ayant l'objet d'études qui interrogent les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
 - De nombreuses études sont menées sur le territoire de Plaisir pour la restructuration urbaine de secteurs identifiés comme fragiles ou porteurs d'enjeux : les secteurs du Centre-bourg, du Valibout, de l'Hopital Charcot, de la ZA des Ebissoires, du Grand Plaisir et des Gâtines et de Sainte-Apolline ;
 - De grands projets d'infrastructures qui modifient le visage de la commune : la restructuration de la RD30 et la requalification des espaces publics des deux pôles gare de la commune ;
 - L'amélioration ou la création d'espaces de loisirs de plein air ;
- Le règlement du PLU apparaît complexe et parfois inadapté pour répondre aux objectifs de développement et de maîtrise de l'évolution des tissus urbains.

La commune de Plaisir a donc décidé d'engager la révision de son PLU afin de redéfinir le projet urbain de la ville pour les années à venir.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune fait partie de la communauté d'agglomération de St Quentin en Yvelines (SQY) qui exerce de plein droit la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.

Ainsi, par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2018 la ville de Plaisir a demandé à SQY de mettre en œuvre une procédure de révision de son PLU. Cette procédure est soumise à enquête publique, conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Les objectifs poursuivis pour ce projet de révision de PLU sont les suivants¹ :

- Affirmer le rôle de Plaisir dans le projet d'agglomération :
 - Qualifier les entrées de l'agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines au travers d'un traitement qualitatif de la lisière Est de la Commune de Plaisir et des abords des gares de la Ville ;
 - Régénérer le pôle commercial du Grand Plaisir et assurer son articulation avec celui des Clayes-sous-Bois en renforçant son attractivité et sa compétitivité et garantir sa fonction de pôle commercial majeur de l'agglomération ;
 - Créer, en lien avec Elancourt, Trappes et Les Clayes-sous-Bois, une identité et assurer la visibilité du futur pôle SQY High Tech ;
- Placer les enjeux patrimoniaux et environnementaux au centre des enjeux de développement urbain :
 - Affirmer l'identité historique via la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la commune ;
 - Inscrire le développement urbain dans le grand paysage et valoriser les vues vers celui-ci, notamment en direction de la Plaine de Versailles ;
 - Préserver les espaces agricoles en limitant au maximum le développement urbain dans l'emprise urbaine actuelle ;
 - Renforcer la biodiversité et les continuités écologiques ;

¹ Délibération du CC de SQY n°2018-317 en date du 18 octobre 2018 - Plaisir – Révision du PLU – Prescription – Modalités de concertation -demande de subvention

- Protéger les espaces naturels remarquables et renforcer le réseau des trames vertes et bleues afin d'assurer des continuités écologiques à l'échelle du territoire communal et de l'agglomération ;
- Traiter les enjeux énergétiques et de rareté des ressources par le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments et par le développement des énergies renouvelables ;
- Créer des espaces publics accueillants, sécurisants et support de végétalisation, permettant d'accueillir une circulation apaisée, gage d'une cohérence urbaine ;
- Développer et renforcer la mobilité durable et décarbonée au travers d'aménagements spécifiques ;
- Faciliter l'accès aux espaces ouverts et naturels grâce à des aménagements les mettant en valeur et diversifiant leurs fonctions de loisirs tout en permettant d'assurer une valorisation de la biodiversité ;
- Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir :
 - Assurer un développement urbain maîtrisé, s'inscrivant dans le tissu urbain et le paysage constitué. Diversifier l'offre de logement pour permettre le développement de parcours résidentiels sur la ville de Plaisir, mais également pour permettre l'accueil de publics spécifiques ;
 - Garantir une évolution mesurée des logements afin de s'adapter aux nouveaux besoins des familles ;
 - Renforcer la mixité fonctionnelle de la commune, à l'image de l'armature commerciale du centre-bourg ;
 - Renforcer la polarité du centre-ville par la valorisation de son patrimoine, son ouverture sur le reste de la ville, le renforcement de l'armature commerciale et le contrôle de sa mutation et répondre ainsi aux besoins des habitants ;
 - Accroître l'intensité urbaine à proximité des pôles gares via le renforcement de l'offre de services, d'équipements et de logements ;
 - Développer les liaisons inter-quartiers et les mobilités locales, par le biais d'aménagements apaisant la circulation et favorables aux modes actifs (marche, cycle) ;
 - Optimiser les équipements existants et adapter l'offre à l'évolution des besoins à destination des habitants, des salariés et des entreprises du territoire ;
 - Permettre des opérations de renouvellement urbain visant à développer des liens urbains et viaires avec le reste de la commune de Plaisir.

1.2. UNE CONCERTATION PRÉALABLE

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme (CU), une concertation a été organisée par le maître d'ouvrage associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation préalable relative à la révision du PLU ont été approuvées le 18 octobre 2018 et son bilan approuvé le 14 décembre 2023.

Le bilan quantitatif est le suivant :

5 réunions publiques	Environ 450 participants
5 ateliers	80 participants
1 balade urbaine	20 participants
1 urne	52 contributions

1 boîte mail	25 contributions
Courriers reçus	6 contributions
Presse institutionnelle	9 articles
Presse locale	5 articles
Questionnaire relatif au PADD	108 réponses

Le bilan des observations recueillies, dressé par le maître d'ouvrage² a porté sur les thèmes suivants :

- Les densités et formes urbaines (extensions des pavillons, préservation du tissu pavillonnaire...);
- L'aspect architectural et extérieur des constructions ;
- le patrimoine (protection du centre historique) ;
- L'environnement et le cadre de vie (préservation des espaces verts, des ENAF...);
- Le niveau de services et d'équipements (préservation des polarités commerciales de proximité, prise en compte des gens du Voyage dans le PLU, renforcement de la présence de professionnels de santé...);
- La question des mobilités (renforcement des mobilités douces et actives...);
- Le centre-bourg (renforcement de l'animation) ;
- La zone commerciale de Plaisir (préservation et encadrement de la zone, évolution du règlement sur le secteur des Ebisoires, développement à proximité de la gare de Plaisir-Les Clayes...).

1.3. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

Le rapport de présentation expose le diagnostic territorial, l'état initial du site et de l'environnement et la justification des choix retenus pour établir le projet.

Il définit notamment sur la période 2017-2023 la stratégie de développement de la commune sur la base d'une « croissance soutenue » avec un besoin de logements estimé à 295 logements/an et un objectif de croissance de la population de 35000 habitants en 2030.

Parmi les principaux objectifs du projet communal figure la préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

Quatre autres pièces importantes et rendues obligatoires par le code de l'urbanisme, figurent au projet : le PADD, les OAP, le règlement et les annexes.

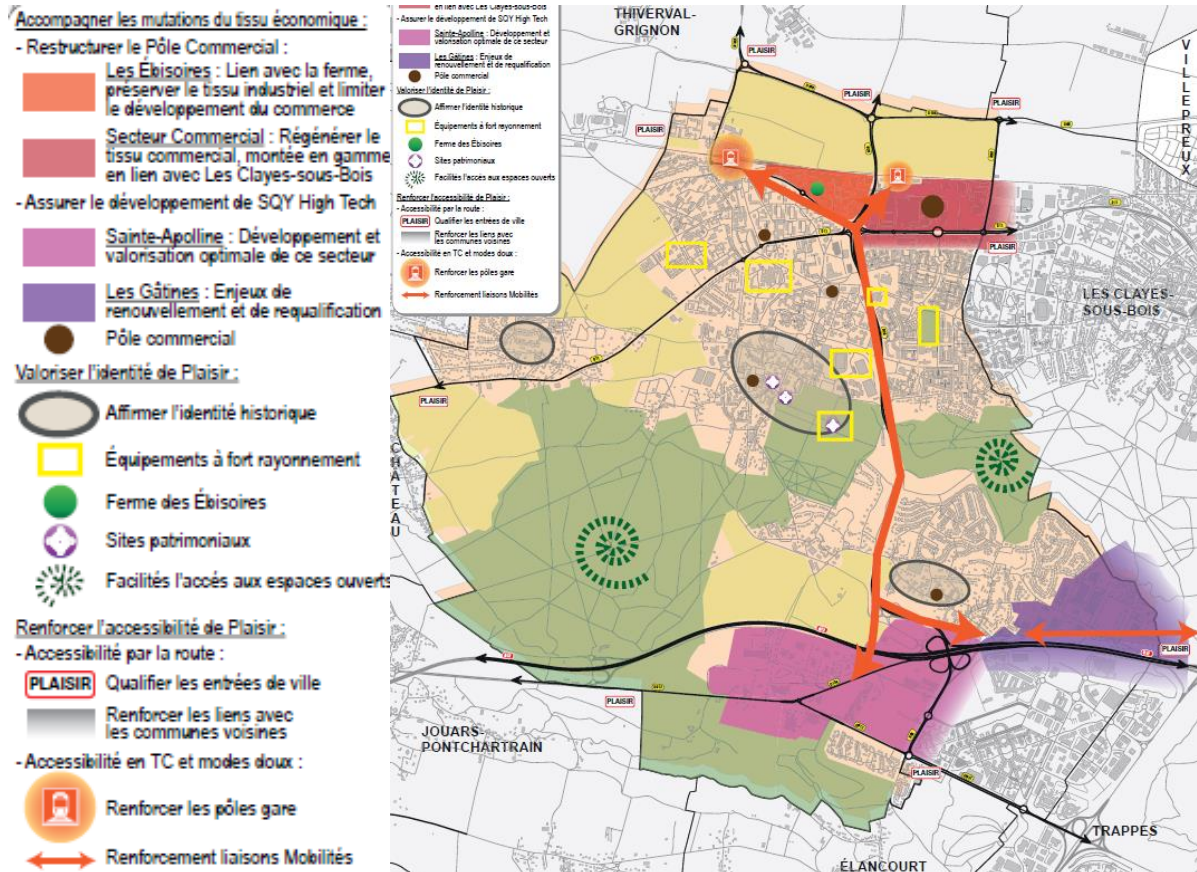
Le PADD

Le PADD fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune. Il définit 3 grandes orientations :

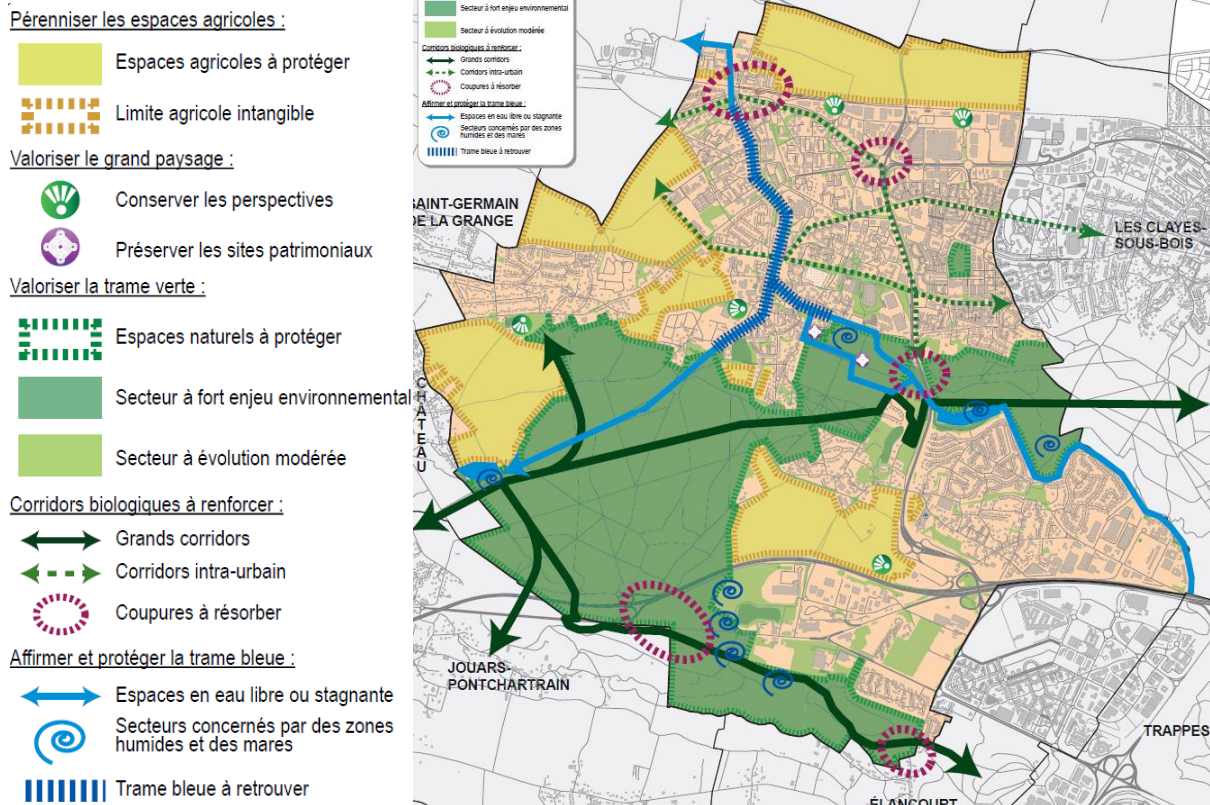
² Délibération du CC de SQY n°2023-333 en date du 14 décembre 2023 - Plaisir – Révision du PLU – Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

- **Orientation 1 : « Affirmer le rayonnement de Plaisir dans son territoire »** par le renforcement des pôles gares, la restructuration du pôle commercial « Grand Plaisir » et le développement des secteurs « Les Gâtines » et « Sainte Apolline » (SQY High tech).

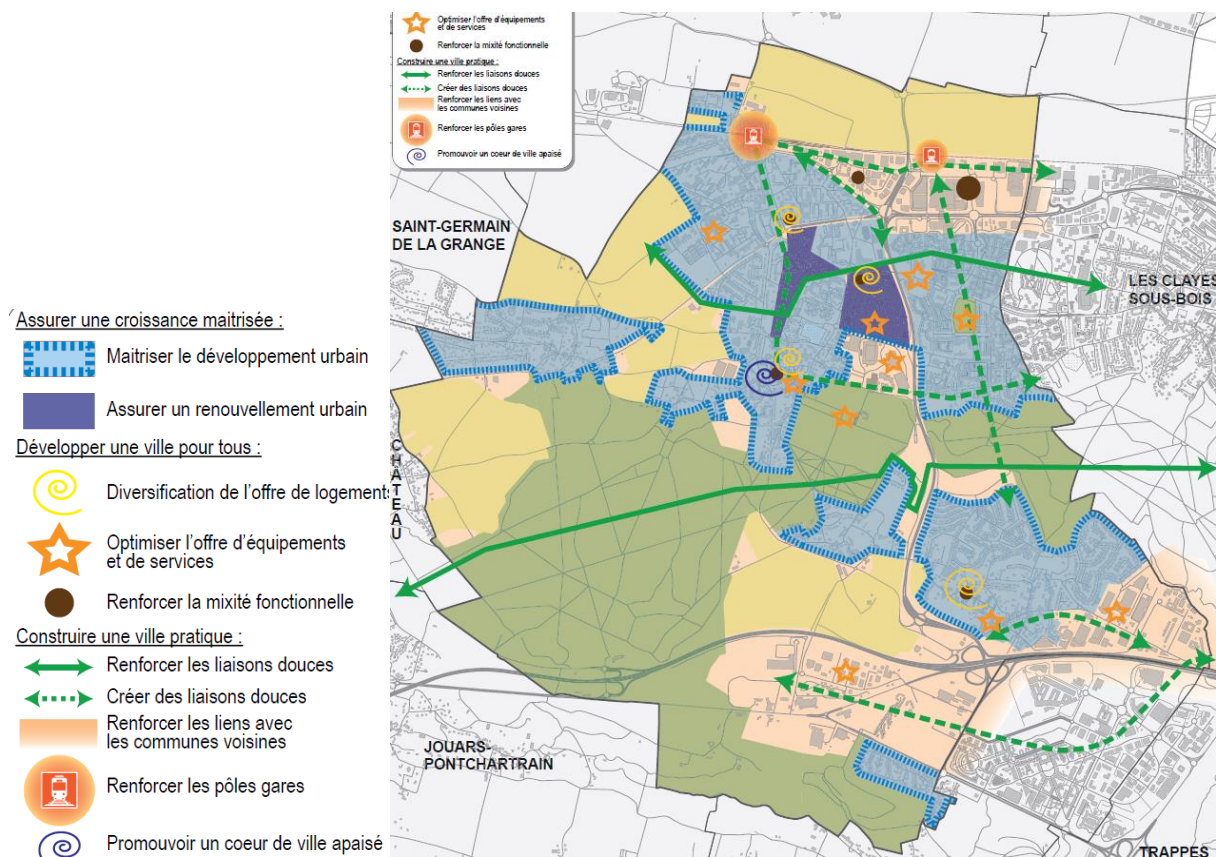
Il s'agit également d'améliorer l'accessibilité de la commune (transports en commun, modes doux, aménagements de voiries) et d'accroître son attractivité en valorisant ses milieux naturels et son patrimoine.



- **Orientation 2 : « Préserver les patrimoines et s’engager dans la transition écologique et climatique »** avec la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager, la préservation des espaces naturels et agricoles, le renforcement de la biodiversité, le maillage de la trame verte et bleue et l’adaptation au changement climatique (éco-mobilité, prévention et gestion des risques naturels et technologiques, lutte contre les pollutions et les nuisances).



- **Orientation 3 : « Améliorer le cadre de vie pour accroître l’attractivité de Plaisir »** par un développement urbain maîtrisé avec des liaisons inter-quartiers, une mixité fonctionnelle et le renforcement de l’attractivité du centre-bourg et des pôles gares. Une ville pour tous avec un taux de logements Locatifs Sociaux (LLS) supérieur à 25% et des équipements existants adaptés à l’évolution des besoins.



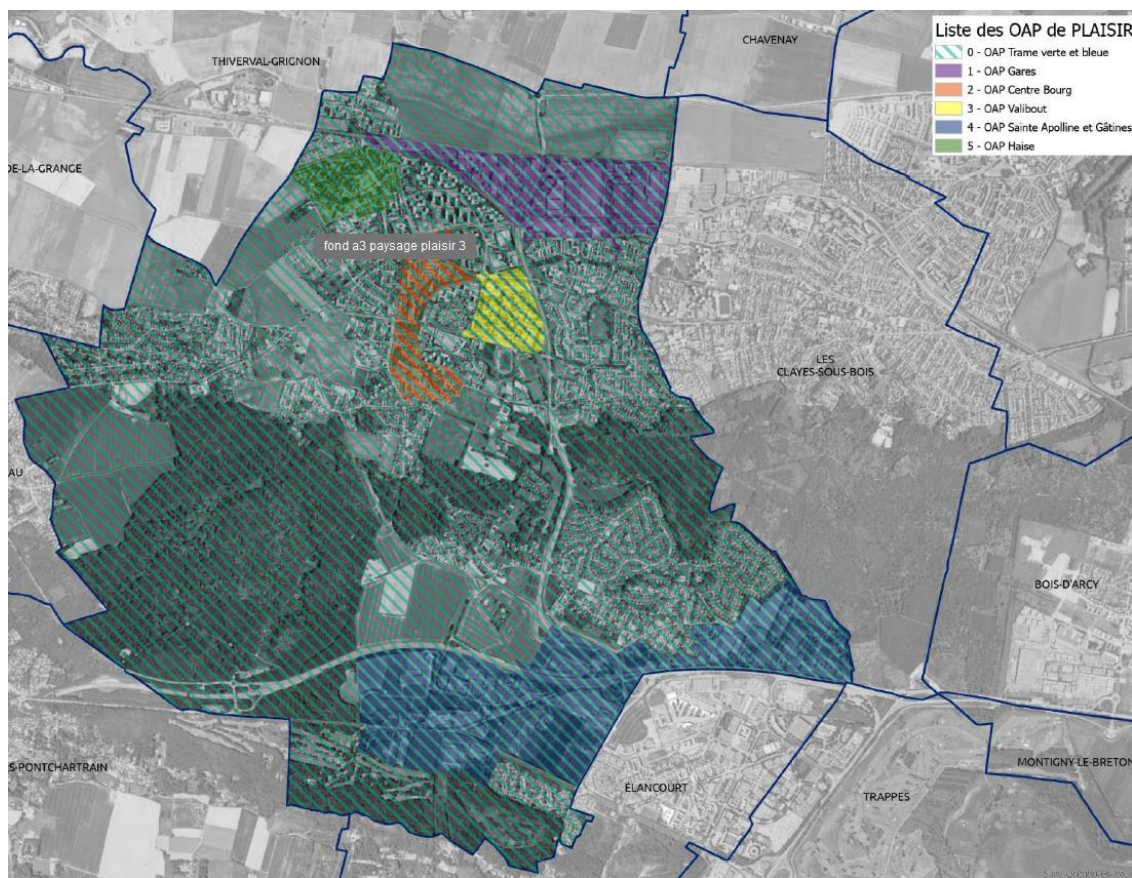
Les OAP

Les OAP contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet municipal. Elles visent à définir des intentions et orientations qualitatives.

Le projet comprend 6 OAP, (1 OAP thématique et 5 OAP sectorielles) :

- L’OAP Trame verte et bleue (TVB) qui s’applique à l’ensemble du territoire.
- L’OAP Gares, située au Nord de la commune en bordure des voies ferrées et de la plaine agricole,
- L’OAP Centre-bourg, située au milieu du territoire communal comprenant le centre historique et le site de l’Hôpital Charcot,
- L’OAP Valibout, localisée le long de la RD30, le secteur est formé d’un seul gros ilot bordé d’axes routiers importants,
- L’OAP Sainte Apolline et Gâtines, située au Sud du territoire, sur le plateau de St Quentin en Yvelines, le long de la RN 12,

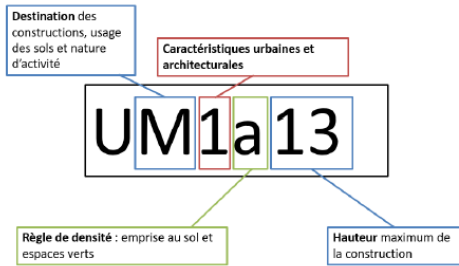
- L'OAP La Haise, située au Nord-Est de la commune, à proximité immédiate du pôle gare de Thiverval-Grignon et en lisière d'espaces boisés et agricoles.



Le Règlement

Le règlement écrit et graphique précise les possibilités de constructibilités. Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.

- Les dispositions générales
 - Le territoire est divisé en 3 zones : les zones urbaines (U), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A) ; il n'y a pas de zones à urbaniser (AU).
- Le Règlement de la zone U
 - La zone urbaine dite « zone U » correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - La zone U est réglementée selon un système d'indices qui correspond à la dénomination du secteur :



Ainsi, la zone U comporte plusieurs secteurs selon les indices de destinations suivants : UM,UR,URs,UA,U Ae,U Ai,UE. La destination applicable à chaque secteur figure dans le tableau suivant :

	M	R	Rs	A	Ae	Ai	E
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
Exploitation agricole							
Exploitation forestière							
HABITATION							
Logement							
Hébergement							
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration							
Commerce de gros							
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sauf linéaires commerciaux						
Hébergement hôtelier et touristique							
Cinéma							
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Équipements sportifs							
Lieux de culte							
Autres équipements recevant du public							
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie							
Entrepôt							
Bureau							
Cuisine dédiée à la vente en ligne							
Centre de congrès et d'exposition							

Destinations applicables selon les différentes Zones U - Source : Dossier 5.1 Règlement écrit - p 50

• Le règlement de la zone A

La zone agricole dite « zone A », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules, les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Un sous-secteur Ap est identifié dans lequel les constructions sont interdites pour assurer la préservation des grands paysages.

• Le règlement de la zone N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou

écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues. La zone N comprend plusieurs sous-secteurs identifiés Ne qui accueillent les équipements spécifiques suivants :

Numéro Ne	Localisation	Destination spécifique	Condition
Ne01	Parc des Quatre Saisons	Ouvrages techniques et sportifs Parcours sportifs	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 300 m ² d'emprise au sol
Ne02	Espace de loisirs des Gâtines	Ouvrages techniques, sportifs et de loisirs	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 150 m ² d'emprise au sol
Ne03	Bois de Sainte Apolline	Refuge SPA	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 500 m ² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement
Ne04	Mare aux saules	Ouvrages techniques et sportifs Jardins familiaux	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 500 m ² d'emprise au sol
Ne05	Golf Isabella	Ouvrages techniques et sportifs	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement
Ne06	Parc du Château	Ouvrages techniques et culturels	Ouvrages nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 800 m ² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement

- Autres inscriptions graphiques

Des inscriptions graphiques complètent le règlement graphique pour apporter des précisions locales :

- Dix emplacements réservés pour des voies, ouvrages et espaces publics,
- Des Espaces Paysagers Modulés (EPM) afin de conserver leur caractère paysager et végétal,
- Des bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- Deux secteurs de mixité sociale (centre-bourg et La Haise),
- Des linéaires commerciaux à préserver pour maintenir le commerce dans les polarités de proximité,
- Des dispositions graphiques de protection des milieux (bande de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 ha, zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Avre, zones humides, ancien site industriel),
- Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de l'hôpital Charcot.

Les annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU qui ont des impacts sur les possibilités de construction ; il s'agit des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), des annexes sanitaires et des annexes informatives.

1.4.CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

La révision du PLU est soumise aux articles L153-31 à L153-33 et R 153-11 du code de l'urbanisme.

SQY a engagé la procédure de révision du PLU de la commune de Plaisir par décision du conseil communautaire, successivement :

- Le 18 octobre 2018, par délibération n° 2018-317 prescrivant la révision du PLU et engageant une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et en fixant les modalités de ladite concertation ;
- Le 1^{er} juillet 2021, par délibération n° 2021-161 portant sur la présentation des orientations du PADD et le débat qui s'en est suivi ;
- Le 14 décembre 2023, par délibération n° 2023-333 approuvant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de PLU révisé et décidant de soumettre pour avis le projet aux PPA, aux communes limitrophes et aux EPCI qui ont demandé à être consultés.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur.

Ainsi le projet doit être compatible avec les documents de référence répertoriés à l'article L 131-4 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir :

- Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) approuvé par décret en conseil d'état le 27 décembre 2013 qui fixe notamment des orientations pour les espaces déjà urbanisés, les nouveaux espaces d'urbanisation, pour la préservation des espaces agricoles et naturels et les continuités écologiques ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par le conseil communautaire de SQY le 26 septembre 2019 qui décline la politique de l'habitat de l'agglomération pour une durée de 6 ans ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 approuvé par arrêté préfectoral le 23 mars 2022 qui fixe des objectifs d'amélioration de la gestion de l'eau et les actions à mettre en œuvre ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2015 dont les dispositions visent notamment à protéger les zones humides, à gérer les eaux pluviales, à limiter les ruissellements et à définir une marge de retrait par rapport au cours d'eau ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin seine Normandie approuvé par arrêté préfectoral le 3 mars 2022 qui a pour objectif d'évaluer et de réduire la vulnérabilité au risque inondation de la commune ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île de France approuvé par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013 qui met en évidence plusieurs éléments de la trame verte et bleue ;

- Le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux approuvé par arrêté préfectoral le 17 janvier 2022 qui prescrit des restrictions d'urbanisme relatives aux zones de bruit ;
- Le Plan de Déplacements urbains d'Île de France (PDUIF) approuvé par le conseil régional d'Ile de France le 19 juin 2014 qui met en place des dispositions et des actions pour faire évoluer les pratiques de déplacements vers une mobilité plus durable ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de (PCAET) de SQY approuvé par le conseil communautaire de SQY le 27 mai 2021 dont les actions ont pour objectif de réduire la production de gaz à effet de serre, de maîtriser la consommation énergétique et d'adapter la ville au changement climatique.

1.5.EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Selon l'article L 151-2 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme doit comprendre :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Le dossier soumis à enquête comprend 2 chemises à sangles cartonnées renfermant respectivement les pièces suivantes :

Chemise 1

- Insertions légales dans la presse :
 - « Toutes les Nouvelles de Versailles » et « Le Parisien » en date du 21 août 2024 ;
 - « Toutes les Nouvelles de Versailles » et « Le Parisien » en date du 09 septembre 2024 ;
- Délibération du conseil communautaire des 14 décembre 2023 (2023-333) relative à révision du PLU de Plaisir -Bilan de concertation et arrêt du projet de PLU – (6 pages) ;
- Arrêté communautaire de prescription de l'enquête publique en date du 24 juillet 2024 (5 pages) ;
- **Avis des Personnes Publiques Associées**
 - Avis de Conseil Régional d'Île de France en date du 13 septembre 2024 (arrivé et intégré au dossier le 10 octobre 2024 – 4 pages) ;
 - Mémoire en réponse de SQY à l'avis de la MRAe- n°MRAe-APPIF-2024-042 en date du 02 mai 2024 (20 pages) ;
 - Mémoire en réponse de SQY à l'avis de la DDT en date du 20 mars 2024 (34 pages dont 12 pages d'annexe consacrée à l'AOP « rue Charles d'Orléans ») ;
 - Synthèse des avis des services de l'État – Direction Départementale des territoires (28 pages) ;
 - Annexes à l'avis de la DDT :
 - Service de l'urbanisme des territoires /unité de planification (SUT/UP)
Direction départementale des Territoires - Servitudes de passage le long des cours d'eau domaniaux - Note d'information sur la réglementation (2 pages) ;

- Article A 126-1 code urbanisme – servitude d’utilité publique affectant l’utilisation des sols (8 pages) ;
- Arrêté préfectoral du 31 octobre 1906 - Cours d’eau non navigables ni flottables – Préfecture de Seine et Oise (1 page) ;
- Instruction technique DGPE/SDFCB/2017-712 du 29 août 2017 – Règles applicables en matière de défrichement (48 pages) ;
- o Contribution de l’ARS au projet de révision du PLU en date du 28 février 2024 (5 pages) ;
- o Avis de GRTgaz en date du 20 février 2024 (12 pages) ;
- o Avis de la CLE en date du 12 février 2024 (3 pages) ;
- o Avis délibéré de la MRAe sur le projet de PLU en date du 02 mai 2024 n°MRAe-APPIF-2024-042 (23 pages) ;
- o Avis de la SNCF Immobilier – direction Île de France en date du 06 février 2024 (23 pages) ;
- o Avis d’Île de France Mobilités en date du 18 avril 2024 (10 pages) ;
- o Avis de la commune de Chavenay (1 page) ;
- o Avis de RTE en date du 08 février 2024 (12 pages) ;
- o Avis de la CDPENAF en date du 04 avril 2024 (4 pages) ;
- o Avis de la Communauté de communes Gally-Mauldre en date du 07 juin 2024 (3 pages) ;
- o Avis de la CCI Versailles Yvelines en date du 15 février 2024 (1 page) ;
- o Avis de la Chambre d’Agriculture de Région Île de France en date du 08 avril 2024 (2 pages) ;
- o Avis du ministère des Armées en date du 12 mars 2024 (courriel 1 page) ;
- o Avis du département des Yvelines en date du 09 avril 2024 (9 pages) ;
- o Avis de l’ONF en date du 09 février 2024 (courriel +PJ de 6 pages) ;
- o Avis de la DGAC en date du 29 janvier 2024 (20 pages) ;
- o Avis de la Direction des Routes de la DRIEAT Île de France - arrondissement de la route Ouest en date du 12 février 2024 (2 pages) ;
- o Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d’Île de France – Unité départementale de l’architecture et du patrimoine des Yvelines en date du 14 février 2024 (6 pages) ;
- o Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d’Île de France –Service régional d’archéologie en date du 19 janvier 2024 (2 pages) + inventaire archéologique (3 pages format A3) ;
- **Bilan de la concertation** - (27 pages) ;
- **Notice de présentation** de l’enquête publique – (5 pages) ;
- **1. Pièces administratives** avec les délibérations du conseil communautaires de SQY des 18 octobre 2018 (2018-316) et (2018-317), du 1^{er} juillet 2021 (2021-161) – (16 pages) ;
- **2. Rapport de présentation**
 - o 2.1 Présentation du territoire - (51 pages) ;
 - o 2.2 Diagnostic urbain et sociodémographique - (58 pages) ;
 - o 2.3 Volet socio-économique : note méthodologique des scénarios (population, Logements et emplois) – (7 pages) ;
 - o 2.4 État initial du site et de l'environnement – (94 pages) ;
 - o 2.5 Justifications des choix retenus – (91 pages) ;

- 2.6 Évaluation environnementale – (130 pages) ;
- **3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** – (16 pages) ;
- **4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** – (50 pages) ;
- **5. Règlement**
 - 5.1 Règlement écrit - Titres I à VI – (81 pages) ;
 - 5.2 Règlement - Titre VI 1 - Dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain – (110 pages) ;
- **6. Plan de zonage** – (format 84 x104 cm) ;

Chemise 2

- **7. Annexes**
 - 7.1 Servitudes
 - 7.1.1 Tableau des servitudes d'utilité publique – (6 pages) ;
 - 7.1.2 Annexes servitudes d'utilité publique – (321 pages) ;
 - 7.1.3 Plan des servitudes d'utilité publique n° 1 – (format 84 x104 cm) ;
 - 7.1.4 Plan des servitudes d'utilité publique n° 2 – (format 84 x104 cm) ;
 - 7.2 Annexes sanitaires
 - 7.2.1 Plan du réseau d'eau potable - Planche 1 ;
 - 7.2.2 Plan du réseau d'eau potable - Planche 2 ;
 - 7.2.3 Plan du réseau d'eau potable - Planche 3 ;
 - 7.2.4 Plan des réseaux d'assainissement - eaux usées – (format 84 x104 cm) ;
 - 7.2.5 Plan des réseaux d'assainissement - eaux pluviales – (format 84 x104 cm) ;
 - 7.2.6 Règlement du service assainissement collectif – (36 pages) ;
 - 7.2.7 Notice concernant la gestion des eaux et le traitement des déchets – (7 pages) ;
 - 7.3 Annexes informatives
 - 7.3.1 Carte de zonage des eaux usées ;
 - 7.3.2 Carte de zonage des eaux pluviales ;
 - 7.3.3 Cartographie des secteurs de probabilité de zones humides – (format 84 x104 cm) ;
 - 7.3.4 Plan de classement sonore des infrastructures de transport terrestre – (format 84 x104 cm) ;
 - 7.3.5 Arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres – (18 pages) ;
 - 7.3.6 Plan d'exposition au bruit des aéronefs – (136 pages) ;
 - 7.3.7 Règlement Local de Publicité Intercommunal – (26 pages) ;
 - 7.3.8 Droit de Préemption Urbain – (44 pages) ;
 - 7.3.9 Délibération Zone d'Aménagement Différé – (6 pages) ;
 - 7.3.10 Délibérations sur les périmètres de prise en considération dits de sursis à statuer – (16 pages) ;
 - 7.3.11 Taxe d'aménagement – (34 pages) ;
 - 7.3.12 Périmètre de ZAC – (format A3) ;
 - 7.3.13 Plan des sites susceptibles de contenir des vestiges archéologiques – (format 84 x104 cm) ;
 - 7.3.14 Lutte contre le saturnisme – (5 pages) ;
 - 7.3.15 Aléa retrait-gonflement des sols argileux – (20 pages) ;
 - 7.3.16 Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) – (12 pages) ;

- 7.3.17 Plan des périmètres de protection et d'inventaire - ZNIEFF– (format A3) ;
- 7.3.18 Plan des espaces naturels sensibles– (format A3) ;
- 7.3.19 Arrêté d'aménagement forestier – (77 pages) ;
- 7.3.20 Guide des couleurs et des matériaux du bâti - PNR Haute Vallée de Chevreuse – (34 pages) ;
- 7.3.21 Plaquette essences locales - PNR Haute Vallée de Chevreuse – (10 pages) ;
- 7.3.22 Charte de l'arbre - CA de Saint-Quentin-en-Yvelines – (33 pages) ;
- 7.3.23 Guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique – (38 pages).

À l'examen du dossier soumis à enquête, il apparaît que l'ensemble des pièces du dossier répond aux exigences du code de l'urbanisme.

2.ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1.DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E24000007/78 du 26 février 2024, la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné M. Richard LE COMPAGNON en qualité de commissaire enquêteur et M. Laurent CADET en qualité de suppléant pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du PLU de la commune de Plaisir.

Ce document figure en **pièce jointe n°1**.

2.2.RÉUNIONS PRÉPARATOIRES

2.2.1.1^{ère} réunion avec le maître d'ouvrage et la commune

Le 21 mars 2024 à 13h30, j'ai participé à une 1^{ère} réunion d'échange avec Mme Sandrine RANC, directrice de l'aménagement et de l'urbanisme et M. Alexis LARGILLET, urbaniste à SQY, dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Plaisir. M^{me} RANC m'a présenté le territoire communal avec ses différents secteurs ainsi que les principaux projets portés par les élus dans le cadre de cette révision du PLU.

Avec M. LARGILLET, ils ont ensuite répondu à une série de questions que j'avais préparées à la suite de ma lecture du dossier.

Nous avons également échangé sur les modalités d'organisation de l'enquête : les différentes formes de publicité et les dates de permanences.

Enfin, nous avons programmé une visite de la ville.

2.2.2.Visite de la ville de Plaisir

Le 11 avril 2024 à 14h, Mme RANC et M. LARGILLET m'ont accompagné pour une visite de la ville dans un véhicule municipal. En commençant par le centre-bourg historique, puis les secteurs d'activités de Ste Apolline et des Gâtines au Sud, les quartiers des gares au Nord (Plaisir-Grignon et Plaisir-les Clayes) avec les zones commerciales de « Grand Plaisir », la visite s'est poursuivie par les secteurs résidentiels : Haise, Brigitte, Le Valibout, l'Aqueduc et s'est achevée par le site de l'Hopital Charcot en mutation, objet d'un important projet de restructuration en lien avec le centre bourg.

J'ai découvert un territoire très étendu, avec une urbanisation fragmentée par « plaques » peu dense avec de nombreux espaces verts, de vastes espaces naturels et traversé par de grandes infrastructures routières.

2.2.3. Report des dates de l'enquête publique

Suite aux avis émis sur le projet par la DDT et la MRAe, le maître d'ouvrage m'a informé par mail le 17 mai 2024 de sa décision de reporter le déroulement de l'enquête prévu initialement en juin au mois de septembre suivant, afin de pouvoir disposer du temps nécessaire pour rédiger un mémoire en réponse à chacun de ces deux avis.

2.2.4.2^{ème} réunion avec le service urbanisme de la commune

Avant le démarrage de l'enquête, une réunion s'est tenue le 27 août 2024 au service urbanisme de la ville avec Mme Sandrine RANC afin de vérifier les dispositions mises en place pour accueillir le public et parapher les deux registres d'enquête. J'ai également posé des questions sur le mémoire en réponse à l'avis de la DDT qui m'avait été transmis durant l'été.

Enfin j'ai procédé à la vérification de l'affichage des avis au public sur les panneaux administratifs de la commune.

2.3. LES MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Par arrêté en date du 24 juillet 2024, monsieur le président de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Plaisir.

Les principales modalités de l'enquête contenues dans cet arrêté précisent que :

- L'enquête se déroulera du lundi 09 septembre 2024 à 13h30 jusqu'au vendredi 11 octobre 2024 à 17h00, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs ;
- Le dossier d'enquête et un registre « papier » à feuillets non mobiles côté et paraphé seront mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels au public :
 - en mairie de Plaisir ;
 - à l'hôtel d'agglomération de saint Quentin en Yvelines, siège de l'enquête ;
- Le dossier en version numérique pourra également être consulté sur un support informatique en mairie de Plaisir et à l'hôtel d'agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il sera aussi disponible le site internet de Saint Quentin en Yvelines à l'adresse : www.Saint-quentin-en-yvelines.fr ainsi qu'à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plu-plaisir> ;
- Un registre dématérialisé sera également mis à disposition du public pour déposer ses observations et propositions du lundi 09 septembre 2024 à 13h30 jusqu'au vendredi 11 octobre 2024 à 17h00 à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-plaisir> ;
- Des observations écrites pourront être adressées au commissaire enquêteur, à la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines – Direction de l'Urbanisme et de la prospective – 1 rue Eugène Hénaff – BP 10118 – 78192 Trappes cedex.

Le public pourra également formuler ses observations par courriel à l'adresse suivante : plu-plaisir@mail.registre-numerique.fr.

Les observations adressées par voie postale au commissaire enquêteur seront intégrées dans le registre papier en mairie de Plaisir et à l'hôtel d'agglomération.

- Les contributions adressées par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Plaisir aux jours et heures suivants :

Jour	Date	Heure
Lundi	16 septembre 2024	16h00 à 19h30
Mercredi	25 septembre 2024	9h00 à 12h00
Samedi	05 octobre 2024	9h00 à 12h00
Vendredi	11 octobre 2024	13h30 à 17h00

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;

- Cet avis sera également affiché au siège de l'enquête, à Saint Quentin en Yvelines, à la mairie de Plaisir et sur l'ensemble des panneaux d'affichage administratif dont dispose la commune et par tout autre procédé en usage dans la commune, ainsi que sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération aux adresses suivantes : www.ville-plaisir.fr et www.Saint-quentin-en-yvelines.fr ;

- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, durant un an à la mairie de Plaisir et au siège de la communauté d'agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi que sur le site internet de Saint Quentin en Yvelines, à l'adresse : www.saint-quentin-en-yvelines.fr.

L'arrêté du président de la communauté d'agglomération figure **en pièce jointe n°2**.

2.3.1.L'information effective du public

2.3.1.1.La publicité légale dans la presse et par voie d'affichage

2.3.1.1.1.Les parutions dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par la communauté d'agglomération 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelés dans les 8 premiers jours après le début de celle-ci, dans les journaux suivants :

- 1ère insertion

Le 21 août 2024 dans « Le Parisien » et dans « Toutes les Nouvelles de Versailles » ;

Soit 19 jours avant le début de l'enquête.

- 2ème Insertion

Le 11 septembre 2024 dans « Le Parisien » et dans « Toutes les Nouvelles de Versailles » ;

Soit 2 jours après le début de l'enquête.

Les copies de ces insertions figurent en **pièce jointe n°3**.

Cet avis a été publié également sur le site internet dédié, consultable par le public : <https://www.registre-numerique.fr/>

2.3.1.1.2.L'affichage légal

En application des prescriptions de l'arrêté communautaire du 24 juillet 2024, un avis au public reprenant les principales indications de l'arrêté a été apposé avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie et sur 7 panneaux administratifs municipaux répartis sur le territoire.

Une photographie de cet avis figure en **pièce jointe n° 4**.

2.3.1.1.3.Vérification de l'affichage

Le 27 août et le 06 septembre 2024, j'ai procédé à une visite de la ville au cours de laquelle j'ai pu constater la mise en place de l'affichage.

Un reportage photographique de cette visite figure en **pièce jointe n°5**.

2.3.1.2.Les autres actions d'information

Plusieurs autres modes d'informations ont été utilisés pour avertir le public :

- 5 panneaux électroniques d'information (centre bourg-rue Pasteur, gare de Plaisir Grignon, Centre commercial Brigitte, Palais des sports ; les Ébisoires) ;
- Un encart dans le magazine municipal « Essentiel », du mois de septembre 2024 ;
- Un article dans « La gazette de Saint Quentin en Yvelines » n°281 en date du 24 septembre 2024 ;
- Information dans les actualités du site internet de la ville permettant de télécharger l'arrêté de prescription de l'enquête ;
- Information dans les actualités du site internet de SQY permettant de consulter le dossier et de s'informer des horaires de permanence du commissaire enquêteur ;
- Des messages d'information sur réseaux sociaux Facebook et X(ex-Twitter).

Une copie de ces informations figure en **pièce jointe n°6**.

2.3.1.3.Examen des formalités d'information du public

Compte tenu des dispositions prises et décrites ci-dessus, **je considère que la procédure de l'enquête sur l'information du public et les formalités de publicité a été respectée à travers les insertions dans les journaux, l'affichage de l'avis d'enquête et les autres modes d'informations complémentaires utilisés.**

2.3.2.Les permanences

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, quatre permanences ont été organisées à la mairie de Plaisir pour permettre au public de s'exprimer et de rencontrer le commissaire enquêteur.

Le bureau mis à ma disposition qui disposait d'une zone d'attente m'a permis de recevoir le public, y compris les personnes à mobilité réduite, dans des conditions satisfaisantes.

Date	Jour	Heure	Commentaires
16 septembre 2024	Lundi	16h00 à 19h30	RAS
25 septembre 2024	Mercredi	09h00 à 12h00	RAS

05 octobre 2024	Samedi	09h00 à 12h00	RAS
11 octobre 2024	Vendredi	13h30 à 17h00	RAS

2.3.3. Incidents relevés au cours de l'enquête

Je n'ai constaté et il ne m'a été signalé, aucun incident susceptible d'avoir un impact sur le déroulement de la procédure.

2.3.4. Clôture et formalités de fin d'enquête

À l'expiration du délai de l'enquête, le vendredi 11 octobre 2024 à 17h00 et conformément à l'article 9 de l'arrêté communautaire portant ouverture de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre n°1 situé en mairie de Plaisir. Le registre dématérialisé a été fermé automatiquement à 17h00.

Je me suis rendu le lundi 14 octobre 2024 à 16h00 à l'hôtel d'agglomération de St Quentin en Yvelines, siège de l'enquête, pour clore et récupérer le registre n°2.

Les registres n°1 et 2 ainsi que le dossier d'enquête sont associées aux pièces jointes : **pièce n°7**.

2.3.5. Communication du procès-verbal de synthèse en fin d'enquête

Après avoir pris connaissance des observations recueillies au cours de l'enquête, j'ai procédé à leur synthèse et analyse, transcrite dans un procès-verbal accompagné d'une annexe n°1 présentant le dépouillement des observations et leur analyse thématique ainsi qu'une annexe n°2 constituée par un tableau de dépouillement de l'ensemble des observations.

Le 18 octobre 2024 à 14h00, une réunion a été organisée au siège de la communauté d'agglomération à Trappes au cours de laquelle j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse à M. Alexis LARGILLET, urbaniste représentant de SQY, en présence de Mme Sandrine RANC directrice de l'urbanisme de la ville de Plaisir et sa remplaçante Mme Sophie JUTZET.

Le procès-verbal de synthèse signé par le représentant du maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur figure en **pièce jointe n°8**.

L'annexe n°1 au procès-verbal de synthèse est intégrée dans le corps du présent rapport (cf. § 3.4).

L'annexe n°2 constituée par le tableau de dépouillement de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête figure en **3^{ème} partie du présent rapport - Annexes**.

2.3.6. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le 05 novembre 2024 M. LARGILLET m'a transmis par courriel son mémoire en réponse à l'ensemble des observations, propositions et interrogations contenues dans le procès-verbal de synthèse. Ce document figure en **pièce jointe n° 9**.

Le jeudi 07 novembre, il m'a fait parvenir par courriel une 1^{ère} correction mineure portant sur la question n°2 du commissaire enquêteur (OAP Ste Apolline). La copie de ce courriel figure en **pièce jointe n° 10**.

Enfin, deux nouvelles corrections m'ont été transmises également par courriel le vendredi 08 novembre 2024 portant sur les observations C12 – Sté ECT et E12 - IDFM, dont la copie est annexée en **pièce jointe n°11**.

3.APPRÉCIATIONS SUR LE PROJET DE PLU RÉVISÉ

3.1.APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES AVIS DES PPA ET DE LA MRAe

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU révisé a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis dans le délai réglementaire de 3 mois, au-delà duquel l'avis est réputé favorable.

Par ailleurs, le projet de révision a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe (article R.104-25 du CU).

Chacun de ces avis est synthétisé ci – après et suivi de l'appréciation du commissaire enquêteur (en couleur bleu).

Les avis des services de l'État (DDT) et l'avis de la MRAe sont accompagnés chacun d'un mémoire en réponse³ que le maître d'ouvrage a apporté (en couleur violet).

3.1.1.Avis des Personnes Publiques Associées

La synthèse des avis reçus par le maître d'ouvrage dans le délai des 3 mois réglementaires sont les suivants :

Personne publique	Date de réponse	Avis
Direction Départementale des Territoires (DDT) Services de l'état Comprenant les avis DRAC, UDAP, DiRIF, ARS, RTE et SNCF	20 mars 2024	Favorable avec réserves, remarques et précisions de rédaction
Conseil départemental des Yvelines (CD78)	09 avril 2024	Favorable avec réserves, recommandations et suggestions
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	04 avril 2024	Favorable avec réserves et recommandations
Commission Locale de l'Eau (CLE)	12 février 2024	Favorable
Île de France Mobilités (IDFM)	18 avril 2024	Favorable avec observations
Chambre d'agriculture de Région Ile de France	08 avril 2024	Favorable avec observations
Direction Générale de l'Aviation civile (DGAC)	23 janvier 2024	Observations

³ Cf dossier d'enquête : mémoires en réponse à l'avis de la DDT en date du 20 mars 2024 et à l'avis de la MRAe en date du 02 mai 2024.

Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale de Versailles-Yvelines (CCID 78)	15 février 2024	Favorable
Gestionnaire du Réseau de Transport de gaz (GRTgaz)	20 février 2024	Observations
Office National des Forêts (ONF)	09 février 2024	Observations
Ministère des armées	12 mars 2024	Pas concerné
Commune de Chavenay	12 mars 2024	Observation

Avis transmis hors délai :

Personne Publique	Date de réponse	Avis
Communauté de commune Gally Mauldre (CCGM)	07 juin 2024	Favorable avec observations
Conseil Régional d'Île de France (RIDF)	13 septembre 2024 (arrivé le 10/10/2024)	Favorable avec observations

3.1.2. Avis des services de l'état - Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT assure le rôle de personne publique associée pour le compte de l'État, au sens de l'article L.132-7 du CU. À ce titre, elle représente et coordonne l'ensemble des services de l'État lors des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme.

3.1.2.1. Réserves

Par courrier en date du 20 mars 2024, la DDT a émis un avis favorable sur le projet assorti des réserves suivantes :

Réserve n°1 : LA TRAJECTOIRE LOGEMENT

SUR L'ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

a1- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le projet de PLU ne met pas suffisamment en avant ses sites de création de nouveaux logements et il ne fixe pas d'orientation pour la création de logements supplémentaires, dans ses OAP. En conséquence, il est nécessaire que la commune indique comment elle entend produire les logements supplémentaires imposés par le SRHH (950 logements/6 ans), puis qu'elle le traduise dans les mesures réglementaires de son PLU.

a2- Le programme local de l'habitat (PLH)

Il n'y a pas de bilan du PLH sur le nombre de logements construits sur la période 2018-2023 (objectif 953 logts) 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

a1- 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 Équipement
Valibout	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	

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. 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.

a2- 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...

Un tableau de synthèse des principales opérations de logements depuis 2013 dresse le 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...

... 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

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 ».

Appréciations du commissaire enquêteur :

a1 et a2- Je prends acte des réponses apportées par SQY qui fournit les chiffres de production de logements réalisés depuis 2018 et à venir, avec un échéancier permettant de fixer la trajectoire logements à l'horizon 2030.

Je note que sur les 6 prochaines années, l'estimation initial de construction de 295 logts/an passe à 329 logts/an avec un objectif à long terme de 35000 habitants.

Cet objectif de développement est important au regard de l'évolution démographique des années passées : +1.36% sur la période 2010-2021.

Cependant, en dépit d'une situation de la construction de logement neuf au niveau national qui baisse depuis quelques années⁴, la commune a fait preuve d'un certain dynamisme avec un bilan des logements mis en chantier au terme de la période 2018-2023 de 1275 logements, soit 212 logts/an (Source Sit@del).

Je retiens également les études importantes engagées au cours des dernières années sur les quartiers à enjeux qui se traduisent dans les OAP. Il s'agit notamment du projet de réaménagement du centre-ville avec la libération d'une emprise foncière importante sur le site de l'Hôpital Charcot (environ 1100 logts dans un parc habité) et du quartier du Valibout.

Comme il s'y engage, le maître d'ouvrage devra intégrer ces informations détaillées dans le rapport de présentation et dans les OAP du PLU révisé.

SUR LE TRAITEMENT RÉGLEMENTAIRE DU LOGEMENT PAR LE PROJET DE PLU

a3- Le rapport de présentation

Le potentiel de logement n'est pas précisé dans le diagnostic urbain et les chiffres du logement social ne sont pas à jour.

Le rapport de présentation est à compléter avec un diagnostic foncier détaillé ainsi qu'une étude sur la densification des zones déjà urbanisées qui permettraient notamment de justifier l'ouverture à l'urbanisation de 24 ha d'ENAF (annoncés).

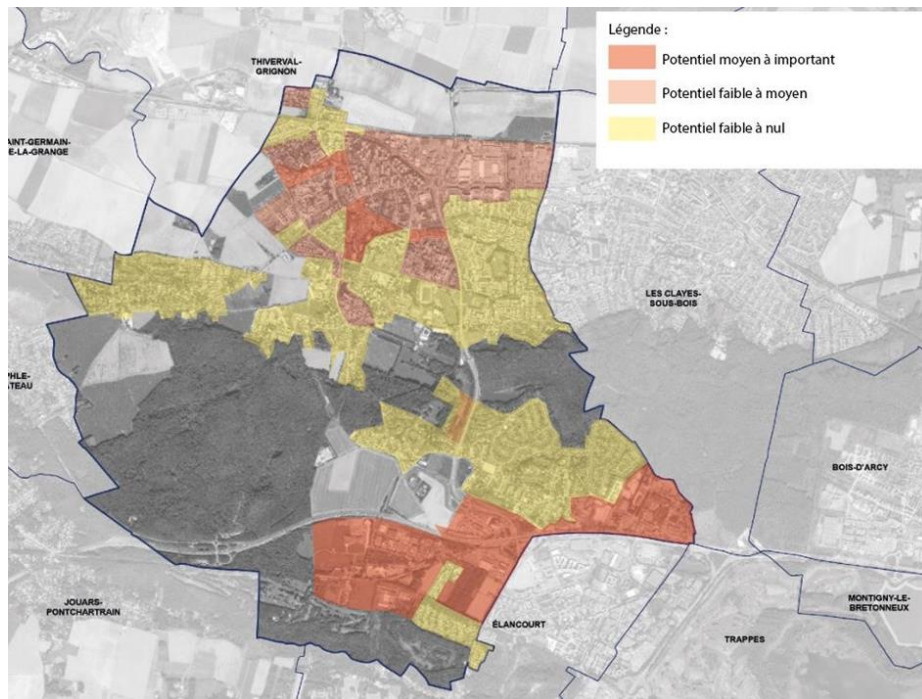
Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

a3- Les données utilisées pour le diagnostic socio-économique du PLU, y compris celles traitant de l'offre de logement social, sont effectivement datées et nécessitent une mise à jour. Ainsi,

⁴ Données et études statistiques ministère de la transition écologique et cohésion des territoires (base de données Sitadel) : « les autorisations de logements neufs (France entière) de mai 2023 à avril 2024 ont diminué de 22% par rapport aux 12 derniers mois précédant la crise sanitaire ».

l'intégralité de ce diagnostic socioéconomique sera actualisée, ainsi que leur analyse le cas échéant, d'ici à l'approbation du PLU révisé.

...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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH de SQY, une étude spécifique sur le potentiel de densification et de renaturation est en cours de réalisation.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a3- Les informations apportées par SQY se traduisent par la production d'une carte de zonage du potentiel de densification schématique, accompagnée de commentaires succincts.

Je regrette qu'aucun détail, ni bilan ne soit fourni qui permettraient de disposer des capacités de construction dans le tissu urbain existant, nécessaire pour maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Je note toutefois qu'une étude sur le potentiel de densification et de renaturation est actuellement en cours dans le cadre de l'élaboration du futur PLUiH.

a4- Le PADD

L'accueil des GDV

En cohérence avec l'orientation du PADD de : « Maintenir les capacités d'accueil des gens du voyage et accompagner leur sédentarisation », il serait utile de réserver des emprises foncières à cet usage.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

a4- 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a4 J'observe que le maître d'ouvrage s'est limité à maintenir les capacités d'accueil actuelles. Ce projet de révision du PLU aurait pu être l'occasion d'apporter une réflexion sur les besoins des gens du voyage en matière d'habitat sédentarisés.

a5- Les OAP Sectorielles et le règlement

La ville de Plaisir n'est pas déficitaire en logements sociaux et respecte les dispositions de la loi SRU, mais la réalisation des OAP ne garantit pas une production de logements sociaux suffisante et le PLU ne prévoit pas d'emplacements réservés ni une projection de logements sociaux.

Les prescriptions mentionnées 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 LLS.

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 LLS suffisante.

Sur les secteurs de mixité sociale, il serait souhaitable d'étendre l'obligation réglementaire d'un taux minimum de 25% de LLS, aux programmes de 5 à 30 logements.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

a5- 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

À horizon 2030, selon les estimations effectuées ce sont donc environ 336 logements locatifs sociaux supplémentaires qui viendront compléter le parc social actuel sur la commune.

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%

Appréciations du commissaire enquêteur :

a5- Je prends acte des compléments d'information apportées par la commune et la communauté d'agglomération sur le respect des obligations de construction de logements sociaux.

Sur les secteurs de mixité sociale, le maître d'ouvrage a augmenté le taux de LLS passant de 25 à 27% pour les opérations de plus de 30 logements.

Au total, 336 logements viennent compléter le parc actuel et permettent ainsi de conforter le projet communal dans son orientation 3 du PADD qui vise à maintenir le taux SRU supérieur à 25% et à encourager la mixité sociale à l'échelle de l'ensemble des quartiers.

Le projet de PLU doit être complété avec ces informations dans les OAP et le règlement des SMS afin d'explicitier les objectifs de production de LLS.

Réserve n°2 : LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

SUR L'ARTICULATION DU PROJET AVEC LE SDRIF 2013-2030

a6- Sur l'enveloppe initiale du SDRIF

Le rapport de présentation doit être complété par :

- Une estimation chiffrée des droits à construire subsistants de l'enveloppe initiale du SDRIF

- La localisation des surfaces d'ENAF consommées et la confirmation que ces surfaces rentrent dans l'enveloppe restante des droits à construire octroyés par le SDRIF.

SUR LE TRAITEMENT RÉGLEMENTAIRE DE LA CONSOMMATION D'ENAF

a7- Sur la justification des choix retenus par le rapport de présentation

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

Pour information, l'analyse comparative de la DDT-78 entre le Mode d'Occupation des Sols (MOS) et le plan de zonage arrêté, ont conduit la DDT-78 à évaluer la consommation d'ENAF à environ 15.5 ha de surfaces agricoles, 7 ha de forêt et 2.75 ha de milieux semi-naturels, soit un total de 25.5 ha au minimum.

a8- Sur les objectifs du PADD

Le PADD comporte un objectif de réduction de 70% des espaces urbanisables par rapport au PLU précédent sans autre mention. Le PADD doit comporter obligatoirement un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace qui doit être justifié en explicitant les dispositifs de lutte contre l'étalement urbain.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

SUR L'ARTICULATION DU PROJET AVEC LE SDRIF 2013-2030

a6- La comparaison entre le MOS de 2012 et celui de 2021 permet de mettre en évidence les secteurs où des hectares ont été consommés. Ils sont représentés sur une carte. (Cf. dossier - Mémoire en réponse à l'avis de la DDT en date du 20 mars 2024 – version complète).

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.

...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 :

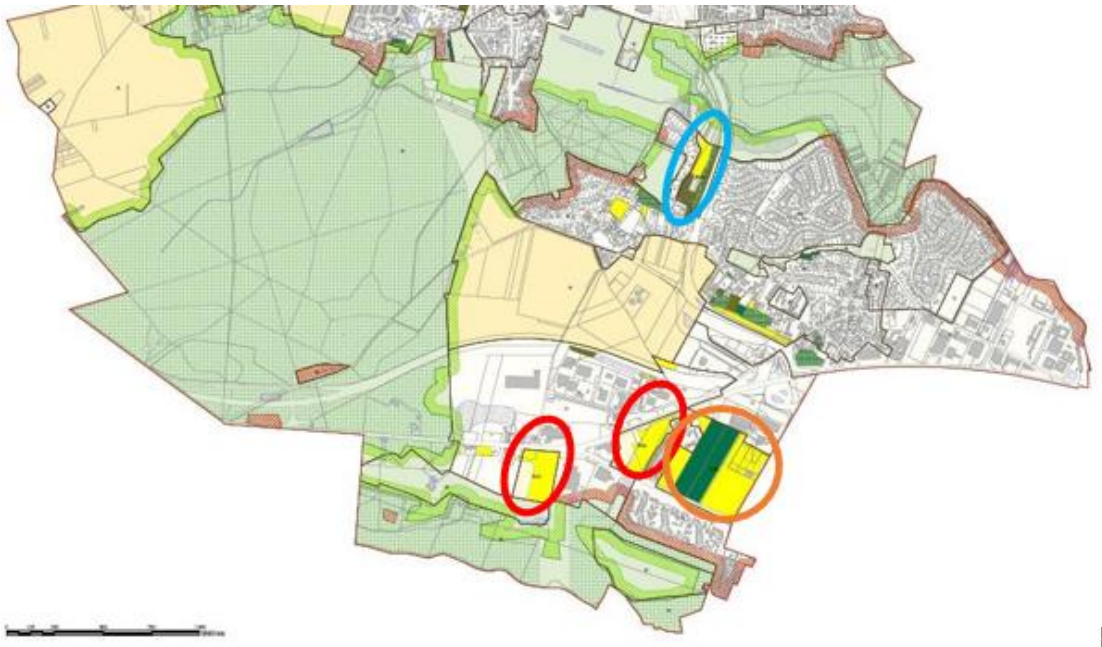
- Avec une densité humaine des espaces urbanisés existant à la date d'approbation du SDRIF qui passe de 87,55 en 2013 estimé à 101,3 à horizon 2030, soit une hausse de +15% ;

- 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.

SUR LE TRAITEMENT RÉGLEMENTAIRE DE LA CONSOMMATION D'ENAF

a7- 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 (entourée 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.



La cartographie des espaces naturels potentiellement consommés (PLU révisé)

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.

...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 ».

a8- 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

a6- Des réponses sont apportées sur la consommation d'ENAF entre 2012 et 2021, soit environ 15 ha qui confirment la compatibilité du projet avec le SDRIF, sur « les espaces urbanisés » et sur « les nouveaux espaces d'urbanisation ».

a7 et a8- SQY apporte également une réponse sur la surface consommée d'ENAF résultant du projet de PLU révisé, soit 26 ha-situés principalement au sein de l'OAP Ste Apolline et sur une nouvelle OAP localisée rue Charles d'Orléans.

Comme le maître d'ouvrage s'y engage, ces informations avec les calculs s'y rapportant seront intégrés dans le PADD et le rapport de présentation et la consommation d'espace sera justifiée.

J'observe que dans le contexte de développement urbain et de dynamique économique du projet de PLU révisé, la commune n'a pas utilisé toutes les possibilités d'urbanisation autorisées par le SDRIF, /soit environ 59 ha d'ENAF.

a9- Sur le classement règlementaire en zone urbaine (U)

Le règlement écrit : Le règlement de la zone U doit être complété en fixant des limites à l'emprise au sol maximum sur certaines parcelles non encore totalement artificialisées (principalement sur l'OAP n°4 Ste Apolline et Gâtines) qui pourrait engendrer une consommation d'espaces et une artificialisation des sols supplémentaires.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

a9- 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 ».

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. 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 figurant au règlement (page 55).

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de la communauté d'agglomération sur ce point.

a10- Sur le classement réglementaire en zone urbaine (U)

Le règlement graphique : Le classement de 130 ha en zone U est à revoir conformément à l'article R 151-8 du CU qui indique que ne peuvent être classés en zone urbaines que les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Or, une portion des 130 ha est constitué d'espaces agricoles et naturels (principalement situés dans l'OAP n°4 de Ste Apolline et des Gâtines). La DDT identifie 5 secteurs à revoir.

a11- Sur l'absence de classement en zone à urbaniser (AU)

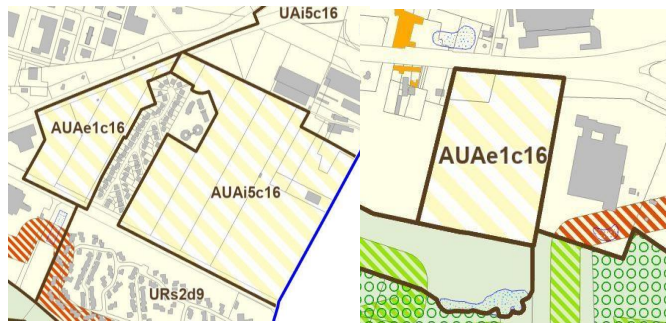
Le projet de PLU ne comporte pas de zones à urbaniser (AU). Or, conformément à l'article R.151-20 du CU, peuvent être classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les choix de la commune induisant la consommation de 24 ha d'ENAF, il s'agit là de terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le classement en « AU » est à privilégier pour les terrains de Ste Apolline et des Gâtines, là où les constructions à implanter restent à définir, sous réserve du respect des orientations de l'OAP n°0 TVB.

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

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

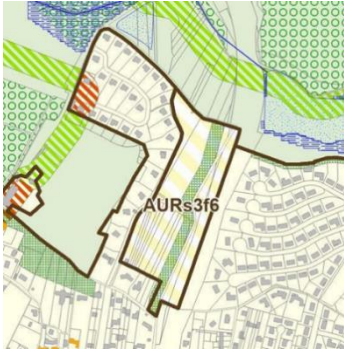
a10 et a11- Afin de se conformer à l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, les trois secteurs situés dans l'OAP Ste Apolline et identifiés dans l'avis, seront rebasculés en zone À Urbaniser (AU), tout en conservant les mêmes règles de prospect, comme illustré ci-dessous.

Un échancier prévisionnel d'aménagement de ces secteurs sera ajouté dans l'OAP, conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.



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.

S'agissant du 4^{ème} secteur situé rue Charles d'Orléans, le zonage sera également modifié en zone AU.



Conformément à l'article R.151-20, toute zone À Urbaniser (AU) doit être accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Contrairement aux secteurs mentionnés ci-avant 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.

Enfin, le 5^{ème} secteur qui 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. 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.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a10 et a11-Je prends acte des modifications règlementaires de zonage apportées par SQY, à la demande des services de l'état.

Pour les 4 premiers secteurs les modifications et compléments seront intégrés dans le règlement graphique, dans le rapport de présentation ainsi que dans le document spécifique à chacune des OAP concernées.

Le choix de la nouvelle OAP « rue Charles d'Orléans » constitue une opportunité de densification par sa situation enclavée dans un secteur déjà urbanisé, avec une partie du terrain en espace d'activités (MOS 2021), disposant déjà d'une desserte voirie et réseaux. Elle s'inscrit en cohérence avec la typologie urbaine du quartier mais avec pour corollaire une densité très faible de 5logts/ha qui consomme 2.5 ha d'espaces.

Je note qu'elle déroge à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 75 m par rapport à la RD30 limitrophe, qui est ramenée 50 m et qu'elle ne prend pas en compte les recommandations de l'OMS sur l'exposition des populations aux pollutions d'origine routière (bruit et air).

Je n'ai pas de commentaire à apporter sur le 5^{ème} secteur.

TRAITEMENT DES ESPACES BOISÉS

a12- Le rapport de présentation

Au titre du SDRIF, la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ne s'applique pas aux « Sites Urbains Constitués » (SUC). 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 SUC. Ces derniers doivent être définis avec précision et justifiés dans le rapport de présentation.

a13- Le règlement écrit

Pour assurer la compatibilité avec le SDRIF, le règlement écrit doit spécifier l'interdiction de toute urbanisation dans la bande de 50 mètres de protection des lisières, à l'exclusion des

bâtiments agricoles, en dehors des SUC. Il convient de compléter la règle en refusant toute emprise qui conduit à une avancée de l'urbanisation en direction du massif et non à une densification du tissu existant.

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

a14- Le règlement graphique

Sur le plan de zonage réglementaire, l'intégralité du massif boisé de 100 ha n'est pas délimitée correctement. Afin d'assurer l'intégrité des boisements, il est recommandé de les protéger au titre des espaces boisés classés (EBC), sauf si ce classement vient en contradiction avec d'autres objectifs de protection. Des oublis et des démarcations incorrectes identifiées dans l'avis nécessitent de compléter la délimitation pour assurer la protection de l'intégralité du massif boisé. Le cas échéant, les contours des SUC ainsi que leur justification sont à préciser.

De plus, au moins trois secteurs identifiés en SUC (cf. avis) ne semblent pas justifiés et doivent être confirmés ou retirés.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

a12, a13 et a14 - 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.

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 ».*

...S'agissant des Espaces Boisés Classés (EBC), le PLU révisé poursuit bien l'objectif de classer en 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.

Chacun des extraits recensés comme « à protéger » par la DDT provenant du plan de zonage du PLU arrêté, est repris et accompagné d'une version modifiée pour tenir compte des ajustements demandés et de l'usage effectif du sol.

Enfin, les réponses sont apportées sur les 3 sites classés en Site Urbain Constitué (SUC) à justifier :



Le premier se situe au nord des Gâtines, plus particulièrement au nord-ouest d'un terrain utilisé par Île-de France Mobilités (IDFM). 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 obérerait la réalisation de ce projet. Il est donc proposé de le maintenir en SUC.



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.



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, afin que les deux aplats ne se superposent plus.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a12, a13 et a14- Je prends acte des précisions complémentaires positives apportées sur la définition des SUC et pour lutter contre l'avancée de l'urbanisation, qui devraient protéger plus efficacement la forêt contre le mitage des lisières.

Ces précisions devront venir compléter le rapport de présentation et le règlement écrit sur les lisières des espaces boisés.

Comme indiqué par SQY, les prescriptions relatives à l'interdiction de défrichement dans les EBC figurent bien dans le règlement écrit.

Concernant les 3 sites classés en SUC à justifier, outre **l'erreur de chevauchement qui doit être corrigée**, j'apporte sur les deux autres les éléments d'appréciation suivants :

- **Le site IDFM-parcelles n°BL 145 et 171 (COB projet d'extension)** a fait l'objet d'un courriel de l'établissement public adressé au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête qui est examiné au § 3.1.6. **Je suis favorable au maintien des surfaces identifiées en SUC** pour deux raisons principales :

- Les unités foncières du parking de remisage actuel et de son extension future sont viabilisées, totalement imperméabilisée pour la première et occupée par une activité industrielle jusqu'en 2018, pour la seconde ;

- Il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif qui permet le remisage et la maintenance des véhicules assurant le service public de transport en commun sur le territoire.

- **Le site situé RD 912 - avenue de Dreux – parcelles n°BZ 1 à 3**, a fait l'objet d'un permis de construire accordé, implanté pour partie en zone de SUC. **Celui-ci est par conséquent pleinement justifiée et doit être maintenue.**

3.1.2.2.Remarques

De la page 12 à 21 de son rapport, le représentant de l'état complète l'ensemble de ces réserves précédentes par des remarques portant sur :

LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU PLU

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

a15- Sur l'ancienneté des données utilisées

Les données utilisées dans le rapport de présentation sont anciennes cela fragilise les analyses et les prévisions, au vu de la caducité des chiffres utilisés. Notamment, les données INSEE sur la population et le logement.

C'est le cas également des données relatives aux consommations énergétiques finales et aux émissions de gaz à effet de serre.

La référence à l'ancien SDAGE est également à corriger.

a16- Sur l'état initial de l'environnement et le diagnostic urbain

Dans son avis, l'Agence régionale de Santé (ARS) formule plusieurs demandes ou recommandations qui doivent être prises en compte :

- Mettre à jour des informations relatives à la gestion de la ressource en eau potable et des données sur l'état initial de la qualité de l'air ;

- Mentionner l'existence des sites et sols pollués ainsi que les restrictions d'usages associées ;

- Mettre à jour les données sur l'état initial de la qualité de l'air avec des informations récentes (cf. Airparif) ;

- Suivre les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) en matière de qualité de l'air, en vue de protéger la santé humaine des effets de la pollution atmosphérique (2021 - valeurs guides) ;

- Suivre les recommandations de l'OMS en matière de nuisances sonores en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit provenant de diverses sources environnementales (2018 - valeurs guides) ;

-Ajouter les informations relatives à l'habitat insalubre en cas de vente ;

- Ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension et limiter les expositions.

Par ailleurs, le chapitre consacré à l'assainissement comporte des incohérences et des imprécisions à corriger.

a17- La justification du PAPAG du site de l'hôpital Charcot

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

Les appréciations du commissaire enquêteur

a15, a16 et a17- Je souscris à l'ensemble de ces remarques parmi lesquelles on retrouve l'ancienneté des données et informations fournies, ce qui ne facilite pas la lecture et la compréhension du dossier sur les sujets importants comme les données de population et le logement et les recommandations formulées dans son avis par la MR Ae, relatives aux nuisances sonores et atmosphériques.

SQY devra actualiser, corriger et compléter les données et informations identifiées ci-dessus, dans son rapport de présentation.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

a18- L'OAP n°0 TVB

Cette OAP doit être corrigée sur les 2 points suivants :

Elle ne comporte pas de dispositions lui permettant de limiter l'artificialisation des sols contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation ;

La grande parcelle située en bordure Nord du château de Plaisir identifiée en espace agricole n'est pas confirmée en vue aérienne ou en mode d'occupation des sols (MOS).

a19- Les OAP sectorielles :

Certaines OAP ne prévoient pas d'objectifs de densification. C'est le cas de l'OAP centre-bourg ou est prévu la création d'un parc de logements ; idem pour l'OAP du Valibout, qui ne précise pas d'objectifs à atteindre en termes de nombre de logements par ha. Ce point mériterait d'être repris.

Il serait souhaitable de rappeler dans les OAP que dans les espaces urbanisés doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale, à défaut de dispositions spécifiques.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a18 et a19- Je partage l'avis de la DDT sur ces corrections et compléments à apporter à ces OAP.

a20- Sur l'OAP n°2 Centre-Bourg

Le site Charcot est légendé comme « potentiel zone humide », or le site est situé sur une zone humide avérée. Ce point est à corriger et cette zone devra faire l'objet de mesures « Éviter-Réduire -Compenser » (ERC).

La DDT propose que soit étudié l'extension du périmètre de cette OAP au Sud, jusqu'à la rue Jean Jacques Rousseau, située dans l'axe du château et de son parc, car elle est constitutive du tissu du centre ancien.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a20- Je relève au moyen de la carte des zones humides figurant en annexe au dossier que le site Charcot est traversé par une zone humide de « probabilité importante » (enveloppe d'alerte de classe B) qui reste à vérifier et à préciser. La zone humide « avérée » (enveloppe d'alerte de classe A) se situe selon cette carte, en dehors du site Charcot, en cœur d'îlot délimité par la rue Calmette et la rue de la République⁵.

S'agissant de l'extension du périmètre de l'OAP au Sud, cette hypothèse pourrait être étudiée.

a21- Sur l'OAP n°4 Ste Apolline et Gâtines

Sur cette OAP, 3 parcelles inscrites en « foncier mutable » sont en contradictions avec celles de l'OAP n°0 TVB qui identifie ces mêmes parcelles en espace boisé pour l'une et en espace agricole pour les deux autres. Il convient donc de clarifier et de préciser ces différents zonages en fonction de leur usage et de reprendre l'OAP n°4 afin que ses orientations s'articulent avec celles de l'OAP TVB.

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

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a21- Le maître d'ouvrage a apporté une réponse dans son mémoire (Cf. § 3.1.2.1 –**a11**) afin de clarifier les contradictions relevées entre l'OAP 4 et l'OAP TVB. Les parcelles de terrain concernées figurent dans la liste des secteurs de consommation d'ENAF.

Les expressions graphiques et les prescriptions de ces deux OAP devront être ajustées et modifiées en conséquence avec un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Par ailleurs, je remarque que sur la parcelle classée AU Ae1c16 située avenue de Dreux (RD 912), outre le changement de zonage, cette artificialisation des sols est de nature à remettre en cause le « grand corridor » qui la traverse figurant dans l'OAP TVB, voire le passage à faune prévu en traversée de la RN12 à l'ouest, permettant de relier le bois de Ste Apolline aux boisements situés au Sud sur Élancourt (réservoir de biodiversité de la colline d'Élancourt-) et Maurepas.

Dans le procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage, j'ai formulé cette question :

Qu'en est-il du passage à faune en traversée de la RN12 et pouvez-vous préciser toutes les conséquences du reclassement des « zone à urbaniser » sur l'OAP TVB ?

⁵ Ces informations sont concordantes avec deux autres sources : « La cartographie départementale des zones humides -DDT 78 » et « DRIEAT Ile de France – enveloppes d'alerte zones humides ».

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

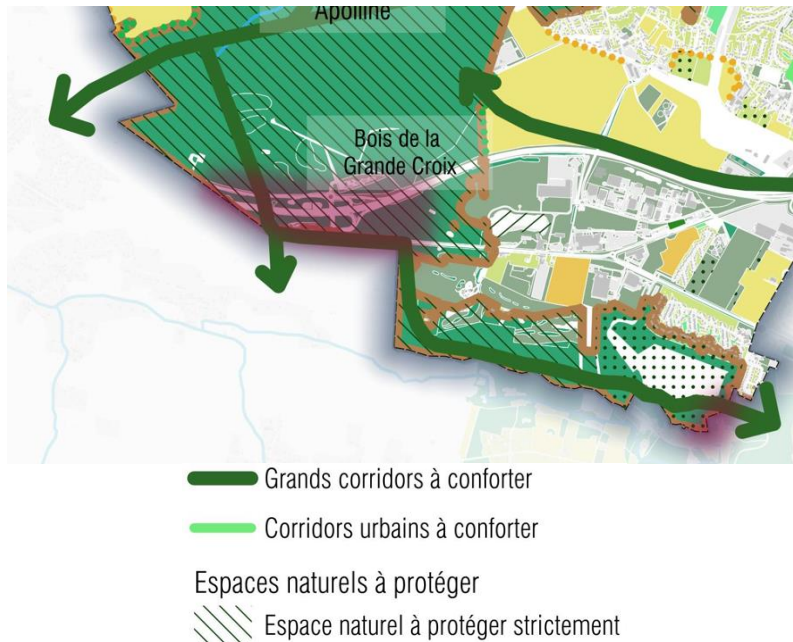
Suite à différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont noté l'incohérence entre l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines et l'OAP TVB, cette dernière a été revue sur plusieurs points.

Si le « Grand corridor » se représente graphiquement comme une flèche, dans la réalité, il correspond à un vaste espace qui ne se limite pas à une seule flèche. Ainsi, pour éviter toute ambiguïté et afin de se rapprocher du corridor identifié par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), document supra-communal traitant de ce sujet avec lequel le PLU doit être compatible, ce « Grand Corridor » a été décalé vers le sud, là où l'OAP TVB identifie un « *espace naturel à protéger strictement* ». Il a ainsi une meilleure réalité écologique et le verbe action « à conforter » a également été ajouté à ce grand corridor pour mieux en comprendre l'orientation.

Dans son avis, la DIRIF a également indiqué s'étonner que l'OAP TVB prévoit des passages pour la faune afin d'atténuer la discontinuité de la RN12. Il s'agissait d'une erreur, un passage pour faune existant plus à l'est de l'indication, qui sera corrigée en vue de l'approbation du PLU.

En outre, les remarques effectuées par les PPA ont été l'occasion de procéder à des ajustements divers qui permettent une meilleure adéquation entre l'OAP TVB et celle de Sainte-Apolline et Gâtines :

- Il a été précisé que la « typologie de la trame verte » correspond à la typologie de la trame verte existante et non pas à l'état projeté à horizon du PLU révisé, ce qui ne préjuge pas du devenir des terrains ;
- Le terrain le plus à l'est de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines le long de la RD58 sera classé en « espace agricole », plutôt qu'en « autres espaces verts », conformément à son utilisation ;
- Le terrain en « espaces boisés » qui le jouxte, à l'ouest, sera rebasculé en « autres espaces verts » du fait de la nature de la végétation existante qui ne s'apparente pas à un boisement qualitatif ;
- Le terrain le plus à l'ouest, identifié comme « espace de relais de nature en ville » sera quant à lui classé en zone N au sein du plan de zonage, conformément à la réponse apportée plus haut ;
- Le « Corridor urbain » qui avait été repéré à Sainte-Apolline n'ayant plus de sens, du fait d'un projet immobilier à vocation économique et traversant la RD, sera supprimé.
- Le terrain destiné à être inclus dans la future zone AURs3f6 et injustement classé dans le type « Parc et jardin ouvert au public » sera classé en « autres espaces verts »



Version modifiée de l'OAP TVB sur les points susmentionnés

Pour répondre à la dernière question, les zones AU viendront donc consommer des espaces ayant été repérés comme :

- dans la zone AUAe1c16 (ouest) : des « espaces ouverts »
- dans la zone AUAE1c16 (est) : des « espaces ouverts » et d'« autres espaces verts »
- dans la zone AUAi5c16 : des « espaces agricoles » et d'« autres espaces verts »
- dans la zone AURs3f6 : des « autres espaces verts ».

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse apportées par SQY et note avec satisfaction le maintien du grand corridor avec le passage à faune en traversée de la RN12(existant) avec son prolongement le long du golfe et de la Mare aux saules, qui assurent une continuité écologique d'importance dans cette OAP trame verte.

Tous ces ajustements et modifications devront être intégrés dans l'OAP TVB.

LE RÈGLEMENT

a22- Sur les dispositions générales du règlement

Des zones humides probables sont situées en zones urbaines et dans plusieurs périmètres d'OAP. Il convient de rappeler que la réglementation impose de mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation. Avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation de zones humides doit être réalisée selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Concernant les éléments bâtis et architecturaux remarquables, il serait souhaitable que le règlement mentionne que les démolitions peuvent être conditionnées à la mise en place de mesures compensatoires.

a23- Sur le règlement de la zone A

Le projet de **règlement graphique** classe de façon incorrecte 6,02 ha de surface agricoles en zone naturelle (rue de la Font Saint Pierre) qu'il convient de corriger.

Le projet de **règlement écrit** autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière. D'une part, les activités équestres sont réputées agricole sous réserves de certaines conditions, il est préférable de supprimer le terme « équestre ».

D'autre part, les constructions destinées à l'exploitation forestière ne sont pas autorisées en zone agricole (article R.151-23 du CU). Il est donc nécessaire de supprimer la mention « forestière ».

Le projet de règlement écrit autorise la création encadrée d'habitations et d'annexes en zone agricole. La condition particulière est jugée insuffisante et susceptible d'engendrer une dispersion des constructions dans la zone agricole. Il est proposé de la remplacer par de nouvelles conditions particulières plus claires et précises indiquées dans l'avis.

Le projet de règlement autorise également les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation. Si cette possibilité est offerte par l'article R.151-23 du CU, elle est encadrée par la condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est nécessaire de faire figurer textuellement cette condition dans le règlement écrit. Celui-ci devra également être complété en précisant la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et des annexes, conformément à l'article L.151-12 du CU.

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

a24- Sur le règlement de la zone N

Le projet de **règlement graphique** classe 5 parcelles naturelles, en zones agricoles.

Par ailleurs, le plan de zonage ne délimite pas et n'identifie pas deux petits secteurs dépendant du centre d'exploitation de la Direction des Routes d'Île de France (DiRIF). Celle-ci demande un classement de ses deux terrains en zone Ne indicé, avec un règlement adapté et de les identifier au titre du SDRIF en site urbain constitué.

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

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

Le règlement écrit autorise également les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. Pour l'ensemble de la zone N, il convient de préciser que ces constructions et installations sont autorisées sous la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151.11 I du CU.

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

a25- Sur les espaces Paysagers et bâtis à protéger

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

a26- Sur l'amendement Dupont à la loi Barnier

La commune est traversée par une route classée à grande circulation (RGC). L'article L.111-6 du CU édicte un principe d'inconstructibilité le long de certains axes routiers en dehors des espaces urbanisés de la commune. Cependant, le projet de règlement écrit n'intègre pas le principe d'inconstructibilité posé de fait sur une largeur de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RGC. En conséquence, les dispositions réglementaires des zones concernées qui ne sont pas conformes avec le CU sont à corriger.

De plus, il est fortement recommandé de délimiter la bande d'inconstructibilité sur le plan de zonage réglementaire afin d'en faciliter la lecture.

Enfin, s'il y a lieu, il est nécessaire d'annexer au PLU, l'étude exigée levant le principe d'inconstructibilité dans les secteurs d'OAP en vue de faciliter leur développement futur.

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

a27- Sur Le règlement graphique des zones U, AU, A et N :

Il serait souhaitable de faire figurer sur le plan de zonage la délimitation des OAP.

a28- Sur La protection du patrimoine -les zones de sensibilité archéologique

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

Dans les plans de zonage, le contour général des sites archéologiques est à matérialiser et éventuellement à protéger, en application de l'article L.151-19 du CU.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

De a22 à a28 - Je souscris à l'ensemble de ces remarques qui visent à mettre en conformité et à clarifier la rédaction du règlement pour mieux répondre aux enjeux et éviter toute dérive. Les règlements écrit et graphique devront être corrigés et/ou complétés en conséquence.

a29- Sur la prise en compte des infrastructures ferroviaires

La SNCF demande que soit autoriser explicitement les activités d'entrepôts sur ses emprises ferroviaires (zone UR1c22), sans limiter leur usage aux activités ferroviaires Elle demande également la suppression de la règle qui oblige en zone U de remplacer tout arbre abattu par un sujet équivalent, sur et à proximité des terrains d'assiette des infrastructures ferroviaires.

Elle transmet une nouvelle version de la notice des servitudes de de protection du domaine public ferroviaire de type T1 à annexer aux SUP avec les coordonnées actualisées du gestionnaire SNCF des servitudes.

a30- Sur la prise en compte du réseau public de transport d'électricité

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

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a29 et a30- Je souscris aux arguments de la SNCF pour lever l'obligation de remplacement de tout arbre abattu sur et à proximité des terrains des infrastructures ferroviaires. L'importance des contraintes de maintenance et de sécurité sur les talus ferroviaires me semblent justifier une telle dérogation.

S'agissant de la zone UR1c22 sur laquelle sont implantés des entrepôts de la SNCF, elle est dédiée principalement à l'habitation, comme la zone UC actuellement. Cette dernière autorisait par exception les entrepôts uniquement liés à l'activité ferroviaire. Je constate que le projet du nouveau règlement UR s'inscrit dans sa continuité en limitant cette autorisation aux réhabilitations des constructions existantes d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et en compatibilité avec le caractère de la zone. Comme le précise les prescriptions de l'OAP Gares, l'objectif de la commune n'est pas de favoriser les constructions à usage d'entrepôts, mais de créer des lieux d'intensité et d'animation en favorisant une meilleure qualité architecturale sur ce secteur.

Sur ces deux points, la commune a confirmé ces avis par courriel du 08 novembre 2024 en complément de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Enfin, les autres demandes de la SNCF et de RTE relatives aux servitudes devront être prises en compte.

LES ANNEXES

a31- Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

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

a32- Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique

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

- La ligne Aérienne 63kV NO 1 PLAISIR- PIQUAGE A JUMEAUVILLE (SUP 14) ;

- Le nom et les coordonnées du groupe maintenance réseau RTE pour la SUP 14 (RTE - Groupe Maintenance Réseaux Sud-Ouest- 7 avenue Eugène Freyssinet - 78286 GUYANCOURT Cedex- Tel. 01 30 96 30 80) ;
- Le gestionnaire indiqué de la SUP T5 à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux n'est pas le Ministère des Armées mais la DGAC (SNIA-Nord : DGAC/SNIA NORD/UGDS - Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne - 82 rue des Pyrénées - 75970 PARIS CEDEX 20) ;
- La servitude T4 de balisage qui découle de la T5 et la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur qui ne sont pas listées sont à ajouter à la liste.

Sont à remplacer dans l'annexe consacrée aux SUP :

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

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

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

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

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

a33- Sur le plan des servitudes d'utilité publique

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

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

a34- Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un PLU

Il convient de compléter le projet de PLU avec les éléments suivants :

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

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

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a31 à a34- Toutes ces remarques qui s'imposent au maître d'ouvrage devront également être prises en compte.

3.1.2.3.Précisions de rédaction

a35- De la page 22 à 28, La DDT propose d'améliorer le document par des précisions de rédaction portant sur :

- Des observations transversales au PLU avec la prise en compte des objectifs nationaux de transition écologique : lutte contre le changement climatique, économie circulaire, efficacité énergétique, énergies renouvelables, Mobilités ;
- Sur le paysage et cadre de vie :
Les lisières agri-urbaines devraient être reprises dans le règlement graphique ainsi qu'une cartographie des cônes de vue afin de mieux les protéger. Les sensibilités et enjeux du paysage naturel et notamment du grand paysage et des transitions agri-urbaines mériteraient d'être davantage traités (notamment dans les OAP et le règlement graphique), car le contexte de la commune les rend tout particulièrement fragiles ;
- Des observations sur le règlement écrit portant sur les dispositions générales du règlement, le règlement de la zone U, le document graphique (zone Ap) et le recueil des définitions annexées au règlement.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

a35- Ces précisions de rédaction qui visent à intégrer les grands enjeux environnementaux s'inscrivent dans les objectifs et les ambitions du PADD pour rendre la ville résiliente face au changement climatique d'une part et pour préserver les patrimoines d'autre part.

Elles devront être prises en compte et intégrées dans le dossier du PLU révisé.

Le patrimoine naturel et le paysage occupent une place particulière et importante. Ils figurent parmi les trois principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale. La DDT souligne de son côté le contexte de la commune qui justifie une attention particulière.

Aussi, Je souscris pleinement aux préconisations de la DDT sur le grand paysage et les lisières qui doivent être mieux protégées en complétant le règlement graphique avec la cartographie des lisières agri-urbaines et des cônes de vue à protéger ainsi que par certaines préconisations possibles contenues dans le guide de l'APPVPA⁶.

3.1.3.Examen de l'avis du Conseil Départemental des Yvelines (CD78)

Le département note que la plupart des objectifs du PADD et des dispositions du projet de PLU révisé sont en cohérence avec les priorités du département. Il souhaite néanmoins émettre plusieurs réserves, recommandations et suggestions :

⁶Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets : « Les lisières agri-urbaines et limites parcellaires de la Plaine de Versailles – Documents d'urbanisme ? ».

3.1.3.1.Réserves

b1- Sur la construction d'une maison médicale

Le département assure la maîtrise d'ouvrage de la construction d'une maison médicale située à l'angle des rues François Mansart et rue de la Boissière dont le zonage actuel en' « emplacement réservé » est modifié en zone « UE1a16 ».

De nouvelles règles s'appliquent avec des exigences plus importantes sur les plantations, les espaces végétalisés et la pente de la toiture.

Le Département demande une évolution sur ces points afin de supprimer ou atténuer ces contraintes nouvelles qui pourraient compliquer et retarder la réalisation de ce projet.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Cette réserve appelle de ma part deux remarques :

- Le terrain d'implantation de ce projet ne se situe pas en zone UE1a16 mais en zone UR1c16 ;
- SQY indique dans son mémoire que ce secteur correspond à une opération de logements (Pichet promoteur), le PC a été accordé et le chantier est en cours.

La lecture d'un panneau d'information lors d'une visite sur place et la lecture du magazine municipal « Essentiel » du mois de juin 2024 (page 20) m'ont permis de clarifier la situation :

Le projet a été reconsidéré très récemment par le département pour des raisons financières et une nouvelle implantation a été choisie à proximité immédiate du site initial, au rez de chaussée d'un des immeubles actuellement en construction par le promoteur PICHET.

La demande du département n'est donc plus d'actualité, ni justifiée.

3.1.3.2.Recommandations

b2- Sur les mobilités et le réseau routier départemental

Le projet SQY High Tech se développe sur un secteur caractérisé par un important trafic, notamment sur les routes départementales et peu desservi par les transports en commun.

Le conseil départemental identifie un enjeu de rabattement sur les gares qui doit être approfondi dans le projet de PLU révisé.

Dans le cadre plus global des OAP qui impactent le réseau routier départemental, ses services devront être associés aux études à venir sur le volet mobilité. Des aménagements de voirie sont à envisager en privilégiant les dessertes internes.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

b2- Le sujet des mobilités occupe une place importante dans le PADD avec notamment le réaménagement des entrées de ville, le développement des modes actifs, le rabattement sur les gares et l'amélioration de l'offre de transport.

Il est cependant indispensable de s'assurer que le développement des infrastructures de déplacements est bien adapté aux objectifs de croissance que s'est fixé la commune en matière de logements et d'emplois créés. Outre l'enjeu de rabattement sur les gares identifié par le conseil départemental, c'est l'ensemble des mobilités qui doivent être évaluées comme le recommande la MRAe dans son avis (Cf. 3.1.15– c7).

Lors de ces études, il va de soi que la ville et la communauté d'agglomération devront travailler de concert avec tous les acteurs concernés et tout particulièrement avec le CD78 qui gère plusieurs axes routiers importants sur le territoire communal.

b3- Sur la mixité sociale

En matière de mixité sociale, le conseil départemental partage les objectifs contenus dans le PADD.

Cependant l'objectif de pérennisation de 25% de logements sociaux à l'échelle communale pourrait s'avérer insuffisant, car il porte essentiellement sur deux secteurs (Centre-bourg et La Haise) et ne porte que sur des programmes de 30 logements et plus.

Aussi, il recommande plusieurs solutions pour garantir un taux de 25% de LLS.

En outre, le département suggère que soit exposé un phasage prévisionnel des objectifs chiffrés de constructions de logements.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

b3- Les préoccupations du département en matière de garantie de construction des LLS rejoignent celles de la DDT dans son avis, auxquelles le maître d'ouvrage a apporté des réponses, accompagnées de mes appréciations au § 3.1.2.1- a5.

b4- Sur l'OAP centre-bourg

Le département, qui accompagne les réflexions sur ce secteur, partage l'objectif de cette OAP.

Cependant, il émet des observations sur l'ambition programmatique en matière de logements et la traduction graphique de l'OAP et recommande :

- D'encadrer les perspectives de programmation de logements (quantités, catégories, logements sociaux) ;
- D'affirmer davantage, dans le texte mais surtout l'expression graphique, la création d'un véritable quartier mêlant des ambitions fortes tant en matière de production de logements diversifiés, que de qualité environnementale et d'intégration des logements dans le cadre urbain et paysager.

Il s'agit d'améliorer la présentation graphique qui apparaît trop indifférenciée à travers notamment des variations sur la taille des îlots urbains, sur les épannelages et les densités, la formation d'un front urbain et le traitement paysagé d'un « parc habité ».

Les appréciations du commissaire enquêteur :

b4- Les recommandations justifiées du conseil départemental sur le manque de précision de cette OAP au sujet du programme de logement à construire et la mixité sociale, trouvent à nouveau leurs réponses dans le mémoire en réponse de SQY (Cf. 3.1.2.1- a2).

S'agissant de l'expression graphique de cette OAP qui est traduite de façon très schématique par rapport aux prescriptions écrites, je constate que ce projet a fait l'objet d'une étude ⁷ qui

⁷Site internet ville de Plaisir : Réaménagement du centre-ville – présentation du projet - réunion publique du 21 novembre 2022.

donne une vision précise et concrète du projet urbain du centre-bourg, avec une volumétrie générale, un programme et des images d'ambiances architecturales et paysagères.

J'en déduis que c'est donc volontairement que le MOA n'a pas souhaité définir avec plus de précision ce projet, lui permettant ainsi de disposer de marges d'adaptation quant aux formes et moyen pour y parvenir.

b5- Sur l'OAP La Haise

Le Département partage certains des objectifs de cette OAP et recommande de préciser :

- Les perspectives programmatiques en matière de logements ;
- les conditions de confortement du commerce ;
- Les perspectives en matière d'équipements ;
- Qu'une réflexion sur le traitement qualitatif des lisières soit approfondie et traduite notamment à l'ouest, en limite des terres agricoles.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

b5- Nous avons vu précédemment que le programme de logements est exposé dans le mémoire en réponse de SQY.

S'agissant des équipements, il me semble qu'ils trouvent une réponse dans les prescriptions écrites de l'OAP, à savoir l'ancienneté des groupes scolaires et leur nécessaire restructuration/rénovation.

Sur les commerces, je partage en partie l'avis du conseil départemental sur le manque de précisions des prescriptions, tout en mesurant la difficulté qu'il y a à établir les besoins en matière d'activité commerciale qui doivent, par ailleurs, être suffisamment souples pour accepter les adaptations et modifications du projet urbain dans le temps.

Enfin sur le traitement qualitatif des lisières ce sujet a été examiné plus globalement dans l'avis de la DDT auquel je renvoie § 3.1.2.3- **a35**.

3.1.3.3.Suggestions

b6- Sur l'OAP n° 4 Saint Apolline et Gâtines

Le Département partage l'objectif de développement économique de « SQY High Tech » et soutient par conséquent pour l'essentiel les perspectives d'évolution proposées.

Il s'interroge sur le degré d'équipement actuel des zones à urbaniser non construites et suggère, pour davantage de cohérence, de maintenir celles qui seraient insuffisamment équipées en zones à urbaniser plutôt qu'en zone urbaine.

Par ailleurs, il s'interroge également sur la cohérence entre le schéma d'aménagement de l'OAP n°4 Saint-Apolline et Gâtines et le schéma de l'OAP TVB. Cette dernière intègre divers espaces boisés, plantés ou agricole, classés en zone U sur le règlement graphique, sans protection particulière et qui ne sont pas identifiés par le schéma de l'OAP n°4.

En outre, le schéma de l'OAP n°4 aborde peu les questions des lisières et d'axes de transitions Nord/Sud, pourtant transcrits dans l'OAP TVB. Leur intégration permettrait de rythmer davantage l'aménagement de la zone d'activités économiques par l'organisation de quelques

coulées transversales à vocation écologiques et/ou paysagères, ce qui pourrait aussi la rendre plus attractive.

Le Département suggère par conséquent pour l'OAP n°4 :

- De s'appuyer davantage sur certaines structures paysagères existantes, reconnus par l'OAP TVB (espaces boisés ou plantés, alignement d'arbres, espaces agricoles relictuels ...) pour organiser l'aménagement de ces zones à vocation dominante d'activités économiques ;
- De traduire dans l'OAP un objectif de traitement de lisière paysagère ayant aussi une fonction écologique au Sud du site (au sud des « fonciers mutables » situés en regard du Golf Isabella et du secteur à dominante boisé de la Mare aux Saules qui le jouxte à l'Fst) ;
- D'envisager de traduire également au règlement graphique certaines de ces protections à maintenir ponctuellement, au sein des zones U proposées (UAe, UAi) ou possiblement à rebasculer en AU dans ces secteurs (ex : espaces paysagers « protégés » ou « modulés » ...).

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Les suggestions du département sur cette OAP n°4 rejoignent certaines remarques similaires des services de l'état déjà évoquées précédemment, accompagnées des réponses de la communauté d'agglomération et de mes appréciations auxquelles il convient de se reporter-§ 3.1.2.2- a21.

3.1.4.Examen de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF se satisfait du reclassement en zone A d'une vingtaine d'hectares de surfaces agricoles précédemment zonées U, AU et 2AU.

La CDPENAF émet un avis favorable avec des réserves et des recommandations.

3.1.4.1.Réserves

- Reclasser la surface agricole déclarée à la PAC au centre de la commune en zone agricole plutôt que naturelle ;
- Mettre en cohérence le zonage de l'OAP n°4 Sainte-Apolline et Gâtines avec l'occupation des sols, certaines surfaces ayant été classées comme urbanisées (U) alors qu'elles sont identifiées dans l'OAP trame verte et au MOS comme des espaces agricoles, boisés ou verts. Il conviendrait de faire apparaître la consommation d'environ 17 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Classer en zonage A au lieu de Ap la surface agricole d'environ 80 ha située au nord de la commune car le zonage Ap contraint le développement et l'installation des activités agricoles ;
- Requalifier en EBC les zones de massif de plus de 100 hectares, incorrectement identifiées.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Les deux premiers points ont déjà été examinés respectivement aux § 3.1.2.2- a23 et § 3.1.2.2-a21.

S'agissant du sous-secteur Ap qui interdit toute construction, il traduit selon le maître d'ouvrage⁸ « les volontés du PADD de pérenniser les espaces agricoles et de restaurer les continuums écologiques des vallées et plateaux notamment, en interdisant l'urbanisation sur ces espaces et en maintenant leurs paysages ouverts ».

D'une part, la sensibilité paysagère du territoire communal mérite de prendre en compte ce secteur caractérisé par des vues ouvertes et lointaines.

D'autre part, cette interdiction reviendrait à empêcher sur tout le secteur l'installation d'activités agricoles nécessitant une présence humaine.

Les motivations de SQY me semblent insuffisantes au regard des contraintes et conséquences d'une telle décision qui doit être justifiée par des circonstances particulières et étayées par des éléments plus précis. Elle mériterait de surcroît, d'être prise en concertation avec toutes les parties prenantes.

Outre la CDPENAF, la chambre d'agriculture n'est pas favorable à ce zonage jugé plus restrictif que sur les communes voisines et la DDT s'interroge⁹ sur ce classement, en proposant éventuellement la création d'un espace paysager protégé.

Je considère qu'à cette étape et conformément à la demande la CDPENAF, le zonage classé A de la surface agricole située au Nord de la voie SNCF doit être maintenu.

Enfin, il conviendra de requalifier en EBC les zones de massifs boisés de plus de 100 ha inexacts.

3.1.4.2.Recommandations

- Être vigilant sur les opérations d'aménagements réalisées sur des espaces agricoles, naturels et forestiers qui nécessiteraient des compensations environnementales afin que ces dernières ne consomment pas de terres agricoles ;
- Mener une réflexion sur les circulations des engins agricoles et forestiers à l'échelle du PLU ;
- Revoir le règlement écrit de la zone A, en y interdisant les exhaussements et affouillements et en retirant l'adjectif « équestre » et l'exploitation « forestière » et en reprenant la formulation du code de l'urbanisme ;
- S'interroger sur le classement en zone A des équipements d'intérêts collectifs ;
- Reprendre le tracé des sites urbains constitués (SUC) sur le règlement graphique en réintégrant dans la lisière des 50 mètres les zones non bâties ou trop dispersées pour être considérées comme un SUC ;
- Compléter les critères de constructions d'extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zone A et N en s'appuyant sur le tableau joint à l'avis.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à la prise en considération des recommandations de la CDPENAF :

- **Sur la réflexion à mener au sujet de la circulation des engins agricoles et forestiers qui permettrait d'intégrer leurs déplacements dans les projets d'aménagement de la commune ;**

⁸ Rapport de présentation – 2.5 Justifications des choix (V-B-1 article 1 – 3 Dispositions dans les zones agricoles)

⁹ Avis DDT du 20 mars 2024- Précisions de rédaction -2.3 sur le document graphique page 28

- **Sur l'interdiction des exhaussements et affouillements dans le règlement écrit de la zone A**, afin de ne pas compromettre les activités agricoles et préserver les ressources naturelles et les paysages.

Concernant tous les autres points, ces sujets ont déjà été examinés dans l'avis des services de l'état auquel je renvoie :

- Le règlement écrit de la zone A, supprimer les mots « équestre » et exploitation « forestière » : Cf.§ 3.1.2.2- **a23** ;
- Le classement en zone A les équipements d'intérêts collectifs : Cf.§ 3.1.2.2-**a23** ;
- Les SUC : Cf.§ 3.1.2.1- **a14** ;
- Critères constructions extensions et annexes bat habitation existants zone A et N : Cf.§ 3.1.2.2-**a23 et a 24**.

3.1.5.Examen de l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE)

La CLE de la Mauldre émet un avis favorable sans observation sur le projet qui présente une bonne intégration du cycle de l'eau dans la gestion de l'espace urbain.

3.1.6.Examen de l'avis de Île de France mobilités (IDFM)

Le projet de PLU révisé est globalement compatible avec le PDUIF, il appelle néanmoins plusieurs observations :

Des observations à caractère prescriptif ou incitatif (recommandation) concernant les normes de stationnement qui sont explicitées dans un tableau d'analyse joint à l'avis d'IDFM, il s'agit de :

- Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés dans les constructions à usage de bureaux et d'habitation ;
- Normes de stationnement pour les vélos dans les constructions à usage d'activité, commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie et équipement public ainsi que les constructions à usage d'établissement scolaire.

Par ailleurs, des difficultés relevées pour la réalisation de 2 projets conduits par IDFM et impactés par certaines règles du PLU révisé. Plusieurs exemptions prévues pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics – qui existaient dans le PLU en vigueur – ont été supprimées. Il s'agit des projets suivants :

- La réalisation d'un parc-relais situé sur la rive Nord de l'avenue du 19 mars 1962 aux abords du pôle gare de Plaisir-Grignon, en zone UR1c22. IDFM souhaite que soit réintroduit ces exemptions pour certaines règles et en particulier celles relatives à la hauteur des constructions (nombre de niveaux)
- L'extension du centre opérationnel bus (COB) située 59, rue Pierre Curie. IDFM va acquérir une parcelle voisine (BL N°171) pour étendre les surfaces de remisage des bus. Le secteur est en zone UAe1c16 dont certaines règles pourraient obérer l'évolution du COB et limiter les capacités de remisage des bus sur la parcelle adjacente. IDFM demande la modification du règlement, en particulier sur le traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions.

En complément de cet avis et durant l'enquête publique, IDFM a adressé un courriel au commissaire enquêteur sur le registre dématérialisé le 09 octobre 2024, référencé n°E12 et résumé ainsi :

E12 - 09/10/2024 Anne CHOBERT/ Laurence DEBRINCAT- Établissement public :

Ile de France Mobilités est en cours d'acquisition de la partie Nord de la parcelle BL 171 contiguë au Centre opérationnel de Bus (COB) situé 59 rue Pierre Curie. L'État demande sur la partie Nord, la réintégration en lisière inconstructible de 50m en remplacement du zonage en "Sites Urbains constitués" dans le projet de PLU révisé.

- IDFM rappelle l'historique de l'occupation de la parcelle BL171.
- A signé une promesse de vente avec une valeur d'achat conséquente, justifiée par des travaux de dépollution et de démolition de bâtiments. La bande de 50 m de lisière inconstructible rendrait la parcelle non aménageable sur près de la moitié du terrain avec des conséquences financières et des impacts sur l'exploitation des bus sur le territoire de SQY.
- Demande le maintien en SUC au Nord de la ZI.
- Souhaite que soit réintroduite dans le règlement, l'exemption sur les obligations de plantation sur les aires de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de transport en commun.
- Veillera à planter des arbres et/ou des végétaux dans le respect des contraintes inhérentes aux besoins de remisage ainsi qu'à la bonne intégration environnementale du projet.
- Demande, pour le projet de parking relais, une exemption dans le règlement lui permettant de réaliser un plus grand nombre de niveaux de parking, tout en respectant la hauteur totale règlementaire du bâtiment.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Dans le mémoire qu'ont adressé SQY et la commune de Plaisir à la DDT en réponse à leur avis, joint au dossier d'enquête publique, il est précisé qu'un classement en lisière inconstructible obèrerait la réalisation du projet d'IDFM. Compte tenu qu'il n'est pas souhaitable de compromettre ce projet à visée d'intérêt général et participant au développement des transports en commun sur le territoire, dépassant le strict cadre de la commune de Plaisir et même de SQY, il avait été proposé de maintenir ce terrain en SUC. La position de SQY et de la commune n'a pas évolué depuis et elles confirment leur volonté de maintenir ce secteur en SUC.

Concernant le fait d'exonérer les aires de stationnement des équipements d'intérêt collectif et de service public (EICSP) d'obligation de plantations, il est rappelé que ceux-ci sont déjà exonérés des règles relatives à la pleine terre. Dans sa version arrêtée, le PLU exigeait donc de planter les aires de stationnement sans imposer de seuil minimal de pleine terre pour les EICSP. Par souci de cohérence avec cette règle, SQY et la commune de Plaisir ont donc choisi d'accéder à la demande d'IDFM. Toutefois, comme tout projet d'aménagement, SQY et la commune de Plaisir veilleront à ce que le projet participe à répondre aux enjeux de développement durable.

S'agissant du projet de parking relais de la Gare Plaisir-Grignon, sur le fait de ne pas lier une hauteur à un nombre de niveaux pour les parkings en superstructure, cette demande sera prise en compte. En effet, les règles de constructibilité d'un parking de cette nature nécessitent des hauteurs différentes de celles d'un bâtiment d'habitation ou de bureaux.

Modification apportée par le maître d'ouvrage à son mémoire le 08 novembre 2024 :

La deuxième demande concerne une exemption d'obligation de plantations des aires de stationnement afin de permettre une extension du Centre Opérationnel Bus (COB). Cette obligation a en effet un impact sur les capacités de remisage envisagées. Dans un souci de permettre la bonne mise en œuvre de ce projet à vocation d'intérêt public, dépassant le strict cadre de la commune et de l'agglomération, SQY et la commune de Plaisir ont décidé d'accéder à la demande d>IDFM en limitant toutefois strictement cette dérogation aux EICSP à vocation de transports collectifs publics. Ainsi, la règle en page 66 du Règlement écrit sera modifiée comme suit :

« Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement ; Pour les aires de stationnement de surfaces de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement. **Ces règles relatives aux obligations de plantation des aires de stationnement ne s'appliquent pas aux EICSP nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs ;** »

Toutefois, comme tout projet d'aménagement, SQY et la commune de Plaisir veilleront à ce que le projet participe à répondre aux enjeux de développement durable.

S'agissant du projet de parking relais de la Gare Plaisir-Grignon, sur le fait de ne pas lier une hauteur à un nombre de niveaux pour les parkings en superstructure, cette demande sera prise en compte et élargie à l'intégralité des parkings en superstructure. En effet, les règles de constructibilité d'un parking de cette nature nécessitent des hauteurs différentes de celles d'un bâtiment d'habitation ou de bureaux. Par conséquent, la règle en page 63 du Règlement écrit relative à la hauteur des constructions sera complétée par la phrase suivante :

« Les parkings en superstructure ne sont pas soumis au respect du nombre de niveaux maximum prescrit par le présent article mais doivent en respecter la hauteur totale maximale autorisée (H) ».

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Concernant les normes de stationnement, SQY devra à minima prendre en compte les modifications prescriptives du règlement demandées par IDFM qui permettent d'agir sur l'usage des modes de déplacement individuels motorisés et favoriser ainsi le changement de comportement en faveur des modes de transport alternatifs à la voiture.

Concernant les surfaces identifiées en SUC dont IDFM demande le maintien, je souscris pleinement à son avis ainsi qu'à celui de SQY pour deux raisons principales déjà évoquées:

- Les unités foncières du parking de remisage actuel et de son extension future sont viabilisées, totalement imperméabilisée pour la première et occupée par une activité industrielle jusqu'en 2018, pour la seconde ;
- Il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif qui permet le remisage et la maintenance des véhicules assurant le service public de transport en commun sur le territoire.

Concernant les demandes d'adaptation du règlement pour le parc relais et le COB, elles me semblent justifiées au regard de la spécificité des fonctions assurées :

- Le parc relais comporte des hauteurs d'étage inférieures aux hauteurs habituelles rencontrées dans des bâtiments d'habitation ou de bureaux et doit pouvoir optimiser son projet en réalisant un nombre plus important de niveaux, tout en restant dans la hauteur des 22 m autorisés par le règlement.

- Le Centre Opérationnel de Bus qui a pour objet de remiser un nombre important de véhicules de grandes dimensions se voit imposé un nombre de plantations d'arbres conséquent, difficilement compatible avec l'usage d'une plateforme destinée à la manœuvre et au stationnement de gros véhicules ;

Enfin, il s'agit de deux équipements d'intérêt collectif et de services publics pour lesquelles les adaptations du règlement sont justifiées également par des motifs d'intérêt général :

Le règlement de la zone U devra être modifié en conséquence afin d'intégrer les dérogations sur le nombre de niveaux autorisés pour les parkings en superstructure et les règles de plantation pour les projets de transports publics collectifs des EICSP.

3.1.7.Examen de l'avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile de France

La chambre d'agriculture émet un avis favorable et demande quelques modifications dans le règlement graphique et le règlement écrit :

- L'ajustement des limites de zonage A sur 2 parcelles identifiées dans l'avis ;
- Le retour au classement en zone A des terrains agricoles classés Ap au Nord, jugé trop restrictif et en décalage par rapport aux communes voisines ;
- Le changement du zonage A attribué à plusieurs équipements dont l'assiette foncière est importante : STEP, poste transformateur, jardins familiaux ;
- La suppression dans le règlement de zone A (article 1.3), de la sous-destination « exploitation forestière » dont les constructions ne sont pas autorisées par le CU ;
- La reprise in extenso à l'article 1.2 du règlement de zone A, des dispositions du CU relatives aux équipements d'intérêts collectifs (article L.151-11, I,1°), jugées importantes ;
- La modification de l'article 1.4 relatif à l'emprise au sol qui fixe une limite en proportion de la surface de l'unité foncière qui n'est pas jugée opportune.

Les points portant sur le zonage des équipements et l'emprise au sol des constructions ont fait l'objet de questions adressées au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse qui ont reçues les réponses suivantes :

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Le poste de transformation électrique (la Vérinnerie) ainsi que la parcelle BT20 (chemin de la Jarrie) où se situent des équipements seront effectivement reclassés en zone UE par souci de cohérence entre l'utilisation effective du terrain et le plan de zonage, comme le suggèrent à la fois la Chambre d'Agriculture et la DDT dans leurs avis respectifs.

Le deuxième sujet rejoint l'une des remarques qui a été formulée par la DDT dans son avis. Une analyse a effectivement été faite en prenant pour référence le tableau des règles préconisées par la CDPENAF :

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

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

Extrait de l'avis de la DDT (p.17)

Il en ressort qu'en zone A, pour les annexes :

- la distance maximum par rapport au bâtiment principal n'est pas réglementée ;
- la surface d'emprise au sol maximum n'est pas réglementée, sauf pour l'abri de jardin.

Afin de répondre à cette remarque et comme l'invite la DDT, le règlement sera modifié afin que la distance maximale des annexes par rapport au bâtiment principal soit inférieure à 20 mètres et que son emprise au sol soit limitée à 50 m² maximum.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Sur le premier point, à la lecture de la photographie aérienne¹⁰ je considère que les deux ajustements demandés sont justifiés.

Sur les points relatifs au zonage A (zonage Ap, l'exploitation forestière et les équipements d'intérêts collectifs), ces sujets ont déjà été examinés dans l'avis de la CDPENAF (Cf.§ 3.1.4.1).

Enfin, sur les autres points, j'approuve les propositions de SQY sur la STEP et le poste transformateur ainsi que sur les annexes en zone A, qui reprennent les préconisations de la CDPENAF.

Ces ajustements et modifications seront intégrés dans les règlements écrit et graphique.

3.1.8.Examen de l'avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)

La DGAC demande que le nom du gestionnaire soit modifié et que les servitudes T4 de balisage et T7 relative aux obstacles de grande hauteur soient rajoutées dans la liste des SUP. Les fiches respectives de ces servitudes doivent être rajoutées aux annexes SUP.

¹⁰ Source : Géoportail septembre 2021

Les appréciations du commissaire enquêteur :

La modification portant sur le gestionnaire et les compléments demandés par la DGAC devront être rajoutés dans la liste et les annexes des SUP.

3.1.9.Examen de l'avis de la Chambre de Commerce et d'industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78)

La CCID 78 émet un avis favorable sur le projet.

3.1.10.Examen de l'avis du Gestionnaire du Réseau de Transport de gaz (GRTgaz)

GRTgaz demande que soit précisé l'adresse des services à consulter en cas de travaux à proximité de ses ouvrages et transmet des renseignements les caractérisant, avec les dispositions qui s'y rattachent.

Il souhaite que soient autorisés dans le règlement, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

La communauté d'agglomération devra mettre à jour et compléter les SUP avec les renseignements et informations transmis par GRTgaz.

Sur les constructions installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, je constate que le règlement écrit (5.1) précise, à propos des dispositions communes à l'ensemble des zones U, N et A, p32 - article 1 – interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols et natures d'activités - Ouvrages techniques : *les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics, en particulier aux affouillements et exhaussements de sols nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition : Pour des raisons fonctionnelles ... ou de raccordement aux réseaux...*

En Outre, sur la zone U les dispositions sur l'implantation des constructions sont assouplies et pour celles relatives aux clôtures, des dérogations pourront être accordées.

3.1.11.Examen de l'avis de l'Office National des Forêts (ONF)

L'ONF a communiqué un plan IGN sur lequel figure l'implantation de 4 accès à la forêt de Ste Apolline pour les engins forestiers et grumiers, dont un signalé en « Point noir ».

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Le point noir identifié correspond à des difficultés rencontrées par l'ONF pour accéder au boisement depuis la voie publique et/ou en sortir, occasionnées par des contraintes ou des obstacles. Ce sujet ne relevant pas des dispositions du PLU, il revient au maître d'ouvrage et à la commune de se rapprocher de l'ONF et du conseil départemental, propriétaire du Bois de Ste Apolline, afin de traiter ce sujet.

3.1.12.Examen de l'avis du ministère des armées

Le ministère des armées n'est pas concerné par le projet de PLU arrêté, car la commune de Plaisir ne supporte pas d'emprise militaire, ni de servitude d'utilité publique à son profit.

3.1.13.Examen de l'avis de la commune de Chavenay

La commune de Chavenay n'émet pas de remarque particulière excepté une inquiétude au sujet de l'impact du projet sur la circulation automobile.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Bien que l'inquiétude de la commune de Chavenay ne soit pas explicitée, on peut penser que le développement de la commune de Plaisir à travers ce projet de PLU révisé pourrait impacter le réseau routier départemental (RD30 notamment).

Ce sujet a été abordé dans l'avis de la MRAe avec mes appréciations auxquels il convient de se reporter (Cf.§ 3.1.15 - c7).

3.1.14.Examen de l'avis de la Communauté de commune Gally Mauldre (CCGM) (Hors délai)

La communauté de commune émet un avis favorable au projet de PLU révisé avec quelques observations.

Elle considère que certaines OAP pourraient affecter la commune de Chavenay sur les réseaux, la densification et le trafic routier principalement.

Elle propose de préciser pour chaque OAP, la quantité et la densité de logements attendus. Le nombre de logements par OAP pourrait ainsi permettre de mesurer plus précisément les aléas et risques en matière de trafic routier avec les incidences sur son territoire.

Par ailleurs, les objectifs en matière d'environnement et de développement durable pourraient être matérialisés par des actions plus volontaristes : identification précise des corridors écologiques, taux imposé de logements intermédiaires à prix maîtrisés, typologie de logements souhaités, gestion de l'eau intégrée au projet, études de potentiels EnR et réseaux de chaleur obligatoire, incitation à l'utilisation de biomatériaux, obligation de végétalisation des bâtiments, revêtements perméables et végétalisés des sols imposés...

Dans le cadre de la protection des secteurs classés en zone agricole ou Naturel, la CCGM signale l'existence d'autres protections comme les Espaces Paysagers à Protéger (EPP), les Espaces Agricoles Pérennes Patrimoniaux (EAPP), ou encore les cônes de vue à protéger.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

Comme la commune de Chavenay, la CCGM craint les conséquences sur le trafic routier que pourrait avoir la construction de nouveaux logements sur la commune de Plaisir.

Ce sujet a déjà été examiné dans l'avis de la MRAe (Cf.§ 3.1.15 – c7).

S'agissant de la protection des secteurs en zone A, la suggestion de la CCGM sur les EPP constitue une alternative au classement en zone Ap de la zone agricole Nord.

Ce sujet a également été traité au § 3.1.4.1, auquel il convient de se reporter.

3.1.15. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe a rendu son avis n° MRAe APPIF – 2024 – 042, le 02 mai 2024.

L'Autorité environnementale recommande :

c1- Sur la qualité du dossier et de la démarche environnementale

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c1- ...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.

Les appréciations du commissaire enquêteur :

c1- Je prends acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage qui devront être intégrées au rapport de présentation et dans chacune des OAP.

c2- Sur l'articulation avec les documents de planification existants

- 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 induits par le projet.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c-2- Cette demande a déjà été formulée par la DDT dans son avis. Une réponse a été apportée par SQY avec mes appréciations auxquelles je renvoie (Cf. § 3.1.2.1 – a6).

c3- Sur la justification des choix retenus et solutions alternatives

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c3- 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 BISCOSM 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.

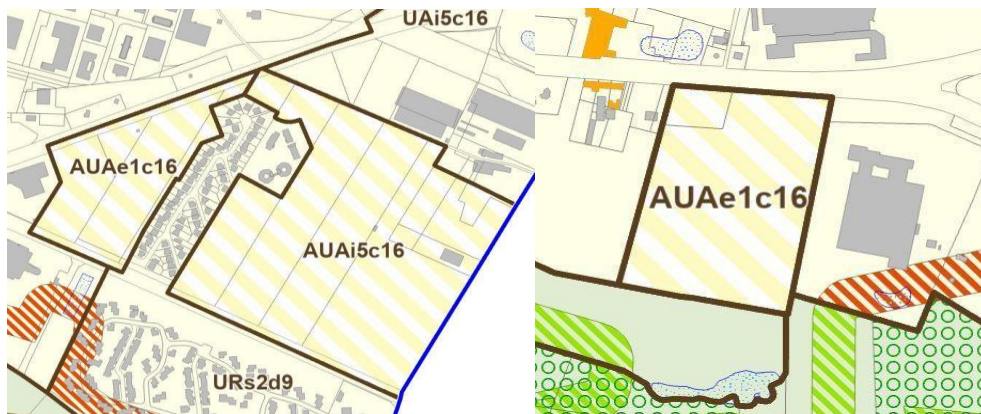
Sur la question de l'habitat et des logements, l'analyse effectuée dans l'avis comporte également plusieurs inexactitudes :

- 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. 15118 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 :

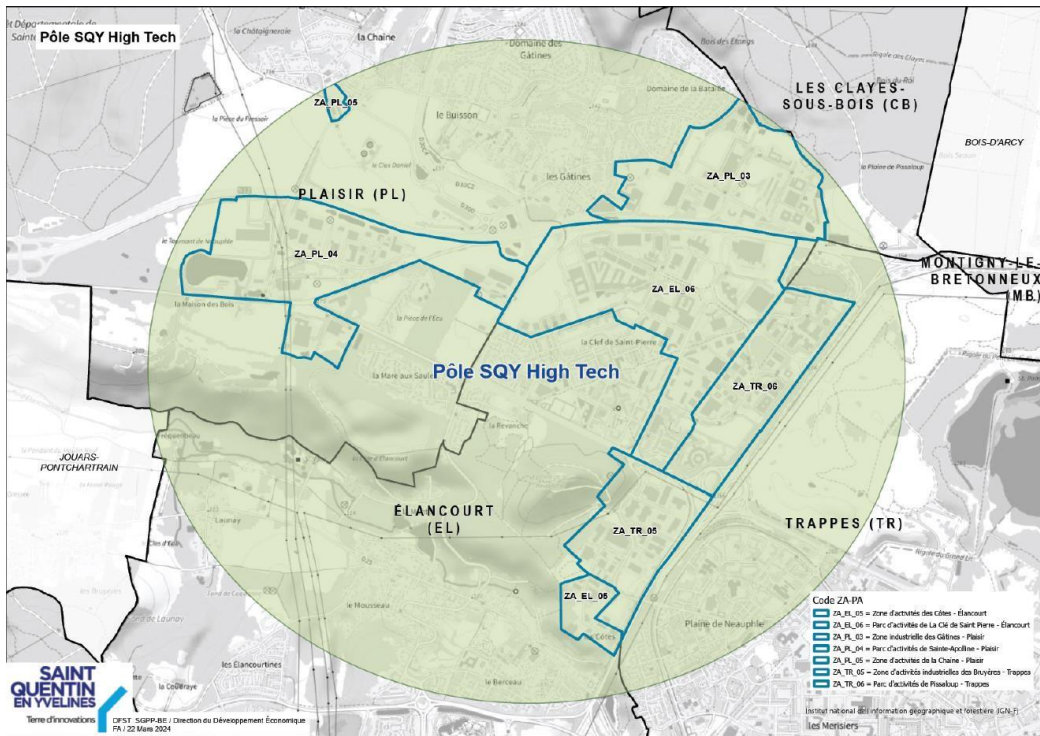


Propositions d'évolution du plan de zonage – ZA Sainte-Apolline

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 HighTech.

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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c3- la démographie et la construction de logements

Je souscris à l'argumentaire développé par SQY sur les perspectives de production de logements et d'augmentation de la population.

La production de logements (+ 1978 logts, soit + 4678 habitants sur la période 2024-2030) peut apparaître en décalage par rapport à l'évolution démographique (+1.36%, soit + 417 logements sur la période 2010-2021). Elle est cependant justifiée par des obligations réglementaires (PLUiH/SRHH) et par des opérations de construction réelles, issues de permis de construire accordés et complétée par des prévisions raisonnables de logements « diffus ».

Ces prévisions s'inscrivent dans une production soutenue de logements depuis de nombreuses années : 2598 logements entre 2012 et 2023 (Source Sit@del).

Elles résultent également des évolutions importantes de la commune au cours des dernières années et des études engagées sur les secteurs identifiés comme fragiles ou à enjeux qui ont justifié la procédure de révision de son PLU : les secteurs du Centre-bourg, Valibout, Hopital Charcot et La Haise. Situés principalement dans les OAP, ils représentent à eux seuls le programme du SRHH (970 logts sur la période 2024-2030).

Enfin, les éléments avancés par SQY dans son diagnostic socio-démographique : la forte dynamique récente de la construction sur la commune, avec un prix de l'immobilier qui reste abordable.

Je note que les perspectives démographiques annoncées de 35 000 habitants à long terme, seront dépassées dès 2030. On peut néanmoins douter que cet objectif soit atteint dans un délai aussi court. Ces chiffres mériteraient d'être précisés et confortés.

S'agissant des logements vacants, SQY souligne la situation de forte tension du marché du logement. Elle apporte pour réponse, dans le scénario retenu de « croissance soutenue », une augmentation du nombre de logements à construire au titre de la fluidité (pour limiter la tension sur le marché immobilier) en passant de 5.4% à 6.5%, soit + 24 logements/an.

Or, la lutte contre la vacance est un moyen de constituer une offre abordable complémentaire au parc social et de se substituer à la construction de logements neufs.

De plus, il convient de rappeler que pour l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF, le PADD doit tenir compte entre autres, de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants (article L. 151-5 du CU).

Aussi, je recommande à la communauté d'agglomération de définir une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune.

Il ne s'agit pas de répondre par ce « seul levier » à la construction de nouveaux logements, mais de limiter autant que possible le recours à ces nouvelles constructions qui contribuent à l'artificialisation des sols.

Concernant l'urbanisation de 23.5 ha de foncier mutable dans l'OAP ST Apolline et Gâtines, le projet s'inscrit dans le cadre de la redynamisation du pôle de développement SQY High Tech, considéré comme stratégique à l'échelle francilienne avec des ambitions de réindustrialisation régionale dans le domaine des nouvelles technologies.

Il s'inscrit en cohérence avec la stratégie communautaire de développement économique et avec le SDRIF 2013 qui a localisé sur cette OAP une pastille au titre d'un nouvel espace d'urbanisation (secteur d'urbanisation préférentielle) en continuité de l'espace urbanisé existant et plusieurs pastilles d'espaces urbanisés à optimiser.

Sur le choix de l'implantation et les solutions alternatives, il n'existe pas selon SQY d'autres opportunités foncières de cette ampleur sur le secteur permettant d'accueillir les activités souhaitées. Il est pourtant mentionné dans le dossier à propos de la ZAE des Gâtines : « Cette zone souffre néanmoins du départ de plusieurs entreprises et compte donc plusieurs friches de taille conséquente et représente donc un potentiel relativement important pour le développement de la commune et de SQY » (RP 2.2 Diagnostic socio-économique – page 33).

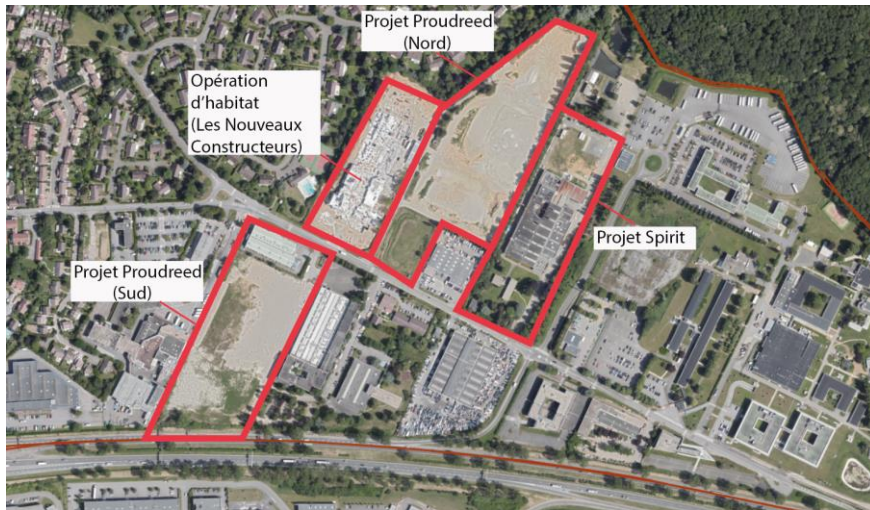
Il me semble nécessaire que le maître d'ouvrage apporte des explications sur cette hypothèse, qui permettrait de répondre au besoin par la mutation et/ou la densification plutôt que par la consommation de nouveaux espaces agricoles et forestiers.

Dans le procès-verbal de synthèse, la question a été posée au maître d'ouvrage qui justifie son choix avec la réponse suivante :

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Comme cela a été indiqué en réponse à la DDT et à la MR Ae, le diagnostic du PLU de Plaisir a été rédigé au début de la procédure, en 2019-2020. Cela correspond à une période où plusieurs entreprises ont quitté le territoire, laissant ainsi des terrains en friche. Aujourd'hui, la situation est différente et certains espaces alors en friches font dorénavant l'objet d'autorisation d'urbanisme et/ou de projets en cours de réflexion. C'est notamment le cas sur la ZA des Gâtines où l'opérateur Proudreed a réinvesti deux terrains pour y développer son « Veillage », autorisé par Permis de Construire en 2023 pour la partie Nord et 2024 pour la partie Sud, destiné à y accueillir des bureaux, activités et services. L'opérateur Spirit a également réinvesti un terrain en friche afin d'y développer des activités, entrepôts et bureaux dont le permis de

construire a été autorisé en 2022. Une opération d'habitat, menée par Les Nouveaux Constructeurs, a également livrée sur l'une d'elle en 2022.



Vue aérienne des Gâtines illustrant de grands terrains en friche et les projets associés



*Plan de masse – Projet Proudreed
(accordé par un Permis d'Aménager et un Permis de Construire en 2023)*



Plan de masse – Projet Spirit (accordé par Permis de Construire en 2022)

Cela se confirme également avec l’inventaire des Zones d’Activités Économiques (ZAE) dont un extrait a été fourni en réponse à l’avis de la MRAe. À l’échelle de l’intégralité du pôle intercommunal SQY High Tech, le taux de vacance est de 7% en moyenne. Les terrains et bâtiments vacants de SQY High Tech en dehors de Plaisir sont d’une superficie insuffisante pour y accueillir des entreprises productives. Étant donné le faible niveau de vacance sur le bâti existant, il n’existe pas d’opportunité de densification, de reconfiguration ou de mutation de locaux existants pour accueillir une activité de type high tech. Les seuls terrains vacants présentant une possibilité d’accueil d’entreprises productives se situent sur le secteur SQY High Tech de Plaisir.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse apportée par la communauté d’agglomération.

c4- Sur La consommation d’ENAF

- 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

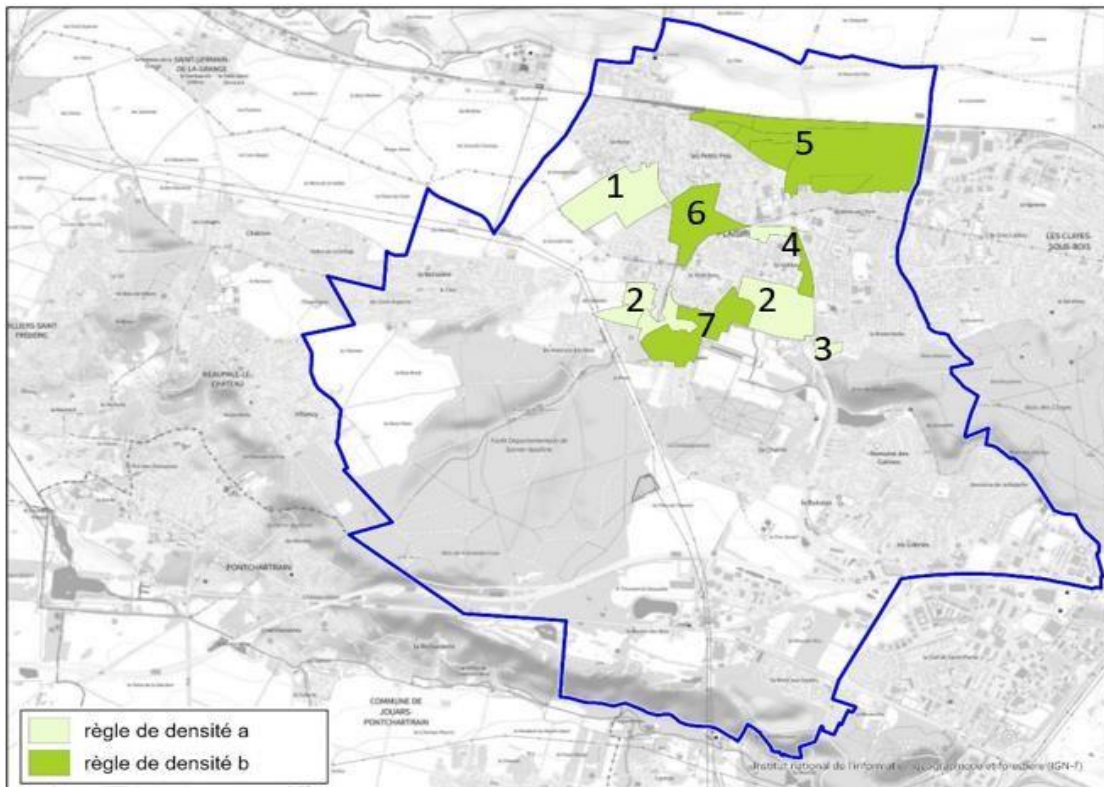
c4- Cette demande a déjà été formulée par la DDT dans son avis. Il convient de se reporter au mémoire en réponse de SQY avec mes appréciations figurant au § 3.1.2.1 – a7.

c5- Sur le règlement écrit et le plan de zonage

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c5- 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 Mosaïque ». 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c5-Je prends acte des réponses apportées par la communauté d'agglomération.

SQY ne souhaite pas limiter l'emprise au sol pour travailler des densités adaptées. J'observe en effet, que sur l'OAP Centre-bourg dont le projet a été présenté en réunion publique, celui-ci affiche un parc urbain central avec des espaces végétalisés généreux, qui ne correspond pas à l'indice « b » du secteur qui lui est attribué.

Pour le maître d'ouvrage, il s'agit moins de faire preuve de permissivité que de disposer d'un outil d'aménagement opérationnel.

Concernant les secteurs en indice « a », ils correspondent essentiellement à des équipements publics dont une partie seulement doit être réaménagé. Je note cependant que dans le règlement les Équipements d'Intérêt Collectifs et Services Publics dérogent totalement aux règles sur les indices de densité.

Comment se justifie cette dérogation au regard de l'objectif de la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ?

SQY a répondu à cette question posée dans le procès-verbal de synthèse, comme suit :

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Tout d'abord, les EICSP ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol afin de pouvoir mettre en œuvre des constructions répondant à un intérêt général et/ou à un besoin de service public. Toutefois, en fonction du besoin de l'équipement en question, cette dérogation pourrait ne pas être appliquée ou ne l'être que partiellement.

Il est à noter que cette exemption est uniquement en zone U. En effet, en zones N et A, ils sont soumis à la règle générale. Les sols non artificialisés, comme cela a été indiqué dans le mémoire en réponse à la recommandation n°4 de la MRAe, ont été classés en zones A ou N. Les sols visant à être artificialisés ont été reclassés en zones AU.

Ainsi, les EICSP ne pourront pas contribuer à artificialiser des sols de par cette règle. En effet, celle-ci leur permet de déroger aux règles d'emprise au sol uniquement en zone U, c'est-à-dire sur des terres déjà artificialisées.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je considère que les mesures de soutien à des équipements publics assurant des services à la population sont utiles et participent de l'intérêt général. Cependant je considère également qu'il en va de même pour la lutte contre l'artificialisation des sols qui relève tout autant de l'intérêt général, auquel participe la limitation de l'indice de densité.

De plus, les secteurs classés U ne sont pas par principe des surfaces artificialisées comme l'a précisé le législateur¹¹, mais qualifiées « *selon l'occupation effective du sol observé et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme* ».

En l'occurrence, les 3 principales zones UE recensées par SQY sont bâties ou imperméabilisées mais avec des espaces verts d'accompagnement (non artificialisées), de pleine terre qui assurent des fonctions écologiques. Selon le maître d'ouvrage, seul le secteur Mansart doit faire l'objet d'un aménagement futur.

Bien que les surfaces concernées par un aménagement restent limitées, je considère que la règle d'indice de densité, qui contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols, relève de l'intérêt général et qu'à ce titre la communauté d'agglomération en tant que maître d'ouvrage public ne devrait pas se soustraire à cet objectif qui s'impose à tous les acteurs de l'aménagement urbain.

Aussi, je demande au MOA de reconsidérer la règle de dérogation des EICSP sur l'indice de densité en adoptant un indice égal ou supérieur à « a ».

¹¹ Article 1^{er} du décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

c6- Sur la gestion de l'eau

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c6- 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c6- Je prends acte de la réponse de SQY et notamment de sa proposition d'intégrer des mesures ERC sur la gestion de l'eau avec une prospective et des objectifs pour réduire les consommations.

c7- Sur les déplacements et pollutions associées

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c7- 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 plaisiroise 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c7- La recommandation de la MRAe sur les mobilités rejoint les préoccupations exprimées par le CD78, la communauté de commune Gally Mauldre et la commune de Chavenay sur les risques d'augmentation du trafic routier. Malgré les nombreuses dispositions prises dans le projet par SQY pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle et limiter les pollutions et nuisances, l'importance du développement de la commune envisagé, tant en termes de croissance démographique qu'en terme de nouveaux emplois créés, mérite que l'on en mesure son impact sur les déplacements et tout particulièrement sur la circulation automobile.

Je note l'engagement de SQY d'actualiser l'état initial des données relatives aux déplacements et pollutions associées et recommande que soit réalisé une évaluation des mobilités induites par le projet sur les déplacements motorisés.

c8- Sur les nuisances sonores liées au trafic routier

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c8- 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c8- Comme le précise la MRAe sur ce sujet de santé publique, il ne s'agit pas de s'en tenir au strict respect des normes acoustiques en vigueur jugées insuffisantes mais bien de prendre en compte les valeurs limites de bruit identifiées par l'OMS, au-delà desquelles la population est exposée à des effets potentiellement néfastes pour la santé.

Certaines dispositions prises dans les OAP rappelées par SQY vont en effet dans le bon sens, d'autres comme le recensement des zones à enjeux dans le PPBE, certes utile et nécessaire, n'apportent cependant à cette étape aucun effet concret et mesurable. Quant à l'étude Barnier pour l'OAP « rue Charles d'Orléans » citée pour justifier l'implantation du projet par rapport à la RD30 avec un recul dit « adapté », elle a un objectif contraire, celui de déroger à la règle de distance réglementaire de 75 m par rapport à cette voie, pour la ramener à 50 m.

La comparaison des niveaux de bruits indiqués par SQY (OAP Charles d'Orléans) et la MRAe dans son avis avec les valeurs limites réglementaires et les niveaux de bruit au-dessus desquels l'effet des pollutions sonores « devient délétère pour la santé humaine », affichent les valeurs suivantes :

Localisation/ niveaux de bruit			Valeurs limites réglementaires Françaises dB(A)		OMS Niveau de bruit néfaste supérieur à dB(A)	
Secteur concerné	Voirie	MRAe Niveaux de bruit (Bruitparif 2022)	Journée (Lden)	Nuit (Ln)	Journée (Lden)	Nuit (Ln)
Secteur OAP Ste Apolline et gâtines	RN12	Une grande partie du périmètre niveaux de 60 à 75dB(A) Lden	68	62	53	45
Secteur OAP Valibout	RD30 (Route des Deux Plateaux)	Partie située à l'Est le long RD30 niveaux de bruit majoritairement compris entre 55 et 70 dB(A)	68	62	53	45
Secteur OAP Gares	Voie SNCF et av 19 mars 1962 ou av St germain	Grande partie du secteur niveaux de 60 à 70 dB(A) et pouvant excéder 75 dB(A)	Trafic routier : 68 et 73dB(A) Trafic ferroviaire	Trafic routier : 62 et 65dB(A) Trafic ferroviaire	Trafic routier : 53 et 54 Trafic ferroviaire	Trafic routier : 45 et 44 Trafic ferroviaire
Secteur OAP Charles d'Orléans	RD30 (Route des Deux Plateaux)	(Données SQY - OAP Charles d'Orléans) Exposition moyenne du site comprise entre 55 et 65 dB(A) Lden	68	62	53	45

Selon l'ADEME (conseil national du bruit), le coût social du bruit en France est estimé à 147.1 Milliards d'€/an, dont 66,5% liés au bruit des transports.

Des dispositions doivent être prévues pour garantir les conditions d'un développement urbain favorable à la santé à travers le PLU qui doit répondre à l'objectif de prévention des pollutions et des nuisances de toutes nature fixé par le code l'urbanisme (article L.101-2).

Aussi, je souscris aux recommandations de la MRAe sur ce point qui méritent d'être prises en considération par la communauté d'agglomération et la commune.

c9- Sur la qualité de l'air

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c9- 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 SainteApolline 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c9- En complément des actions prévues dans son PCAET, SQY a défini à travers un « Plan Air » une stratégie et un plan d'actions qui a pour but d'atteindre les objectifs de réduction des émissions de polluants du Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) et les normes de qualité de l'air que la réglementation récente impose. Ce plan d'action qui s'appliquera à l'échelle communautaire doit avoir un impact positif sur la commune de Plaisir.

Cependant, compte tenu des perspectives de développement annoncées et de ses effets, la commune doit veiller à ne pas exposer plus la population à une mauvaise qualité de l'air.

Or, selon le bilan de la qualité de l'air en 2022 établi sur le territoire de SQY par AIRPARIF, sur les 4 polluants examinés (NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} et O₃) :

- les valeurs limites réglementaires sont respectées sauf pour l'ozone (O₃) ;
- Tous les résidents du territoire sont concernés par un dépassement des recommandations de l'OMS pour ces 4 polluants.

La réglementation française est moins exigeante que les valeurs recommandées par l'OMS qui constituent la référence de la MRAe¹² et qui devraient être prises en compte dans le cadre de la réforme en cours de la directive européenne sur la qualité de l'air.

Il convient donc de s'assurer que les conséquences du projet de PLU révisé sur la qualité de l'air vont permettre de l'améliorer et non de la maintenir au niveau actuel, alors que celui-ci est supérieur au seuil de l'OMS.

Comme le préconise la MRAe, je recommande au maître d'ouvrage d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions liées aux axes de transport et d'adapter, de compléter son plan d'actions, pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés à cette exposition.

c10- Sur le patrimoine naturel et paysager

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c10- 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

¹² MRAe Lettre d'information n°9 déc. 2023 - Pollution de l'air : Une responsabilité partagée

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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c10- Je prends acte de la volonté du MOA de ne pas s'engager sur une définition trop précise des projets notamment dans les OAP, réservant aux porteurs de projets publics ou privés le soin de définir leur forme finale au moment du dépôt des autorisation d'urbanisme.

Il est vrai que les OAP s'appliquent en termes de compatibilité, ce qui laisse aux opérateurs une marge de manœuvre pour réaliser les opérations. Elles doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles celui-ci peut être soumis.

Cependant, il me semble important que le MOA puisse maîtriser son projet dans tous ses aspects, y compris paysagers, afin de ne pas subir son développement et constater après coup un déficit d'approche paysagère du territoire

La recommandation de la MRAe rejoint celle de la DDT qui vise à préserver le grand paysage et les lisières agri-urbaines. Tous deux soulignent les enjeux du patrimoine naturel et paysager sur un territoire qui dispose d'espaces naturels remarquables dans un contexte de développement urbain susceptible de les impacter.

Je considère que les précisions demandées dans l'avis de la DDT (Cf. 3.1.2.3 – a35) sont de nature à répondre aux recommandations de la MRAe sur ces aspects du patrimoine naturel et paysager.

c11- Sur le patrimoine naturel et paysager

- 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.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération :

c11- 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.

Appréciations du commissaire enquêteur :

c11- Cette recommandation rejoint la précédente analysée au § **c10**.

3.1.16. Avis de la Région Île de France

Le projet de PLU soumis à la Région respecte les grandes orientations du projet spatial définies par le schéma directeur en matière d'aménagement durable du territoire.

Il s'inscrit dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et priorise l'intensification du tissu urbain.

Le PADD fixe une perspective d'accroissement de la population à long terme de 35 000 habitants sur la base de l'objectif annoncé de construction de 295 logements par an, soit environ 4000 logements sur la période dans laquelle s'inscrit le PLU.

Les conditions de mise en œuvre de cet objectif et la répartition envisagée entre opérations d'ensemble et construction dans le diffus ne sont pas exposées. Les quatre OAP sectorielles qui portent sur des zones d'habitat ne font pas le lien avec ces objectifs et n'indiquent pas de projections quantitatives. De la même manière la consommation d'espaces ouverts n'apparaît que dans l'évaluation environnementale sans être spécifiée et expliquée dans la partie relative à la justification des choix du PLU.

Pour évaluer la bonne adéquation entre les capacités permises par le schéma spatial régional et le projet de PLU, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers auraient été nécessaire.

Le document témoigne d'une volonté particulière de préserver les zones d'activité productives (secteurs Saint Apolline et Gâtines) qui font l'objet d'orientations stratégiques et de dispositions pour favoriser leur mise en valeur et leur modernisation.

Plaisir se situe à l'interface entre la 2nde et la 3^e couronne d'île de France et les lisières occupent donc une place importante. La commune souhaite davantage être identifiée comme ville nature en s'appuyant sur ses 55% d'espace agricoles, naturels et forestiers qu'elle souhaite ainsi davantage valoriser. Le traitement de la thématique de l'environnement et du développement durable s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations du projet spatial régional

Il est notable que toutes les OAP sectorielles prennent en compte les mobilités actives. Le projet cherche à mieux mailler le territoire communal notamment par une meilleure accessibilité des zones d'activités. Les orientations en faveur des mobilités s'inscrivent bien dans les grandes orientations du schéma régional.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le manque d'informations sur la construction de logements et la consommation d'espaces ouverts mentionné par la Région a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de SQY dans le cadre de l'avis de la DDT, examiné respectivement aux § 3.1.2.1 a1 et a2 et § 3.1.2.1 a6 et a7.

3.1.17. Questions complémentaires du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse

Question n°1 : Sur l'OAP Ste Apolline, il est indiqué dans le mémoire en réponse à la MRAe (recommandation 3), qu'il n'y a pas d'autre opportunité foncière de cette ampleur sur le secteur permettant d'accueillir les activités souhaitées.

Pourtant, il est mentionné dans le dossier à propos de la ZAE des Gâtines « *Cette zone souffre néanmoins du départ de plusieurs entreprises et compte donc plusieurs friches de taille conséquente et représente donc un potentiel relativement important pour le développement de la commune et de SQY* » (RP 2.2 Diagnostic socio-économique – page 33).

N'existe-il pas, sur d'autres secteurs de SQY High Tech, des opportunités foncières qui seraient susceptibles de répondre au besoin exprimé en privilégiant la mutation ou la densification de l'existant par rapport aux extensions nouvelles ?

Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette question s'inscrit dans le cadre de l'avis de la MRAe qui a été examiné avec le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération au § 3.1.15 – c3.

Question n°2 : Sur L'OAP Ste Apolline, le classement de la parcelle située avenue d'Armorique, en zone AUAe1c16, pourrait remettre en cause le grand corridor qui la traverse, prévu sur l'OAP TVB.

Qu'en est-il du passage à faune prévu en traversée de la RN12 à l'ouest, permettant de relier le bois de Ste Apolline aux boisements situés au Sud sur Élancourt (réservoir de biodiversité de la colline d'Élancourt-) et Maurepas ?

Pouvez-vous préciser toutes les conséquences de ce reclassement des « zone à urbaniser » sur l'OAP TVB ?

Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette question s'inscrit dans le cadre de l'avis des services de l'état en tant que Personne Publique Associée, elle est examinée avec le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération au § 3.1.2.2– **a21**.

Question n°3 : Selon le règlement, les équipements d'intérêt collectif et services publics dérogent totalement aux règles d'emprise au sol (Cf. 5.1 Règlement écrit – page 55).

Dans l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, comment justifiez-vous cette dérogation ?

Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette observation s'inscrit également dans le cadre de l'avis de la MRAe, elle est examinée avec le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération au § 3.1.15 – **c5**.

Question n°4 : Dans son avis, la Chambre d'Agriculture pense qu'il serait opportun de classer plusieurs équipements actuellement en zone A dans un autre zonage, compte tenu de l'importance de leur assiette foncière : station d'épuration, poste de transformation électrique, jardins familiaux.

Par ailleurs, elle n'est pas favorable à fixer une limite d'emprise au sol des constructions en proportion de la surface de l'unité foncière (article 1.4 Règlement zone A), car la surface d'une unité foncière peut varier fortement et de plus, cette disposition n'incite pas à regrouper les constructions sur un même site.

Quelle réponse apportez-vous sur ces deux sujets ?

Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette question s'inscrit dans le cadre de l'avis de la Chambre D'Agriculture en tant que Personne Publique Associée, elle est examinée avec le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération au § 3.1.7.

3.2.LE RECUEIL DES OBSERVATIONS ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

À l'issue de la procédure, 37 observations ont été recueillies dont 6 doublons, 1 hors sujet et 1 hors délai, **soit 29 observations effectives**.

Elles se décomposent en 13 observations consignées sur les 2 registres papier (compris courriers) et 16 observations déposées sur le registre dématérialisé (formulaire registre électronique et courriels).

À noter que certains contributeurs ont utilisé plusieurs moyens pour s'exprimer (17% de doublons).

La présence du public aux quatre permanences du commissaire enquêteur a été régulière et modérée avec 14 visites, principalement pour des demandes d'information et/ou requêtes sur les nouveaux zonages.

Le niveau de participation du public pour cette enquête peut être considéré comme faible, compte tenu de l'importance du projet.

L'examen du registre dématérialisé montre néanmoins l'intérêt du public pour ce projet, qui fait ressortir :

- 155 visiteurs pour 372 visites ;
- 1239 téléchargements ;
- 915 visualisations de documents.

3.3.DÉPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS ET ANALYSE THÉMATIQUE

La transcription résumée de toutes les observations, quel que soit leur mode de dépôt figure dans le tableau de dépouillement des observations joint en annexe n°2.

À partir des résultats de ce tableau, les observations ont été analysées et regroupées en 4 thèmes qui constituent les principaux sujets de préoccupation du public.

Les 4 thèmes retenus sont les suivants :

Thème n°1 : La Haise

Thème n°2 : Les Espaces paysagers modulés

Thème n°3 : Les zonages

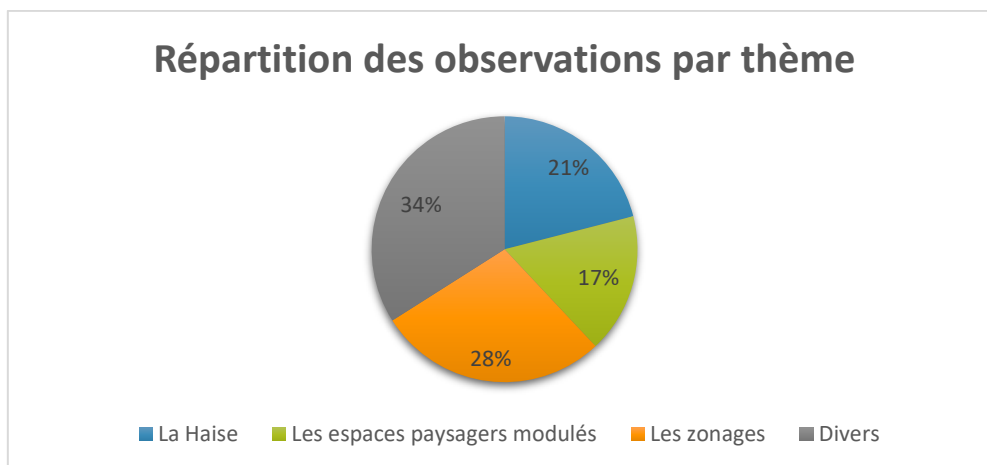
Thème n°4 : Divers

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des observations, réparties comme suit :

Thème n°	1	2	3	4	
Intitulé	La Haise	Les espaces paysagers modulés	Les zonages	Divers	Total
Observations orales (O)	1	0	1	1	3
Registres papier n°1 et 2 (R)*	2	1	1	4	8
Courriers (C)**	1	0	1	0	2
Registre électronique (@)	1	2	2	5	10
Courriels (E)	1	2	3	0	6
Total	6	5	8	10	29

*Deux registres papier étaient à la disposition du public à la mairie de Plaisir (n°1) et au siège de la CASQY (n°2). Aucune observation n'a été inscrite sur le registre n°2.

**3 courriers adressés au commissaire enquêteur sont parvenus au siège et 1 en mairie de Plaisir. Sur ces 4 courriers, l'un était un doublon (de @17), un second hors délai (C18), seuls 2 sont donc comptabilisés.



3.4. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.4.1. THÈME N°1 : LA HAISE

Ce thème a recueilli 6 observations soit 21% des contributions.

Les promoteurs d'un projet d'aménagement sur l'OAP La Haise et plusieurs propriétaires fonciers souhaitent une modification du règlement de la zone UM1d16 prévue au projet de PLU révisé qui permet une hauteur de R+3+C ou Attique. Ils demandent un classement en zone UM1d19 (R+4+C ou Attique) afin de permettre la construction d'un étage supplémentaire, comme le permet le PLU actuel. Certains propriétaires demandent à revoir le projet sur les espaces communs, source d'injustices et jugés parfois comme inutiles.

À la différence des propriétaires fonciers, la modification de la règle des hauteurs demandée par les constructeurs porte sur un périmètre limité dont l'emprise est précisée.



Emprise du projet nécessitant un amendement de la règle des hauteurs en R+4

La demande de modification de la hauteur des constructions autorisée est motivée par des raisons économiques, d'un côté par les propriétaires afin d'obtenir une meilleure valorisation de leur propriété foncière et de l'autre, par les promoteurs pour assurer le financement de l'opération et notamment des espaces communs nécessaires à la bonne réalisation du projet.

C7 - 26/09/2024 Mme et M. MARZIN Francis - Particuliers :

Propriétaires d'une parcelle située rue Marie Hillion, sur un parcours piétonnier de l'OAP La Haise.

- Se considèrent défavorisés par rapport aux voisins. Le nouveau zonage impose une hauteur inférieure à celle autorisée par le PLU actuel (4 étages) qui diminue la valeur de leur foncier.
- Considèrent que le projet immobilier est pertinent car situé dans une zone stratégique.
- Souhaitent que le parcours piétonnier soit redéfini pour disposer de droits à construire sur leur parcelle et maintenir une cohérence du projet urbain dans sa globalité.
- Demandent que les règles de hauteur du PLU actuel soient conservées pour permettre une valorisation de leur parcelle, en adéquation avec le potentiel du secteur.

E8 - 07/10/2024 Anonyme – Particulier :

Propriétaires de parcelles AI 17,18,19, rue de la gare, classées en zone UM1d16, concernés par l'OAP "La Haise" et par la réalisation d'une place végétale".

- N'ont ni été informés, ni concertés sur ces changements et se disent choqués par la rupture d'égalité entre les différentes parcelles du secteur à restructurer.
- Demandent le retrait de toute mention de place végétale qui rend leur propriété invendable.
- Ne sont pas opposés au principe de l'OAP et de la restructuration mais considèrent que :
 - Le quartier comprend déjà de nombreux d'espaces verts et que l'aménagement de la rue Hillion Est/Ouest avec un trottoir vraiment piétonnier suffirait.
 - La hauteur des constructions pourrait être augmentée comme l'ancien classement UR1d19 le permettait.
- Demandent le réexamen des préconisations dans le sens du strict nécessaire.

R13 - 11/10/2024 Consorts REGNAULT – Particuliers :

Propriétaires des parcelles AI 12,13,14,23 et 344 rue Marie Hillion, classées en zone UR1d16.

- Rappelent les enjeux de densification du SDRIF E pour répondre aux besoins en logements et l'opportunité du quartier de la Haise.
- Justifie le déplacement de leur exploitation agricole et le nécessaire équilibre financier de l'opération et de son déménagement.
- Souhaite une modification du règlement de la zone pour permettre une hauteur R+4+C ou Attique.

@13 -10/10/2024 Laure GALLIOT, Sté COGEDIM Paris - Partenaire socio-éco :

Les Stés ADI et COGEDIM portent un projet de construction situé quartier de la Haise classé en zone UM1d16. Le projet propose la création d'espaces communs avec notamment une promenade centrale et un square sur une emprise foncière d'environ 15.000 m2.

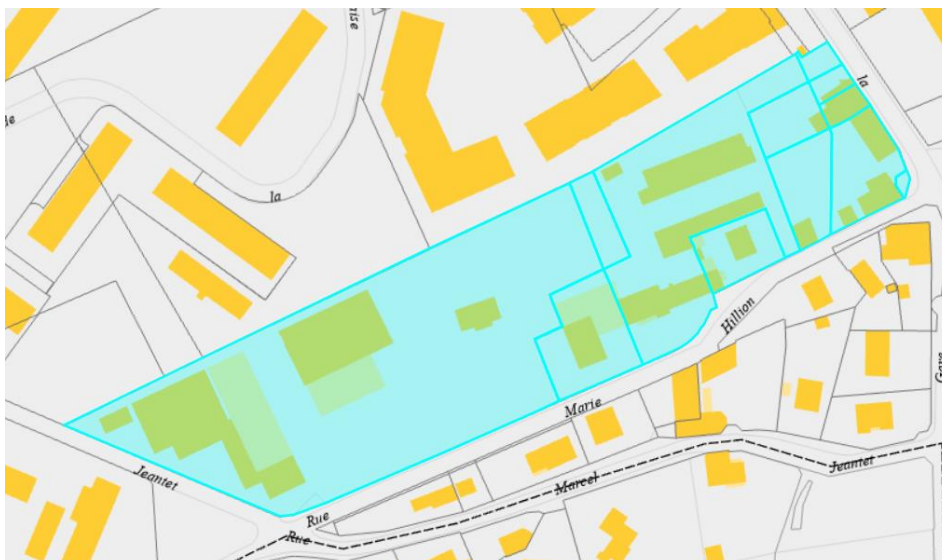
- Proposent un amendement à la règle des hauteurs afin de permettre, sur une partie du projet (Cf. périmètréci-avant), de réaliser des bâtiments en R+4 au lieu de R+3+C ou Attique prévu au projet de PLU révisé (l'ancien PLU prévoyait R+4+C).
- Justifient la demande d'une part par la création d'un paysage urbain varié avec un épannelage progressif et plusieurs morphologies de bâtiments et d'autre part, par le nécessaire financement d'une partie du projet et des parcelles privées destinées à accueillir les espaces communs, essentiels à la qualité du projet.
- précisent que le projet d'ensemble permet la réalisation d'environ 280 logements alors que l'ancien PLU en aurait permis environ 400.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Haise a été présentée en réunion publique le 14 novembre 2022. Cette dernière a subi des évolutions nécessaires à sa bonne mise en œuvre et à l'insertion du projet dans le tissu urbain. Néanmoins, plusieurs contributions de propriétaires d'un secteur concerné de l'OAP nous amènent à reconsidérer à la fois la qualité paysagère du projet et la hauteur autorisée, allant dans le sens d'une densification du secteur.

Il convient de rappeler qu'une OAP ne se construit pas à la parcelle mais à une échelle plus vaste d'aménagement global et stratégique. Il ne s'agit en outre que d'orientations et non pas d'un plan masse à une échelle précise afin de permettre une souplesse dans la réalisation de l'opération. SQY et la commune de Plaisir ont bien conscience de l'impact que ces axes peuvent avoir sur les propriétaires. Toutefois, en tant que personne publique, l'intérêt général prime sur les intérêts particuliers.

Ainsi, il a été proposé un amendement des règles de hauteur permettant « un épannelage progressif avec des variations de hauteur ». SQY et la commune de Plaisir sont sensibles à cette volonté de densification raisonnée qui se situe dans un périmètre proche de la gare de Plaisir-Grignon. Afin d'assurer la bonne insertion de l'opération dans le tissu urbain, celle-ci doit se faire dans le cadre d'un périmètre d'aménagement global qui permettra de répondre plus largement à cette sollicitation. Ainsi, l'OAP sera complétée par l'inscription sur le plan graphique d'un périmètre d'aménagement clairement identifié et défini, comprenant les parcelles AI n°12 à 14, 16 à 23, 344, tel que ci-dessous.



Périmètre de l'opération d'aménagement global

La hauteur totale (H) y sera portée à 19 mètres. Toutefois, pour permettre un épandage progressif tel qu'il a été mentionné dans la contribution @13, cette hauteur maximale correspondant au R+4 sollicité ne pourra pas représenter plus de 50% de la superficie de l'emprise au sol totale créée ou maintenue dans ce périmètre. L'OAP sera consolidée dans sa partie « Prescriptions » par ces éléments en rappelant la nécessité d'un épandage progressif avec des variations de hauteur.

En ce qui concerne le traitement végétal et le caractère paysager du projet, SQY et la commune de Plaisir sont soucieux de garantir le maintien des arbres existants qui participent à la qualité paysagère et environnementale du site. C'est pourquoi, l'emplacement de l'espace paysagé sera maintenu conformément à l'objectif poursuivi. Pour le mail piétonnier, sa localisation permet un lien entre l'espace végétalisé et le grand paysage. Afin de consolider le caractère environnemental de ces espaces, leurs caractéristiques (pleine terre, plantations, maintien des végétaux existants...) seront précisées dans la partie « Composition paysagère » de l'OAP.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse apportée par la Communauté d'agglomération et la commune qui répondent favorablement à la demande d'augmentation de la hauteur des constructions portée à 19 m et limitée à 50% du périmètre d'aménagement global.

Il n'est pas fréquent que la commune et le maître d'ouvrage se rallient à la position du promoteur et des propriétaires fonciers afin d'obtenir une densité plus importante, se traduisant par une augmentation de la hauteur des bâtiments.

Il ne m'appartient pas de porter un jugement sur le mécontentement ou la désillusion des propriétaires fonciers sur la valeur de rachat de leur bien, ni sur l'équilibre économique de l'opération assuré par les promoteurs. Nous savons cependant que le foncier constitue un des points clés de l'économie d'une opération immobilière.

L'augmentation de la densité peut en effet constituer une solution pour prendre en charge d'éventuels surcoûts apparus en cours d'opération.

Cependant, comme l'a souligné le maître d'ouvrage dans ces OAP, le secteur de la Haise tient sa singularité de sa proximité avec le pôle gare mais aussi de sa position en lisière de vastes espaces agricoles.

L'augmentation de la hauteur des bâtiments à R+4 ou R+4 +C ou A, même limitée, à proximité de la frange Est des terres agricoles pose la question de la préservation du paysage et des lisières urbaines qui constituent l'un des enjeux forts de ce PLU, rappelé à plusieurs reprises par le maître d'ouvrage, par plusieurs personnes publiques associées dont les services de l'état et par la MRAe. Je rappellerais ici :

Sur les enjeux et objectifs fixés pour cette OAP : *« renforcer le lien avec le pôle gare et les espaces paysagers environnants..., en veillant à assurer un développement urbain maîtrisé dans le cadre de la restructuration du tissu moins dense de ce secteur; assurer l'intégration urbaine et paysagères des futures opérations..., garantir un traitement qualitatif des lisières ».*

Sur les prescriptions de l'OAP en matière de développement urbain : *« ...éviter une urbanisation trop massive du lieu..., assurer un épannelage différencié entre le tissu pavillonnaire au Sud de la rue Marie Hillion et le tissu de collectifs au Nord ».*

La DDT dans son avis souligne *« les sensibilités et enjeux du paysage naturel et notamment du grand paysage et des transitions agri-urbaines qui gagneraient à être davantage traités, alors que le contexte les rend tout particulièrement fragiles ».*

La MRAe considère que le patrimoine naturel et le paysage constitue l'un des 3 principaux enjeux environnementaux du projet de PLU révisé.

Le CD78 au sujet de l'OAP La Haise recommande *« qu'une réflexion sur le traitement qualitatif des lisières soit approfondie et traduite notamment à l'Ouest, en limite des terres agricoles ».*

La commune et le maître d'ouvrage ont fixé une hauteur maximum de R+3+C tout le long de la frange urbaine Nord-Ouest en contact avec les terres agricoles, en localisant les hauteurs les plus importantes de la ville sur les centralités structurantes (site Charcot, Valibout), dans un souci rappelé d'insertion paysagère.

Ainsi, les dispositions du règlement retenues sur la hauteur dans ce secteur de La Haise me semblent argumentées et justifiées.

Une augmentation de hauteur à R 4 + C dans un secteur actuellement en grande majorité à R 3 + C situé dans un espace de transition proche des espaces agricoles aura un impact sur la perception de la frange urbaine depuis le grand paysage et vis-à-vis des zones d'habitat en contact, notamment rues Marie Hillion et Marcel Jeantet.

Avant de prendre une telle décision il me paraîtrait pertinent à minima d'en mesurer les conséquences.

Aussi, je recommande au maître d'ouvrage de réaliser des représentations visuelles (perspectives à différentes échelles) depuis les espaces agricoles et autour des bâtiments projetés de l'opération, afin de rendre compte de l'effet visuel des bâtiments sur le paysage et sur le tissu urbain limitrophe.

Par ailleurs, je constate qu'à l'exception des propriétaires fonciers, le public ne s'est pas exprimé sur ce sujet. Il me semblerait judicieux que le projet puisse être présenté en réunion publique de quartier, dans la continuité de la concertation que la commune a engagée avec les Plaisirois pour la construction de ce PLU révisé.

3.4.2. THÈME N°2 LES ESPACES PAYSAGERS MODULÉS

Ce thème a recueilli 5 observations soit 17% des contributions.

Plusieurs habitants attentifs au développement de la végétation, et de la faune sur certaines parcelles souhaitent les classer en Espaces Paysagers Modulés.

À l'inverse, un propriétaire dont les parcelles ont été classées en EPM conteste ce classement qu'il considère injustifié.

E3 - 30/09/2024 Anonyme - Particulier :

- Souhaite modifier le zonage de la parcelle 000 AN 82 - quartier de la Boissière pour la reclasser en Espace Paysager Modulé voire Espace Boisé Classé.

. Cette parcelle n'est pas construite, pas entretenue ; la végétation s'est développée et accueille des animaux dont des écureuils roux.

E4 - 30/09/2024 Anonyme - Particulier :

- Demande la modification du zonage des parcelles 000 AN n°80, 81 et 82 formant un terrain boisé de 1719 m2 sur lequel les arbres ont poussé. Plusieurs parcelles du quartier ont été classées en Espace Paysager Modulé qui donnent une respiration dans ce paysage urbain.

@10 - 09/10/2024 Anonyme Plaisir – Particulier :

En réunion de travail sur le PLU, un Espace Paysager Modulé avait été identifié sur les parcelles AR 24,25,26,27,29,31,32,504, puis supprimé en novembre 2023 et début 2024.

- Peut témoigner de la présence d'une faune et d'une flore importante.

- Indique que cet EPM permet le lien entre les zones agricoles et forestières.

- Demande la restauration de cet EPM supprimé sans concertation et l'inscription d'une réserve.

@17 - 11/10/2024 Marie HEMON, Avocat - Le Chesnay-Rocquencourt – Partenaire socio-éco :

Mme HEMON Marie pour le compte de Mme Ruth SIGHELE propriétaire des parcelles BO N°261 et 97 et M. Guillaume LEFRANC propriétaire de la parcelle BO n°312.

- Constate que ces parcelles sont classées presque en totalité en EPM limitant les possibilités de construction.

- Considère que cette inscription n'est pas justifiée.

- Rapporte un arrêt du Conseil d'État qui encadre la possibilité pour un PLU d'instaurer une zone non aedificandi.

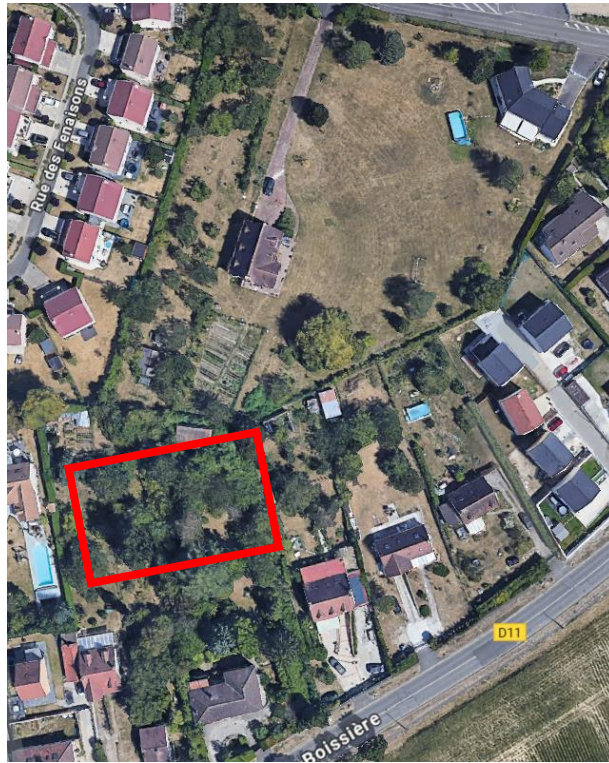
Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Au sein de ce thème, trois terrains ont été identifiés. Une réponse est apportée au cas par cas ci-après.

Les deux premières contributions (E3 et E4) portent sur une demande d'intégration d'un EPM sur les parcelles AN n°80 à 82. Ce terrain dans sa globalité est constitué de végétaux divers, disparates, sans arbre d'intérêt et sans impact paysager. Un cèdre, visible sur les photos aériennes de 2022 et qui aurait pu justifier une protection, a été abattu. Par conséquent, compte tenu du faible intérêt à la fois écologique et paysager de ce terrain, la mise en place d'un EPM ne se justifie pas et ne sera donc pas intégré.

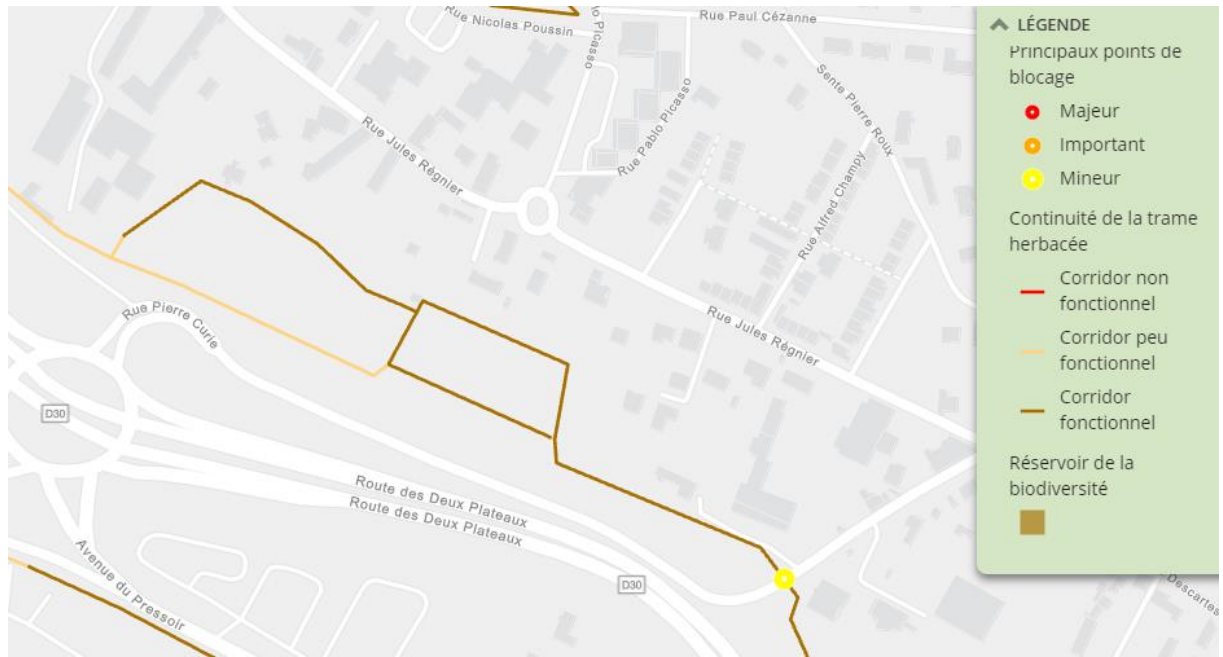
La troisième contribution du thème porte sur la suppression d'un EPM sur les parcelles AR n°24 à 27, 29, 31, 32 et 504 qui avait initialement été défini. Cet EPM avait été retiré car la végétation présente ne présentait pas d'intérêt majeur. Néanmoins, au regard de cette contribution, un EPM, dont le périmètre est défini en rouge ci-dessous, sera réintégré avec toutefois des différences par rapport à celui qui avait été initialement dessiné :

- la parcelle AR 27, sans végétaux dans sa majeure partie, sera exclue de l'EPM ;
- les fonds des parcelles AR 24, 31 et 32, ne disposant pas non plus d'une végétation intéressante, ne seront pas réintégrés à l'EPM. Il y a d'ailleurs des constructions éparées sur ces fonds de parcelles (piscine, abris...).



Périmètre de l'EPM ajouté en rouge – Source : Google Maps

Enfin, la dernière contribution du thème demande la suppression d'EPM sur les parcelles BO n°97, 261 et 312. Ces terrains, non construits, ont un intérêt écologique puisqu'ils sont constitutifs d'un corridor herbacé fonctionnel, comme le relève la cartographie de la Trame Verte et Bleue réalisée à l'échelle de SQY :



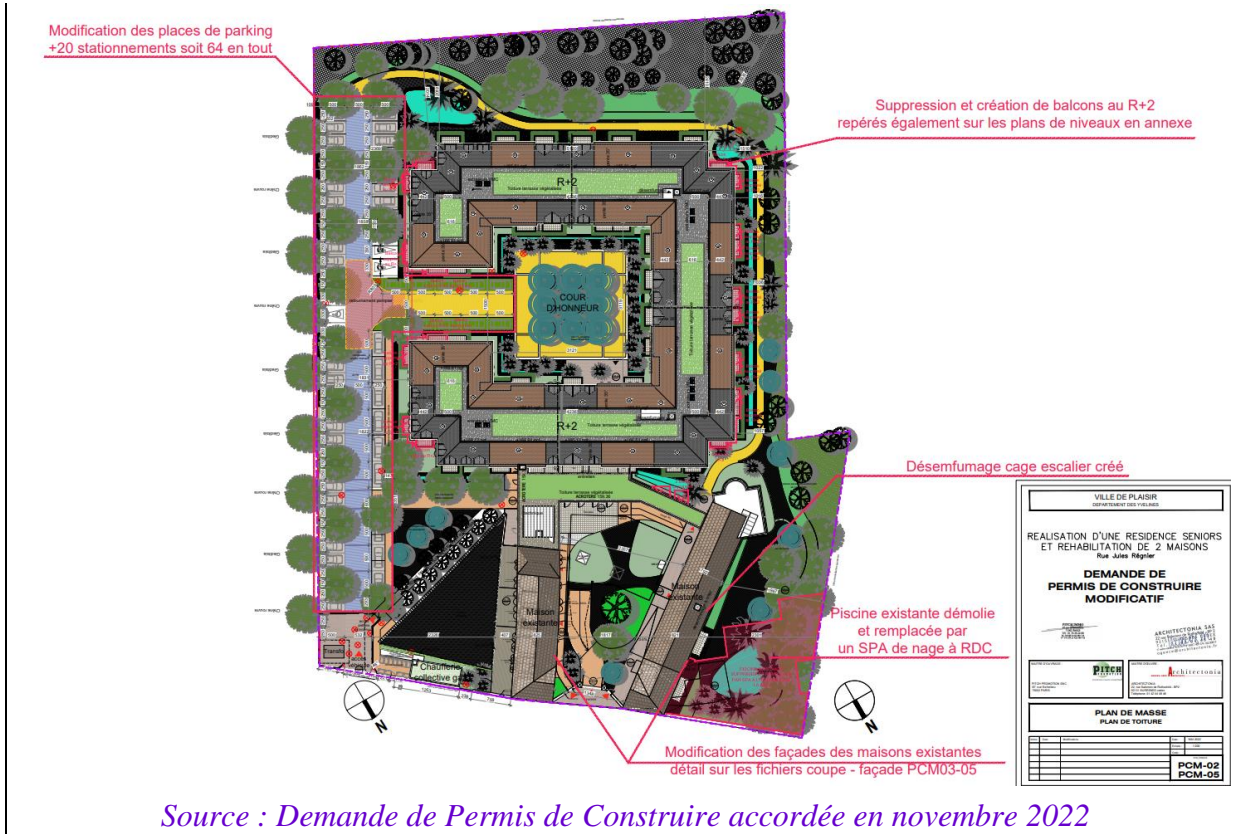
Source : Trame verte et bleue de SQY

Cette trame a servi de base à la définition de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU qui note, sur cet espace, un « *espace relais de nature en ville à préserver* ». Par conséquent, ces espaces ont une réelle fonction environnementale, paysagère et écologique. Afin toutefois d'accorder des possibilités d'aménagement de ces terrains tout en maintenant ce corridor existant et fonctionnel, la superficie de ces EPM sera réduite de moitié en ne conservant que leur moitié sud, à proximité de la rue Pierre Curie et de la RD30.



Extrait du plan de zonage représentant la nouvelle délimitation des EPM

Concernant le terrain constitué par les parcelles BO 103 et 104, aucun EPM n'a été inscrit compte tenu du fait qu'un Permis de Construire a d'ores et déjà été accordé en 2022, afin de réaliser une résidence services seniors. Par souci de cohérence entre l'état projeté du terrain et les inscriptions au plan de zonage, l'EPM sur ce terrain n'a pas été retenu.



Appréciations du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à la proposition de SQY de délimiter un nouvel EPM rue de la Boissière et de réduire les deux EPM projetés rue Jules Régnier pour permettre un aménagement des terrains concernés. On peut regretter toutefois que le permis de construire accordé sur les parcelles BO 103 et 104 viennent interrompre le corridor fonctionnel relevé sur la cartographie de la TVB.

3.4.3. THÈME N°3 LES ZONAGES

Ce thème a recueilli 8 observations soit 28% des contributions.

La typologie des déposants et l’objet de leurs demandes étant différents, aucune tendance particulière ne ressort de cette thématique. Un examen séparé est proposé.

R4 - 25/09/2024 SCI du Puits à loup Mme MARMONIER Catherine (co-propréitaire avec M. GOUET Maurice) - Partenaire socio-éco :

- Souhaite savoir si la parcelle dont ils sont propriétaires (garage rue Pierre Curie) pourrait passer en zone d'habitation dans le futur.

Mémoire en réponse de la communauté d’agglomération

Ce terrain est situé au cœur de la Zone d’Activités (ZA) des Gâtines. Cette ZA fait partie intégrante du projet SQY High Tech qui est traduit au sein de l’OAP Sainte-Apolline et Gâtines. Cette OAP vise à renforcer l’attractivité du secteur et faciliter l’implantation d’entreprises à

haute valeur ajoutée. Il n'est donc pas prévu d'ouvrir la zone à de l'habitation, ce qui irait à l'encontre des objectifs fixés.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de remarque-à ajouter.

C12 - 09/10/2024 Sté ECT M. François BALERE - Partenaire socio-éco :

- Aménage sur une ancienne friche, à la « Mare aux Saules », un parc paysager et sportif ouvert au public. Superficie du projet 10.8 ha dont 8.6 ha en exhaussement avec apport de matériaux inertes provenant de chantiers de construction locaux.
- Demande une modification du PLU pour un classement en zone EBC du boisement entourant la zone du projet (10 ha).
- Demande la protection de la zone de projet et ses milieux adjacents au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

La première demande concerne l'intégration des boisements ceinturant la zone de projet en EBC. Cette demande recoupe l'une des remarques ayant été formulée par l'État dans son avis qui cite précisément ce secteur. Comme SQY et la commune l'ont indiqué dans leur mémoire en réponse à l'avis de l'État, ces boisements seront bien intégrés en EBC afin de correspondre au mieux au SDRIF qui les inclut dans le massif forestier.

Concernant la deuxième demande, l'espace est déjà classé en zone Ne04 qui n'autorise que les ouvrages techniques et sportifs ainsi que les jardins familiaux, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 500m² d'emprise au sol. De plus, au sein de l'OAP TVB, ce secteur est défini comme un « espace relais de nature en ville à préserver ». La protection, telle qu'elle a été envisagée dans le PLU arrêté est donc d'ores et déjà suffisante à assurer la protection de l'espace et il n'apparaît pas nécessaire d'ajouter une protection supplémentaire.

De plus, comme le demande également la contribution, la parcelle P1962 sera classée en zone N, en cohérence avec l'occupation future du terrain.

Modification apportée par le maître d'ouvrage à son mémoire le 08 novembre 2024 :

Concernant la deuxième demande, l'espace est déjà classé en zone Ne04 qui n'autorise que les ouvrages techniques et sportifs ainsi que les jardins familiaux, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du site dans la limite de 500m² d'emprise au sol. De plus, au sein de l'OAP TVB, ce secteur est défini comme un « espace relais de nature en ville à préserver ». Cette protection sera également complétée par un repérage à l'article L. 151-23. Cela se traduit par l'instauration d'un Espace Paysager Modulé (EPM) couvrant l'intégralité du sous-secteur Ne04, comme le sollicite la contribution.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse apportée à la demande de la Sté ECT, justifiée par un arrêté préfectoral visant à maintenir l'intégrité et la fonctionnalité d'une continuité écologique importante, reliant le bois d'Arcy et de Maurepas.

S'agissant de la parcelle P1962 située à proximité du parc paysager, la modification de zonage est motivée par une mesure de compensation prévue également dans l'arrêté préfectoral.

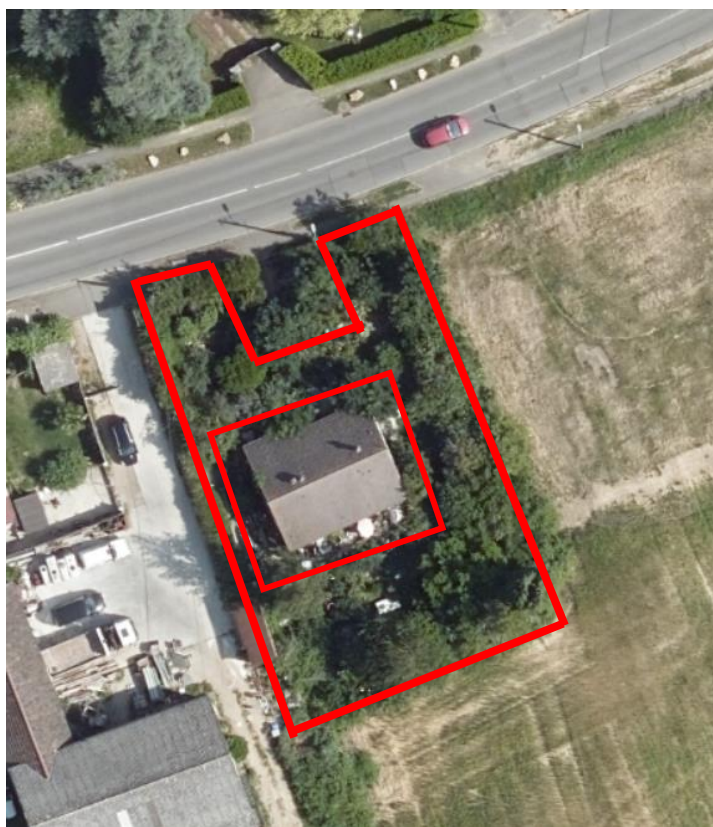
Ces modifications de zonage devront être intégrées dans le projet de PLU révisé.

E1 13/09/2024 SCI Prime, Anonyme - Partenaire socio-éco :

- Souhaite une modification du zonage de la parcelle AR 498 située rue de la Boissière, classée en zone agricole et qui jouxte le périmètre de zonage UR3e9.
- Déclare que cette parcelle n'a aucun usage agricole et que son statut empêche tout aménagement ou extension.
- Sollicite la modification de zonage pour l'intégrer à la zone UR3e9 voisine.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Cette parcelle avait été classée en zone A du fait de son caractère verdoyant et de la végétation présente qu'il est important de conserver. Toutefois, celle-ci n'ayant pas de vocation agricole, elle sera effectivement classée en zone UR3e9. Afin de préserver le caractère végétal et paysager de cette parcelle, un Espace Paysager Modulé (EPM) sera inscrit sur l'intégralité de la parcelle, en détournant la maison et une bande de 4 mètres autour de cette dernière. L'EPM sera également détourné sur la rue afin de permettre du stationnement.



Périmètre de l'EPM ajouté – Source : Google Maps

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris aux arguments de SQY pour cette une parcelle bâtie et entièrement végétalisée qui se situe en transition entre une zone urbaine et une zone agricole.

@5 - 01/10/2024 GRAPHENE AVOCATS pour SCI France Reality Paris - Partenaire socio-éco :

- Demande une réserve sur le classement UA1b22 de la parcelle BA 120 située 1 rue Georges Danton/460 rue de Valibout.
- Demande son reclassement en zone mixte pour la construction de logements et locaux d'hébergements et la possibilité de réaliser des résidences sans restriction ainsi que des commerces, comme le prévoit le PLU actuel.
- Précise que la zone UA1b22 impose des conditions très restrictives pour la construction de logements, soit une quasi interdiction.
- Indique que ce classement relève d'une erreur manifeste d'appréciation :
 - Compte tenu de son effet néfaste pour les parcelles résidentielles alentours (classement en zone d'activités permettant l'implantation de locaux industriels). Deux décisions du conseil d'état sont rapportées.
 - Compte tenu de son incohérence avec le contenu de l'OAP : aucune prescription particulière n'est formulée concernant la parcelle du projet alors même que dans son périmètre, sont identifiés des points au sein desquels l'animation commerciale doit être favorisée ou les fonctions doivent être diversifiées.
 - En raison du mitage commercial qu'elle a vocation à entraîner.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

La parcelle concernée se situe entre le quartier d'habitat collectif du Valibout et la Route Départementale n°30 (RD30), classée Route à Grande Circulation. Compte tenu que cette parcelle jouxte la RD30, elle est exposée à plusieurs types de nuisances, tout particulièrement sonores et atmosphériques. Il n'est pas souhaité de rendre possible du logement à cet emplacement dont les occupants seraient sujets à ces types de nuisances.

De plus, les bâtiments présents en zone UA1b22 jouent un rôle urbain pour le quartier puisqu'ils permettent de faire écran aux nuisances pour les immeubles d'habitat collectif du Valibout. En ce sens, SQY et la commune de Plaisir suivent les recommandations de l'organisme AirParif, organisme agréé par le ministère de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air, qui suggère de garantir la présence d'une zone tampon sans habitation autour des axes les plus polluants. Le règlement s'appliquant dans un principe de conformité aux autorisations d'urbanisme, soit un rapport plus fort que la simple compatibilité entre une OAP et une telle autorisation, il n'est pas apparu nécessaire de compléter l'OAP du Valibout sur ce point, le règlement étant suffisant à lui seul.

Enfin, comme le démontre parfaitement la contribution effectuée, il n'existe aucune autre zone strictement dédiée au commerce et à l'artisanat à proximité du centre-ville. Il est donc important de sanctuariser une telle offre au cœur de la ville.

Par ailleurs, une enquête publique s'est déroulée du 22 avril au 25 mai 2024 portant sur l'opération de renouvellement urbain du quartier du Valibout, préalable à une déclaration de projet. Bien que cette zone ne soit pas le cœur du projet, le plan guide indiquait bien le rôle de

« frange artisanale » de ce secteur afin de conserver un équilibre entre les zones d'habitat et d'activité. Aucune contribution n'a alors été faite à ce sujet et le commissaire-enquêteur en charge de cette enquête publique a prononcé un avis favorable et sans réserve.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de SQY dans la réponse apportée. Cette parcelle est limitrophe au projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier du Valibout engagé depuis plusieurs années, principalement axé sur le logement. Il répond à des objectifs et à un programme dont le périmètre n'intègre pas la zone identifiée UA1b22.

Ce zonage, dans lequel se trouve la parcelle BA 120 forme une bande longiligne le long de la RD30 qui n'est pas appropriée à la construction de nouveaux logements. Ceux-ci seraient particulièrement exposés aux pollutions sonores et atmosphériques de par leur proximité immédiate avec cet axe routier important.

E7 - 02/10/2024 Anonymes - Particulier :

- Demandent le classement de la parcelle BD n°209 en zone d'habitation pour y construire leur résidence principale. Des photos sont jointes pour présenter l'environnement de leur terrain.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

La parcelle BD n°209 est située en lisière du massif boisé qui jouxte le terrain, au sud. Ces lisières sont définies par le SDRIF actuellement en vigueur, document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible. Selon le SDRIF, en lisière, hormis si un site urbain y est déjà constitué (ce qui n'est pas le cas ici), toute construction y est interdite. Par conséquent, il n'est pas possible d'ouvrir ce terrain à l'urbanisation sous peine d'entrer en incompatibilité avec ce document qui s'impose au PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de remarque particulière à ajouter.

E12 - 09/10/2024 Anne CHOBERT/ Laurence DEBRINCAT- Établissement public :

Ile de France Mobilités est en cours d'acquisition de la partie Nord de la parcelle BL 171 contiguë au Centre opérationnel de Bus (COB) situé 59 rue Pierre Curie. L'État demande sur la partie Nord, la réintégration en lisière inconstructible de 50m en remplacement du zonage en "Sites Urbains constitués" dans le projet de PLU révisé.

- IDFM rappelle l'historique de l'occupation de la parcelle BL171.
- A signé une promesse de vente avec une valeur d'achat conséquente, justifiée par des travaux de dépollution et de démolition de bâtiments. La bande de 50 m de lisière inconstructible rendrait la parcelle non aménageable sur près de la moitié du terrain avec des conséquences financières et des impacts sur l'exploitation des bus sur le territoire de SQY.
- Demande le maintien en SUC au Nord de la ZI.

- Souhaite que soit réintroduite dans le règlement, l'exemption sur les obligations de plantation sur les aires de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de transport en commun.
- Veillera à planter des arbres et/ou des végétaux dans le respect des contraintes inhérentes aux besoins de remisage ainsi qu'à la bonne intégration environnementale du projet.
- Demande, pour le projet de parking relais, une exemption dans le règlement lui permettant de réaliser un plus grand nombre de niveaux de parking, tout en respectant la hauteur totale règlementaire du bâtiment.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette observation qui s'inscrit dans le cadre de l'avis d'IDFM en tant que Personne Publique Associée est examinée avec le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération au § 3.1.6.

@18 - 11/10/2024 Françoise GIRARD, Plaisir - Particulier :

- Considère le PLU dense, établi sans concertation avec les Plaisirois.
- Constate que le parc du château est classé en zone NE06 avec une surface au sol autorisée supplémentaire de 800 m². N'est-ce pas excessif pour un parc classé ?
- Quel est l'avis de l'architecte des bâtiments de France ?

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

En premier lieu, il convient de rappeler que le dossier d'enquête publique comportait un bilan de la concertation qui a été produite tout au long de la procédure de révision du PLU, qui faisait notamment état de cinq réunions publiques ayant réuni environ 450 participants, de cinq ateliers et d'une balade urbaine. Une boîte mail et une urne avaient également été mises en place afin de recueillir les contributions des Plaisirois. Ce PLU a donc été travaillé avec les habitants avec des temps forts à chaque étape d'avancement.

Concernant le parc du château, celui-ci a effectivement été classé en zone Ne06 avec une constructibilité limitée à 800m². Cette superficie est un maximum, qui pourrait potentiellement ne pas être atteint, et s'explique par un projet d'équipement mené par la commune de Plaisir. Le règlement conditionne par ailleurs cette constructibilité à ce que les ouvrages soient nécessaires au fonctionnement du site.

Concernant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, celui-ci était joint au dossier d'enquête publique et porté à la connaissance du public. Il ne fait pas mention des règles projetées sur ce secteur. L'ABF dispose par ailleurs d'un avis conforme qui doit règlementairement être suivi au sein du Domaine du château de Plaisir (servitude AC2 relative aux sites inscrits et classés, représentée sur le plan des servitudes).

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de la communauté d'agglomération sur la concertation et les conditions spécifiques du parc du Château qui restent sous le contrôle de l'ABF.

3.4.4. THÈME N°4 : DIVERS

Ce thème est celui qui a recueilli le plus grand nombre d'observations, 10 unités représentant 34% des contributions.

Bien que regroupés au sein d'un même thème, la diversité de sujets exprimés justifie également un examen séparé.

R9 - 05/10/2024 Assemblée citoyenne de Plaisir MM. GIRARD et DUHEM et Mme VITRX :

- Considère que le projet de PLU est incomplet sur le patrimoine historique et culturel de la commune à préserver.
- Méritent d'être protégés au titre du PLU :
 - Des éléments remarquables du patrimoine local de Plaisir recensés avec photos
 - Deux maisons historiques : la première école et l'ancienne poste
 - Préambule rappelant l'importance de la pierre meulière dans le patrimoine bâti
- Demande le classement du cimetière en zone inconstructible.
- Demande que les promoteurs soient contraints de vendre les parkings en lot avec les logements.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Le PLU a vocation à classer comme éléments remarquables des bâtiments afin de les protéger de leur éventuelle démolition ou pour éviter que des travaux viennent considérablement porter atteinte à leur aspect extérieur. Plusieurs éléments fournis ne sont pas des bâtiments (plaques, statue, tombes...) qui ne peuvent donc être classés comme remarquables. D'autres ne sont pas précisément localisés et les photographies fournies, parfois anciennes, ne permettent pas de les identifier précisément (fontaine Saint-Pierre, lavoir). La contribution mentionne également la première école de Plaisir, face au parc du château, dont l'état actuel ne justifie pas un classement en bâtiment remarquable. Concernant l'ancienne poste rue de la République, cette demande se recoupe avec celle de l'ABF. Elle sera bien classée en bâtiment remarquable. L'ancienne école, située rue Jules Régnier, n'avait pas été protégée car la commune de Plaisir en est la propriétaire. Toutefois, elle a effectivement un intérêt architectural et patrimonial et a d'ailleurs fait l'objet de travaux intérieurs pour en améliorer sa fonctionnalité. SQY et la commune de Plaisir donnent donc une suite favorable à cette demande et classeront ce bâtiment comme remarquable.

Concernant le classement du cimetière en zone inconstructible, SQY et la commune de Plaisir tiennent à préciser qu'un classement en UR du cimetière ne signifie pas qu'il est destiné à être urbanisé. Il s'agirait d'une procédure sur un temps long, qui n'est pas l'objectif de la ville. Néanmoins, pour davantage de cohérence, le cimetière historique de Plaisir sera classé en secteur UE, comme le cimetière de la Brétéchelle qui est en cours d'aménagement.

Enfin, il n'est pas du ressort du PLU d'exiger que les promoteurs immobiliers soient contraints de vendre du stationnement avec les logements.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la décision de classement de l'ancienne école Jules Régnier au titre des éléments bâtis remarquables à préserver.

Je suis également favorable au classement du cimetière en zone UE, décision qui sera de nature à rassurer l'assemblée citoyenne de Plaisir.

@6 - 01/10/2024 Anonyme - Particulier :

- Conseille de démolir et reconstruire en accession à la propriété sur le quartier du Valibout, afin d'avoir un "melting-pot sociale".
- Il faut renouveler la population mais pas le bâti.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Valibout est précisément inscrit : « *La restructuration du quartier du Valibout, qui est mesurée, implique toutefois la démolition de quelques plots d'immeubles. En parallèle, une diversification de l'offre de logements est nécessaire pour attirer de nouveaux ménages. Elle sera notamment réalisée sur la frange nord du site, actuellement libre de toute occupation, via le développement de logements destinés à de l'accession à la propriété. Plusieurs plots de logements y seront développés. Ils intégreront également une mixité de fonctions, via notamment l'accueil d'équipements publics* ».

Cela correspond donc tout à fait à ce qui est prévu sur ce quartier en termes d'aménagement, le tout en co-construction avec les habitants.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je souscris à la réponse apportée par SQY.

@9 - 08/10/2024 Anonyme Plaisir – Particulier :

- Considère que les projets de développement des pistes cyclables sont bienvenus.
- La circulation vers et dans la zone commerciale et le centre-ville est à repenser. Propose la piétonnisation du centre-ville pour que Plaisir redevienne un lieu de vie et non un lieu d'achats/dortoirs.
- Considère qu'un parking relais à la gare de Plaisir-Grignon aurait des impacts négatifs sur le paysage et le rythme de vie des plaisirois (embouteillages).
- Propose que les utilisateurs ponctuels soient intégrés à l'usage du parking afin de les dissuader de prendre leur voiture.
- Considère qu'en zone urbaine il y a eu trop de constructions résidentielles et commerciales, cela contribue à l'artificialisation des sols, augmente les risques d'inondation et de retrait/gonflement des argiles.
- Souhaite la préservation des champs qui sont des alliés paysagers et climatiques qui ont constitué l'image rurale de Plaisir.

Propose la renaturation de la parcelle Est de Ste Apolline plutôt que d'y développer une activité économique qui améliorerait le cadre de vie des quartiers adjacents et permettrait d'assurer la continuité écologique vers la Mare aux Saules et la colline d'Élancourt.

- Est favorable au réaménagement des zones industrielles délaissées et leur insertion dans la ville, en concertation avec les riverains et les acteurs économiques.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Concernant les mobilités, elles ne sont pas le cœur d'un PLU et cet outil n'est pas compétent pour ce sujet. Par ailleurs, dans le secteur Gare, des liaisons cyclables sont bien envisagées depuis et vers la gare ainsi que les zones commerciales. Elles sont indiquées comme des voies secondaires au Schéma Directeur Cyclable (SDC) de SQY.

Les utilisateurs de la gare doivent pouvoir stationner leur véhicule dans des lieux dédiés qui correspondent à un besoin étudié en amont et contribuent à une mobilité décarbonée. Concernant le parking relais de la gare de Plaisir-Grignon, il convient de rappeler que le PLU ne fait que rendre possible sa réalisation et n'est pas l'outil pour en discuter sa pertinence ni même ses potentielles conséquences.

De façon générale, le PLU révisé cherche d'abord à densifier au sein des espaces déjà urbanisés en limitant au plus l'artificialisation potentielle des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Néanmoins, il apparaît nécessaire, pour répondre à des projets spécifiques et ponctuels, d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs, notamment l'est de Sainte-Apolline qui a été cité dans la contribution. Comme rappelé au sein de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, permettre du développement économique à cet endroit relève d'une stratégie plus globale destinée à renforcer l'attractivité du territoire communal et intercommunal. La contribution se dit également favorable au réaménagement des zones industrielles : c'est là aussi l'un des objectifs de cette OAP. Elle se donne plusieurs objectifs dont :

« - *Dépasser une organisation de type zones d'activités pour aboutir à un quartier, véritable lieu vie et d'animation urbaine en complément de sa fonction économique pour améliorer sa mixité fonctionnelle,*

- *Assurer une montée en gamme du tissu économique et de la forme urbaine et architecturale,*
- *Mettre à profit le potentiel de reconversion de certains fonciers,*
- *Renforcer le dialogue entre les entreprises et leur territoire,*
- *Créer un aménagement d'ensemble paysager cohérent et qualitatif*
- *Offrir des espaces publics de qualité »* (Document « 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation », p.42)

Sur la préservation des espaces agricoles, SQY et la commune de Plaisir partagent cette préoccupation, ces secteurs étant des éléments du grand paysage du territoire. Ainsi, ces derniers ont été classés en zone A afin d'être sanctuarisés, représentant plus de 20% du territoire communal. Il avait même été proposé de renforcer la protection de l'espace agricole au nord de la commune via un classement plus restrictif, en zone Ap. Néanmoins, la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et la Chambre d'Agriculture se sont opposées à ce classement jugé trop contraignant.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Concernant la piétonnisation, SQY a apporté une réponse dans l'observation @19 ci -après, à laquelle il convient de se reporter.

Sur la fluidité d'accès et les conditions d'usage du parc relais, la communauté d'agglomération est maître d'ouvrage de ce projet et à ce titre, c'est elle qui aura la charge de sa construction et de sa gestion par l'intermédiaire d'un exploitant.

Comme elle l'a précisé, ce projet fera l'objet d'études préalables afin de définir les besoins auxquels devra répondre cet équipement, au regard notamment du contexte local et des demandes des usagers.

Il est possible que les détenteurs d'un passe Navigo bénéficient d'un tarif préférentiel et que les autres usagers plus occasionnels, disposent une offre tarifaire adaptée qui pourrait être attractive, en fonction des objectifs définis par le maître d'ouvrage et son exploitant.

S'agissant des risques d'embouteillage aux heures de pointe à l'entrée du parc relais, la maîtrise des flux qui est sous de la responsabilité de l'exploitant, fera l'objet d'études en amont et permettront de déterminer les solutions techniques adaptées, tant pour la conception du bâtiment que pour les outils de gestion tels que la lecture automatisée des plaques minéralogiques par exemple.

Sur les autres points, je n'ai pas de commentaire à rajouter.

@11 - 09/10/2024 Fabien HUBERT – Particulier :

Demande s'il est possible de construire une piscine enterrée dans la zone UR3e9 ?

- Le calcul des espaces végétalisés se fait-il en soustrayant l'emprise au sol et l'espace imperméabilisé à la surface totale du terrain puis en divisant par 20 (m2) ?

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Il n'est pas possible de répondre avec précision à cette interrogation compte tenu du fait que l'emprise au sol autorisée et les espaces végétalisés à produire représentent une proportion de la surface totale de l'unité foncière.

En indice « e », au moins 50% de la superficie du terrain doit être aménagée en espace vert, dont au moins 25% minimum d'espaces verts de pleine terre et au plus 25% d'espaces végétalisés complémentaires. L'emprise au sol maximale autorisée est quant à elle de 40%, à noter qu'une piscine enterrée représente de l'emprise au sol conformément à la définition inscrite au sein du lexique du règlement écrit.

Le service urbanisme de la commune de Plaisir se tient par ailleurs à la disposition des particuliers pour étudier plus précisément la faisabilité de leurs projets avec eux.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de remarque particulière, à ajouter.

@15 - 10/10/2024 Marta CHRON (Free Mobile) Paris - Partenaire socio-éco :

La Sté FREE, opérateur de téléphonie mobile :

- Attire l'attention sur le règlement Titre III - Dispositions applicables à l'ensemble des zones U, N et A, les antennes -réseaux numériques et télécommunication.
- Considère que les dispositions relatives à :
 - La mutualisation, ne peuvent être mises en œuvre de façon régulière et systématique.
 - Au retrait nécessaire entre les constructions, rendent impossible toute implantation de pylônes à proximité de bâtiments.
- Conclut en précisant que ces dispositions vont engendrer sur tout le territoire communal, l'impossibilité d'implanter des relais de téléphonie mobile de petite taille.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

A travers cette règle, SQY et la commune de Plaisir souhaitent pouvoir éviter la multiplication de pylônes et antennes, ayant parfois de forts impacts paysagers. Néanmoins, il semble à la lecture de cette contribution que les conséquences soient contraires à l'objectif initialement visé en permettant uniquement des pylônes de très grande hauteur et en rendant impossible l'implantation de pylônes à proximité de bâtiments industriels, là où leur implantation est préférable.

Par conséquent, il a été décidé de modifier les prescriptions mentionnées dans cette contribution comme suit (en barré, la phrase supprimée et en souligné la mention ajoutée) :

« *Antennes – réseaux numériques et de télécommunication*

En raison de la protection des paysages, la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage et une implantation prioritairement au sein des zones d'activité.

- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. ~~Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.~~

~~- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction, au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).~~

- Dans les zones urbaines, les antennes disposées sur les constructions devront être non visibles depuis l'espace public. »

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse apportée par la communauté d'agglomération sur les dispositions relatives aux supports techniques de télécommunications qui apparaissaient trop contraignants.

Ces modifications devront être intégrées dans le règlement.

@19 - 11/10/2024 Anonyme - Particulier :

Propositions :

OAP TVB

- Ouverture du rû obligatoire

- Prolonger ER1 en aval Charcot

OAP Centre-ville

- Développer un Urbanloop entre zone gare et parking de la République
- Centre-ville piéton avec parking en sous-sol, accès rue Calmette
- Utilisation de la pierre meulière en RDC des constructions
- Restructuration et développement des jardins familiaux

OAP Ste Apolline et Gâtines

- Reconnecter les 2 chemins de la Jarrie sous la RN12
- Reconnecter la rue Jacques Monod et l'avenue de Ste Apolline
- Franchissement Sud RN12 par modes actifs

OAP Haise

- Réouverture passage rue Jean Mermoz/Place commerciale

Zonage

- Zone E pour gare Plaisir Grignon + parvis + gare routière
- Parcelles BC104 et 322 en UR1a13
- Passer zone UR1a13 en UR1c16 pour plus d'espaces végétalisés
- Mise en zone d'alerte de zones humaines Classe A des parcelles AD 231, 224, 233, 318, 232, 276, 315, 332, 331, 333, 334, 335, 337, 336, 317, 5, 213; à classer comme N ou à renaturaliser.

Autre

- Réhabiliter et développer les chemins ruraux notamment les chemins historiques entre les 3 forêts.

Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération

Compte tenu de l'imprécision de la contribution, SQY et la commune vont s'efforcer de répondre clairement et avec précision, en fonction de leur compréhension des remarques.

1) Rendre obligatoire l'ouverture du ru sur des parcelles bâties serait trop coercitif. L'ER a été inscrit dans le cadre de l'OAP Centre Bourg afin de créer une promenade le long du ru actuellement en grande partie canalisé. Sur ce périmètre, le ru sera renaturé, c'est-à-dire rendu à son tracé libre et accompagné d'aménagements paysagers. Ce type d'aménagement qui n'a pas été prévu au-delà sur des terrains privés et majoritairement sous des bâtiments. SQY et la commune maintiennent donc leur position sur le tracé de l'ER.

2) Les suggestions émises sur l'OAP Centre Bourg ne relèvent pas des compétences d'un PLU puisqu'elles touchent à la question des mobilités. En ce qui concerne la piétonisation du centre-ville, l'OAP en tient compte : l'organisation de la circulation envisagée crée des parcours piétons structurants des liaisons cyclables qui maintiennent un équilibre modal.

Sur la suggestion de la pierre meulière, le PLU ne peut pas imposer l'utilisation d'un seul type de matériaux. Toutefois, il est important de rappeler que le secteur concerné est inclus dans le périmètre des abords de l'église et donc que toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui peut, dans son avis, s'il le juge opportun, imposer des prescriptions spécifiques.

Enfin, en ce qui concerne les jardins familiaux de l'OAP Centre Bourg, ceux-ci seront en effet davantage protégés par l'inscription d'un Espace Paysager Modulé (EPM) à leur emplacement. Ainsi, la constructibilité y sera fortement limitée puisque l'emprise au sol maximale autorisée

est de 5% de la superficie protégée du terrain et la dominante végétale des espaces doit être préservée.

3) Sur l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines, reconnecter le Chemin de la Jarrie au nord avec le chemin du même nom au sud ou la rue Jacques Monod avec l'avenue de Sainte-Apolline viendrait lourdement impacter les terres agricoles qui prennent place à cet emplacement actuellement. SQY et la commune étant soucieuses de la pérennité de l'agriculture sur le territoire, cela n'est pas souhaité. Néanmoins, le franchissement de la RN12 est effectivement l'un des objectifs de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines. Celui-ci a bien été matérialisé sur le schéma de l'OAP.

4) Le passage en question n'est pas inclus au sein du périmètre de l'OAP La Haise. Ce n'est pas prévu comme étant un parcours piéton structurant. Cette idée pourrait éventuellement être étudiée dans le cadre d'aménagements futurs.

5) Sur les différentes observations portant sur le zonage :

- Sur le fait de classer la gare de Plaisir-Grignon en zone UE, SQY et la commune de Plaisir ne sont pas favorables à cette évolution afin d'éviter du pastillage sur le plan de zonage, tout en sachant que le classement en zone UR ne contraint pas le bon développement des gares routière et ferroviaire qui sont des EICSP. Dans son avis, la SNCF a d'ailleurs bien indiqué que « *Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires* ».

- Sur le zonage du secteur de l'OAP Centre Bourg, il semble effectivement opportun d'intégrer la parcelle BC104 en zone UR1a13, car elle est destinée à être bâtie.

En effet, le projet du centre bourg, concerté avec la population plaisiroise en 2022, a prévalu à la définition d'un règlement d'urbanisme permettant de proposer une nouvelle offre résidentielle, en insertion du tissu urbain existant. La possibilité de construire à 13m, soit R+2 ou R+2+C ou A, facilite notamment la création d'espaces de pleine terre sur des emprises actuellement fortement imperméabilisées. Ainsi, entre ces espaces bâtis, des espaces verts pourront trouver place, sous forme d'aménagements qualitatifs en termes de développement durable, intégrant des essences locales et favorisant la biodiversité et une meilleure gestion des eaux à la parcelle. De plus, comme cela avait été rappelé en réponse à l'avis de la MRAe, le choix dans l'OAP centre-bourg de fixer un indice où l'emprise au sol est élevée favorise une conception de bâti avec une densité adaptée selon les caractéristiques de chaque terrain.

- Les références cadastrales fournies dans la contribution ne sont pas référencées dans le cadastre sur la commune. Toutefois, au sujet des enveloppes d'alerte de zones humides de classe A, celles-ci sont d'ores et déjà inscrites sur le plan de zonage. Suite à la demande de la DDT formulée dans son avis, la réglementation afférente à ces zones humides sera rappelée au sein du règlement écrit. Cette protection apparaît suffisante pour conserver la fonctionnalité de ces zones humides qui sont par ailleurs protégées par le Code de l'Environnement dans le cadre des demandes d'autorisation liées à Loi sur l'eau.

6) Enfin, sur le fait de développer ou réhabiliter des chemins dits « historiques » entre les trois forêts, la contribution ne permet pas d'identifier clairement les chemins ciblés. Si ceux-ci sont situés au sein des massifs boisés, leur gestion reviendrait par ailleurs à l'ONF ou au Département.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je partage globalement l'avis de la communauté d'agglomération sur les différents sujets abordés et notamment la modification de zonage de la parcelle BC104, d'une surface importante, située au cœur du centre -bourg.

Le système de transport URBANLOOP proposé dans l'observation @19 est un mode de déplacement complémentaire dans les derniers kilomètres, en site propre, automatisé et économe en espace, en énergie et en coût de gestion.

SQY n'est pas « autorité organisatrice des mobilités », mais je regrette qu'elle n'ait pas répondu sur ce sujet qui figure dans les objectifs du PLU et alors que les différentes pièces du dossier présentées par le maître d'ouvrage traitent de la mobilité et des déplacements, tant dans le rapport de présentation que dans le PADD, les OAP ou le règlement.

Il aurait été intéressant que SQY « Terre d'Innovations » qui a expérimenté ce concept sur la base de loisirs de ST Quentin en Yvelines à l'occasion des jeux olympiques de Paris 2024, formule un avis sur ce mode transport entre la gare de Plaisir et le parking de la rue de la République.

S'agissant de la piétonnisation et en complément de la réponse apportée par la communauté d'agglomération, l'OAP centre-bourg vise à requalifier l'espace public en réduisant la place de la voiture au profit des piétons et des mobilités actives, tout en réservant des poches de stationnement réparties sur l'ensemble du secteur.

Sans parler de véritable piétonnisation, il me semble que le projet ambitionne les mêmes objectifs d'attractivité par l'amélioration de la qualité de l'environnement urbain, plus favorable aux piétons et en réduisant l'impact négatif de la circulation automobile.

La parcelle BC104 devra être intégrée au zonage UR1a13.

3.4.5.Appréciations globales des observations du public

Je considère que le bilan de la participation du public à cette enquête a été plutôt faible, compte tenu de l'importance du sujet.

Le public n'a pas exprimé de préoccupation ou d'inquiétude particulière et le projet a reçu un avis plutôt favorable, même s'il n'a pas été exprimé de manière explicite.

Son intérêt s'est limité à des sujets particuliers en abordant peu les sujets d'intérêt général et les sujets de fond qui ont toutefois été largement examinés par les PPA et auxquelles le maître d'ouvrage a apporté les réponses aux principales interrogations.

Ce constat peut s'expliquer en partie par la concertation préalable menée par la commune dont j'ai pu constater la réalité au cours de mes échanges avec le public et qui a permis à cette enquête de se dérouler dans de bonnes conditions.

Fait à Montigny le Bretonneux le 09 novembre 2024



Richard LE COMPAGNON
Commissaire enquêteur



Image Landsat / Copernicus

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1.RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU CADRE JURIDIQUE

4.1.1.Objet de l'enquête

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Plaisir a été approuvé le 26 avril 2007 et a fait l'objet de plusieurs modifications.

Ce PLU ne répond plus aux besoins de la commune, car depuis son élaboration :

- Le contexte réglementaire et législatif a été marqué par un grand nombre de modifications,
- La ville connaît d'importantes évolutions territoriales qui ont fait l'objet de nombreuses études de restructuration urbaine et de grands projets d'infrastructures ;
- Le règlement du PLU apparaît inadapté pour répondre aux objectifs de développement et de maîtrise de l'évolution des tissus urbains.

La commune de Plaisir a donc décidé d'engager la révision de son PLU afin de redéfinir le projet urbain de la ville pour les années à venir.

Ainsi, par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2018 la ville de Plaisir a demandé à SQY de mettre en œuvre une procédure de révision de son PLU.

Les objectifs poursuivis pour ce projet de révision de PLU sont les suivants :

- Affirmer le rôle de Plaisir dans le projet d'agglomération :
 - Par la qualification des entrées de l'agglomération, la régénération du pôle commercial du Grand Plaisir et la création du pôle SQY High Tech avec les communes limitrophes de l'intercommunalité ;
- Placer les enjeux patrimoniaux et environnementaux au centre des enjeux de développement urbain en :
 - Affirmant l'identité historique de la commune par la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager ;
 - Préservant les espaces agricoles et en limitant le développement urbain ;
 - Protégeant les espaces naturels remarquables et en renforçant le réseau des trames vertes et bleues ;
 - Créant des espaces publics accueillants et en facilitant l'accès aux espaces ouverts et naturels ;
 - Développant et renforçant la mobilité durable et décarbonée ;
 - Renforçant l'efficacité énergétique des bâtiments par le développement des énergies renouvelables ;
- Améliorer le cadre de vie pour accroître l'attractivité de Plaisir en :
 - Diversifiant l'offre de logement et en s'adaptant aux nouveaux besoins des familles ;
 - Renforçant la mixité fonctionnelle de la commune ;
 - Renforçant la polarité du centre-ville par la valorisation de son patrimoine ;
 - Amplifiant l'intensité urbaine à proximité des pôles gares ;
 - Développant les liaisons inter-quartiers et les mobilités locales ;

- Optimisant les équipements existants et adaptant l'offre à l'évolution des besoins ;
- Permettant des opérations de renouvellement urbain.

4.1.2.Cadre juridique et administratif

La révision du PLU est soumise aux articles L153-31 à L153-33 et R 153-11 à R 153-12 du code de l'urbanisme.

SQY a engagé la procédure de révision du PLU de la commune de Plaisir par décision du conseil communautaire, successivement :

- Le 18 octobre 2018, par délibération n° 2018-317 prescrivant la révision du PLU et engageant une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et en fixant les modalités de ladite concertation ;
- Le 1er juillet 2021, par délibération n° 2021-161 portant sur la présentation des orientations du PADD et le débat qui s'en est suivi ;
- Le 14 décembre 2023, par délibération n° 2023-333 approuvant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de PLU révisé et décidant de soumettre pour avis le projet aux PPA, aux communes limitrophes et aux EPCI qui ont demandé à être consultés.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur.

Ainsi le projet doit être compatible avec les documents de référence répertoriés à l'article L 131-4 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir :

- Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Mauldre
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin seine Normandie
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île de France
- Le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux
- Le Plan de Déplacements urbains d'Île de France (PDUIF)
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de (PCAET) de SQY

4.2.LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DES PPA ET DE LA MRAe

Les avis des personnes publiques associées et de la MRAe ont été examinés dans la 1^{ère} partie de ce rapport. Ces avis sont pour la plupart judicieux et doivent être pris en compte par le maître d'ouvrage dans la rédaction finale du PLU révisé.

Sont rappelés ici les principales observations retenues, à savoir :

La Direction Départementale des territoires

Sur le SRHH et le PLH

a1 et a2- Compléter les OAP avec le nombre de logements attendus et intégrer dans le rapport de présentation les chiffres détaillés de production de logements réalisés depuis 2018 et à venir, avec un échéancier permettant de fixer la trajectoire logements à l'horizon 2030.

Sur la production de logements sociaux

a5- Compléter les OAP et le règlement des secteurs de mixité sociale afin d'explicitier les objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Sur la consommation d'ENAF

a6- Compléter le rapport de présentation afin de justifier la compatibilité du projet avec le SDRIF sur les droits à construire ;

a7 et a8- Préciser et justifier dans le rapport de présentation et dans le PADD l'objectif chiffré de consommation d'espace avec les calculs s'y rapportant.

Sur le classement règlementaire en zone urbaine

a10 et a11- Modifier le règlement graphique, le rapport de présentation et les OAP afin d'intégrer en zone AU les 3 secteurs d'OAP Ste Apolline et du secteur de la rue Charles d'Orléans et créer une nouvelle OAP « Rue Charles d'Orléans ».

Sur le traitement des espaces boisés

a12, a13 et a14- Préciser dans le rapport de présentation la définition des SUC et compléter le règlement écrit pour protéger des lisières contre l'avancée de l'urbanisation ;

Corriger l'erreur de chevauchement SUC/EBC au Nord du secteur des Gâtines.

Sur le contenu règlementaire du PLU

a15, a16 et a17- Mettre à jour les données utilisées dans le rapport de présentation, notamment les données INSEE ;

Prendre en compte dans le rapport de présentation les demandes de compléments, d'actualisation et de corrections formulées par l'ARS sur l'habitat insalubre et la santé des populations et corriger les erreurs sur l'assainissement ;

Justifier le PAPAG dans le rapport de présentation.

Sur les OAP

a18 et a19- limiter l'artificialisation des sols dans l'OAP TVB et corriger l'erreur de zonage de la parcelle située au Nord du château de Plaisir ;

Compléter les OAP centre-Bourg et Valibout avec des objectifs de densification.

Sur l'OAP n°4 Ste Apolline et Gâtines

a21- Mettre en cohérence et modifier les expressions graphiques et les prescriptions des OAP n°4 et TVB, avec un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;

Intégrer tous les ajustements et modifications qui en découlent dans l'OAP TVB.

Sur le règlement

De a22 à a28- Mettre en conformité, corriger, compléter le règlement écrit et/ou graphique pour mieux répondre aux enjeux, et faciliter son utilisation sur les dispositions générales, les zonages, les espaces paysagers et bâtis à protéger, l'amendement Dupont à la loi Barnier et les zones de sensibilité archéologiques.

Sur les infrastructures ferroviaires

a29- lever l'obligation de remplacement de tout arbre abattu sur et à proximité des terrains d'assiette des infrastructures ferroviaires et annexer la notice des servitudes de protection T1 avec les coordonnées du gestionnaire.

Sur les infrastructures de transport d'électricité

a30- Mettre à jour le plan et la liste des servitudes d'utilité publique avec les informations relatives au groupe de maintenance Réseaux.

Sur les annexes

a31 à a34- mettre à jour la liste et les plans des servitudes d'utilité publique et annexer au PLU les éléments hors SUP.

Sur les précisions de rédaction

a35- Prendre en compte les précisions de rédaction recensées par les services de l'état et notamment celles relatives aux grands paysages et les lisières.

La CDPENAF

Maintenir le zonage classé A de la surface agricole située au Nord de la voie SNCF ;

Requalifier en EBC les zones de massifs boisés de plus de 100 ha inexacts ;

Mener une réflexion sur la circulation des engins agricoles et forestiers ;

Interdire les exhaussements et affouillements dans le règlement écrit de la zone A.

ÎLE de FRANCE mobilités

Prendre en compte les demandes de modifications du règlement concernant les normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés et les vélos ;

Modifier le règlement de la zone U afin d'intégrer les dérogations sur le nombre de niveaux autorisés pour les parkings en superstructure et les règles de plantation pour les projets de transports publics collectifs des EICSP.

La Chambre d'Agriculture

Procéder à l'ajustement du périmètre de la zone A, rue Jacques Monod et rue de la Boissière ;

Reclasser en zone UE le poste transformateur de la Vêrinnerie et la STEP Chemin de la Jarrie ;

Modifier le règlement de zone A sur la distance des annexes et leur emprise au sol.

La DGAC

Modifier le nom du gestionnaire et rajouter les servitudes dans la liste et les annexes des SUP.

GRTgaz

Mettre à jour et compléter les SUP avec les renseignements et informations fournies par GRTgaz ;

MRAe

Sur la démarche d'évaluation environnementale

c1- Mettre à jour l'état initial de l'environnement et le diagnostic socio-économique avec des données chiffrées récentes ;

Apporter des précisions chiffrées sur les caractéristiques des projets et approfondir l'état initial de l'environnement pour mieux définir les enjeux environnementaux de chaque secteur d'OAP.

Sur la gestion de l'eau

c6- Intégrer des mesures ERC sur la gestion de l'eau avec une prospective et des objectifs pour réduire les consommations prévisionnelles.

Sur les déplacements et les pollutions associées

c7- Actualiser les données relatives aux déplacements et pollutions associées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

4.3.LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans son mémoire en réponse, la communauté d'agglomération et la commune se sont attachées à répondre aux observations, demandes ou propositions formulées par le public.

Sur le thème consacré au secteur de La Haise, celui-ci fait l'objet d'une opération de construction qui a mobilisé plusieurs propriétaires fonciers ainsi que les promoteurs afin d'augmenter sa constructibilité. Je prends acte de la réponse favorable apportée par SQY et souligne toutefois le risque d'atteinte au paysage, lequel constitue un enjeu fort du projet de PLU révisé. Aussi, je recommande que soit réalisé des représentations visuelles de l'insertion du projet dans son environnement et notamment avec les espaces agricoles et bâtiments limitrophes sous forme de perspectives afin que le maître d'ouvrage puisse en apprécier tous les effets. J'ai constaté par ailleurs, qu'à l'exception des propriétaires fonciers, aucun habitant du quartier ne s'était exprimé sur ce sujet et recommande de poursuivre la concertation avec une présentation du projet en réunion publique.

Le thème des Espaces Paysagers Modulés a suscité l'intérêt de plusieurs habitants qui se sont manifestés pour préserver la végétation, la faune et la flore qui se développent sur certaines parcelles et qui participent à la qualité du cadre de vie.

Même si toutes les réponses apportées aux propositions n'ont pas été validées, j'estime que la réflexion sur ces espaces doit être encouragée et développée dans l'avenir car elle répond aux orientations que SQY a défini dans son PADD et l'OAP TVB pour préserver la richesse écologique du territoire et les éléments du paysage.

Sur les zonages, SQY a assez logiquement apporté une réponse favorable pour des modifications motivées par l'intérêt général comme sur les projets de parking relais et de COB portés par IDFM ou le projet de parc paysager de « la Mare aux Saules » dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Sté ECT.

Enfin Sur les autres sujets classés sous le thème « Divers », le maître d'ouvrage s'est montré plutôt attentif aux questions ou propositions, ce qui a permis d'amender le projet sur deux dispositions particulières : le règlement sur les supports de télécommunications et sur le zonage d'une parcelle importante située en plein centre-bourg.

4.4.CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

4.4.1.Le PLU, un projet global d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU est le document d'urbanisme communal ou intercommunal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols de la collectivité sur son territoire.

Son action est encadrée par des grands principes, dans le respect du développement durable, qui visent à identifier, croiser et intégrer les différents enjeux territoriaux de l'aménagement.

Ainsi, l'article 101-2 du code de l'urbanisme fixe les objectifs à atteindre suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

4.4.2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de PLU révisé

Après avoir analysé le dossier d'enquête, les avis des personnes publiques associées et de la MRAe, les observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans ses différents mémoires, **il convient d'apprécier l'intérêt général de ce projet de révision du PLU au regard des principaux objectifs à atteindre fixé par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.**

Parmi ces objectifs, 6 d'entre-deux sont ressortis plus particulièrement. Bien qu'ils n'aient pratiquement pas été abordés par le public, ils découlent principalement des avis émis par les

PPA et ils constituent les thèmes principaux de ce projet sur lesquelles je me suis prononcé en 1^{ère} partie de ce rapport et que l'on peut synthétiser comme suit :

4.4.2.1.L'habitat et la mixité sociale

La MRAe a considéré dans son avis que les perspectives démographiques et de production de logements n'étaient pas justifiées. SQY a fixé la trajectoire logements à l'horizon 2030 à 1974 logements avec une augmentation de 4678 habitants.

S'il est vrai que l'évolution démographique des années passées a été faible, les objectifs ambitieux de ce projet sont justifiés par des obligations réglementaires (PLUiH/SRHH) et par des opérations de construction réelles, issues de permis de construire accordés et complétée par des prévisions raisonnables de logements « diffus ».

Ces prévisions s'inscrivent dans une production soutenue de logements depuis de nombreuses années : 2598 logements entre 2012 et 2023. Elles résultent également des évolutions importantes de la commune au cours des dernières années et des études engagées sur les secteurs identifiés comme fragiles ou à enjeux qui ont justifié la procédure de révision de son PLU : les secteurs du Centre-bourg, Valibout, Hopital Charcot et La Haise, situés principalement dans les OAP.

J'estime que la trajectoire logements répond aux objectifs assignés à la communauté d'agglomération par le SRHH et aux besoins de la collectivité de développer et maîtriser des projets importants qu'elle entend mener sur des secteurs à enjeux.

Par ailleurs, pour éviter la construction de logements neufs, la MRAe préconise de mobiliser les logements vacants. SQY n'y est pas favorable et souligne la situation de forte tension du marché du logement qui nécessite de produire de nouveaux logements.

Or, la lutte contre la vacance est un moyen de constituer une offre abordable complémentaire au parc social et de se substituer à la construction de logements neufs.

Il ne s'agit pas de répondre par ce « seul levier » à la construction de nouveaux logements, mais de limiter autant que possible le recours à ces nouvelles constructions qui contribuent à l'artificialisation des sols.

Il serait souhaitable que la communauté d'agglomération définisse une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune.

Concernant la mixité sociale, la ville n'est pas déficitaire en logements sociaux et respecte les dispositions de la loi SRU. Cependant les services de l'état considèrent que les projets contenus dans les OAP ne garantissent pas une production de LLS suffisante et par ailleurs, le conseil départemental craint que les 2 programmes de Mixité sociale ne soient insuffisants pour pérenniser un taux de 25% à l'échelle communale. SQY propose d'augmenter le taux de LLS sur les secteurs de mixité sociale pour les opérations de plus de 30 logements, en passant de 25 à 27%.

De plus, il recense au total 336 logements sociaux sur plusieurs opérations en cours qui viennent compléter le parc social actuel.

Ces dispositions sont de nature à conforter et à maintenir un taux supérieur à 25% de logements sociaux sur la commune.

4.4.2.2.La consommation d'ENAF

La DDT et la MRAe ont demandé à disposer de compléments et de précisions sur la présentation et les objectifs chiffrés de la consommation d'ENAF en les justifiant notamment au regard des consommations passées.

Des réponses sont apportées sur la consommation d'espaces entre 2012 et 2021, soit environ 15 ha qui confirment la compatibilité du projet avec le SDRIF.

- SQY apporte également une réponse sur la surface consommée d'ENAF résultant du projet de PLU révisé, soit 26 ha –situés principalement au sein de l'OAP Ste Apolline et sur une nouvelle OAP localisée rue Charles d'Orléans.

Le projet portant sur les 23.5 ha à urbaniser sur l'OAP ST Apolline et Gâtines s'inscrit dans le cadre de la redynamisation du pôle de développement SQY High Tech, identifié de longue date et considéré comme stratégique à l'échelle francilienne avec des ambitions de réindustrialisation régionale dans le domaine des nouvelles technologies. Il s'inscrit bien en cohérence avec la stratégie communautaire de développement économique et avec le SDRIF.

Concernant la nouvelle OAP « rue Charles d'Orléans », elle constitue une opportunité de densification par sa situation enclavée dans un secteur déjà urbanisé qui est en cohérence avec la typologie urbaine du quartier mais avec pour corollaire une densité très faible de 5logts/ha qui consomme 2.5 ha d'espaces.

Si la consommation d'espace reste encore importante, j'observe que dans le contexte de développement urbain et de dynamique économique du projet de PLU révisé, la commune n'a pas utilisé toutes les possibilités d'urbanisation autorisées par le SDRIF, soit environ 59 ha d'ENAF.

4.4.2.3.L'artificialisation des sols

Le règlement écrit définit un indice de densité qui, selon la MRAe, représente un potentiel d'artificialisation des sols important en indice « b » et surtout « a », en permettant une emprise au sol maximale de 100% de construction.

Les secteurs d'aménagement « b » correspondent principalement à des secteurs d'OAP sur lesquelles SQY ne souhaite pas limiter l'emprise au sol, afin de disposer ainsi d'une latitude pour travailler des densités adaptées et de faciliter ainsi le montage des opérations.

Cette permissivité est utilisée comme un outil d'aménagement opérationnel.

Les secteurs en indice « a », correspondent essentiellement à des équipements publics (EICSP) qui dérogent totalement aux règles sur les indices de densité, motivé principalement pour des motifs d'intérêt général.

Bien que les surfaces concernées par un aménagement restent limitées, je considère que la règle de l'indice de densité qui contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols relève tout autant de l'intérêt général et qu'à ce titre la communauté d'agglomération en tant que maître d'ouvrage public doit participer à l'objectif de de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, qui s'impose à tous les acteurs de l'aménagement urbain.

4.4.2.4.Les mobilités

Selon la MRAe, le trafic routier généré par les nouveaux usages permis par la révision du PLU n'a pas été étudié et conseille d'évaluer les mobilités induites selon les différents modes de déplacement. Cette recommandation de la MRAe rejoint les préoccupations exprimées par le CD78, la communauté de commune Gally Mauldre et la commune de Chavenay sur les risques d'augmentation du trafic routier. Malgré les nombreuses dispositions prises dans le projet par SQY pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle et limiter les pollutions

et nuisances, l'importance du développement de la commune envisagé, tant en termes de croissance démographique qu'en terme de nouveaux emplois créés, **mérite que l'on en mesure son impact sur les déplacements et tout particulièrement sur la circulation automobile.**

4.4.2.5. La prévention des pollutions et nuisances

Le projet de PLU révisé est susceptible de générer l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions d'origine routière (bruit et air). Pour la MRAe mais aussi l'ARS, Les pollutions sonores et atmosphériques sont des sujets de santé publique pour lesquelles il ne s'agit pas de s'en tenir au strict respect des normes en vigueur jugées insuffisantes, mais bien de prendre en compte les valeurs limites identifiées par l'OMS, au-delà desquelles la population est exposée à des effets potentiellement néfastes pour la santé.

Sur le bruit, certaines dispositions prises dans les OAP rappelées par SQY vont en effet dans le bon sens, cependant la comparaison des niveaux de bruits indiqués par SQY et la MRAe entre les valeurs limites réglementaires et les niveaux de bruit au-dessus desquels l'effet des pollutions sonores « devient délétère pour la santé humaine » affichent des dépassements qui méritent d'être pris en compte.

Sur la pollution de l'air, SQY a défini à travers un « Plan Air » une stratégie et un plan d'actions en complément des actions prévues dans son PCAET, qui s'appliquera à l'échelle communautaire et qui doit avoir un impact positif sur la commune de Plaisir.

Cependant, compte tenu des perspectives de développement annoncées et de ses effets, la commune doit veiller à ne pas exposer plus la population à une mauvaise qualité de l'air.

Or, le bilan de la qualité de l'air en 2022 établit sur 4 polluants par AIRPARIF affiche des dépassements par rapport aux valeurs recommandées par l'OMS.

Il convient donc de s'assurer que les conséquences du projet de PLU révisé sur la qualité de l'air vont permettre de l'améliorer et non de la maintenir au niveau actuel, alors que celui-ci est supérieur au seuil de l'OMS.

Aussi, comme le préconise la MRAe , je recommande à la communauté d'agglomération d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport et de prévoir des dispositions pour éviter ou réduire significativement les impacts sanitaires liés à ces expositions afin de les limiter à des niveaux inférieurs aux valeurs retenues par l'OMS.

4.4.2.6. La préservation de l'environnement et du patrimoine paysager

Pour valoriser le patrimoine de la commune, les enjeux écologiques inscrits au PAPP se traduisent par un travail de préservation du patrimoine naturel telles que le réaménagement de la rue Maldroit, la protection des mares et zones humides, la préservation des continuités écologiques et le classement de 393 ha de bois en Espace Boisé Classé.

Des Espaces Paysagers Modulés ont été identifiés qui assurent une protection des espaces paysagers en milieu urbain et qui ont fait l'objet de plusieurs observations du public, plutôt favorable à ces dispositions.

Concernant le paysage, l'avis de la MRAe rejoint celui de la DDT pour la préservation du grand paysage et des lisières agri-urbaines. Tous deux soulignent les enjeux du patrimoine naturel et paysager sur un territoire qui dispose d'espaces naturels remarquables dans un contexte de développement urbain susceptible de les impacter.

La DDT propose notamment de compléter le règlement graphique avec la cartographie des lisières agri-urbaines et des cônes de vue à protéger ainsi que par certaines préconisations possibles contenues dans le guide des lisières agri-urbaines de l'APPVPA.

Je souscris à ces préconisations qui visent à protéger le paysage et les lisières dans cette commune dont le caractère rural est encore très présent à travers ses espaces agricoles et forestiers qui couvrent 50% de son territoire.

4.4.3. Conclusions motivées Sur les modalités de l'enquête

Une concertation préalable « règlementaire » s'est déroulée pendant la durée d'élaboration du projet, soit entre octobre 2018 et décembre 2023 date de l'arrêt du projet de PLU révisé. Cette longue période s'explique en grande partie par une interruption causée par la pandémie du COVID 19.

Elle a fait l'objet de publications multisupports dans la presse municipale et communautaire, sur les sites internet avec la diffusion de plaquettes d'information. Il a été organisé 5 réunions publiques, une exposition permanente, une balade urbaine, cinq ateliers et la mise à disposition d'une urne pour recueillir les remarques et suggestions du public. Les réunions publiques ont réuni environ 450 personnes et les ateliers 80 participants.

J'ai pu constater au cours de mes permanences lors d'échanges avec le public et dans le contenu de plusieurs observations, la référence faite à des réunions de quartier sur le PLU, des réunions publiques sur des projets particuliers (projet d'aménagement du centre-bourg par exemple) qui témoignent d'une large concertation menée avec les habitants durant la période d'élaboration du projet.

Les moyens mis en place pour cette concertation et les résultats obtenus montrent que l'information et la participation du public ont été effectives et qu'elle a permis à cette enquête publique de se dérouler dans un climat serein et apaisé.

Au-delà de la publicité réglementaire effectuée par la communauté d'agglomération, le projet a bénéficié d'une publicité complémentaire conséquente au moyen de panneaux électroniques d'information sur le territoire communal, des articles dans les magazines et la presse locale, dans les actualités des sites internet et sur les réseaux sociaux.

J'estime que la publicité complémentaire a favorisé l'information et la participation du public pour cette enquête.

Le contenu du dossier a fait l'objet de plusieurs observations de la part des personnes publiques associées comme la DDT, la MRAe, l'ARS, le conseil départemental des Yvelines et la Région île de France qui ont déploré l'ancienneté de certaines données ou leur absence.

Ainsi, dans le rapport de présentation certaines données utilisées n'ont pas été mis à jour, étaient caduques et fragilisaient les analyses et prévisions comme par exemple les données INSEE sur la population et le logement. D'autres données étaient absentes comme le nombre de logements construits où l'identification des surfaces de consommation d'espace.

Le maître d'ouvrage a retardé le lancement de l'enquête publique afin d'intégrer au dossier deux mémoires en réponse, l'un pour la DDT, l'autre pour la MRAe, qui ont permis de compléter utilement les documents. **Bien que ces compléments aient permis de clarifier le contenu du dossier, sa lecture en a été certainement rendus plus difficile et laborieuse pour le public. Toutefois, aucune plainte ne m'a été signalée à ce sujet.**

4.4.4. Conclusions motivées Sur le déroulement de l'enquête

À l'issue d'une enquête publique qui a duré 33 jours, il apparait que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département des Yvelines, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Un dossier et un registre d'enquête au format « papier » relatifs à ce projet ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de Plaisir et à l'hôtel d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture du public ;
- Le même dossier était consultable en ligne sur le site du registre dématérialisé et sur une tablette numérique dans les locaux de la mairie de Plaisir ;
- Le public pouvait déposer ses observations, ses propositions et consulter les observations et propositions déposées sur un registre dématérialisé ou sur une adresse courriel dédiée ;
- Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête à la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines ;
- Les 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur ;
- Le commissaire enquêteur n'a rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- 13 observations et courriers ont été recueillies dans les registres mis à la disposition du public en mairie de Plaisir et à l'hôtel d'agglomération et 16 observations n'ont été déposées sur le registre dématérialisé ou via l'adresse courriel.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les moyens mis en œuvre par la communauté d'agglomération, autorité organisatrice et par la commune de Plaisir qui a mis à disposition ses locaux, ont permis notamment que le public soit bien informé des modalités de déroulement de façon à pouvoir prendre connaissance du dossier, transmettre ses observations et rencontrer le commissaire enquêteur s'il le souhaitait.

4.5.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU DE PLAISIR

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs au projet de PLU révisé,

Je recommande pour ce projet :

- Que la communauté d'agglomération définisse une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ;
- De réaliser une évaluation des mobilités induites par le projet sur les déplacements motorisés ;
- D'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport et de prévoir des mesures pour éviter ou réduire les impacts sanitaires liés à ces expositions en respectant les valeurs limites retenues par l'Organisation Mondiale de la Santé ;
- Que soient réalisées des représentations visuelles de l'opération d'aménagement de l'OAP La Haise, depuis les espaces agricoles et autour des bâtiments projetés de

l'opération, afin de rendre compte de l'effet visuel des bâtiments sur le paysage et sur le tissu urbain limitrophe ;

- Que cette opération fasse l'objet d'une présentation en réunion publique de quartier.

En conclusion, je donne un **avis FAVORABLE** au projet de PLU révisé, sous **les trois réserves** suivantes :

- **RESERVE n°1** : Le maître d'ouvrage devra prendre en compte les avis des personnes publiques associées recensés au § 4.2 ;
- **RÉSERVE n°2** : Il conviendra de procéder à la modification ou l'adaptation des zonages suivants :
 - Le zonage UM1d16 sur l'OAP La Haise sera modifié en portant la hauteur maximum autorisée à 19 m, limité à 50% de la superficie de l'emprise au sol totale créée ou maintenue dans le périmètre d'aménagement global défini au plan proposé par le maître d'ouvrage et l'OAP sera complétée sur les volets prescriptions et composition paysagère ;
 - Un nouvel Espace Paysager Modulé sera délimité partiellement sur les parcelles AR 24,25,26 et 29 et AR 498 situées rue de la Boissière et les EPM situées rue Jules Régner seront réduits sur les parcelles BO 97,261 et 312, conformément aux périmètres figurant dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;
 - Le zonage UR3e9 sera étendu pour intégrer la parcelle AR 498 située rue de la Boissière ;
 - Le cimetière du centre bourg sera classé en zone UE ;
 - Il sera procédé au classement en zone d'Espace Boisé Classé l'ensemble des boisements entourant la zone projet du parc paysager de la « Mare aux Saules » avec la création d'un EPM couvrant l'intégralité du sous-secteur Ne04. La parcelle P1962 sera classée en zone N ;
 - La parcelle BC104 devra être intégrée au périmètre de zonage UR1a13 ;
- **RÉSERVE n°3** : Il conviendra de procéder aux modifications du règlement suivantes :
 - L'article 3 du titre IV des dispositions applicables à la zone U relatif au traitement environnemental et paysager sera modifié pour exempter des obligations de plantation sur les aires de stationnement, les EICPS nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des projets de transports publics collectifs ;
 - L'article 1.3 du titre IV des dispositions applicables à la zone U sur la hauteur des constructions sera modifié pour autoriser les parkings en superstructure à réaliser un nombre de niveaux supérieur à celui prescrit, tout en respectant la hauteur totale maximum autorisée ;
 - La règle de dérogation des EICSP sur l'indice de densité de la zone U sera reconsidérée en adoptant un indice égal ou supérieur à « a » ;
 - Le règlement : titre VII dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain ainsi que le plan graphique seront complétés par l'ancienne école Jules Régner au titre des éléments bâtis remarquables à préserver ;
 - L'article 1.1 du titre III des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U, N et A relatif aux antennes – réseaux numériques et de télécommunication

urbaine sera modifié conformément aux dispositions proposées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Fait à Montigny le Bretonneux le 09 novembre 2024



Richard LE COMPAGNON
Commissaire enquêteur



Image Landsat / Copernicus

ANNEXES

5.ANNEXES

5.1.ANNEXE N°2 : TABLEAU DE DÉPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

TABLEAU DE DÉPOUILLEMENT

de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Plaisir

ANNEXE n°2 AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

présenté à la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines le 18 octobre 2024

Commissaire enquêteur : Richard LE COMPAGNON

Préambule

La présente annexe recense la totalité des observations du public recueillies durant l'enquête, quel que soit le mode de dépôt.

Chaque observation est répertoriée par ordre chronologique d'enregistrement, avec sa référence selon son mode de transmission, sa date, l'identité du déposant ou l'anonymat, la typologie du déposant (particulier, partenaire socio-économique, association...), la synthèse de l'avis et son classement par thème.

Les observations orales qui ne donnent lieu à aucune observation sont également identifiées.

Les observations qui n'ont pas de lien avec l'objet de l'enquête sont classées « Hors sujet » ; elles ne font pas l'objet d'une analyse de la part du commissaire enquêteur.

Les doublons sont signalés et non comptabilisés.

Enfin, les courriels reçus hors délai sont enregistrés mais non traités.

Les observations sont classées en 2 catégories : Registre papier et courriers d'une part et Registre électronique et courriels d'autre part.

Chaque observation est ensuite numérotée par un préfixe de provenance suivi d'un numéro d'ordre d'enregistrement pour chacune des 2 catégories.

Registre papier et courriers	
R	Registre papier
C	Courrier
O	Orale
Registre électronique et courriers	
@	Formulaire de dépôt du registre électronique
E	Courriel

Afin de ne pas alourdir la consultation des observations, les pièces jointes sont reportées en fin de document.

Les 4 thèmes retenus sont les suivants :

Thème n°1 : La Haise

Thème n°2 : Les espaces paysagers modulés

Thème n°3 : Les zonages

Thème n°4 : Divers

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
					REGISTRE PAPIER ET COURRIERS
O1	X				16/09/2024 M. RENAULT Xavier, Plaisir - Particulier : Est venu s'informer sur le contenu de l'OAP "La Haise". - Fera ses observations sur le registre numérique ultérieurement.
O2				X	16/09/2024 M. HUBERT Fabien, Plaisir - Particulier : Est venu s'informer des nouvelles dispositions du PLU pour la réalisation de son projet de piscine (zone UR3e9). - Fera ses observations sur le registre numérique.
O3			X		16/09/2024 Mme et M. MATHIS, Plaisir - Particuliers : Sont propriétaires d'une parcelle classée en zone UR3e9 + SUC + 50 m inconstructible. - Feront leurs observations sur le registre numérique.
R4			X		25/09/2024 Mme MARMONIER Catherine, SCI du Puits à loup (co-proprétaire avec M. GOUET Maurice) - Partenaire socio-éco : Venue pour recueillir des informations sur le nouveau PLU et savoir si la parcelle dont ils sont propriétaires pourrait passer en zone d'habitation dans le futur.
R5	X				25/09/2024 Mme MONFERY, Société COGEDIM - Partenaire socio-éco : Échange avec le commissaire enquêteur sur le périmètre de projet de l'OAP "La Haise". Nos observations seront transmises ultérieurement.

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
R6				X	<p><u>25/09/2024 M. BOUTHIER Daniel, Plaisir - Particulier :</u> Est venu rechercher des renseignements sur son quartier (rue du Bois et parking des Peupliers) - Inquiet sur immeuble en projet. - S'étonne d'un immeuble en construction à côté des Peupliers avec des canalisations d'eau pluviales inchangées. - Se plaint d'inondation dans son garage par gros orage (impasse du Bois).</p>
C7	X				<p><u>26/09/2024 Mme et M. MARZIN Francis - Particuliers :</u> Propriétaires d'une parcelle située rue Marie Hillion, sur un parcours piétonnier de l'OAP La Haise. - Se considèrent défavorisés par rapport aux voisins. Le nouveau zonage impose une hauteur inférieure à celle autorisée par le PLU actuel (4 étages) qui diminue la valeur de leur foncier. - Considèrent que le projet immobilier est pertinent car situé dans une zone stratégique. - Souhaitent que le parcours piétonnier soit redéfini pour disposer de droits à construire sur leur parcelle et maintenir une cohérence du projet urbain dans sa globalité. - Demandent que les règles de hauteur du PLU actuel soient conservées pour permettre une valorisation de leur parcelle, en adéquation avec le potentiel du secteur.</p>
R8				X	<p><u>05/10/2024 Mme RONSARY, Plaisir – Particulier :</u> Est venue recueillir des informations sur son secteur.</p>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
R9				X	<p><u>05/10/2024 MM. GIRARD et DUHEM et Mme VITRX, Assemblée citoyenne de Plaisir :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Considère que le projet de PLU est incomplet sur le patrimoine historique et culturel de la commune à préserver. - Méritent d'être protégés au titre du PLU : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Des éléments remarquables du patrimoine local de Plaisir recensés avec photos ◦ Deux maisons historiques : la première école et l'ancienne poste ◦ Préambule rappelant l'importance de la pierre meulière dans le patrimoine bâti - Demande le classement du cimetière en zone inconstructible. - Demande que les promoteurs soient contraints de vendre les parkings en lot avec les logements. <p><i>Pièces jointes page 17.</i></p>
R10				X	<p><u>05/10/2024 Mme et M. VANDERVOODE, Plaisir – Particuliers :</u></p> <p>Est venue recueillir des informations sur son secteur, rue Alexandre Dumas.</p>
R11		X			<p><u>05/10/2024 Mme Landois et M. Meyer, Plaisir – Particuliers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fournit des informations sur sa parcelle située sente Théophile Gautier qui comporte un espace paysagé modulé et qui a obtenu un permis de construire.
C12			X		<p><u>09/10/2024 M. François BALERE Sté ECT - Partenaire socio-éco :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménage sur une ancienne friche, à la « Mare aux Saules », un parc paysager et sportif ouvert au public. Superficie du projet 10.8 ha dont 8.6 ha en exhaussement avec apport de matériaux inertes provenant de chantiers de construction locaux. - Demande une modification du PLU pour un classement en zone EBC du boisement entourant la zone du projet (10 ha). - Demande la protection de la zone de projet et ses milieux adjacents au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. <p><i>Pièces jointes page 23.</i></p>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
R13	X				<p>11/10/2024 Consorts REGNAULT – Particuliers : Propriétaires des parcelles AI 12,13,14,23 et 344 rue Marie Hillion, classées en zone UR1d16. - Rappellent les enjeux de densification du SDRIF E pour répondre aux besoins en logements et l’opportunité du quartier de la Haise. - Justifie le déplacement de son exploitation agricole et le nécessaire équilibre financier de l’opération et de son déménagement. -Souhaite une modification du règlement de la zone pour permettre une hauteur R+4+C ou Attique.</p>
R14					<p>11/10/2024 Mme Laure GALLIOT, Sté COGEDIM - Partenaire socio-éco : Observation en Doublon de @13.</p>
R15					<p>11/10/2024 Mme et M. RELUT olivier – Partenaire socio-éco : Observation en Doublon de E1.</p>
R16					<p>11/10/2024 Mme et M. MARZIN Francis - Particuliers : Observation en Doublon de C7.</p>
C17					<p>11/10/2024 Mme marie HEMOND - Avocat- Partenaire socio-éco : Observation en Doublon de @17.</p>
C18					<p>14/10/2024 M. CINIGLIA Emmanuel, Sté ULICE Immobilier- Partenaire socio-éco : Observation hors délai, courrier posté le 10/10/2024 arrivé à la CASQY le 14/10/2024.</p>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
REGISTRE ÉLECTRONIQUE ET COURRIELS					
E1			X		<p>13/09/2024 SCI Prime, Anonyme - Partenaire socio-éco :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souhaite une modification du zonage de la parcelle AR 498 située rue de la Boissière, classée en zone agricole et qui jouxte le périmètre de zonage UR3e9. - Déclare que cette parcelle n'a aucun usage agricole et que son statut empêche tout aménagement ou extension. - Sollicite la modification de zonage pour l'intégrer à la zone UR3e9 voisine. <p><i>Pièces jointes page 45.</i></p>
E2					<p>27/09/2024 – Hors Sujet (SPAM):</p> <p>(If you are NOT CEO, please kindly forward this to your CEO, because this is urgent. If you believe this has been sent to you in error, please ignore it. Thanks) Dear CEO, this email is from China domain name registration center, which mainly deal with the domain name registration in Shanghai, China. We received an application from Hongpai Ltd on September 27, 2024. They want to register "ville-plaisir" as their internet keyword and China (CN) domain names (ville-plaisir.cn, ville-plaisir.com.cn, ville-plaisir.net.cn, ville-plaisir.org.cn). But after checking it, we find this name conflict with your company name or trademark. In order to deal with this matter better, it's necessary to send email to you and confirm whether this company is your business partner in China? Best regards Frank Liu General Manager Name Registry [53834651278_055b32f08e_o.png] Tel: +86-2161918696 Fax: +86-2161918697 Mob: +86-13816428671 12F Kaike Building, No. 1801 Hongmei Road, Shanghai 200233, China</p>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
E3		X			<p>30/09/2024 Anonyme - Particulier :</p> <p>- Souhaite modifier le zonage de la parcelle 000 AN 82 - quartier de la Boissière pour la reclasser en Espace Paysager Modulé voire Espace Boisé Classé.</p> <p>Cette parcelle n'est pas construite, pas entretenue ; la végétation s'est développée et accueille des animaux dont des écureuils roux.</p>
E4		X			<p>30/09/2024 Anonyme - Particulier :</p> <p>- Demande la modification du zonage des parcelles 000 AN n°80, 81 et 82 formant un terrain boisé de 1719 m2 sur lequel les arbres ont poussé. Plusieurs parcelles du quartier ont été classées en Espace Paysager Modulé qui donnent une respiration dans ce paysage urbain.</p>
@5			X		<p>01/10/2024 GRAPHENE AVOCATS, pour SCI France Reality Paris - Partenaire socio-éco :</p> <p>- Demande une réserve sur le classement UA1b22 de la parcelle BA 120 située 1 rue Georges Danton/460 rue de Valibout.</p> <p>- Demande son reclassement en zone mixte pour la construction de logements et locaux d'hébergements et la possibilité de réaliser des résidences sans restriction ainsi que des commerces, comme le prévoit le PLU actuel.</p> <p>- Précise que la zone UA1b22 impose des conditions très restrictives pour la construction de logements, soit une quasi interdiction.</p> <p>-Indique que ce classement relève d'une erreur manifeste d'appréciation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Compte tenu de son effet néfaste pour les parcelles résidentielles alentours (classement en zone d'activités permettant l'implantation de locaux industriels). Deux décisions du conseil d'état sont rapportées. ◦ Compte tenu de son incohérence avec le contenu de l'OAP : aucune prescription particulière concernant la parcelle du projet alors même que dans son périmètre, sont identifiés des points au sein desquels l'animation commerciale doit être favorisée ou les fonctions doivent être diversifiées. ◦ En raison du mitage commercial qu'elle a vocation à entraîner. <p><i>Pièces jointes page 46.</i></p>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
@6				X	<p>01/10/2024 Anonyme, Plaisir - Particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseille de démolir et reconstruire en accession à la propriété Sur le quartier du Valibout, afin d'avoir un "melting-pot sociale". - Il faut renouveler la population mais pas le bâti.
E7			X		<p>02/10/2024 Anonyme - Particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demandent le classement de la parcelle BD n°209 en zone d'habitation pour y construire leur résidence principale. Des photos sont jointes pour présenter l'environnement de leur terrain. <p><i>Pièces jointes page 53.</i></p>
E8	X				<p>07/10/2024 Anonyme – Particulier :</p> <p>Propriétaires de parcelles AI 17,18,19, rue de la gare, classées en zone UM1d16, concernés par l'OAP "La Haise" et par la réalisation d'une place végétale".</p> <ul style="list-style-type: none"> - N'ont pas été ni informés, ni concertés sur ces changements et se disent choqués par la rupture d'égalité entre les différentes parcelles du secteur à restructurer. - Demandent le retrait de toute mention de place végétale qui rend leur propriété invendable. - Ne sont pas opposés au principe de l'OAP et de la restructuration mais considèrent que : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Le quartier comprend déjà de nombreux d'espaces verts et que l'aménagement de la rue Hillion Est/Ouest avec un trottoir vraiment piétonnier suffirait. ◦ La hauteur des constructions pourrait être augmentée comme l'ancien classement UR1d19 le permettait. - Demandent le réexamen des préconisations dans le sens du strict nécessaire. <p><i>Pièces jointes page 56.</i></p>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
@9				X	<p>08/10/2024 Anonyme Plaisir – Particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Considère que les projets de développement des pistes cyclables sont bienvenus. - La circulation vers et dans la zone commerciale et le centre-ville est à repenser. Propose la piétonnisation du centre-ville pour que Plaisir redevienne un lieu de vie et non un lieu d'achats/dortoirs. - Considère qu'un parking relais à la gare de Plaisir-Grignon aurait des impacts négatifs sur le paysage et le rythme de vie des plaisirois (embouteillages). - Propose que les utilisateurs ponctuels soient intégrés à l'usage du parking afin de les dissuader de prendre leur voiture. - Considère qu'en zone urbaine il y a eu trop de constructions résidentielles et commerciales, cela contribue à l'artificialisation des sols, augmente les risques d'inondation et de retrait/gonflement des argiles. - Souhaite la préservation des champs qui sont des alliés paysagers et climatiques qui ont constitués l'image rurale de Plaisir. <p>Propose la renaturation de la parcelle Est de Ste Apolline plutôt que d'y développer une activité économique qui améliorerait le cadre de vie des quartiers adjacents et permettrait d'assurer la continuité écologique vers la Mare aux Saules et la colline d'Élancourt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Est favorable au réaménagement des zones industrielles délaissées et leur insertion dans la ville, en concertation avec les riverains et les acteurs économiques.

N° observation	Thème 1 : L'OAAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
@10		X			<p><u>09/10/2024 Anonyme, Plaisir – Particulier :</u></p> <p>En réunion de travail sur le PLU, un Espace Paysager Modulé avait été identifié sur les parcelles AR 24,25,26,27,29,31,32,504, puis supprimé en novembre 2023 et début 2024.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peut témoigner de la présence d'une faune et d'une flore importante. - Indique que cet EPM permet le lien entre les zones agricoles et forestières. - Demande la restauration de cet EPM supprimé sans concertation et l'inscription d'une réserve. <p><i>Pièces jointes page 58.</i></p>
@11				X	<p><u>09/10/2024 M. Fabien HUBERT, Plaisir – Particulier :</u></p> <p>Demande s'il possible de construire une piscine enterrée dans la zone UR3e9 ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le calcul des espaces végétalisés se fait-il en soustrayant l'emprise au sol et l'espace imperméabilisé à la surface totale du terrain puis en divisant par 20 (m2) ?
E12			X		<p><u>09/10/2024 Mme CHOBERT Anne, IDFM – Établissement public :</u></p> <p>Ile de France Mobilités est en cours d'acquisition de la partie Nord de la parcelle BL 171 contiguë au Centre opérationnel de Bus (COB) situé 59 rue Pierre Curie. L'État demande sur la partie Nord, la réintégration en lisière inconstructible de 50m en remplacement du zonage en "Sites Urbains constitués" dans le projet de PLU révisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - IDFM rappelle l'historique de l'occupation de la parcelle BL171. - A signé une promesse de vente avec une valeur d'achat conséquente, justifiée par des travaux de dépollution et de démolition de bâtiments. La bande de 50 m de lisière inconstructible rendrait la parcelle non aménageable sur près de la moitié du terrain avec des conséquences financières et des impacts sur l'exploitation des bus sur le territoire de SQY. - Demande le maintien en SUC au Nord de la ZI.

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
					<ul style="list-style-type: none"> - Souhaite que soit réintroduite dans le règlement, l'exemption sur les obligations de plantation sur les aires de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de transport en commun. - Veillera à planter des arbres et/ou des végétaux dans le respect des contraintes inhérentes aux besoins de remisage ainsi qu'à la bonne intégration environnementale du projet. - Demande, pour le projet de parking relais, une exemption dans le règlement lui permettant de réaliser un plus grand nombre de niveaux de parking, tout en respectant la hauteur totale réglementaire du bâtiment. <p><i>Pièces jointes page 59.</i></p>
@13	X				<p><u>10/10/2024 Mme Laure GALLIOT, Sté COGEDIM - Paris - Partenaire socio-éco :</u></p> <p>Les Stés ADI et COGEDIM portent un projet de construction situé quartier de la Haise classé en zone UM1d16. Le projet propose la création d'espaces communs avec notamment une promenade centrale et un square sur une emprise foncière d'environ 15.000 m2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposent un amendement à la règle des hauteurs afin de permettre, sur une partie du projet (Cf. périmètre en pièce jointe), de réaliser des bâtiments en R+4 au lieu de R+3+C ou Attique prévu au projet de PLU révisé (l'ancien PLU prévoyait R+4+C). - Justifient la demande d'une part par la création d'un paysage urbain varié avec un épannelage progressif et plusieurs morphologies de bâtiments et d'autre part, par le nécessaire financement d'une partie du projet et des parcelles privées destinées à accueillir les espaces communs, essentiels à la qualité du projet. -précisent que le projet d'ensemble permet la réalisation d'environ 280 logements alors que l'ancien PLU en aurait permis environ 400. <p><i>Pièces jointes page 60.</i></p>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
E14					10/10/2024 Mme Laure GALLIOT, Sté COGEDIM - Partenaire socio-éco : Considéré comme Doublon de @13. Le déposant ne voit pas sa contribution sur le registre (@13, mention en cours de traitement).
@15				X	10/10/2024 Marta CHRON (FREE Mobile) Paris - Partenaire socio-éco : La Sté FREE, opérateur de téléphonie mobile : - Attire l'attention sur le règlement Titre III - Dispositions applicables à l'ensemble des zones U, N et A, les antennes -réseaux numériques et télécommunication. - Considère que les dispositions relatives à: <ul style="list-style-type: none"> ◦ La mutualisation, ne peuvent être mises en œuvre de façon régulière et systématique. ◦ Au retrait nécessaire entre les constructions, rendent impossible toute implantation de pylônes à proximité de bâtiments. - Conclut en précisant que ces dispositions vont engendrer sur tout le territoire communal, l'impossibilité d'implanter des relais de téléphonie mobile de petite taille. <i>Pièces jointes page 64.</i>
E16					10/10/2024 Marta CHRON - Partenaire socio-éco : Observation en Doublon de l'observation @15.
@17		X			11/10/2024 Marie HEMON, Avocat - Le Chesnay-Rocquencourt - Partenaire socio-éco : Mme HEMOND Marie pour le compte de Mme Ruth SIGHELE propriétaire des parcelles BO N°261 et 97 et M. Guillaume LEFRANC propriétaire de la parcelle BO n°312. - Constate que ces parcelles sont classées presque en totalité en EPM, limitant les possibilités de construction. - Considère que cette inscription n'est pas justifiée. - Rapporte un arrêt du Conseil d'État qui encadre la possibilité pour un PLU d'instaurer une zone non aedificandi. <i>Pièces jointes page 66.</i>

N° observation	Thème 1 : L'OAP La Haise	Thème 2 : Les espaces paysagers modulés	Thème 3 : Les zonages	Thème 4 : Divers	Synthèse des observations (PJ incluses)
@18			X		<p>11/10/2024 Françoise GIRARD, Plaisir - Particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Considère le PLU dense, établi sans concertation avec les Plaisirois. - Constate que le parc du château est classé en zone NE06 avec une surface au sol autorisée supplémentaire de 800 m2. N'est-ce pas excessif pour un parc classé ? - Quel est l'avis de l'architecte des bâtiments de France ? <p><i>Pièces jointes page 69.</i></p>
@19				X	<p>11/10/2024 Anonyme – Plaisir - Particulier :</p> <p>. Propositions :</p> <p>OAP TVB</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Ouverture du dû obligatoire ◦ Prolonger ER1 en aval Charcot <p>OAP Centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Développer un Urbanloop entre zone gare et parking de la République ◦ Centre-ville piéton avec parking en sous-sol, accès rue Calmette ◦ Utilisation de la pierre meulière en RDC des constructions ◦ Restructuration et développement des jardins familiaux <p>OAP Ste Apolline et Gâtines</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Reconnecter les 2 chemins de la Jarrie sous la RN12 ◦ Reconnecter la rue Jacques Monod et l'avenue de Ste Apolline ◦ Franchissement Sud RN12 par modes actifs <p>OAP Haise</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Réouverture passage rue Jean Mermoz/Place commerciale <p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zone E pour gare Plaisir Grignon + parvis + gare routière

					<ul style="list-style-type: none"> ◦ Parcelles BC104 et 322 en UR1a13 ◦ Passer zone UR1a13 en UR1c16 pour plus d'espaces végétalisés ◦ Mise en zone d'alerte de zones humaines Classe A des parcelles AD 231, 224, 233 , 318 , 232, 276, 315, 332, 331, 333, 334, 335, 337, 336, 317, 5 , 213; à classer comme N ou à renaturaliser. <p>Autre</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Réhabiliter et développer les chemins ruraux notamment les chemins historiques entre les 3 forêts.
Total	6	5	8	10	Total général : 29

Liste des Pièces Jointes

	Page
Pièces jointes à l'observation n° R9	17
Pièces jointes à l'observation n° C12	23
Pièces jointes à l'observation n° E1	45
Pièces jointes à l'observation n° @5	46
Pièces jointes à l'observation n° E7	53
Pièces jointes à l'observation n° E8	56
Pièces jointes à l'observation n° @10	58
Pièces jointes à l'observation n° E12	59
Pièces jointes à l'observation n° @13	60
Pièces jointes à l'observation n° @15	64
Pièces jointes à l'observation n° @17	66
Pièces jointes à l'observation n° @18	69

Documents complémentaires relatifs à l'observation n°R9

De: AssembléeCitoiyenne-Plaisir assembleecitoiyenne-plaisir@ville-plaisir.fr
 Objet: ACP - Vote "GT PLU" du 3/10/2024
 Date: 4 octobre 2024 à 09:05
 À: Undisclosed recipients::

Chers membres,

Une assemblée plénière extraordinaire a eu lieu ce 3 octobre afin de voter une proposition du GT PLU. Les membres de ce GT souhaitent déposer une contribution à l'enquête publique du PLU de Plaisir au nom de l'ACP (Rappel du document ci-joint).

Le vote à été divisé en 5 partie comme suis :

1. Liste d'éléments (bâtiments, statues...) remarquables de patrimoine local de Plaisir à protégés par le PLU.
2. Deux maisons historiques à protégés par le PLU : la première école de Plaisir (XVIIIème siècle) et l'ancienne Poste.
3. Préambule rappelant l'importance de la pierre meulière dans le patrimoine bâti à Plaisir.
4. Classement du cimetière en zone inconstructible.
5. Contraindre les promoteurs à vendre les parkings en lot avec les logements.

Les résultats dans l'ordre du déroulement des votes :

Rappel RI : L'adoption se fait au consensus ou par vote à la majorité des membres présents et représentés.

- **19 votants** : 16 membres présents + 3 pouvoirs
 - Majorité : 10
1. 19 Pour / 0 Contre / 0 Abstention : **adopté au consensus**
 2. 14 Pour / 5 Contre / 0 Abstention : **adopté à la majorité**
 3. 19 Pour / 0 Contre / 0 Abstention : **adopté au consensus**
 4. 19 Pour / 0 Contre / 0 Abstention : **adopté au consensus**
 5. 9 Pour / 9 Contre / 1 Abstention : **non-adopté**

Prochain RDV :

Présence ou absence à prévenir à cette adresse mél.

- **15 octobre 2024** : Assemblée plénière
- **26 octobre 2024** : Ballade patrimoine
- **14 novembre 2024** : Assemblée plénière
- **17 décembre 2024** : Assemblée plénière, Santa Secret & buffet de Noël

Amicalement
 Les Membres du Bureau de l'ACP



FICHE 1

« Patrimoine, historique, culturel et petit patrimoine à préserver »

Le PLU fait l'impasse sur divers éléments du patrimoine plaisirois qu'il nous paraît judicieux de rappeler ci-dessous ils méritent d'être protégés au titre du PLU. Dans un premier chapitre nous reprenons le patrimoine historique non protégé à ce jour, mentionné dans le livre d'Henri Vigot "PLAISIR, des Carnutes aux Franciliens" en vente à la Mairie de Plaisir, les pages correspondent à la mention de chaque « immeuble » ou « objet », dans un second chapitre nous mentionnons du « patrimoine récent non répertorié ».

PATRIMOINE CITÉ DANS LE LIVRE « DES CARNUTES AUX FRANCIENS »

Centre ville

- La fontaine St Pierre p 14



Plaisir -- Fontaine St-Pierre
 Prudhomme éd. : :



A proximité de cette fontaine furent découverte des haches de bronze.

- La maison au 8 de la rue J.J. Rousseau p 53 : première école voulue par le Comte de Pontchartrain en 1717 .



- Le parc de l'Hôtel de ville, le moulin, (page 273)

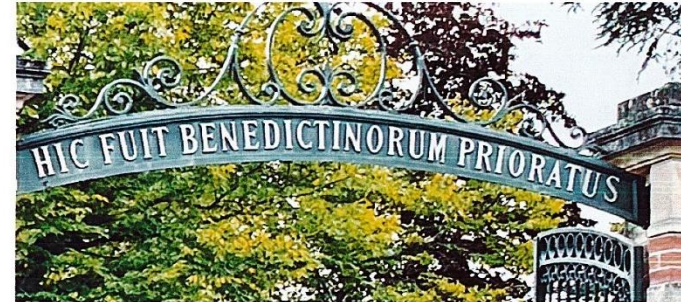


03/10/24

ACP groupe PLU

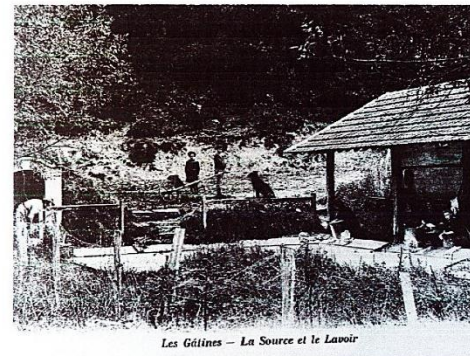
4

- L'inscription « Hic Fuit Benedictarum » sur la grille d'entrée du parc de l'Hôtel de Ville (p26)



Aux Gâtines

- La source et le lavoir du Petit Trou aux Gâtines (p 135) 1829



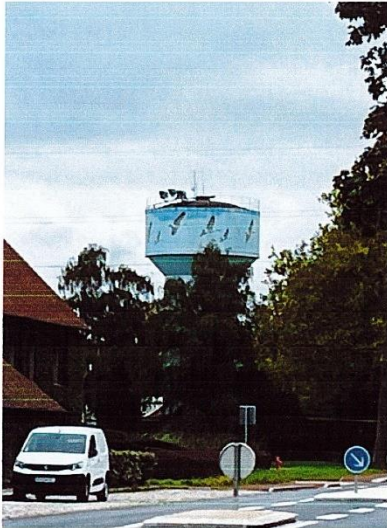
L'abri n'a pas résisté au temps, par contre les ouvrages en pierre demeurent et ont fait l'objet d'une restauration par des plaisirois dans cadre des agendas 21.

03/10/24

ACP groupe PLU

5

- Le château d'eau (p263) 1931-1936



- L'ancienne école (p215)



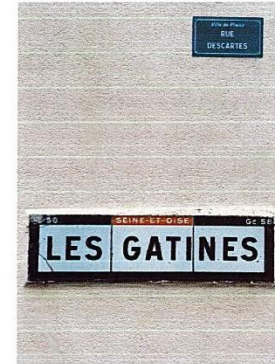
Actuellement elle accueille différentes Associations

03/10/24

ACP groupe PLU

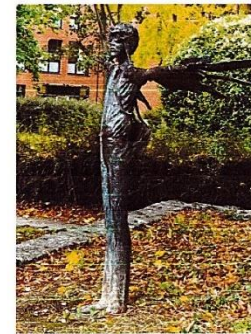
6

- Le panneau d'entrée du hameau en carreau de céramique



Aux Petits –Prés- la gare

- La statue de Jean Mermoz symbole de la présence de l'aviation dans le square de la Croix du sud marque localement les débuts de l'aviation, Maurice Brochet constructeur de planeurs a vécu à l'hôtel des voyageurs rue de la gare.



03/10/24

ACP groupe PLU

7

PATRIMOINE OUBLIÉ

- Dans le cimetière : Les tombes particulières, le carré des religieuses et la tombe du pilote le Lieutenant Dunk dont l'avion fut abattu lors du débarquement en Normandie.



Le carré des religieuses, servantes de l'Hôpital



La tombe du Lieutenant Dunk

03/10/24

ACP groupe PLU

8

- L'arbre de la Paix et son inscription offerts par les Anciens Combattants et situé entre l'entrée du marché et la poste.



- L'ancre marine cadeau d'une ville jumelle, LOWESTOFT près de la confluence des rues Ste Apolline et Maldroit à l'extrémité de la rue de la République .



03/10/24

ACP groupe PLU

9

Fiche n° 2 : pierre meulière et classement patrimonial

« Pourquoi protéger les bâtiments et ouvrages en pierre meulière
au titre d'ouvrages remarquables dans la prochaine version de notre PLU ? »

1 – Historique de la pierre meulière.

« La maison naît du sol » depuis les temps anciens nous construisons notre habitat avec les matériaux à notre disposition à proximité, la terre, les pierres, les arbres etc.... Aux alentours du Bassin parisien la pierre meulière est très présente. Plaisir est dans cette situation.

La pierre meulière, un matériau ancien de notre région retrouvé dans des « vestiges de tumuli de l'âge du bronze » représente un élément de géologie spécifique de l'Île de France Cette roche rugueuse et caverneuse a donné une identité propre à notre habitat.

« À la période antique, elle apparaît dans des aménagements de drainage observés à Saint-Pierre-du-Perray (91). On la trouve appareillée et maçonnée dans des monuments du second Moyen Âge, notamment les ruines de l'abbaye des Vaux de Cernay, des églises du XII siècle... Ses qualités esthétiques associées à d'autres matériaux sont mises en valeur à partir de la Renaissance pour souligner certains traits architecturaux.

Elle est aussi plus modestement utilisée pour édifier les maisons rurales, ces demeures qui font aujourd'hui tout le charme des villages. Esprit que les petits quartiers résidentiels des banlieues de Paris ont cherché à recréer il y a près d'un siècle. »

Cette pierre dure allégée par sa structure alvéolaire et aux couleurs chaudes, offre des qualités d'isolation thermique.

A proximité de Plaisir les carrières sont nombreuses : sur les côteaux des Clayes, dans la forêt de Sainte Apolline, la carrière de la Revanche fut exploitée jusqu' en 1945, comblée par les terres de la construction de St Quentin en Yvelines elle est devenue le site Olympique en 2024 pour l'accueil des épreuves de VTT.

Notre commune n'échappe pas à l'histoire, cette pierre dure allégée par sa structure alvéolaire et aux couleurs chaudes, offre des qualités d'isolation thermique, est le matériau privilégié d'un grand nombre de nos bâtiments anciens.

Je propose que ce texte soit en introduction aux fiches de l'inventaire du Patrimoine de notre commune.

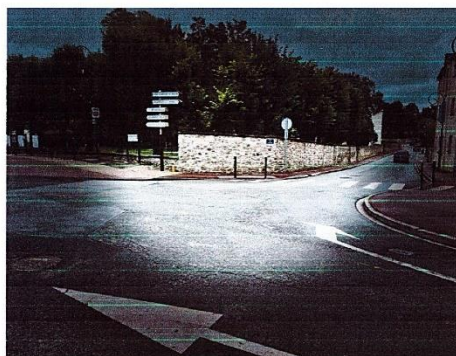
L'ensemble des bâtiments protégés à ce titre fait l'objet du document 5.2 Règlement : Titre VII Dispositions applicables au patrimoine bâti, naturel et urbain. Ce document compte 110 pages à raison d'une page par ouvrage.

A notre avis il manque dans ce document, Les bâtiments ou ouvrages mentionnés dans la fiche 1

- L'ancienne poste, en meulière, rue de la République



- La sauvegarde de l'ensemble du mur de l'ancien prieuré tout le long de la rue Jules Vernes



Remarque sur le Plan de Zonage ref : 6 Plan de Zonage, mis à jour le 10/11/2023 :

- Le cimetière classé en zone « U R C 22 » c'est-à-dire constructible avec une hauteur de 22 mètres .

Suivi

Nous attirons son attention sur un élément de patrimoine important, les douves du château, qui ont été omises dans cet inventaire. Mme Ranc précise que l'Architecte des Bâtiments de France le signalera. A suivre....

2-2 Justification de certaines règles (p 68 du § 2-5)

Les 2 lignes qui font référence à des hauteurs constructibles plus élevées en zone de mixité datent de la première version du PLU. Elles sont obsolètes.

2-3 Quelques contradictions concernant la justification de certaines règles

2-3-1 : l'indice de densité- a- est présent dans 6 secteurs là où il est soit difficile de planter plus, soit inutile car le lieu est déjà très arboré (hôpital Charcot).

2-3-2 : le stationnement dans un rayon de 300 Mètres du logement est excessif. On suggère que parking(s) et logements soient indissociables à la vente, dans le même lot, pour éviter le stationnement sauvage. D'accord sur le principe, Mme Ranc rappelle que le code de l'urbanisme ne le permet pas.

2-3-3 : c'est à partir « d'un modèle mathématique très savant » que Plaisir devra construire 295 logements par an pour la stabilité démographique. Mme Ranc ne peut répondre car la préfecture est en charge de ce dossier

conservé

3 - Réflexions hors Compte rendu :

- Sur l'équipement des parkings il me semble important la nécessité de prévoir un certain nombre de bornes de recharge.

conservé

Sur les parkings Vélos : prévoir un parking visiteurs sécurisé pour une copropriété

le 4 - jour octobre 2024

Bernard DUHEM

Documents complémentaires relatifs à l'observation n°C12



DAU



A l'attention de Monsieur Richard LE COMPAGNON,
Commissaire enquêteur désigné pour l'enquête publique
sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de
la commune de Plaisir

Mairie de Plaisir
2, Rue de la République
78 370 PLAISIR

Villeneuve-sous-Dammartin, le 7 octobre 2024

Référence courrier : 2024-021-10-FB
Courrier LRAR n° : 1A 206 297 2142 1

Affaire suivie par : François BALERE – Chef de projets
Tél. : 06 25 78 17 50
Mail : fbalere@groupe-ect.com

Référence du dossier : 78-035 Plaisir

Objet : Sollicitation de modification du PLU en cours de révision

Monsieur Richard LE COMPAGNON,

ECT aménage depuis début 2023, au lieu-dit « La Mare aux Saules » sur la commune de Plaisir, un parc paysager et sportif, au droit d'une ancienne friche, reliquat de l'exploitation d'une carrière de sables, enclavée au sein d'un massif boisé du coteau du rû d'Elancourt.

Ce projet offre l'opportunité de créer un espace naturel, ouvert au public, orienté vers des activités pédagogiques autour de la biodiversité locale, et vers des activités de loisirs.

Cet aménagement est réalisé à l'aide d'un apport de matériaux inertes afin de remodeler le terrain existant. Les principales transformations paysagères sont essentiellement liées aux modifications du modelé, et aux plantations réalisées. Le modelé est retravaillé de manière à ce que la visibilité du site depuis l'extérieur soit réduite et naturelle. De plus, les pentes seront douces et les chemins seront accessibles, même aux personnes à mobilité réduite.

Ce parc est construit pour développer un réseau écologique de premier plan, dans la continuité du massif boisé dans lequel il s'insère. L'intégration des équipements sportifs et pédagogiques est associée à des espaces boisés et des prairies destinés à recréer un écrin paysager champêtre. Le projet global porte sur une superficie de 10,8 hectares, l'exhaussement du terrain portant sur une surface de 8,6 ha.

L'aménagement du site est conçu selon une logique d'économie circulaire et de circuit-court : le parc sera modelé à partir de terres inertes excavées des chantiers de construction locaux.

⇨ Cf. Annexe 1 : Plaquette de présentation du projet

D401 route du Mesnil Amelot
77230 VILLENEUVE-SOUS-DAMMARTIN
Tél : +33 (0) 60 54 57 40
Fax : +33 (0) 60 26 25 38

www.groupe-ect.com

SAS au capital de 109 000 € - 392 244 935 R.C.S. Meaux - SIRET 392 244 935 00020 - Code APE 3821Z

• Autorisations obtenues

Cet aménagement a fait l'objet notamment des différentes autorisations suivantes :

- L'accord portant sur permis d'aménager (PA n°78490 21 E0001 en date du 7/04/2022) et intégrant une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 (pour l'opération d'aménagement supérieure à 10 ha), conformément à l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, accordé le 28 juin 2021 par la DDT 78,
- Une Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau pour les rubriques 1.11.0, 1.12.0 et 2.15.0, instruit par le service Environnement de la DDT 78, accordé le 28 juin 2021 par la DDT 78,
- Un arrêté préfectoral portant autorisation de défrichement (AP n°78-2022-000016 en date du 15/02/2022) portant sur 2,11 ha au titre du Code forestier,
- Un arrêté préfectoral (AP n°2022 DRIEAT-IF/134 en date du 2/12/2022) portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées dans le cadre du projet de création d'un parc paysager au lieu-dit « La Mare aux Saules » sur la commune de Plaisir.

• Détails sur les engagements contractuels liés à l'AP n°2022 DRIEAT-IF/134 en date du 2/12/2022

Conformément aux engagements pris dans le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées et repris dans l'arrêté préfectoral n°2022 DRIEAT-IF/134 en date du 2/12/2022, une protection de ces espaces en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme nécessite une modification du zonage et du règlement de la zone du projet, des espaces à proximité incluant les sites compensatoires.

⇨ Cf. Annexe 2 : Arrêté préfectoral n°2022 DRIEAT-IF/134 du 2/12/2022

Cette demande de modification du PLU, en lien avec les engagements et obligations règlementaires précitées porte sur :

- La protection en Espace Boisé Classé (EBC) de l'ensemble des boisements matures entourant la zone de projet, venant compléter les EBC déjà désigné dans le secteur, soit une surface de 10 ha ;
 - ⇨ Cf. Annexe 3 – Localisation de l'espace boisé sollicité pour classement
- La protection au travers de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme de la zone de projet et ses milieux adjacents. Cette protection par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme désigne des éléments naturels, non nécessairement boisés, présentant en particulier un intérêt important pour la fonctionnalité écologique du territoire, soit une surface de 36 ha.
 - ⇨ Cf. Annexe 4 – Localisation de l'espace naturel sollicité pour protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

D401 route du Mesnil Amelot
77230 VILLENEUVE-SOUS-DAMMARTIN
Tél : +33 (0) 60 54 57 40
Fax : +33 (0) 60 26 25 38

www.groupe-ect.com

SAS au capital de 109 000 € - 392 244 935 R.C.S. Meaux - SIRET 392 244 935 00020 - Code APE 3821Z



Afin de répondre favorablement aux engagements contractuels énumérés ci-avant, nous sollicitons donc l'intégration de ce classement d'un espace boisé et de la mise en protection réglementaire en application l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tels que présentés ci-dessus.

Dans l'espoir de la bonne prise en compte de ces éléments, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes sincères salutations, et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

François BALERE
Chef de projets – Service Développement

Plaisir (78)
La Mare aux Saules



Réaménager une friche
Inscrire dans le territoire un parc paysager et de loisirs

D401 route du Mesnil Amelot
77230 VILLENEUVE-SOUS-DAMMARTIN
Tél : +33 (0) 60 84 87 40
Fax : +33 (0) 60 28 25 38

www.groupe-ect.com

SAS au capital de 109 000 € - 392 244 935 R.C.S. Meaux - SIRET 392 244 935 00020 - Code APE 3821Z

UN NOUVEAU PARC OUVERT AU PUBLIC : ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET SPORTIF

La réutilisation des terres inertes constitue la matière première du projet d'aménagement du site de la Mare aux Saules. Ce principe d'économie circulaire de valorisation des terres excavées des chantiers de construction de l'Ouest parisien permet le renouveau du site et finance la réalisation des aménagements et de la renaturation.



Légendes:

Périmètre d'aménagement	Lisière progressive	Bassins écologiques
Cheminement	Prairie	Parcours sportif
Arbres isolés	Pelouse	Courbes de nivellement (m NGF)
Boisés	Jardins familiaux	

LES ENJEUX DU PROJET

Les enjeux sont multiples, du fait de la particularité du site et de son emplacement:

Il s'agit de:

- > **Transformer ce site délaissé**, ancienne carrière, en un espace naturel de façon à ce qu'il s'intègre parfaitement à son environnement et favorise la biodiversité locale
- > **Concevoir des lieux de détente et de loisirs** propices aux activités de plein air
- > **Créer une continuité écologique** permettant de relier entre eux les différents réservoirs de biodiversité environnants
- > S'assurer du maintien des milieux créés par la mise en place de **mesures de gestion écologique** du parc sur 34 années



RESTAURER UN MILIEU NATUREL DE 8 HECTARES



Plan des aménagements écologiques



- Légende :
- Arbres isolés
 - Boisements
 - Lisière diversifiée et étagée
 - Prairie
 - Pelouse
 - Jardins familiaux
 - Bassins écologiques

Le projet a pour but de créer un parc composé de divers milieux, qui accueilleront les habitats naturels et favorables au maintien du développement de la faune et de la flore du site et des espaces adjacents.

La diversité des plantations participera à la richesse de ce site. Il a également été décidé de créer des milieux et micro-habitats diversifiés qui compléteront cette richesse, grâce à l'installation des mares et roselières, de zones humides ainsi que l'implantation de prairies.

RENFORCER LA PALETTE VÉGÉTALE LOCALE

Le choix des essences à planter tient compte des critères environnementaux et écologiques locaux et des spécificités de chaque zone proche du lieu de plantation. Huit à douze espèces végétales locales seront ainsi mises en place : plantes forestières, plantations bocagères arbustives formant une lisière, prairies fermées au public, prairies fraîches, zones humides, arbres à tiges structurants.

MESURES DE GESTION ÉCOLOGIQUE SUR LE SITE

- Préserver les boisements, présentant des enjeux forts au niveau de la fonctionnalité écologique.
- Protéger, lors de la période de reproduction, le triton palmé, la grenouille agile et le crapaud commun : avec l'installation d'une clôture hermétique.
- Limiter le développement des espèces exotiques envahissantes (type renouée du Japon).



Triton palmé

SANCTUARISER TOUS LES ESPACES NATURELS DE LA VILLE DE PLAISIR

RESTAURER DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le site de La Mare aux Saules se situe à l'emplacement d'une ancienne carrière de sable, exploitée entre 1973 et 2005. La réhabilitation proposée a pour objectifs de préserver les espaces boisés périphériques et de restaurer les continuités écologiques entre le site et les forêts de Sainte-Apolline, Bois-d'Arcy et Maurepas.



Réhabiliter une ancienne carrière de sable



Continuités écologiques de Plaisir

Afin d'accentuer la protection des milieux naturels du site et de préserver leur rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire, le projet prévoit la mise en protection dans les documents d'urbanisme de l'ensemble de la zone du projet et de ses abords, soit :

- **10 ha, qui correspondent à l'ensemble des boisements matures** entourant la zone de projet ainsi que des zones protégées déjà désignées dans le secteur,
- **37 ha de la zone de projet et ses milieux adjacents** : éléments naturels, non nécessairement boisés, présentant un enjeu écologique particulier pour le territoire.

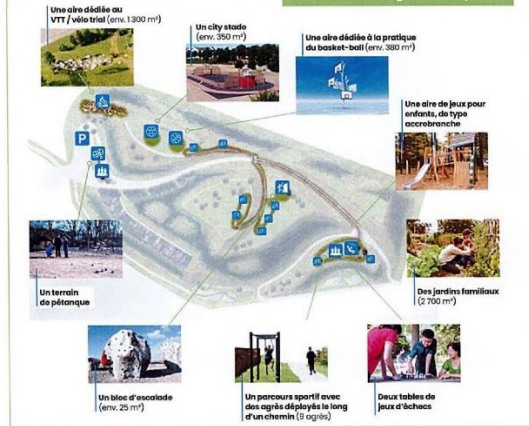


Un plan de gestion et de suivi écologique sur 34 années sera mis en place en partenariat avec le bureau d'études Ecoter et la ville de Plaisir.

DES ESPACES DE SPORT ET DE LOISIRS POUR UN PARC OUVERT AU PUBLIC

ECT en collaboration avec la collectivité a conçu des espaces variés, dédiés aux activités de plein air.

Plan des aménagements sportifs



ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES DU PARC

des cheminements accessibles aux PMR vers les différents équipements.



un parking stabilisé de 45 places, afin de faciliter l'accès au site des futurs usagers non riverains.



du mobilier urbain : des bancs installés aux points d'accueil, près des points de vue panoramiques ou sur des zones remarquables, des poubelles mises à disposition à chaque entrée, au parking et à des intersections importantes. Des tables de pique-nique (accessibles aux PMR) installées sur des clairières non ventées.

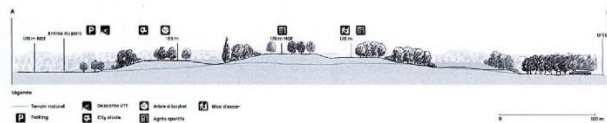
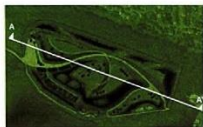


un dispositif de signalétiques permettant de se repérer et de découvrir les richesses patrimoniales du parc, en suivant des parcours balisés ou en se repérant sur des plans de situation.



CHIFFRES CLÉS DU PROJET

Durée du projet : 3 ans	Travaux d'aménagement avec apports de terre : 2 ans	Surface à aménager : 10,78 ha	Surface concernée par l'exhaussement : 8,60 ha	Surface dédiée à des zones de prairies : 4 ha	Création de deux mares de 3900m²
Date démarrage des apports de terre : 2^e trimestre 2023	Volume de terre : 522 000 m³ en place soit 1 044 000 T	Nombre d'années de suivi et de gestion écologique : 34 ans	Espaces boisés : 3 ha	Surface consacrée aux jardins familiaux : 2 900 m²	



ECT, ACTEUR DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

ECT s'inscrit dans une dynamique d'économie circulaire de réutilisation des terres des chantiers de la construction urbaine. Notre pôle "Environnement et terres inertes" identifie les filières de traitement et organise la traçabilité des matériaux. Le pôle "Développement et Aménagement" dialogue avec les collectivités et aménageurs pour concevoir des projets de réemploi de ces terres inertes, des projets concertés et porteurs de biodiversité. Le pôle "Exploitation des sites" gère l'accueil des terres inertes et leur mise en oeuvre sur le site. Le pôle "Topographie et Aménagement paysager" réalise des plantations et ensemcements, suit la mise en place des équipements et accompagne les collectivités dans la gestion du site après sa réception.



D401 - Route du Mesnil-Amelot | 77230 Villeneuve-sous-Dammartin |
www.groupe-ect.com | contact@groupe-ect.com | 01 60 54 57 40
Suivez-nous sur [social media icons]

UE1 - 14 de novembre 2022 - 15 de novembre 2022 - 16 de novembre 2022 - 17 de novembre 2022 - 18 de novembre 2022 - 19 de novembre 2022 - 20 de novembre 2022 - 21 de novembre 2022 - 22 de novembre 2022 - 23 de novembre 2022 - 24 de novembre 2022 - 25 de novembre 2022 - 26 de novembre 2022 - 27 de novembre 2022 - 28 de novembre 2022 - 29 de novembre 2022 - 30 de novembre 2022 - 1^{er} décembre 2022 - 2 décembre 2022 - 3 décembre 2022 - 4 décembre 2022 - 5 décembre 2022 - 6 décembre 2022 - 7 décembre 2022 - 8 décembre 2022 - 9 décembre 2022 - 10 décembre 2022 - 11 décembre 2022 - 12 décembre 2022 - 13 décembre 2022 - 14 décembre 2022 - 15 décembre 2022 - 16 décembre 2022 - 17 décembre 2022 - 18 décembre 2022 - 19 décembre 2022 - 20 décembre 2022 - 21 décembre 2022 - 22 décembre 2022 - 23 décembre 2022 - 24 décembre 2022 - 25 décembre 2022 - 26 décembre 2022 - 27 décembre 2022 - 28 décembre 2022 - 29 décembre 2022 - 30 décembre 2022 - 31 décembre 2022



Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France

ARRÊTÉ n° 2022 DRIEAT-IF/134

Portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées dans le cadre du projet de création d'un parc paysager au lieu-dit « La Mare aux Saules sur la commune de Plaisir (78)

**Le Préfet des Yvelines,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,**

- VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.411-1, L.411-2, L.415-3 et R.411-1 à R.411-14 ;
- VU** l'arrêté ministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national.
- VU** l'arrêté ministériel du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale ;
- VU** l'arrêté ministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L.411-2 du Code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées ;
- VU** l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 modifié fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 modifié fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégé sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté du préfet des Yvelines n° 78-2022-07-19-00003 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Mme Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;
- VU** la décision DRIEAT-IDF-2022-1183 du 30 novembre 2022 portant subdélégation de signature pour les matières exercées pour le compte du préfet des Yvelines ;

VU la demande de dérogation au régime de protection des espèces au titre de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et le dossier joint à cette demande déposée le 1^{er} février 2021, présentée par la société Enviro-conseil et Travaux - ECT, représentée par Laurent MOGNO, président-directeur général, dans le cadre du projet de création d'un parc paysager sur la commune de Plaisir (78) ;

VU l'avis du Conservatoire botanique national du Bassin parisien du 10 mars 2021 ;

VU l'avis du Conseil Scientifique Régional pour le Patrimoine Naturel (CSRPN) du 02 novembre 2021 ;

VU les éléments de réponses apportés par la société Enviro-conseil et Travaux - ECT dans le mémoire « Projet de parc de loisirs et de sport à la mare aux Saules, la Côte d'Elancourt à Plaisir, Réponse à l'avis du CSRPN du 2 novembre 2021 sur le dossier de demande de dérogation de destruction d'espèces protégées, GROUPE ECT - 18/03/2022 » ;

VU la demande de dérogation au régime de protection des espèces au titre de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et le dossier complet et régulier déposée le 18 juillet 2022 ;

VU le certificat de dépôt DEPOBIO du 04 novembre 2022 ;

VU les remarques lors de la consultation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 24 octobre au 14 novembre 2022 inclus ;

Considérant que pour la faune protégée, la demande de dérogation porte sur la destruction d'individus, la perturbation intentionnelle et la destruction de sites de reproduction ou d'aire de repos de 20 espèces d'oiseaux, 3 espèces de reptiles, 4 espèces d'amphibiens, 3 espèces d'insectes et 1 espèce de mammifères ;

Considérant que pour la flore protégée, la demande de dérogation porte sur l'enlèvement d'une station de Sison amome (*Sison amomum* L.) ;

Considérant que le projet vise l'aménagement du lieu-dit « La Mare aux Saules » en aménageant un parc de loisirs et de sport ;

Considérant que le projet d'aménagement permet d'une part de traiter les terres inertes de chantiers, en particulier de traiter celle de la ligne 15 ouest et de la ligne 18 du Grand Paris Express et de réduire les distances parcourues pour évacuer les déblais issus de ces chantiers, et d'autre part de réaménager et sanctuariser un espace naturel aux milieux diversifiés sur le long terme en lieu et place d'une ancienne carrière de sable (entre 1975 et 2003) partiellement remblayée, et que donc le projet relève d'une raison impérative d'intérêt public majeur ;

Considérant que la société Enviro-conseil et Travaux - ECT a étudié plusieurs solutions alternatives, en particulier en termes de sites alternatifs, et qu'aucune de ces solutions ne peut être considérée comme satisfaisante au sens de l'article L.411-2 du Code de l'environnement ;

Considérant les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement proposées dans le dossier joint à la demande de dérogation qui permettent de garantir le maintien dans un état de conservation favorable des espèces concernées par le projet ;

Considérant que le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) a émis un avis défavorable et que les compléments apportés par la suite sont satisfaisants ;

Considérant que le mémoire en réponse émis par la société Enviro-conseil et Travaux - ECT le 18 mars 2022 répond en tout point à l'avis du CSRPN et notamment sur la mesure compensatoire proposée ;

Considérant l'absence de remarque suite à la consultation du public par voie électronique menée du 24 octobre 2022 au 14 novembre 2022 ;

Sur proposition de la Directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

ARRÊTE

Article 1 : Bénéficiaire de la dérogation

La société Enviro-conseil et Travaux - ECT, sise Route du Mesnil-Amelot 77230 Villeneuve-sous-Dammartin, et représentée par son président M. Laurent MOGNO, est bénéficiaire de la dérogation définie à l'article 2 ci-dessous et est dénommée ci-après "le bénéficiaire".

Article 2 : Objet de la dérogation

Le bénéficiaire est autorisé à déroger à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées dans le cadre du projet d'aménagement du lieu-dit « La Mare aux Saules » à Plaisir (78).

La dérogation porte sur la destruction de sites de reproduction ou de repos pour les espèces suivantes :

Espèces	Enlèvement et arrachage de spécimens d'espèces végétales protégées (CERFA 13617*01)	Destruction d'individu (CERFA 13616*1)	Perturbation intentionnelle (CERFA 13616*1)	Destruction de sites de reproduction ou d'aires de repos (CERFA 13614*1)
Espèces végétales protégées				
Sison amome (<i>Sison amomum</i>)	X	-	-	-
Avifaune				
Bouvreuil pivaine (<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)	-	-	-	X
Buse variable (<i>Buteo buteo</i>)	-	-	-	X
Chardonneret élégant (<i>Carduelis carduelis</i>)	-	-	-	X
Fauvette à tête noire (<i>Sylvia atricapilla</i>)	-	-	-	X
Fauvette grisette (<i>Sylvia communis</i>)	-	-	-	X
Grimpereau des jardins (<i>Certhia brachydactyla</i>)	-	-	-	X
Hypolaïs polyglotte (<i>Hippolaïs polyglotta</i>)	-	-	-	X
Mésange à longue queue (<i>Aegithalos caudatus</i>)	-	-	-	X
Mésange bleue (<i>Cyanistes caeruleus</i>)	-	-	-	X
Mésange charbonnière (<i>Parus major</i>)	-	-	-	X
Pic épeiche (<i>Dendrocopos major</i>)	-	-	-	X
Pic vert (<i>Picus viridis</i>)	-	-	-	X
Pinson des arbres (<i>Fringilla coelebs</i>)	-	-	-	X
Pouillot véloce (<i>Phylloscopus collybita</i>)	-	-	-	X
Roitelet huppé (<i>Regulus regulus</i>)	-	-	-	X
Roitelet à triple bandeau (<i>Regulus ignicapilla</i>)	-	-	-	X
Rougegorge familier (<i>Erithacus rubecula</i>)	-	-	-	X
Sittelle torchepot (<i>Sitta europaea</i>)	-	-	-	X
Tarin des aulnes (<i>Spinus spinus</i>)	-	-	-	X
Troglodyte mignon (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	-	-	-	X
Reptiles				
Couleuvre helvétique (<i>Natrix helvetica</i>)	-	X	-	X
Coronelle lisse (<i>Coronella austriaca</i>)	-	X	-	X
Lézard des murailles (<i>Podarcis muralis</i>)	-	X	-	X
Amphibiens				
Alyte accoucheur (<i>Alytes obstetricans</i>)	-	X	-	-
Crapaud commun (<i>Bufo bufo</i>)	-	X	-	-
Grenouille agile (<i>Rana dalmatina</i>)	-	X	-	X
Triton palmé (<i>Lissotriton helveticus</i>)	-	X	-	-
Insectes				
Conocéphale gracieux (<i>Ruspolia n. nitidula</i>)	-	X	-	-
Grillon d'Italie (<i>Oecanthus p. peliucens</i>)	-	X	-	-
Mante religieuse (<i>Mantis religiosa</i>)	-	X	-	-
Mammifères				
Écureuil roux (<i>Sciurus vulgaris</i>)	-	-	-	X

La dérogation est valable pendant toute la phase des travaux soit jusqu'au 28 février 2027 et uniquement sous réserve de la mise en œuvre par le bénéficiaire des prescriptions définies par le présent arrêté.

Le bénéficiaire met en œuvre les mesures de gestion écologique du présent arrêté et de suivis écologiques dits en phase exploitation jusqu'en 2056.

Article 3 : Caractéristiques du projet et localisation

Le projet est constitué d'un accès, d'une butte entourée de noues avec deux bassins et d'une clôture du site. Les étapes du projet sont :

- aménagement de la piste d'accès au site ;
- défrichage/décapage ;
- création des bassins et des noues ;
- remblaiements (21 mois) ;
- création du couvert par réutilisation de la terre végétale et complément par « substrat fertile » ;
- installation des équipements sportifs ;
- plantations.

Les cartes en annexe 1 de cet arrêté présentent les différentes phases et secteurs d'intervention.

Article 4 : Mesures d'évitement

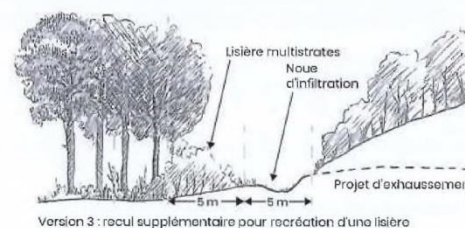
Afin que les travaux soient conformes à la réglementation en vigueur, quatre mesures d'évitement sont mises en œuvre. Ces mesures sont détaillées pages 179 à 186 du dossier de demande de dérogation en date du 18/07/2022.

Le tableau en annexe 2 présente les différentes phases du projet concernée par les mesures d'évitement.

- MEPC01 : Préservation de l'ensemble des chênaies-charmaies matures entourant la zone de remblai (évitement en phase amont)

Cette mesure a pour objectif de préserver les continuités écologiques du site en conservant l'ensemble des chênaies-charmaies matures. En effet, les limites de remblaiement ont fait l'objet d'adaptations importantes en phase amont afin de préserver les boisements ainsi que les lisières et permettre le développement en parallèle d'une végétation multi-strate.

Le schéma ci-dessous présente les critères retenus pour préserver des chênaies-charmaies matures



- ME01 : Protection des arbres-gîtes potentiels lors de la pose de la clôture au sein du boisement

Plusieurs arbres-gîtes, potentiellement favorables aux chiroptères et à l'avifaune, ont été identifiés sur la partie de boisement mature située sur la pointe Est de l'emprise du projet (cf **annexe 3**). Aucun arbre-gîte ne doit être coupé ou élagué lors de la pose de la clôture ou de grillage autour du site.

Avant la pose de la clôture, l'écologue du chantier intervient sur le site et recherche les arbres-gîtes potentiels sur une surface de 10 mètres de part et d'autre du tracé théorique de la clôture. En cas de repérage d'arbres-gîtes autre que ceux présentés en annexe 4, la carte est remise à jour et transmise à la DRIEAT.

Chaque arbre gîte est repéré et identifié par la pose de rubalises autour des troncs en tenant compte d'une zone tampon de minimum 3 mètres à partir du tronc (ce marquage sera retiré après pose de la clôture).

Le coordinateur du chantier veille à ce que la pose de la clôture soit correcte et garantisse l'évitement et la protection de ces arbres gîtes.

- ME02 : Mise en défens des enjeux écologiques et respect des limites de remblai

Cette mesure consiste à limiter au maximum les impacts indirects sur les boisements et les espèces protégées associées durant la période de travaux, en particulier par le piétinement et l'écrasement dû au passage du personnel ou des engins de chantier ou l'apport de matériaux involontaire.

L'emprise du projet est délimité par un **géomètre en présence de l'écologue assurant le suivi** du chantier. Au total, la mise en défens sur le site est d'environ 2 220 mètres linéaires.

Des barrières et dispositifs de mises en défens adaptés aux enjeux et au risque d'impact sont installés et complétés par une signalétique simple rappelant l'interdiction de pénétrer dans les secteurs mis en défens (panneaux plastiques A4 disposées tous les 50 m).

Le bénéficiaire assure un contrôle mensuel du bon état des dispositifs et, le cas échéant, les répare/remplace. L'**annexe 4** du présent arrêté localise les secteurs concernés. La signalisation est maintenue durant toute la phase chantier (plusieurs années).

- ME03 Mise en place d'une clôture hermétique aux amphibiens et création d'un point d'eau attirant les amphibiens dans les secteurs préservés

Afin d'éviter la destruction de zones humides et d'individus d'amphibiens lors du renforcement de la piste d'accès à l'ouest du site et du passage répété des engins, les actions suivantes sont mises en œuvre avant le début des travaux de la piste d'accès :

- pose d'une clôture hermétique aux amphibiens autour du site et dans l'aire de lavage des engins ;
- création d'une mare favorable aux amphibiens dans le boisement préservé ;
- réalisation des travaux liés à la piste d'accès en période sèche.

L'ensemble de ces actions doit respecter les prescriptions décrites pages 183 à 186 du dossier de demande de dérogation. La localisation de ce dispositif est présenté en **annexe 4** du présent arrêté.

Article 5 : Mesures de réduction des impacts en phase chantier et exploitation

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, 10 mesures de réduction sont mises en place au niveau de l'emprise du projet ou à proximité immédiate. Elles sont mises en œuvre au plus tard au démarrage de la phase travaux.

Ces mesures sont détaillées pages 187 à 200 du dossier de demande de dérogation en date du 18/07/2022.

- MR01 : Conserver et déplacer les terres abritant le Sison amome

L'objectif de cette mesure est la sauvegarde du Sison amome en déplaçant les terres de ses habitats sur des zones dédiées favorable à l'espèce (cf carte en **annexe 5**).

Le sauvetage est réalisé avant le début des travaux sous la coordination d'un écologue confirmé et selon les prescriptions décrites page 187 du dossier. Suite à la transplantation, l'écologue transmet un rapport à la DRIEAT à l'adresse suivante : especes-protegees-idf@developpement-durable.gouv.fr

Une fois le déplacement terminé, un suivi floristique est mis en place en phase chantier et exploitation (cf article 7 ci-dessous). Les résultats de ce suivi sont transmis à la DRIEAT avant le 31 mars de chaque année à l'adresse suivante : especes-protegees-idf@developpement-durable.gouv.fr

- MR02 : Gérer les stations et limiter le développement de la Renouée du Japon

Cette mesure vise à éviter l'expansion et la colonisation de l'ensemble du site par la Renouée du Japon et se déroule en 3 étapes :

- avant le début des travaux, un écologue repère (coordonnées GPS) et identifie les stations de Renouée du Japon présente sur le site ;
- au lancement des travaux, avant le premier apport de remblai, des fosses de 4 mètres de profondeur minimum sont créées au milieu de la zone visée par le remblaiement. Les stations de Renouée du Japon sont récupérées (récupération des plants avec la terre sur au moins 3 m de profondeur), placés au fond des fosses créées puis les fosses sont comblées de terre et recouverte de remblai de telle sorte que les terres au-dessus des résidus de Renouée représentent plus de 8 mètres de hauteur ;
- en cours de chantier, un suivi est mis en place sur l'ensemble du site, les stations traitées et les fosses (vérification absence de reprise). En cas de reprise, l'écologue en charge du suivi de chantier définit la procédure à mettre en œuvre pour éviter l'expansion de la Renouée.

Le bilan des repérages, de la création des fosses (notamment leur position sur une carte), de l'enfouissement (notamment hauteur totale de terre au-dessus des résidus de renoué) et du suivi en phase chantier est transmis à la DRIEAT à l'adresse suivante : especes-protegees-idf@developpement-durable.gouv.fr

- MR03 : Adapter le calendrier des travaux

Cette mesure a pour objectif d'éviter la destruction directe de certaines espèces protégées (oiseaux, chauves-souris et amphibiens), à travers la prise en compte de leurs périodes de forte sensibilité (reproduction, hibernation) dans la planification des travaux.

Les travaux ont lieu :

- pour le renforcement des pistes (dépôt de graviers, tassement) entre octobre et juin durant la période sèche et hors période de reproduction des espèces ;
- pour le défrichement des boisements, arbres isolés, bosquets et la gestion des stations de Renouée (MR02) entre début septembre et fin février ;
- pour les travaux lourds (dessouchage, décapage de la terre végétale, début de remblaiement, etc.) entre début septembre et fin février.

De cette façon, les milieux traités sont défavorables à l'établissement des espèces lors de leur période de reproduction.

Le planning prévisionnel des travaux pour chaque type d'intervention est présenté en **annexe 6**, l'année N0 correspondant à l'année de commencement des travaux.

En cas de nécessité d'adaptation des travaux, l'écologue en charge du suivi de chantier émet un avis et des recommandations (si besoin) à ce sujet.

Tout changement de période de l'année pour les mesures ou les phases de travaux doivent être transmis à la DRIEAT pour validation à l'adresse suivante : especes-protegees-idf@developpement-durable.gouv.fr

- MR04 : Conduite de chantier en milieu naturel

Cette mesure établit un ensemble de préconisations techniques visant à limiter l'impact de la phase travaux du projet sur l'état de conservation du site et des milieux naturels adjacents.

Ces préconisations sont organisées par objectif à atteindre :

- limiter l'artificialisation des sols des secteurs non remblayés ;
- prévenir et anticiper les risques de pollutions ;
- Gestion des déchets du chantier ;
- Prévenir l'introduction d'espèces exogènes.

L'ensemble de ces préconisations doit respecter les prescriptions décrites pages 192 et 193 du dossier de demande de dérogation.

- **MR05 : Planter une clôture avec des poteaux obturés**

Cette mesure vise à éviter un impact sur les espèces cavernicoles (en particulier les oiseaux qui nichent dans des trous) et qui sont attirés par la cavité du sommet de poteau.

Les sommets de tous les poteaux creux installés dans le cadre du projet doivent être bouchés. Cette mesure concerne uniquement les poteaux placés en extérieur et présentant une ouverture d'un diamètre supérieur ou égal à 25 mm. L'obturation des poteaux est vérifiée par l'écologue du chantier.

- **MR06 : Supprimer la clôture entourant le site à la fin des travaux**

Cette mesure vise à rétablir la continuité écologique importante de la trame verte reliant les bois d'Arcy et de Maurepas pour favoriser le déplacement des différentes espèces présentes (mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, etc.) au travers des milieux boisés et herbacés du secteur.

A la fin des travaux de remise en état du site, la clôture est enlevée et évacuée. Dans le cas où la suppression de tout ou partie de la clôture s'avère impossible, l'écologue en charge du suivi de chantier propose une solution pour maintenir l'espace perméable à minima à la petite et moyenne faune. La solution proposée est transmise à la DRIEAT pour validation à l'adresse suivante : especes-protectees-idf@developpement-durable.gouv.fr

- **MR07 : Humidifier les sols lors d'épisodes secs afin de limiter la dispersion de poussières**

Cette mesure vise à limiter la mise en suspension et la retombée de poussières pouvant provoquer des impacts sur les insectes (destruction de pontes et dégradation d'habitats naturels herbacés d'insectes).

Une limitation de vitesse de circulation est fixée à 30 km/h au sein du chantier pour limiter la mise en suspension de poussières.

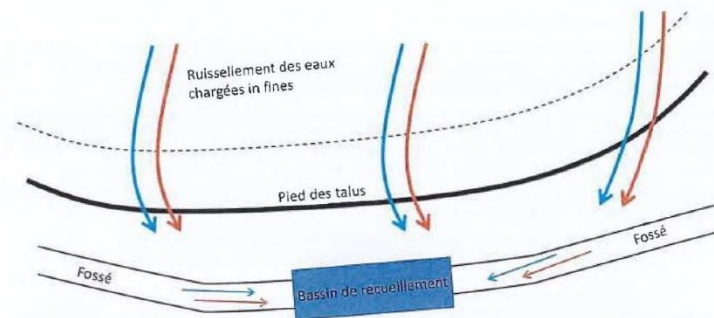
En cas de réalisation de travaux par temps sec et/ou venté, et après consultation pour avis de l'écologue du chantier sur la nécessité ou non d'un arrosage, il convient d'arroser régulièrement les pistes d'accès et les emprises des travaux situées à proximité des secteurs à enjeux, et notamment aux abords de la prairie située à l'ouest du site. La fréquence d'arrosage est définie selon les conditions météorologiques et doit être suffisante pour éviter les levées de poussières lors de la circulation des engins et des travaux.

L'eau utilisée pour cet arrosage ne doit pas être prélevée par pompage au sein d'un milieu naturel, mais provenir plutôt d'un captage ou d'un réseau de distribution.

- **MR08 : Gestion des écoulements et fines**

Cette mesure à pour objectif de préserver les différentes zones humides dans les abords immédiats du site.

De manière à éviter les risques de dégradation de ces milieux, des fossés sont aménagés en amont de la phase de dépôt des terres autour de l'ensemble des pieds de talus. Ces fossés sont situés au sein d'une zone tampon de 10 m comprise entre les pieds de talus et la limite du projet.



Ils permettent de recueillir et canaliser les eaux de ruissellement venant des talus dans des bassins d'infiltration.

Ces fossés et bassins sont conservés en fin de réaménagement afin de devenir des points d'eau favorables aux espèces locales. Afin de rendre ces fossés favorables à la biodiversité, les berges en terres sont réalisées en pente douce puis végétalisées (cf mesure MA03).

Les fossés et les bassins sont régulièrement entretenus et curés (hors périodes de reproduction des espèces d'amphibiens soit février à mai) de manière à limiter l'accumulation de fines et les débordements. Une visite de contrôle est réalisée à minima après chaque évènement pluvieux. Les produits de curage sont régalez sur l'emprise du projet faisant l'objet du remblaiement. En cas de pollution accidentelle, les produits de curage sont exportés dans un centre adapté à la prise en charge de ces matières selon le type de pollution.

- **MR09 : Proscrire l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse**

Les éclairages nocturnes, que ce soit à proximité des espaces naturels ou le long des futurs chemins ou des parkings, sont interdits pendant toute la phase chantier et exploitation.

Cette mesure vise à supprimer l'impact des éclairages nocturnes sur les espèces lucifuges comme certains mammifères (en particulier les chauves-souris) et des oiseaux.

- **MR10 : Limiter la fréquentation du public en dehors des secteurs d'accueil**

Cette mesure vise à conforter les zones de quiétude et à réduire tout risque de fréquentation en dehors des secteurs aménagés à cet effet, notamment au sein des zones de quiétude et des espaces naturels périphériques au projet.

Afin de réduire les risques de perturbation sur les espèces liées à la fréquentation, plusieurs aménagements seront prévus au sein des parcelles :

- mise en place de clôtures en bois et de panneaux d'information autour des zones de quiétude du parc ;
- mise en place de haies arbustives denses sur les limites des zones de quiétude et adaptation de la gestion de la végétation ;
- réduction des zones d'accueil du public et installation de blocs rocheux au carrefour des deux chemins d'accès.

L'ensemble de ces actions doit respecter les prescriptions décrites pages 198 à 200 du dossier de demande de dérogation.

Les zones de quiétudes concernées par cette mesure sont présentés en annexe 7.

Article 6 : Mesures compensatoires

Après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction proposées, les impacts résiduels du projet sont considérés comme modérés pour le Bouvreuil pivoine, le Grillon d'Italie et la Mante religieuse. Le projet nécessite donc la mise en place de mesures compensatoires.

L'objectif de la mesure compensatoire est de tendre vers une réouverture des milieux ouverts à semi-ouverts qui sont en cours de fermeture et de préserver de manière pérenne les milieux boisés existants dans la périphérie du projet. Cette gestion est appliquée en faveur des espèces ciblées et s'oriente vers leur maintien voire leur expansion au sein des zones concernées par la mesure.

Pour ce faire, il a été choisi de mettre en place une compensation sur 5 secteurs situés à proximité du site impacté (cf carte en annexe 8) :

- o MC01-1 : Compensation Ouest (à proximité immédiate du site projet) ;
- o MC01-2 et MC01-3: Parc du château de Plaisir ;
- o MC01-4: Parc Bouillot ;
- o MC01-5: Vergers de Plaisir ;
- o MC01-6: Avenue de Dreux.

PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES							
Secteur	Section	Numéro	Commune	Propriétaires	Mesure compensatoire : cible principale de la compensation	Surface (ha)	
						Compensatoire	Plan de gestion
Compensation ouest	Y	239	Plaisir	Commune de Plaisir	Milieux ouverts à semi-ouverts et espèces associées	8,8	8,8
	Y	32	Plaisir	Commune de Plaisir	Milieux forestiers et espèces associées	9,2	9,2
	Total :					18 ha	18 ha
Parc du Château	BE	20	Plaisir	Commune de Plaisir	Milieux ouverts à semi-ouverts et espèces associées Milieux forestiers et espèces associées	9,4	21,25 ha
Parc Bouillot	BN	408	Plaisir	Commune de Plaisir	Milieux ouverts à semi-ouverts et espèces associées	0,24	0,24
Vergers Plaisir	BT	12	Plaisir	Commune de Plaisir	Milieux ouverts à semi-ouverts et espèces associées	0,86	0,85
Avenue Dreux	P	1982	Plaisir	Commune de Plaisir	Milieux ouverts à semi-ouverts et espèces associées	1,88 ha	1,88 ha
TOTAL (ha)						30,38	42,23

Les tableaux ci-dessous synthétisent les actions à mettre en place pour chaque site. La description des actions à mettre en place sont détaillées dans les fiches actions 04 à 11 (pages 252 à 270) du dossier de demande de dérogation en date du 18/07/2022.

Elles sont mises en œuvre dès signature du présent arrêté pour une durée de 34 ans (4 ans de travaux suivi d'un plan de gestion d'une durée de 15 ans et d'un second pour les 15 dernières années).

MC01-1 Compensation Ouest de 18 ha Localisation et avant-projet de plan de gestion sur la carte en annexe 9	
Groupe d'espèce cibles Flore : Sison amome	Action de démarrage l'année de la transplantation du Sison amome : > sur les lisières et boisements semi-ouverts : Travail des lisières (transition arbustive) > réouverture en faveur sur Sison amome sur 1 510 m ² au minimum
Oiseaux : Bouvreuil pivoine, Pic mar, cortège d'espèces forestières et de milieux ouverts à semi-ouverts	> sur les boisements secondaires à robinier : annelage de robiniers > sur les boisements secondaires hors robinier : coupes sélectives puis arrachage des souches et export > sur friche RTE : Réouverture (bûcheronnage) pour aménager une prairie piquetée d'arbustes qui sera gérée en fauches tardives avec export des produits de coupes ou des végétaux, pour un maintien de bosquets spontanés arbustifs/arboreés > augmentation des gîtes à petite faune et micro-gîtes
Reptiles, et Insectes : (reptiles des lisières) orthoptères et mantidés	
Amphibiens : Grenouille agile, Triton palmé, Crapaud commun	Action de gestion durant 30 ans : > sur les Chênaies/charmales : îlots de vieillissement pendant 34 ans > fauches tardives avec export des produits de coupes ou des végétaux, pour un maintien de bosquets spontanés arbustifs/arboreés > entretien des gîtes à petite faune et restauration si nécessaire > coupes sélectives de ligneux pour le maintien du milieu prairial (prairie de fauche piquetée d'arbres), et la gestion des lisières étagée, sur une bande de 10m environ, par sélection des ligneux et arbustes

Un plan de gestion écologique finalisé de l'ensemble du parc de la Mare aux Saules est transmis à la DRIEAT au plus tard le 31 décembre 2026 (sur 30 ans de gestion en phase exploitation après remblaiement).

MC01-2 Parc du château Ouest-Nord 1,5 ha Localisation et avant-projet de plan de gestion sur la carte en annexe 10	
Groupe d'espèce cibles Oiseaux : Chardonneret élégant, Roitelet huppé, Tarin des aulnes, Fauvette grisette, Hypolaïs polyglotte,	Action : > établissement d'un plan de gestion doté d'objectifs de résultats écologiques et d'indicateurs de suivi écologique pérennes sur 34 ans > plantation d'une haie champêtre multi-strate de 3m d'épaisseur min au moins et de 200 m en forme de « L » en périphérie de la mare, après travail du sol (labour) adapté > abandon de la gestion par tonte régulière des milieux herbacés vers une gestion extensive
Reptiles : Lézard des murailles, Coronelle lisse, Couleuvre helvétique	> pose de clôtures et barrières agricoles (au moins 400 mL) > sauf les milieux herbacés réserve pour être « tondu » par pâturage extensif
Insectes : Grillon d'Italie, Mante religieuse, Conocéphale gracieux, Cordulégastre annelé, Agrion mignon	Action de gestion durant 30 ans : > entretien et gestion de la mare faucardage bi-annuel de segments des ourlets hélophiques, curage par parties (pas l'ensemble de la cuvette) tous les 2 ans (bi-annuel) ou 3 ans, > fauches tardives avec export des produits de coupe et végétaux, > sauf milieux herbacés à pâturage extensif.

MC01-3 Parc du château Est-Sud 9,4 ha compensatoire (plan de gestion sur 21,25 ha) Localisation et avant-projet de plan de gestion sur la carte en annexe 10	
Groupe d'espèce cibles Oiseaux : Chardonneret élégant, Roitelet huppé, Tarin des aulnes, Fauvette grisette, Hypolaïs polyglotte, Reptiles : Lézard des murailles, Coronelle lisse, Couleuvre helvétique, petits mammifères Insectes : Grillon d'Italie, Mante religieuse, Conocéphale gracieux, Cordulégastre annelé, Agrion mignon	Action : > établissement d'un plan de gestion doté d'objectifs de résultats écologiques et d'indicateurs de suivi écologique perenne sur 34 ans > maintien (puis entretien par tailles sélectives prudente & avisée) d'une lisière multi-strates à l'est et au sud, sur une bande d'au moins 15 m sur plus de 1000 mL > le long du ru : taille en têtard d'environ 300 mL de saules blancs > abandon de la gestion par tonte régulière des milieux herbacés vers une gestion extensive > pose de clôture et barrière agricoles Action de gestion durant 30 ans : > entretien des saules têtards (tous les 2 à 4 ans) > entretien par tailles sélectives prudente & avisée d'une lisière multi-strates > fauches tardives avec export des produits de coupe et végétaux > quelques plates-bandes en fauche plus régulière (moins de 3 000 m ²) > certains milieux herbacés peuvent faire l'objet d'une rotation pour le pâturage (barrières à créer)

Le nouveau plan de gestion du Parc du château est transmis à la DRIEAT avant le 31 décembre 2023. Toute lutte éventuelle contre les taupes se fera par piégeage sans poisons.

MC01-4 Parc Bouillot 0,24 ha Localisation et avant-projet de plan de gestion sur la carte en annexe 11	
Groupe d'espèce cibles Oiseaux : Chardonneret élégant, Fauvette grisette, Hypolaïs polyglotte, Reptiles : Lézard des murailles, Insectes : Grillon d'Italie, Mante religieuse, Agrion mignon	Action de gestion durant 30 ans : > passage en gestion différenciée écologique, fauches tardives avec export des produits de coupe et végétaux > création et entretien de gîtes à petite faune et micro-gîtes

MC01-5 Vergers de Plaisir 0,86 ha Localisation et avant-projet de plan de gestion sur la carte en annexe 12	
Groupe d'espèce cibles Idem ci-dessus	Action de démarrage de la mesure : > création d'une mare > travail du sol préalable et plantation d'une haie champêtre large possiblement d'au moins 5m de large en bord EST sur 120 mL > installation des gîtes à petite faune et micro-gîtes Action de gestion durant 30 ans : > restauration de diversité avec fauches tardives avec export des produits de coupe et végétaux > maintien de bosquets spontanés arbustifs/arborés

MC01-6 Avenue de Dreux 1,88 ha Localisation et avant-projet de plan de gestion sur la carte en annexe 13	
Oiseaux : Bouvreuil pivoine, Chardonneret élégant, Roitelet huppé, Tarin des aulnes oiseaux des lisières et des milieux semi-ouverts Reptiles et petits mammifères, Coronelle lisse, Couleuvre helvétique, Orthoptères et mantidés	Action de démarrage de la mesure : > travail des lisières pour une lisière étagée arbustive > maintien d'un bosquet spontané d'arbres et d'arbustes en forme de rond au milieu de la parcelle, en croissance > installation des gîtes à petite faune et micro-gîtes Action de gestion durant 30 ans : > restauration de la biodiversité entomologique par des fauches tardives avec export des produits de coupe et végétaux > maintien de bosquets spontanés arbustifs/arborés

Une haie champêtre signifie avec différentes espèces champêtres, soit une haie basse taillée avec une végétation linéaire continue ne dépassant pas 4 à 5 mètres de hauteur. Elle peut être composée d'une diversité d'espèces champêtres, comme précisé dans le document du Référentiel national sur la typologie des haies modalités pour une gestion durable, 2^{ème} édition, décembre 2019, Afac-Agroforesteries*. À ce titre les essences principales rencontrées : aubépine, fusain, cornouiller, troène, viorne prunellier, noisetier, hêtre, charme, chêne pédonculé...
 * consultable à l'adresse : https://afac-agroforesteries.fr/wp-content/uploads/2020/04/re%CC%81fe%CC%81rentiel-national-typologie-de-haies-Afac-Agroforesteries_light.pdf

Article 7 : Mesures d'accompagnement

Les mesures d'accompagnement viennent en complément des mesures d'évitement, de réduction et de compensation décrites dans les articles 4 à 6 et constituent des mesures additionnelles permettant d'apporter une plus-value écologique au projet. Ces mesures sont détaillées pages 275 à 291 du dossier de demande de dérogation en date du 18/07/2022.

• MA01 : Suivi de chantier

En amont du début des travaux du chantier, un écologue est missionné par le maître d'ouvrage. Un « cahier des engagements écologiques » doit être établi par l'écologue en amont du chantier et transmis à l'ensemble des intervenants sur le chantier. Des engagements complémentaires peuvent être préconisés au travers de ce cahier afin de répondre aux éventuelles problématiques identifiées lors de la phase préparatoire du chantier.

L'écologue est chargé :

- d'organiser une réunion de lancement du chantier en présence du personnel du chantier et du maître d'ouvrage, pendant laquelle il présente le cahier des engagements écologiques et sensibilise le personnel du chantier aux questions écologiques ;
- 6 visites du site en phase préparatoire, lors de la réalisation de certaines mesures écologiques importantes (mise en défens, traitement de la Renouée, etc.) ;
- 1 visite hebdomadaire du site le premier mois du remblaiement puis 1 visite par mois pendant la totalité de la phase de remblaiement et 1 visite hebdomadaire du site le dernier mois du remblaiement, soit au total environ 30 visites. Ces visites sont réalisées de manière aléatoire et fortuite ;
- 2 visites en fin de chantier de remblaiement et terrassement pour les opérations de réception ;
- 6 visites lors de la remise en état et la création du parc ;
- 1 visite de bilan en fin de remise en état (N0) puis 1 visite en N+1 et N+3.

Un compte-rendu est établi après chaque visite et est transmis à la DRIEAT à l'adresse suivante : especes-protégées-idf@developpement-durable.gouv.fr

- MA02 : Encadrement par un écologue lors de la mise en place de la clôture de l'enceinte de l'exploitation

Afin de limiter l'impact de la mise en place de la clôture sur les milieux naturels, l'opération est encadrée par l'écologue du chantier. Ce dernier définit avec le maître d'ouvrage la localisation ainsi que la manière de mettre en œuvre cette clôture.

Cette mesure consiste à :

- en amont de la pose de la clôture, définir le tracé précis d'implantation de la clôture,
- accompagner et superviser la pose de la clôture.

Par ailleurs, la mise en place de la clôture doit respecter les consignes suivantes :

- aucun engin mécanique ne pénètre dans les boisements ;
- les arbres de faible diamètre et les buissons situés sur le tracé sont coupés à la base du sol et non dessouchés ;
- selon l'appréciation de l'écologue, si la Renouée du Japon est présente, elle est traitée conformément aux dispositions de la mesure MR09 ou laissée sur place et non touchée ;
- la clôture ne sera pas enterrée mais posée au niveau de la surface du sol (aucune tranchée ne sera créée) de manière à ne pas travailler le sol.

- MA03 : Adapter les bassins à créer en faveur de la biodiversité

Cinq bassins de récupération des eaux de ruissellement seront intégrés au futur parc qui sera aménagé sur la zone de projet.

Par des aménagements simples, ces bassins peuvent en effet présenter un intérêt notable pour les amphibiens mais également pour l'ensemble de la biodiversité (insectes, flore...).

Cette mesure indique des orientations d'aménagement et d'entretien pour intégrer les milieux naturels dans la confection de ces bassins et fossés.

La prise en compte des éléments suivant lors de leur création permet de les rendre attractifs à la faune (notamment amphibiens et insectes) et à la flore :

- préférer des formes non régulières à des formes géométriques en ne bétonnant pas les fonds et les berges des bassins (simple creusement du sol à la pelle-mécanique) ;
- créer des berges en pentes douces (10°), sur à minima 50 % des berges de chaque bassin ;
- créer des espaces de profondeur allant de 0,60 cm à 1 m sur 50 % minimum des surfaces de chacune des mares, réaliser des tas de pierres sur les berges (au moins un sur chaque bassin, de dimensions de 1,5 m sur 2 m de large et de 60 cm à 1 m de haut) et positionner quelques pierres au fond des bassins ;
- une roselière/prairie humide est créée sur une partie des berges des bassins créés. La palette végétale utilisée, certifiée « Label Végétal locale », est présentée en annexe 14 ;
- les bassins seront à entretenir en dehors des périodes de reproduction des espèces d'amphibiens (éviter février à mai) et une gestion régulière par coupe des plantules des espèces arborées et arbustives qui seront plantées à proximité doit être appliquée au niveau de ces prairies humides ;
- aucun empoisonnement ne devra être réalisé, avec interdiction de la pêche au sein de ces bassins.

L'écologue du chantier suit et contrôle la création des bassins et le choix des espèces à planter.

- MA04 : Préservation des terres végétales

Cette mesure vise à conserver la banque de semences présente sur le site et à accélérer le retour d'une végétation riche et diversifiée sur l'emprise du projet.

A l'issue du décapage du sol, la terre végétale est préservée et entreposée à l'ouest de l'emprise de remblai. Elle fera l'objet d'une réutilisation lors du renappage de terre végétale et substrat fertile en phase 4 du projet. Le pétitionnaire s'engage à ne pas créer de merlons trop épais qui conduiraient au pourrissement des terres. Afin d'éviter l'installation de plantes envahissantes et plantes exogènes invasives, un ensemençement du tas de stockage des terres est réalisé en fin du décapage.

La palette végétale préconisée est la même qui est utilisée lors du réaménagement du site (cf annexe 14). Les semis soumis au Label végétal local sont à utiliser en priorité.

- MA05 : Adapter les plantations végétales du futur parc aux enjeux écologiques

Il est prévu de re-végétaliser la zone de projet pour créer un parc ouvert au public. Une mosaïque de milieux ouverts, de boisements et de bosquets de buissons sont reconstitués sur le site.

Le projet d'aménagement paysagé indique une manière de procéder et présente des palettes végétales à privilégier, selon les secteurs végétalisés à aménager (cf annexe 14).

Afin de mieux adapter les espèces aux espaces végétalisés souhaités, les espaces végétalisés plantés sont des espèces indigènes, de production locale (bassin parisien), et non ornementales. Les semis soumis au Label végétal local et l'implantation de plantes hôtes pour certaines espèces remarquables impactées par le projet sont à utiliser en priorité.

Au niveau des lisières, les espèces arbustives et arborées sont plantées de manière à créer des lisières progressives et des mosaïques de milieux favorables à de nombreuses espèces (oiseaux, reptiles, mammifères, etc.). Plusieurs des espèces arbustives proposées dans les palettes végétales seront favorables aux espèces des milieux ouverts et des milieux boisés (zones de nourrissage).

A minima 3 mois avant la fin de la phase de dépôt de remblai, les espèces sélectionnées pour la plantation et les semis, leur proportion et la disposition finale des différents espaces est transmis à l'écologue pour avis et validation.

Des manchons de protection sont installés autour des plantations afin d'éviter leur destruction par la faune (ex. lapins, chevreuils). L'utilisation de manchons en plastiques est proscrite, seuls des manchons biodégradables sont installés (taille de plus de 1,2 m pour protéger du Chevreuil).

L'intégrité de ces protections est vérifiée par 1 visite annuelle sur les 4 premières années minimum

- MA06 : Mettre en place des gîtes à chauves-souris dans les nouveaux aménagements

Des gîtes artificiels favorables aux chauves-souris sont mis en place à l'arrière du mur d'escalade qui sera installé en fin de remise en état du site.

Au total, il est installé :

- 3 nichoirs béton de bois à double chambre pour les espèces arboricoles de type universel (1FFH). Il peut être scellé ou encastré dans les façades lors de la construction ;
- 2 gîtes d'hibernation en béton de bois (1WQ) aux parois doubles qui peuvent constituer des gîtes pour toute l'année. Il peut être fixé contre un mur.

Leur installation devra se faire sur la façade du mur entre 4 et 8 mètres de hauteur et est supervisé par l'écologue du chantier.

Un suivi de ces gîtes est réalisé avec un passage tous les deux ans pour vérifier l'état du nichoir et l'éventuelle présence de guano.

- MA07 : Appliquer une protection forte au futur parc et espaces adjacents, dans les documents d'urbanisme

La zone de projet ainsi que ses abords boisés sont intégrés à une continuité écologique importante reliant le bois d'Arcy et de Maurepas.

Afin de maintenir l'intégrité et la fonctionnalité de cette continuité écologique, une protection adaptée de ces espaces est nécessaire et un changement d'affectation des parcelles (protection en Espace Boisé Classé et en élément important de la trame verte et bleue par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Plaisir. Cette démarche doit être lancée au plus tard 6 mois avant la fin de la remise en état du site, pour une fin de procédure maximum 1 an après la fin de la remise en état.

La modification du PLU porte sur :

- la protection en Espace Boisé Classé (EBC) de l'ensemble des boisements matures entourant la zone de projet, venant compléter les EBC déjà désigné dans le secteur soit une surface de 10 ha ;
- la protection au travers de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme de la zone de projet et ses milieux adjacents soit une surface de 37 ha.

La carte des secteurs concernés est présentée en annexe 15.

- MA08 : Intégration du parc de la Mare aux Saules dans le plan de gestion sur 34 ans

Cette mesure consiste à intégrer le parc du projet aménagé au bout de 4 ans de travaux dans le plan de gestion des parcs et espaces verts communaux mis en place dans le cadre de la compensation. Par convention, le pétitionnaire et la commune de Plaisir s'engagent sur une durée de 34 ans (4 ans de travaux + 30 ans à partir de la réception des travaux) à intégrer le futur parc aménagé au sein de la parcelle du projet au plan de gestion écologique prévu dans le cadre des parcelles compensatoires (cf, mesure compensatoire).

Le plan de gestion consiste à :

- mettre en œuvre une gestion écologique des parcelles et proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- n'effectuer aucune construction, de quelque nature qu'elle soit, sur l'emprise des parcelles concernées ;
- prendre les mesures nécessaires pour garantir la préservation des parcelles dans le temps ;
- informer la population locale de la mise en place d'une gestion écologique sur ces parcelles et de leur protection, informer et sensibiliser les usagers, à l'aide d'affiches ou de tout autres moyens, de la présence de zones naturelles importantes pour la biodiversité et d'éviter les déambulations hors des cheminements créés à cet effet ;
- suivre la mise en place de cet accompagnement via le COPIL créé dans le cadre du plan de gestion des parcelles compensatoires.

Le plan de gestion respecte les préconisations présentées dans le plan d'action relatif à la mesure compensatoire (cf article 6 ci-dessus)

Article 8 : Mesures de suivi

- Information sur le démarrage des travaux

Au plus tard le jour du démarrage des travaux, le bénéficiaire adresse un mail d'information avec le planning des travaux à especes-protégées-idf@developpement-durable.gouv.fr

- Suivi des mesures et de leur efficacité

Le suivi de l'ensemble des mesures prescrites aux articles 4 à 7 de ce présent arrêté **débuté dès le démarrage des travaux.**

Le suivi est pris en charge par le bénéficiaire du présent arrêté de 2022 à 2056 et a pour objectif l'évaluation :

- des incidences de l'aménagement sur les cortèges écologiques recensé pré-aménagement puis de la reconquête des espaces aménagés par ces espèces ;
- des actions de gestions mise en place et de les adapter si besoin.

Les suivis sont réalisés par des spécialistes dans chacun des groupes naturalistes concernés. Ils viseront l'ensemble des espaces inclus au plan de gestion soit une surface de 51 ha. Les résultats des suivis sont transmis chaque année au comité de pilotage du plan de gestion et à la DRIEAT à l'adresse suivante especes-protégées-idf@developpement-durable.gouv.fr

Les mesures de suivi sont de 2 ordres :

- **MS01 - suivi de la phase chantier** ; cela consiste à suivre l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement prévu dans le cadre de cette phase. Un premier plan d'action vise à initier la gestion notamment sur les 4 premières années d'exploitation par le pétitionnaire, à partir du début de l'autorisation et jusqu'à la fin de la remise en état du site du projet. Il intègre les grands objectifs écologiques afin de lancer les premiers travaux de restauration et de gestion des milieux naturels situés en dehors de l'emprise du projet et d'orienter la remise en état du site ;
- **MS2 - suivi en phase exploitation** ; ce suivi se focalise sur les espèces remarquables et/ou protégées identifiées (espèces de l'article 2 du présent arrêté). Le suivi doit permettre d'évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre pour limiter l'incidence du projet sur

ces espèces. Il débute à l'achèvement des travaux et couvre 30 ans (période prévisionnelle 2026-2056).

- Un premier plan de gestion détaillé de l'ensemble des sites vise les 15 premières années à partir de la finalisation de la remise en état du site (période prévisionnelle : 2026-2040). Il intègre les données de suivis écologiques et ré-orienté le plan d'action du plan de gestion le cas échéant.
- Un second plan de gestion vise les 15 dernières années (période prévisionnelle 2041-2056) et intègre les données de suivis écologiques et ré-orienté le plan d'action du plan de gestion le cas échéant.

Le suivi écologique mis en place est détaillé pages 271 et 272 du dossier de demande de dérogation (fiche action 13). Le tableau ci-dessous synthétise les suivis à réaliser :

Année	N+1	N+2	N+3	N+5	N+10	N+15	N+20	N+25	N+34
Flore/Habitat (2 passages de 2 jours/an)	X			X	X	X	X		X
Oiseaux (2 passages de 2 jours/an)				X	X		X		X
Reptiles (1 passage de 2 jours/an)				X	X		X		X
Amphibiens (1 passage de 2 nuits/an)				X	X		X		X
Insectes (2 passages de 2 jours + 1 nuit/an)	X			X	X		X		X

N correspond à l'année de signature du présent arrêté

En cas de constatation de non-atteinte des résultats recherchés par la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement, celles-ci sont adaptées par le bénéficiaire qui en informe l'autorité administrative. Si nécessaire, ces modifications font l'objet d'un arrêté de prescriptions complémentaires.

Le bénéficiaire transmet à la DRIEAT, avant le 31 mars de l'année suivante, un rapport annuel faisant part du bilan des mesures mises en œuvre, des résultats des suivis écologiques et de l'efficacité des mesures à especes-protégées-idf@developpement-durable.gouv.fr. Il est préconisé d'envoyer une version papier des rapports de suivi à l'adresse : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, 12 Cours Louis Lumière, CS 70027, 94307 Vincennes

- Transmission des données brutes de biodiversité

Conformément à l'article L.411-1A du code de l'Environnement, le bénéficiaire transmet les données naturalistes des suivis écologiques au téléservice de dépôt légal de données brutes de biodiversité. Cette transmission a lieu avant le 31 mars de l'année suivante et fait l'objet d'une information auprès de la DRIEAT à especes-protégées-idf@developpement-durable.gouv.fr

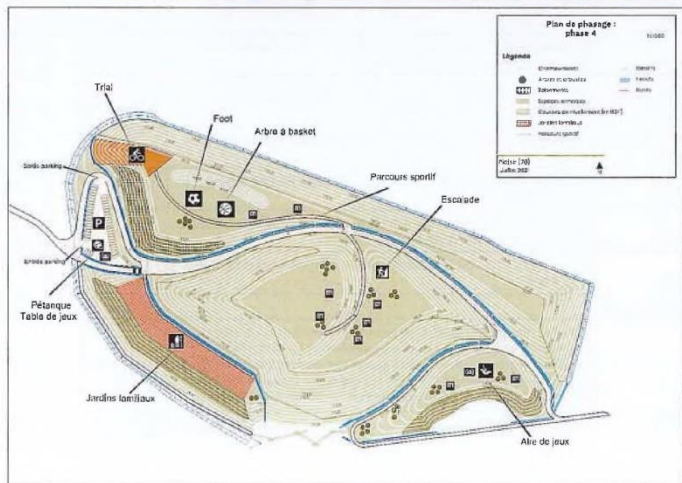
Article 9 : Autres réglementations

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le bénéficiaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par les réglementations autres que celle relative aux espèces protégées.

Article 10 : Infractions et sanctions

La mise en œuvre des dispositions du présent arrêté peut faire l'objet de contrôle par les agents chargés de constater les infractions mentionnées à l'article L.415-3 du code de l'environnement.

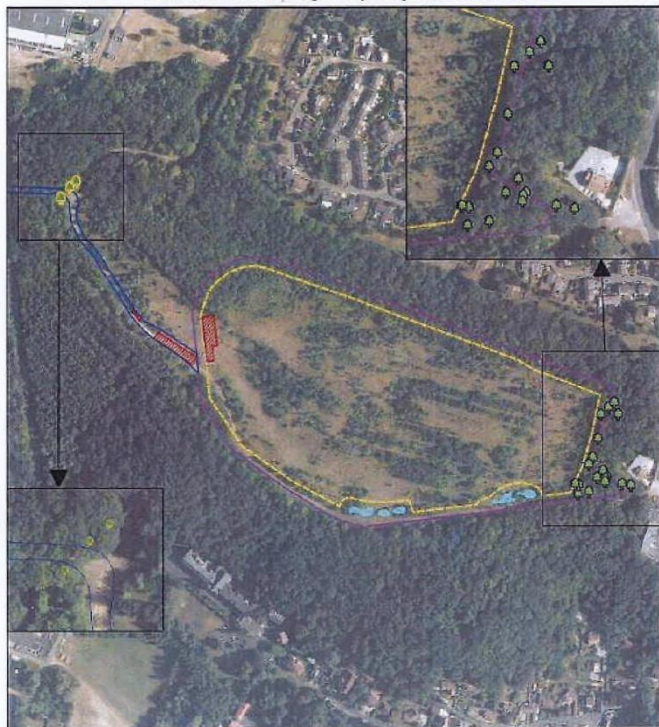
Annexe 1
Carte de situation du projet



Annexe 2
Tableau de synthèse des mesures d'évitement, de réduction,
de compensation et d'accompagnement

		Période de réalisation		
		Avant travaux	Pendant travaux	Après travaux
ME01	Ne pas détruire les arbres-gîtes potentiels lors de la pose de la clôture au sein du boisement sur la pointe est	o	o	
ME02	Mettre en défens les enjeux écologiques et respect des limites de remblai	o	o	
ME03	Mettre en place une clôture hermétique aux amphibiens et créer un point d'eau attirant les amphibiens dans les secteurs préservés	o	o	
MR01	Conserver et déplacer les terres abritant le Sison amome (espèce protégée)	o	o	
MR02	Gérer les stations et limiter le développement de la Renouée du Japon	o	o	
MR03	Adapter le calendrier des travaux à la phénologie des espèces	o	o	
MR04	Conduite de chantier en milieu naturel		o	
MR05	Implanter une clôture avec des poteaux obturés	o	o	
MR06	Supprimer la clôture entourant le site à la fin des travaux			o
MR07	Humidifier les sols lors d'épisodes secs afin de limiter la dispersion de poussières		o	
MR08	Gestion des écoulements et des fines		o	
MR09	Proscrire l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse	o	o	o
MR10	Limiter la fréquentation du public en dehors des secteurs d'accueil			o
MA01	Suivi de chantier	o	o	o
MA02	Encadrement par un écologue lors de la mise en place de la clôture de l'enceinte de l'exploitation	o	o	
MA03	Adapter les bassins et fossés à créer à la faune et la flore		o	
MA04	Préservation des terres végétales	o	o	
MA05	Adapter les plantations végétales du futur parc aux enjeux écologiques		o	o
MA06	Mettre en place des gîtes à chauves-souris dans les nouveaux aménagements		o	o
MA07	Appliquer une protection forte au futur par cet espace adjacents dans les documents d'urbanisme			o
MA08	Intégration du parc de la Mare aux Saules dans le plan de gestion sur 34 ans		o	o
Compensation				
MC01	Maîtrise foncière publique, financement et réalisation d'un plan de compensation, de gestion et suivis écologiques sur 34 ans MC01-1 : Compensation Ouest (à proximité immédiate du site projet) ; MC01-2 et MC01-3: Parc du château de Plaisir ; MC01-4: Parc Bouillot ; MC01-5: Vergers de Plaisir ; MC01-6: Avenue de Dreux.	o	o	o

Annexe 3
Localisation des arbres-gîtes à protéger (mesure ME01)



Légende

Zones d'études
 Zone du projet
 Accès
 Emprise visée par le remblaiement
 Création de bassins
 Ouvrages liés à l'exploitation du site

Mesure d'environnement ME1
 Arbres gîtes potentiels à éviter
 Aire de la pose de la clôture
 Arbres gîtes potentiels à éviter lors de la création de la piste d'accès

Échelle: 1:1000
 0 50 100 m

Réalisation: ZOOPTER 801
 Date de mise à jour: 11/12/2022
 Étude: C. YVANGIOLA & A.
 Hébergement: 1001015
 Dossier: 1001015/01

Annexe 4
Localisation de la mise en défens et de la barrière anti-amphibiens sur le site (mesure ME02 et ME03)



Légende

Zones d'études
 Zone du projet
 Emprise visée par le remblaiement
 Création de bassins
 Ouvrages liés à l'exploitation du site

Mise en défens à mettre en place
 Barrières anti-amphibiens
 Piquets colorés
 Piquets colorés et double rubalise

Éléments à créer pour contenir les amphibiens
 Mise à créer

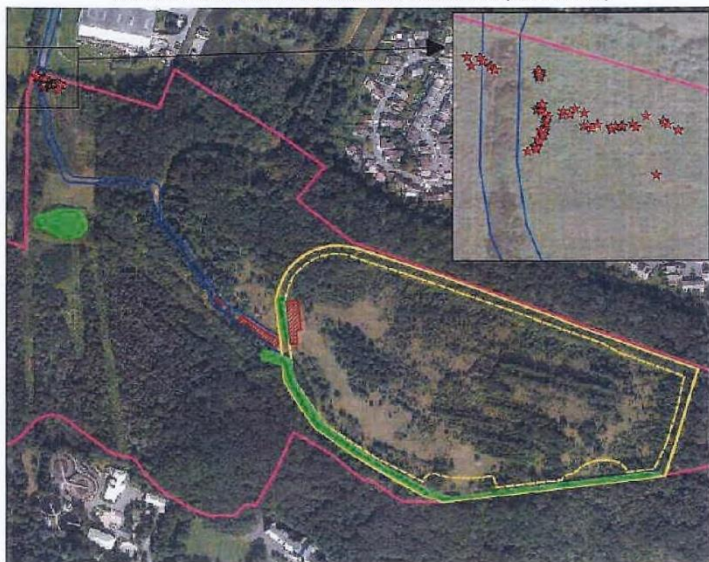
Enjeux liés aux amphibiens
 Zone de reproduction au Tréport paludé, de la Guimardière agée et du Clapaud commun

Enjeux liés à la flore
 Plante de Sibon amène

Échelle: 1:1000
 0 50 100 m

Réalisation: ZOOPTER 801
 Date de mise à jour: 10/01/2022
 Étude: C. YVANGIOLA & A.
 Hébergement: 1001015
 Dossier: 1001015/01

Annexe 5
Localisation des zones de transfert de la Sison amome (mesure MR01)



- Légende**
- Zones d'études**
- Zone du projet
 - Emprise visée par le remblaiement
 - Ouvrages liés à l'exploitation du site
- Erjeux liés à la flore**
- ★ Pieds de Sison amome
 - Zones favorables au régalage du Sison amome (sisiens, anciennes zones d'invasives traitées)

Annexe 6
Planning d'intervention (mesure MR03)

PLANNING PRÉCONISÉ DES DIFFÉRENTES PHASES DE TRAVAUX

Phase de travaux	n-3				n-2				n-1				n				n+1				n+2				n+3			
	J	F	M	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A
Renforcement de la piste																												
Travaux de arboriculture																												
Prélevement, déplacement et enracinement des pieds de Sison amome																												
Mise en place de la clôture autour du site																												
Création des basses, enracinement des basses de recouvrement (avant début du remblaiement)																												
Début des travaux de remblaiement																												
Planification du réaménagement car en cas d'arrêt de végétation, ravalement, remise en état.																												

PLANNING PRÉCONISÉ POUR LA RÉALISATION DES MESURES ÉCOLOGIQUES

Mesure écologique	n-3				n-2				n-1				n				n+1				n+2				n+3			
	J	F	M	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A	M	J	J	A
Accompagnement par floristique, lors de la mise en place de la clôture																												
Mise en place de la bande à amphibiens et création de habitats																												
Mise en place des mesures à préserver																												
Déplacement des sises du Sison amome																												
Installation des autres-elles poteries à préserver																												
Installation des plants de Ficus de Japon																												
Création des basses, déplacement et enracinement des plants de Ficus de Japon																												
Prélevement de la terre végétale																												
Création d'habitat																												
Suppression de la clôture																												
Fin de suivi de chantier et Réhab																												
Lancement de plan de gestion (création du comité de pilotage)																												
Lancement des démarches administratives pour la mise en protection (SIC et article L.161-33 du code de l'environnement) des estives																												

Annexe 7
Zone de quiétude du site (mesure MR10)



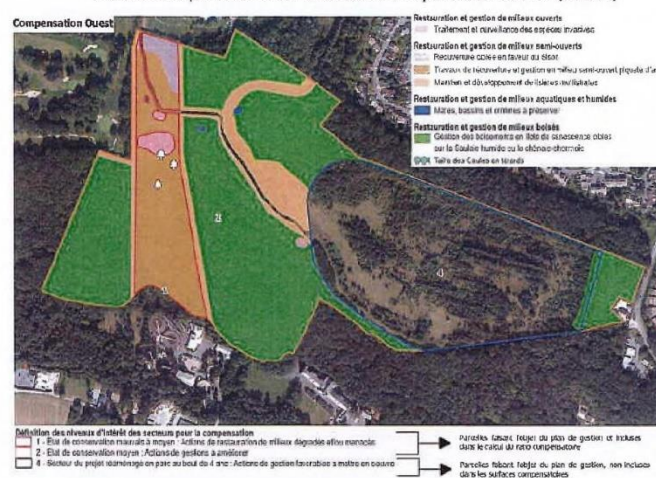
Plan de masse - Vision juillet 2021. Zones de quiétude au sein du parc en bleu ; Source : ECT

Annexe 8
Localisation des secteurs de compensation (MC01)

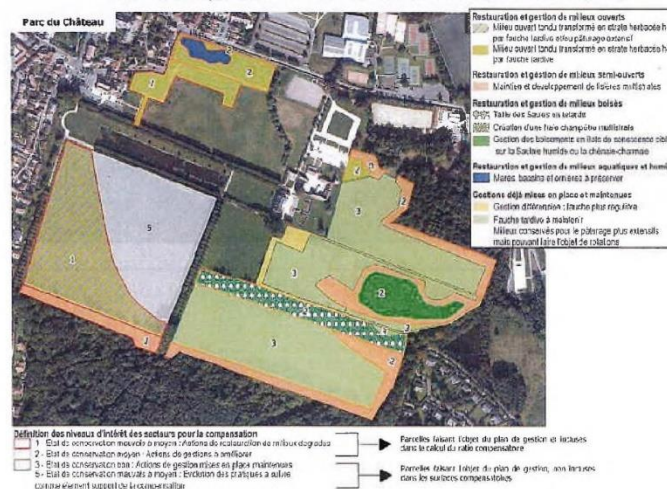


Légende
Zones d'études
Projet
Parcelles étudiées pour la compensation

Annexe 9
Mesures compensatoires sur le secteur « Compensation Ouest » (MC01-1)



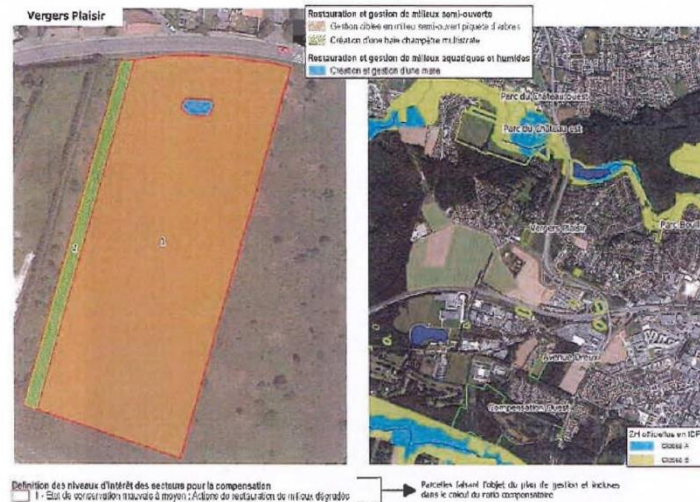
Annexe 10
Mesures compensatoires sur le secteur « Château » (MC01-2 et MC01-3)



Annexe 11
Mesures compensatoires sur le secteur « Parc Bouillot » (MC01-4)



Annexe 12
Mesures compensatoires sur le secteur « Verger de Plaisir » (MC01-5)



Annexe 13
Mesures compensatoires sur le secteur « Avenue de Dreux » (MC01-6)



Annexe 14

Tableau des espèces végétales préconisés pour la mesure d'accompagnement MA03

ESSENCES PROPOSEES POUR LA ROSELIERE A CREER SUR LES BASSINS		
Espèces préconisées		Technique de plantation
Euphorbe à feuilles larges (<i>Euphorbia plathyphytos</i>) ; Roseau commun (<i>Phragmites australis</i>) ; Lycopce d'Europe (<i>Lycopus europaeus</i>) ; Eupatoire chrévine (<i>Eupatorium cannabinum</i>) ; Salicaire commune (<i>Lydium salicaria</i>) ; Épiaire des marais (<i>Stachys palustris</i>) ;	Scrophulaire aquatique (<i>Scrophularia auriculata</i>) ; Potentille rampant (<i>Potentilla reptans</i>) ; Massette à feuilles larges (<i>Typha latifolia</i>) ; Laiche à épis pendants (<i>Carex pendula</i>) ; Laiche des rives (<i>Carex riparia</i>) ; Jonc des châtiers (<i>Schoenoplectus lacustris</i>)	Plantation de motes de 30cm x 30 cm sur 3 lignes
ATTENTION : il faudra veiller à la provenance locale des espèces - Le Label végétal local sera à privilégier		

Tableau des espèces végétales préconisés pour la mesure d'accompagnement MA04

PALETTE VEGETALE POUR LE SEMI DES PRAIRIES	
Espèces végétales	
Fétuque des prés (<i>Festuca pratensis</i>)	Achillée millefeuille (<i>Achillea millefolium</i>)
Fromental élevé (<i>Arrhenatherum elatius subsp. elatius</i>)	Cynouze crétielle (<i>Cynosurus cristatus</i>)
Maquerle commune (<i>Leucanthemum vulgare</i>)	lvrain vivace (<i>Lolium perenne</i>)
Fétuque élevée (<i>Festuca arundinacea</i>)	Pâleurin commun (<i>Poa trivialis</i>)
Trèfle des prés (<i>Trifolium pratense</i>)	Houlique laineuse (<i>Holcus lanatus</i>)
Trèfle rampant (<i>Trifolium repens</i>)	Renoncule âcre (<i>Ranunculus acris subsp. acris</i>)
Lotier corniculé (<i>Lotus corniculatus</i>)	

Tableau des espèces végétales préconisés pour la mesure d'accompagnement MA05

MODIFICATION DE LA PALETTE VEGETALE POUR LA CREATION DU « MELANGE FORESTIER »			
Espèces végétales			
Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique
Tilleul à grande feuille	<i>Tilia platyphyllos</i>	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Bouleau commun	<i>Betula verrucosa</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Tremble	<i>Populus tremula</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Merisier	<i>Prunus avium</i>
Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>		

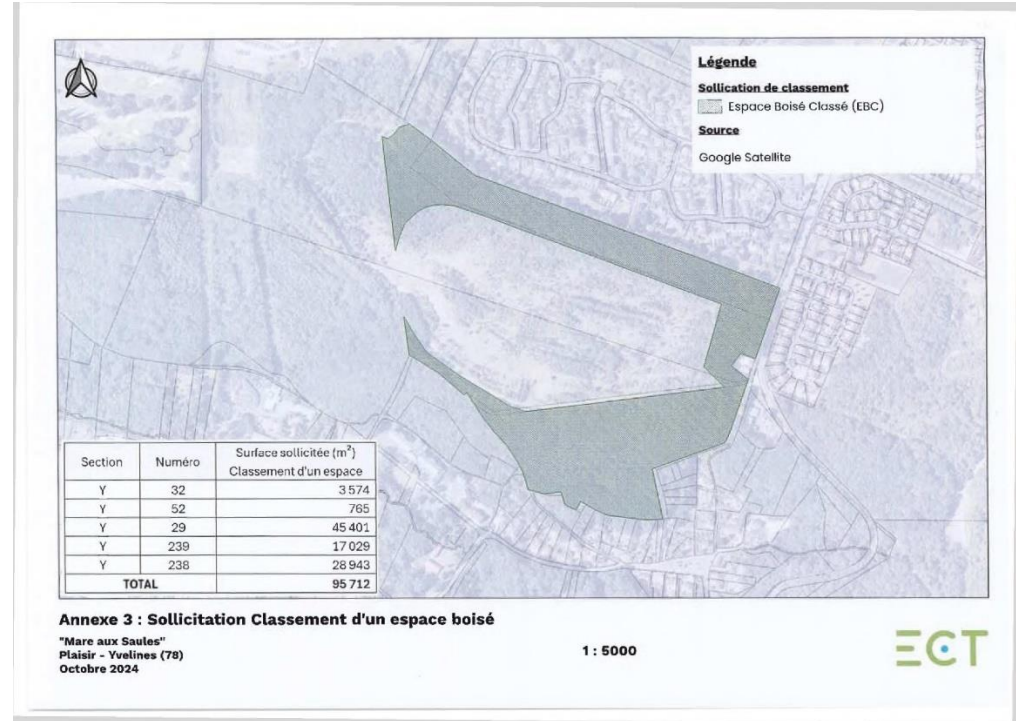
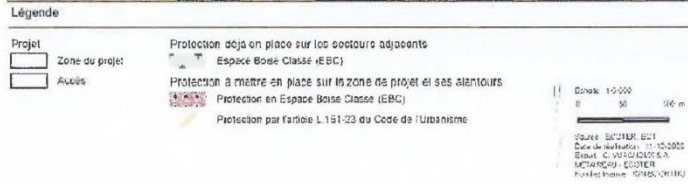
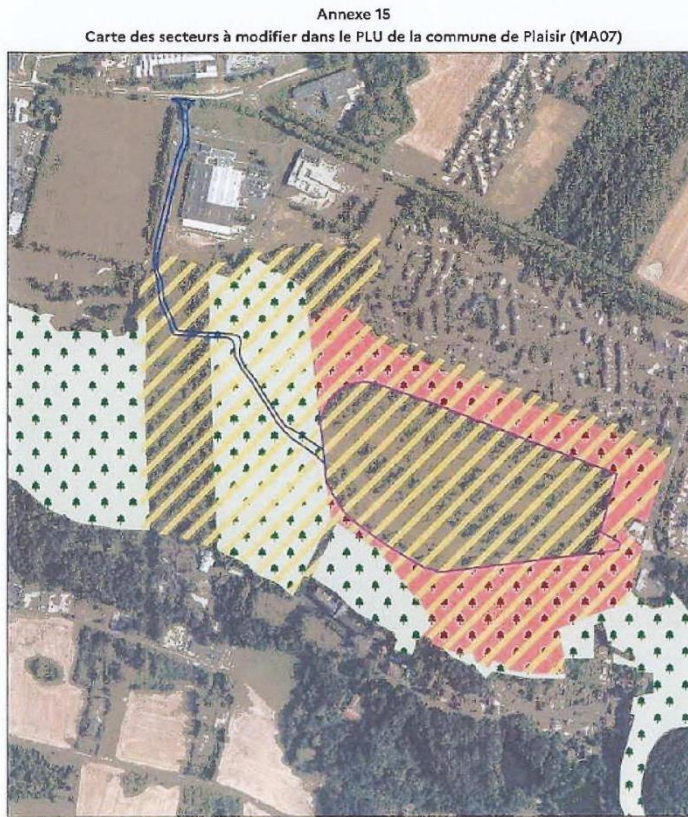
MODIFICATION DE LA PALETTE VEGETALE POUR LA CREATION DU « MELANGE ARBUSTIF CHAMPETRE »			
Espèces végétales			
Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Aubépine monogyne	<i>Crataegus microgyna</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i>	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Groseillier sanguin	<i>Ribes sanguineum</i>
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	Coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Néflier	<i>Crataegus germanica</i>	Grosetier rouge	<i>Ribes rubrum</i>
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>		

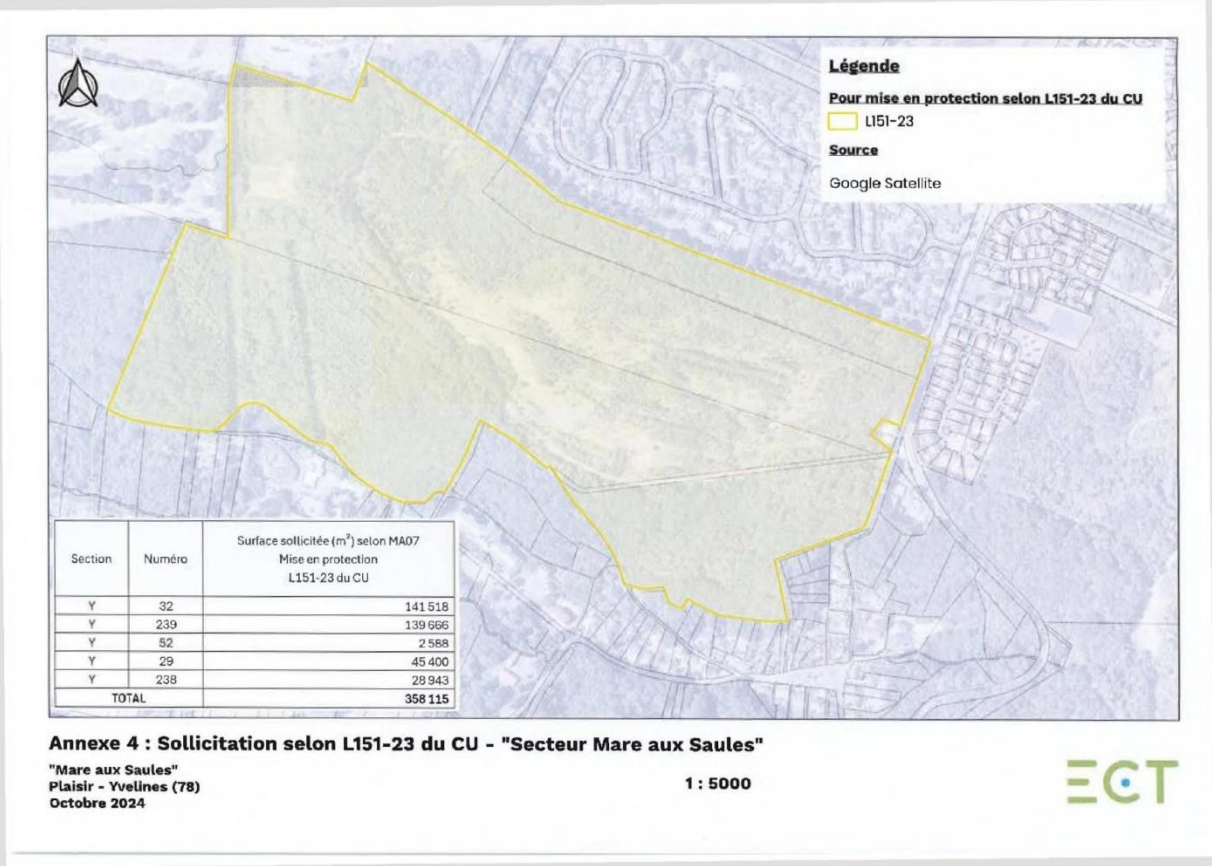
PALETTE VEGETALE POUR LA CREATION DU « MELANGE DE ZONES FRAICHES EN BAS DE PENTE PRES DES NOUES ET BASSIN PLUVIALES »			
Espèces végétales de l'étage arboré		Espèces végétales de l'étage arbustif	
Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Sauve cendré	<i>Salix caprea</i>
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	Berce des prés	<i>Heracleum sphondylium</i>
Bouleau verrucosé	<i>Betula verrucosa</i>	Bouleau blanc	<i>Betula pubescens</i>
Note : Le Saule est une espèce pionnière pouvant progresser rapidement au dépend des autres espèces et notamment des espèces herbacées. Ainsi, une gestion régulière (suppression des plantules) de ces espèces arborees et arbustives devra être appliquée au niveau des prairies humides/ouillées qui seront créées sur les berges des bassins (cf. mesure MA03).			

PALETTE VEGETALE POUR LA CREATION DU « BOSQUET JARDINE ENTRE JARDINS FAMILIAUX »			
Espèces végétales de l'étage arboré		Espèces végétales de l'étage arbustif	
Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique
Pommier à fleurs	<i>Malus sp.</i>	Lilas	<i>Syringa sp.</i>
Pommier à fleurs	<i>Malus sp.</i>	Ormeillers	<i>Ribes rubrum</i>
Quercus pédonculé	<i>Quercus sp.</i>	Viorne à fleurs	<i>Viburnum furticosum</i>
Ormeiller	<i>Prunus sp.</i>	Troène crétielle	<i>Ligustrum latifolium</i>
Pommier à fleurs	<i>Malus domestica</i>	Viorne à fleurs	<i>Viburnum opulus</i>

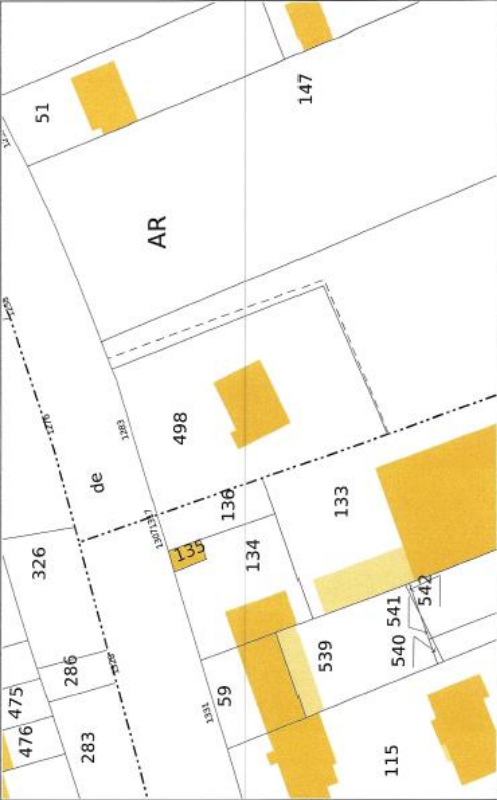
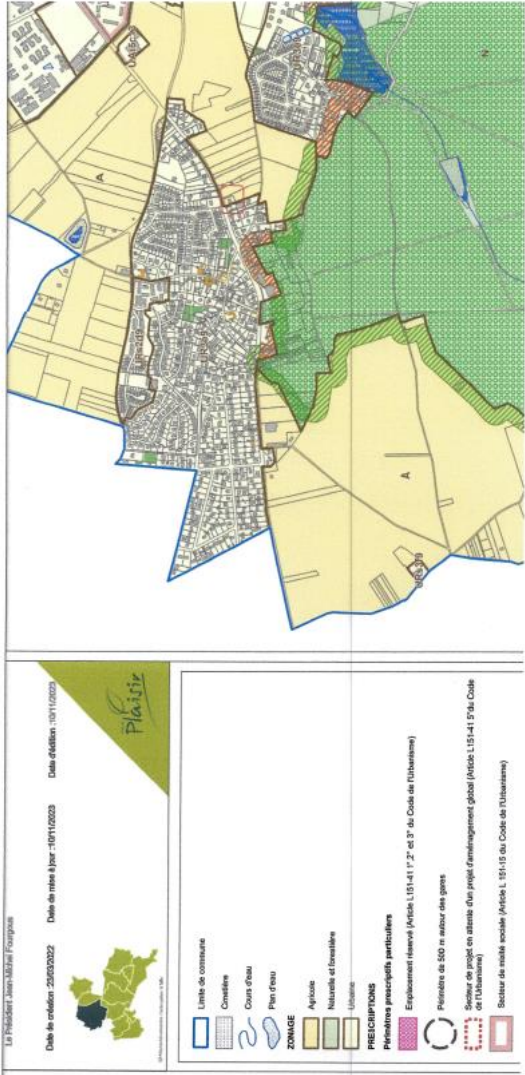
Pour les prairies, aucune palette n'a été proposée dans le plan d'aménagement paysager. Les espaces herbacés contiendront ainsi des espèces indigènes, locales et non ornementales sur la base de la palette suivante :

PALETTE VEGETALE POUR LE SEMI DES PRAIRIES	
Espèces végétales	
Fétuque des prés (<i>Festuca pratensis</i>)	Achillée millefeuille (<i>Achillea millefolium</i>)
Fromental élevé (<i>Arrhenatherum elatius subsp. elatius</i>)	Cynouze crétielle (<i>Cynosurus cristatus</i>)
Maquerle commune (<i>Leucanthemum vulgare</i>)	lvrain vivace (<i>Lolium perenne</i>)
Fétuque élevée (<i>Festuca arundinacea</i>)	Pâleurin commun (<i>Poa trivialis</i>)
Trèfle des prés (<i>Trifolium pratense</i>)	Houlique laineuse (<i>Holcus lanatus</i>)
Trèfle rampant (<i>Trifolium repens</i>)	Renoncule âcre (<i>Ranunculus acris subsp. acris</i>)
Lotier corniculé (<i>Lotus corniculatus</i>)	Myosotis des champs (<i>Myosotis arvensis</i>)
Tanaisie commune (<i>Tanacetum vulgare</i>)	Achille millefeuille (<i>Achillea millefolium</i>)
Trèfle champêtre (<i>Trifolium campestre</i>)	Bugle rampante (<i>Lijuga reptans</i>)
Trèfle des champs (<i>Trifolium arvense</i>)	Antithéide vulnérable (<i>Antithéide vulneraria</i>)
Vesse cloque (<i>Vicia cracca</i>)	Brome engé (<i>Bromopsis erecta</i>)
Géranium découpé (<i>Geranium dissectum</i>)	Campanule saignée (<i>Campanula rapunculoides</i>)
Milpertuis perforé (<i>Hypericum perforatum</i>)	Centaurée de Dabeau (<i>Centauria decipiens</i>)
Gesse des prés (<i>Lathyrus pratensis</i>)	Centaurée scabreuse (<i>Centauria scabiosa</i>)
Paille centaurée commune (<i>Centaurium erythraea</i>)	Linaine commune (<i>Linum catharticum</i>)
Vipérine (<i>Echium vulgare</i>)	Mauve musquée (<i>Malva moschata</i>)
Coronille bigarrée (<i>Coronilla varia</i>)	Camomille sauvage (<i>Mabiscana chamomilla</i>)
Géranium découpé (<i>Geranium dissectum</i>)	Bugre épineuse (<i>Monarda spinosa</i>)
Mélanthème (<i>Helianthemum autumnale</i>)	Origan (<i>Origanum vulgare</i>)
Herbe de Catois (<i>Prunella vulgaris</i>)	Sauge des prés (<i>Salvia pratensis</i>)





Documents complémentaires relatifs à l'observation n°E1



Documents complémentaires relatifs à l'observation n°@5



Graphène Avocats

Monsieur Richard LE COMPAGNON
Commissaire enquêteur
Mairie de Plaisir

Enquête publique relative à l'arrêt de la
révision du Plan Local d'Urbanisme de
Plaisir

Paris, le 1^{er} octobre 2024

Dépôt dématérialisé sur le registre d'enquête

Objet : Observations relatives à l'enquête publique sur l'arrêt de projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plaisir

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

C'est en ma qualité de conseil de la SCI France REALITY, propriétaire d'un terrain bâti 1, rue
Georges Danton / 460, rue de Valibout, cadastré section BA n° 120 sur le territoire communal
que nous vous saisissons d'observations dans le cadre de la présente enquête publique.

Celles-ci portent plus particulièrement sur le changement du zonage de ladite parcelle.

Pour plus de clarté, nous rappellerons, dans un premier temps, l'évolution de zonage ainsi
envisagée (I.) avant d'exposer en quoi ce changement est constitutif d'une erreur manifeste
d'appréciation (II.).

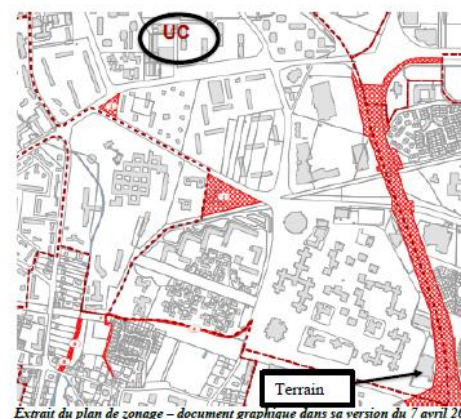
A.A.R.P.I Graphène Avocats
Avocats au Barreau de Paris • 4 rue de la Paix 75002 Paris
T. 01 42 36 55 80 • F. 01 80 06 48 02 • contact@graphene-avocats.fr
Paris L 42 • SIRET 835 291 279 00023
Membre d'une association de gestion agréée par l'Administration fiscale
www.graphene-avocats.fr



I. Présentation de l'évolution du zonage et de ses incidences

1. Situation réglementaire de la parcelle à ce jour

A ce jour et pour mémoire, il ressort du plan local d'urbanisme (ci-après « PLU ») applicable
sur la commune de Plaisir que la parcelle de ma cliente est classée en **zone UC** :



Extrait du plan de zonage – document graphique dans sa version du 7 avril 2015

En premier lieu, le caractère de cette zone est défini comme :

Cette zone correspond principalement aux grands ensembles d'habitat collectif,
caractérisés par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années
50 à 70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions,
dominance des espaces libres.

Des « **grands ensembles d'habitat collectif** » sont ainsi présents dans la zone.



En second lieu, l'article UC 1 « occupations et utilisations du sol interdites » prévoit que :

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article suivant,
- les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article UC 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UC 2,
- les entrepôts exceptés ceux liés à l'activité ferroviaire, les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC 2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes autre que celui visé à l'article UC 2.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC 2,
- les parcs d'attractions.

Les constructions à destination de logements et d'hébergements n'y sont pas interdites.



Et l'article UC 2 « occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières » poursuit en indiquant que :

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- les constructions à usage de commerce à condition de ne pas dépasser 4000 m² de surface de plancher ;
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité autorisée et dans la limite des 25% de la surface de plancher dévolue à cette activité, ou d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, et les constructions à usage d'artisanat, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une construction à usage d'habitation et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé ;
- Les antennes de téléphonie mobile et les éolennes seront soumises à autorisation.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Ainsi, actuellement, les constructions à destination de logements et d'hébergements ne sont soumises à aucune conditions particulières.

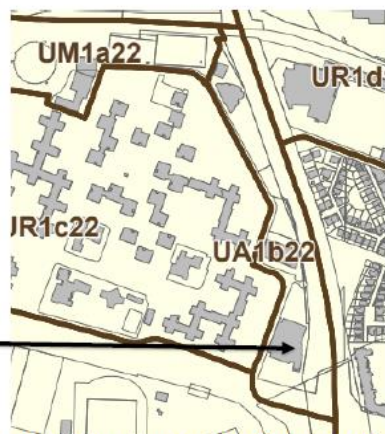
De sorte que tout type de résidence peut y être réalisé. En outre, les constructions à usage de commerce y sont possibles jusqu'à 4.000 m².

D'ailleurs, de nombreuses constructions à destination de logements collectifs sont d'ores et déjà présentes dans la zone UC.



2. Evolution graphique et réglementaire envisagées dans le cadre de la révision actuellement en cours du PLU

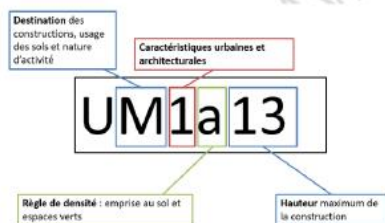
Dans le cadre de la révision actuelle en cours du PLU, il apparait à la lecture du plan de zonage issu du projet de révision que la parcelle cadastrée BA n° 120 aura vocation à être classée en zone UA1b22 :



Extrait du projet de plan de zonage issu de la révision du PLU

Parcelle AD 120

Le nom de la zone « UA1b22 » renvoie à plusieurs indices, dont le règlement précise la lecture qui doit en être faite :



Une fiche par indice précise l'application spécifique de la règle.
Projet de règlement, page 7



Ainsi, la 2^{ème} lettre correspond aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.

En l'occurrence, l'indice « A » vise les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites suivantes :

	M	R	Rs	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				
HABITATION				
Logement				
Hébergement				
Autorisé	Autorisé sous condition			Interdit

Projet de règlement, page 50

L'on comprend donc que les hébergements ne seront pas autorisés en zone UA1b22.

S'agissant des logements, ils ne seront autorisés que sous conditions, lesquelles sont précisées également dans le règlement :

Dispositions applicables en secteur A, Ae et Ai
[...]
HABITATION
Les constructions*, installations et ouvrages à destination de logement sont autorisés à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'exécède pas 90 m² ;
Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'hébergement sont interdites

Projet de règlement, page 53

Les auteurs du PLU ont donc prévu des conditions très restrictives pour pouvoir construire des logements sur des parcelles classées UA tenant :

- **A l'activité** : les logements doivent être directement liés au gardiennage ou nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur ;
- **Au lieu** : les logements doivent être réalisés sur le même terrain que l'activité ;
- **A la surface de plancher** : la surface de plancher maximale des logements doit être de 90 m².



Ainsi, il résulte de la révision du PLU telle qu'elle est prévue à ce stade que seuls les logements directement liés à la fonction de gardiennage, ou directement liés à une activité autorisée dans le secteur, seront autorisés et à la condition qu'ils soient situés sur le même terrain que l'activité dont ils dépendront et d'une surface de plancher n'excédant pas 90 m².

Le nouveau zonage de la parcelle BA 120 soumet donc la construction de logements sur cette parcelle à des constructions extrêmement strictes, revenant à une quasi-interdiction.

Il apparaît toutefois que ce changement de zonage relève d'une erreur manifeste d'appréciation pour les raisons ci-après explicitées.

II. Sur l'erreur manifeste d'appréciation

Le classement de cette parcelle en zone UA relève d'une erreur manifeste d'appréciation à trois égards :

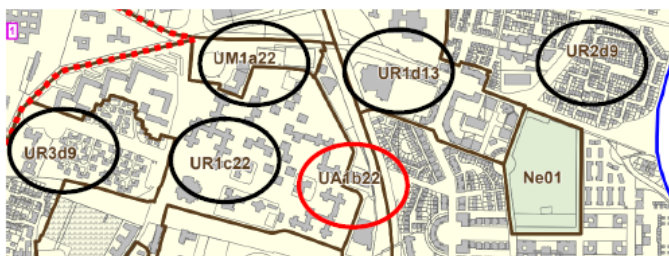
- Compte tenu de son effet néfaste pour les parcelles résidentielles alentours (1.),
- Compte tenu de son incohérence avec l'OAP (2.),
- En raison du mitage commercial qu'elle a vocation à entraîner (3.).

1. Sur l'erreur manifeste d'appréciation au regard de son environnement résidentiel

En premier lieu, en analysant le projet de document graphique du PLU révisé, l'on constate que la parcelle est bordée de parcelles classées en zone UM ou UR qui sont des zones urbaines mixtes ou résidentielles :

	M	R
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
HABITATION		
Logement		
Hébergement		

Projet de règlement, page 50



Extrait du projet de plan de zonage issu de la révision du PLU

Page 7 sur 13



Le document 2.5 du rapport de présentation, « justifications des choix » du projet de révision mentionne en ce sens que :

M	Zone urbaine mixte : elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines, les industries y sont toutefois interdites
R	Zone urbaine résidentielle : Dominante habitat et fonctions associées encadrées.
A	Zone urbaine d'activités économiques : Toutes activités économiques (sauf industrie) et SPIC et logements directement nécessaires
Ai (industrie)	Activité et industrie: industrie autorisée
Ae (industrie avec entrepôts)	Zone d'activité à vocation industrielle autorisant l'entrepôt sous conditions

Extrait du rapport de présentation – justifications des choix – p. 54

Il y a donc, à l'évidence, **une incohérence à avoir classé une parcelle située au milieu de zones résidentielles en zone urbaine d'activités.**

Plus encore, si, selon le rapport de présentation précité, les activités industrielles ont vocation à être interdites en zone UA, le projet de règlement prévoit, quant à lui, cette possibilité puisque, parmi les destinations autorisées en zone UA (en vert dans le tableau ci-après), figurent les « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » :

	M	R	Rs	A	Ae	Ai	E
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés							

Projet de règlement, page 50

Dès lors, en l'état du projet de PLU, des locaux industriels pourraient parfaitement s'implanter sur cette zone, pourtant cernée de bâtiments d'habitation, créant ainsi un environnement des plus néfastes pour les occupants.

Page 8 sur 13



A cet égard, il est important de rappeler que **le juge administratif sanctionne de telles incohérences sur le fondement de l'erreur manifeste d'appréciation :**

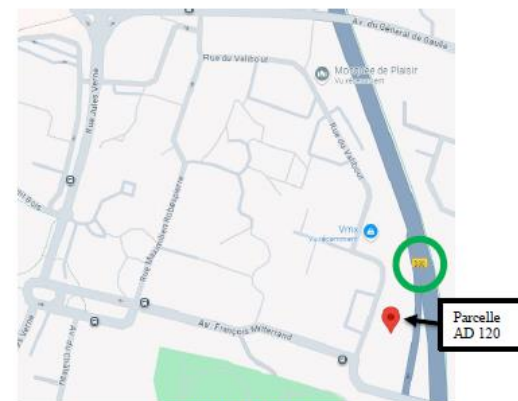
« Considérant que la délibération du conseil municipal de Bourth en date du 27 octobre 1989 approuvant le plan d'occupation des sols de la commune crée une zone UZ qui est "destinée à accueillir des activités commerciales, industrielles et artisanales" et qui comprend un secteur UZa, qualifié de "secteur mixte d'habitat et d'activités", dans lequel les constructions à usage d'habitation sont autorisées même si elles ne sont pas destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité ou à l'entretien des établissements et installations affectés à ses activités ; qu'il ressort des pièces du dossier que seules des constructions à usage d'habitation sont édifiées sur les terrains qui constituent le secteur UZa ; qu'ainsi, en prévoyant sans aucune restriction que des établissements et installations destinés à l'exercice d'activités commerciales, industrielles et artisanales, y compris ceux qui relèvent de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être réalisés dans ce secteur, le conseil municipal a commis, dans les circonstances de l'espèce, une erreur manifeste d'appréciation » (CE, 8 juin 1994, req. n°147683).

Ainsi, le Conseil d'Etat considère que la création d'une zone mixte d'habitat et d'activités commerciales, industrielles et artisanales dans un secteur où seules les constructions à usage d'habitation existaient était entachée d'erreur manifeste d'appréciation :

En deuxième lieu, il est important de préciser que si le Conseil d'Etat a jugé que le classement d'une parcelle en zone urbaine réservée à l'implantation d'activités tertiaires n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation alors même que celle-ci était proche d'une zone pavillonnaire, c'est en retenant précisément le fait que cette parcelle était « nettement séparée » par une route de la zone pavillonnaire voisine :

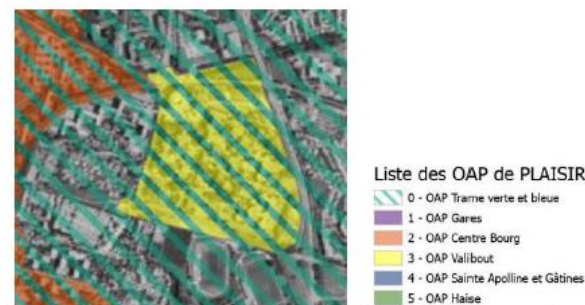
« 2. Considérant qu'en relevant que les modalités de concertation prévues par la délibération du conseil municipal de Poisy du 24 septembre 2002 avaient été mises en oeuvre, ainsi qu'il ressortait des justificatifs produits par la commune, notamment par l'organisation de plus d'une réunion publique, la cour a répondu d'une manière suffisamment motivée au moyen tiré de ce que la commune de Poisy n'aurait pas respecté ces modalités de concertation ; que, de même, la cour a, par une motivation exempte de critique, répondu au moyen tiré de ce que le classement de la parcelle du requérant cadastrée AH n° 99 en zone Uxt, zone urbaine réservée à l'implantation d'activités tertiaires, était entaché d'erreur manifeste d'appréciation, en relevant que cette parcelle était nettement séparée par la route d'Annecy de la zone pavillonnaire voisine et que son inclusion dans la zone Uxt ne procédait donc pas d'une appréciation manifestement erronée de sa situation ; qu'ainsi, le moyen tiré de ce que l'arrêt attaqué serait insuffisamment motivé doit être écarté ; » (CE, 4 juin 2014, req. n° 365236).

Or, au cas présent, la parcelle BA 120 fait partie du même îlot urbain « du Valibout » que les parcelles classées en zone UR1c22 puisque la RD30 se situe à l'Est de la parcelle :



Extrait Google Maps

Cet élément se confirme par le fait que la parcelle de ma cliente est située dans le périmètre de la même OAP que les parcelles classées en zone UR et UM, l'OAP « Valibout » :



Extrait du projet d'OAP



2. Sur l'erreur manifeste d'appréciation résultant de l'incohérence de ce classement avec le contenu de l'OAP

En outre, l'on constatera que l'OAP n'énonce aucune prescription particulière concernant la parcelle du projet alors même que dans son périmètre, sont identifiés des points au sein desquels l'animation commerciale doit être favorisée ou les fonctions doivent être diversifiées :



Extrait du projet d'OAP

Il y a donc, sur ce point également, une incohérence évidente et non justifiée.



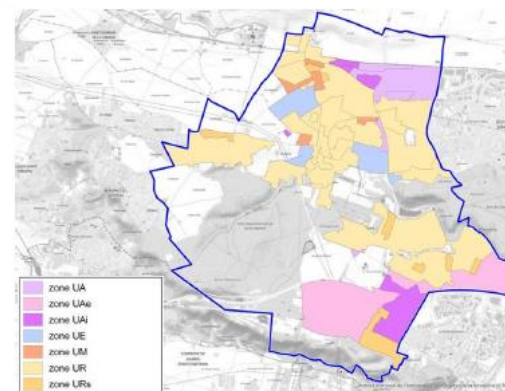
3. Sur l'erreur manifeste d'appréciation tenant au risque de mitage commercial

Enfin, il sera souligné que cette zone urbaine d'activités économiques est particulièrement étroite et que sa position, au centre d'un grand espace à vocation résidentiel, risque d'accroître le mitage des grands ensembles commerciaux :



Extrait du rapport de présentation – justifications des choix – p. 96

Pourtant, des zones urbaines d'activités économiques beaucoup plus larges sont présentes sur d'autres parties du territoire de la commune de Plaisir :



Extrait du rapport de présentation – justifications des choix – p. 96

Il n'y avait donc aucun besoin particulier de créer une zone urbaine d'activités économiques à proximité immédiate de nombreuses habitations...



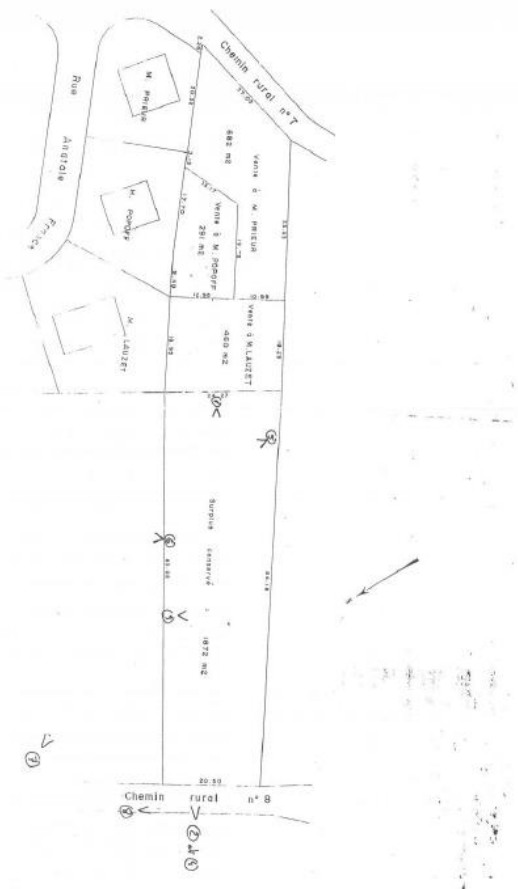
Pour l'ensemble de ces raisons, nous vous prions de bien vouloir émettre une réserve expresse dans le cadre de la présente révision du PLU, s'agissant du classement de la parcelle BA 120 en zone UA1b22 et de demander son classement en zone mixte permettant la construction de logements et de locaux d'hébergements et notamment la possibilité de réaliser des résidences sans restriction ainsi que des commerces, tel que le prévoit le PLU actuel.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Karène DELAHAYE
Avocat Associé

Documents complémentaires relatifs à l'observation n°E7

Export généré le 03/10/2024 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 02/10/2024 00:00:00 et le 02/10/2024 23:59:59



Export généré le 03/10/2024 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 02/10/2024 00:00:00 et le 02/10/2024 23:59:59



5 / 10

Export généré le 03/10/2024 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 02/10/2024 00:00:00 et le 02/10/2024 23:59:59



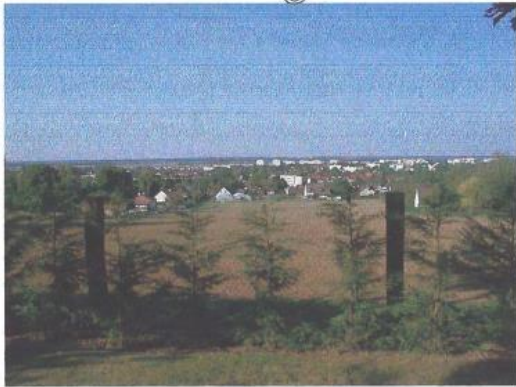
6 / 10

Export généré le 03/10/2024 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 02/10/2024 00:00:00 et le 02/10/2024 23:59:59

⑤



⑥



Export généré le 03/10/2024 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 02/10/2024 00:00:00 et le 02/10/2024 23:59:59

⑦



⑧



Documents complémentaires relatifs à l'observation n°E8

X. et R. Renault

Plaisir le 05/10/2024

13 rue de la Gare

78370 Plaisir

Tel : 01 74 09 12 77

Objet : PLU Plaisir / OAP La Haise

Copie : Mme le Maire de Plaisir

à Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaires occupants des parcelles A1 17,18 et 19 au 13 rue de la Gare à Plaisir, à environ 300 mètres de la gare SNCF de Plaisir Grignon.

La version de projet de PLU de la ville de Plaisir soumise à l'enquête publique prévoit une OAP 'La Haise' avec un secteur « conduire une restructuration urbaine maîtrisée » classé en UM1d16 et dans les prescriptions « réaliser une polarité d'espace public notamment via le développement d'un espace public paysager et qualitatif ». Sur le plan associé à l'OAP cet espace public paysager est positionné sur nos parcelles (et celles de notre voisin du 15 rue de la Gare) libellé en « développer une place végétale ».

La version présentée le 14/11/2022, dernière réunion publique sur le PLU, mentionnait ce secteur classé en UR1d19 et dans les prescriptions « réaliser une polarité d'espace public pensée comme un élément d'articulation à l'échelle du quartier » et sur le plan associé nos parcelles étaient libellées en « conforter la polarité commerciale ».

Nous n'avons jamais été informés et a fortiori concertés par la commune sur les changements ci-dessus qui pourtant nous concernent directement et constituent, sauf erreur de notre part, à l'échelle de la ville le seul cas de passage d'un espace privé bâti à un espace public non bâti.

Sans aborder dans un premier temps la nécessité d'un tel espace public, l'inscription sur le plan de l'OAP marque une rupture d'égalité entre les différentes parcelles du secteur à restructurer ce qui nous choque profondément. Dans ces conditions, si besoin de vendre nos parcelles, comment obtenir une proposition d'achat ? **Le positionnement de cette place végétale sur le plan de l'OAP fausse le jeu du marché et rend de facto notre propriété invendable sur le marché.**

Ceci alors que l'inscription sur le plan n'est absolument pas nécessaire puisque la Communauté d'Agglomération s'est parallèlement dotée d'un droit de préemption urbain renforcé sur tout le secteur qui lui donne toute latitude pour faire ce qu'elle souhaite en cas de cession en conditions normales de marché.

Nous demandons donc le retrait pur et simple de toute mention de place végétale sur le plan de l'OAP.

Plus globalement, nous ne nous opposons pas au principe de l'OAP La Haise (OAP qui n'existait pas lors de la réunion publique du 16/05/2022) et à la volonté de restructurer le secteur. Encore faut-il que la surface ainsi libérée, dernière opportunité de cette taille proche de la gare, soit exploitée efficacement et que le projet permette aussi d'assurer un juste dédommagement aux propriétaires fonciers du secteur déjà pénalisés par l'existence même d'une OAP. A cet égard nous nous étonnons de certaines des préconisations qui limitent trop à notre avis les possibilités de construction.

Ces préconisations ne nous semblent pas nécessaires, par exemple :

- Le quartier comprend déjà de nombreux espaces verts ou jardins publics ou avec accès possible au public (square de la Croix du sud, espaces verts et récréatif de la Haise, espaces verts de l'hôpital gériatrique, jardin public projeté au carrefour du 8 mai 1945 -essentiel n° 229 avril 2024-, placette devant l'école Saint Exupéry), sans compter la proximité immédiate des « grands espaces paysagers ». Par ailleurs le classement du secteur en indice « d » prévoit déjà 40% minimum d'espaces verts
- La rue Marie Hillion constitue déjà un axe est / ouest ; son simple aménagement dans le cadre d'une restructuration du secteur pour un trottoir vraiment piétonnier nous semble suffisant.
- La hauteur permise pourrait être revue à la hausse par un retour au classement en UR1D19, tel que présenté à la dernière réunion publique de 14/11/2022, ce qui nous semble raisonnable compte tenu notamment du classement de cette zone en secteur de mixité sociale, hauteur par ailleurs d'un permis de construire récemment accordé au 39 rue de la Gare.

Ceci alors que

- les médias rappellent chaque jour le besoin criant de logements,
- le Département souhaite l'intensification du développement urbain de la ville considérée comme « pôle structurant »,
- les orientations nationales et le SDRIDF promeuvent le Zéro Artificialisation Nette, notamment via la densification des zones déjà artificialisées et particulièrement celles proches des gares ferroviaires, l'OAP La Haise étant à cet égard la seule opportunité.

Nous demandons le réexamen de ces préconisations dans le sens du strict nécessaire.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à l'examen de nos demandes et restons à votre disposition pour toute précision supplémentaire.

Nous vous prions d'accepter, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations respectueuses.



Xavier et Régine RENAULT





Documents complémentaires relatifs à l'observation n°E12

Annexe au courrier d'Île-de-France Mobilités n°24004025

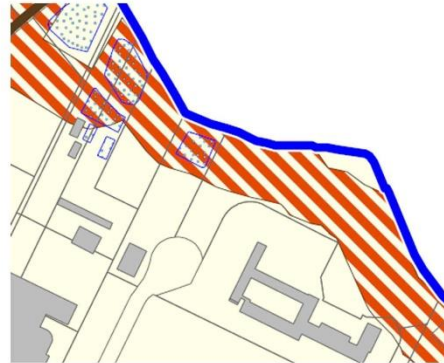
Extraits du cadastre et du plan de zonage du PLU arrêté de Plaisir concernant le CoB des Gâtines et la surface prévue pour l'extension

Extrait du cadastre



-  Périmètre actuel du CoB des Gâtines : parcelles BL 145, BL 149
-  Foncier en cours d'acquisition : parcelle BL 171 (partie nord)

Extrait du plan de zonage du PLU arrêté de Plaisir



Documents complémentaires relatifs à l'observation n°@13

DocuSign Envelope ID: 20F078BD-C889-4DA8-B8D3-2FB89C93F18C



ADI Promotion
8 rue Henri Prou
78340 Les Clayes-sous-Bois

Contact : Alain GUILLARD
E-mail : a.guillard@adipromotion.fr
Tel : 06.17.92.85.53

Altarea Cogedim Développement Urbain
87 rue de Richelieu
75002 PARIS

Contact : Gaetan WARGNY
E-mail : awargny@cogedim.com
Tel : 06.65.77.24.71

Monsieur Richard LE COMPAGNON
Commissaire Enquêteur
Révision du PLU de Plaisir
Hôtel d'Agglomération de SQY
1 rue Eugène Hénaff
78192 TRAPPES

Paris, le 9 octobre 2024

Objet : Contribution à l'enquête publique concernant la révision du PLU de Plaisir

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Depuis plusieurs années, nous étudions un projet de logements sur les parcelles cadastrées AI 12, 13, 14, 17, 18, 19, 23 et 344, situées dans le quartier de la Haise à Plaisir. Nous travaillons à la mutation de ce secteur qui nous semble être une opportunité pour la commune et qui répond aux besoins de revitalisation de son territoire.

Le site à l'étude se trouve en zone UM1d16 du PLU arrêté de Plaisir dans le périmètre des 500 mètres de la Gare de Plaisir Grignon. Le projet s'inscrit parfaitement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation La Haise qui vise à encadrer et accompagner la restructuration du secteur en renforçant son lien avec le pôle gare et les espaces paysagers environnants.

Le projet propose, en lien avec ce nouveau quartier résidentiel, la création d'espaces communs avec notamment une promenade centrale appelée le Chemin des Ecoilers et un square en entrée de quartier. Le Chemin des Ecoilers serait conçu comme un mail piéton pouvant desservir les îlots de logements de manière à créer une connexion entre le quartier de la Gare et le Groupe Scolaire de la Haise. Le square, quant à lui, offrirait un lieu de rencontre et de partage aux habitants et usagers actuels et futurs du quartier.

Nous avons étudié, sur l'emprise foncière représentant environ 15 000 m² de foncier, un projet de logements basé sur les réglementations de l'ancien PLU de Plaisir avec l'architecte urbaniste DLM.

Bien que l'ancien PLU autorisait la construction de bâtiments en R+4+comble ou attique, nous avons travaillé ce projet avec la construction de bâtiments de hauteurs différentes allant de R+3 à R+4.

Nous proposons un amendement de la règle des hauteurs de l'article 1.3 du Titre IV du nouveau PLU de Plaisir permettant, sur une partie du projet (périmètre détaillé en page 5 du présent document), de réaliser des bâtiments en R+4 (soit un niveau en moins que l'ancien PLU autorisant du R+4+comble ou attique) plutôt que des R+3+comble ou attique (prévu au nouveau PLU) pour les motifs exposés ci-après.

1

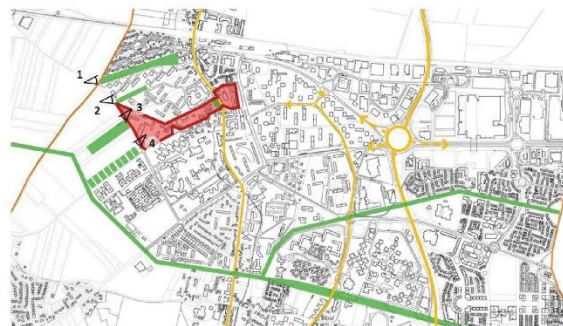
DocuSign Envelope ID: 20F078BD-C889-4DA8-B8D3-2FB89C93F18C



UN PROJET INSCRIT DANS LES COMPOSANTES CARACTERISTIQUES DE PLAISIR

Le principe fondateur du projet a été de s'inscrire dans la tradition des corridors verts, venant de la plaine agricole.

L'analyse globale de la ville a révélé la présence de longs corridors verts, venant de la plaine agricole Ouest et/ou des boisements proches, et pénétrant dans le tissu urbain. Les plus caractéristiques sont le long du parc du château, la promenade qui accompagne d'Ouest en Est l'aqueduc de l'Avre et la large ouverture de l'avenue Mitterrand. A proximité de l'OAP la Haise, quatre corridors verts secondaires confirment, à plus petite échelle, ce tissage Sud-Ouest/Nord-Est de lignes végétalisées issues de la plaine agricole à laquelle la partie agglomérée de Plaisir est adossée.



1



3



2



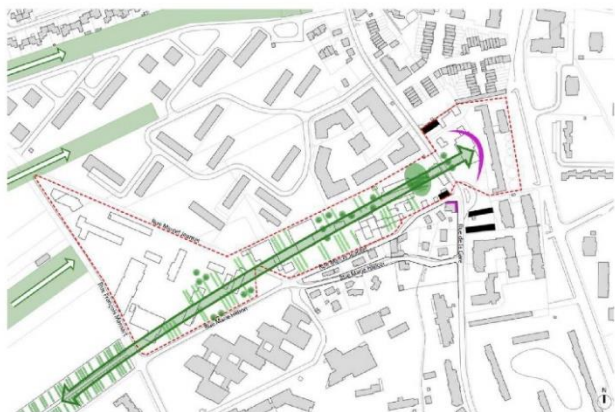
4

2



Le bureau d'étude Gondwana a réalisé, en amont de la faisabilité architecturale, un diagnostic écologique afin d'identifier les zones de biodiversité d'ores et déjà présentes sur le foncier. Nous avons ensuite travaillé au côté de l'architecte urbaniste DLM et du paysagiste PENA pour maximiser les zones d'espaces verts tout en les connectant aux paysages environnants.

Les premiers schémas proposés sur le site posent le principe d'une longue séquence plantée, tendue entre le tapis de potager existants (entre l'aqueduc de l'Avre et la rue Mansart) jusqu'à la future placette commerciale de la rue de la gare.



Ce nouveau corridor vert intégrerait à son extrémité Nord-Est la masse boisée identifiée par l'écologue Gondwana comme zone « à fort enjeu de biodiversité ». Ce passage végétalisé a été baptisé « Chemin des Ecoliers » car il relie les écoles de la Haise à la rue de la Gare et à l'urbanisation plus dense qui la borde.

C'est ainsi que notre plan urbain est structuré par cette allée, qui distribuerait l'ensemble des bâtiments librement posés de part et d'autre, en ordre discontinu pour ménager des transparences transversales (conformément à l'OAP la Haise).

Ce passage, en bonne partie en pleine terre, réintroduirait sur le site, une présence végétale quasi absente aujourd'hui, dans cette cour dédiée au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles. Côté rue de la Gare, le passage s'ouvrirait sur un square planté d'une emprise de 1 450 m² étirant le paysage jusqu'à la place minérale et commerciale. Ces espaces communs inciteraient les habitants à la balade pour devenir de véritables espaces de convivialité pour les usagers présents et futurs.

De ce fait, l'utilisation de l'espace disponible a été optimisée grâce, à une augmentation ponctuelle des hauteurs, permettant de préserver une part de pleine terre supérieure à celle attendue par le nouveau PLU de 25%.

La morphologie des bâtiments, avec leurs étroites toitures à pentes jumelées, leurs pignons fragmentés, vise à retrouver l'image et l'échelle des toitures à double pente caractéristiques du tissu traditionnel de l'îlot Hillion/Jeantet, et des longs bâtiments anciens encore présents autour de la future placette commerciale.

L'insertion de toitures terrasses végétalisées, entre les bâtiments à toitures pentues, introduit une variété supplémentaire des silhouettes et hauteurs (et ajoute des zones de biodiversité au sein du projet).

PROPOSER LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS EN R+4 SUR UNE PARTIE DU SITE

La constructibilité du projet (et par conséquent son équilibre économique) a été étudiée au départ sur la base de l'ancien PLU de Plaisir autorisant la réalisation de bâtiments en R+4+comble ou attique et qui permettait la réalisation de plus de 400 logements.

Dans le cadre de notre projet, proposer des éléments bâtis en R+4 plutôt qu'en R+3+A (règle du nouveau PLU) s'est avérée indispensable pour diversifier les silhouettes et pour répondre aux exigences économiques du projet, tout en minimisant l'emprise construite au sol, préservant ainsi davantage de pleine terre.

Les gabarits modérés (R+3) seraient privilégiés en vis-à-vis immédiat de l'îlot Hillion/Jeantet, le long de l'étroite rue Marie Hillion, et en vis-à-vis de la toute proche résidence Pietra (elle-même en R+3).

Les bâtiments proposés en R+4 seraient placés face à la résidence « moderne », d'I3F (elle-même, en partie, en R+4) et en extrémité de la rue Marie Hillion, où le paysage est beaucoup plus ouvert, sur la pointe du site des écoles. L'épannelage progressif et la variation de hauteur des constructions proposées au sein du projet permettraient ainsi de travailler plusieurs morphologies de bâtiments et contribuerait à la création d'un paysage urbain vivant et varié.

Dans la nouvelle configuration proposée, les bâtiments en R+4 disposent d'un quatrième étage habitable aligné avec les niveaux courants, à l'exception des extrémités où des retraits sont prévus pour réduire la perception de la hauteur, améliorer la diversité des silhouettes et offrir des terrasses accessibles pour les logements situés aux extrémités des immeubles.

Nous avons étudié le projet afin que ces bâtiments R+4 disposent d'une hauteur à l'acrotère équivalente à celle d'un bâtiment R+3+attique (conforme à la zone UM1d16).

En effet, l'article 1.3 de la zone UM1d16 « hauteurs des constructions » autorise des bâtiments en R+3 ou R+3+comble ou attique, avec une hauteur de façade de 13,00m et une hauteur totale de 16,00m.

Les bâtiments R+4 proposés au sein du projet (sans recul du 4^{ème} étage sur l'ensemble des façades et couvert en toiture terrasse) ne sont pas plus haut que le R+3+attique admis par le nouveau PLU. Lorsque le quatrième étage est couvert en toiture terrasse, il respecte la « hauteur totale » de 16,00m, mais suppose une hauteur de façade de 15,00m environ, au lieu de 13,00m.

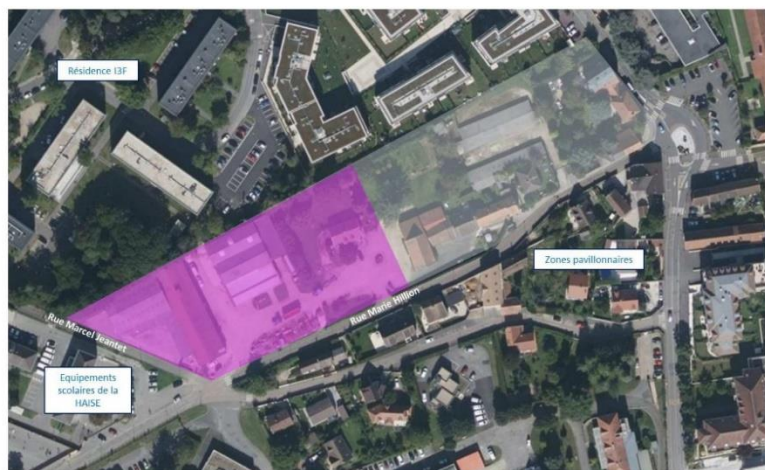
Pour pouvoir couvrir, en partie au moins, ces R+4 avec des toitures à pentes, la hauteur totale doit être portée à 18,00m environ.



Enfin les hauteurs proposées permettraient de financer une partie du projet y compris les parcelles destinées à accueillir les espaces communs du projet (notamment le Chemin des Ecoliers et le square). En intégrant des hauteurs maximales en R+4, nous serions en mesure d'envisager des valeurs foncières en lien avec le marché à tous les propriétaires privés même ceux dont les parcelles ne sont pas valorisées par des droits à construire et dont l'acquisition est essentielle pour la bonne réalisation du projet d'ensemble de l'OAP la Haise.

A savoir que la réalisation des bâtiments de gabarit R+4 tel que nous le proposons sur une partie du projet permet la construction d'environ 280 logements sur l'ensemble du périmètre, ce qui représente malgré l'ajustement des hauteurs une diminution de plus de 100 logements par rapport à la constructibilité en R+4 attique ou comble qu'autorisait l'ancien PLU (environ 400 logements). Cette demande d'assouplissement de la règle permet avant tout un plan urbain et une écriture architecturale cohérente.

Périmètre du projet nécessitant un amendement de la règle des hauteurs en R+4 par rapport au zonage UM1d16.



Emprise du projet nécessitant un amendement de la règle des hauteurs en R+4

Par ailleurs, le foncier est situé à moins de 500 mètres de la Gare de Plaisir Grignon, véritable point nodal dans le milieu urbain, justifiant une densification urbaine raisonnée.

A proximité des transports en commun, l'urbanisation des sites contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en facilitant l'accès aux différents quartiers de la Ville et aux villes alentours. Les usagers utilisent moins la voiture de manière individuelle et empruntent davantage les modes de déplacement doux mis à leurs dispositions (transports en commun, vélos...).

La proximité du foncier avec la Gare de Plaisir Grignon est, en ce sens, une opportunité de renforcer le tissu urbain en concentrant autour de cet axe central une offre de logements importante.

Dans ce contexte et pour poursuivre de manière raisonnée l'urbanisation sur ce secteur, notre projet prévoit une programmation mixte intégrant 25% de logements sociaux conformément à la réglementation du PLU.

Pour permettre la réalisation du projet d'ensemble de l'OAP la Haise et le financement d'une partie du projet (y compris les parcelles destinées à accueillir les espaces communs du projet) nous proposons un amendement de la règle de hauteur sur une partie de la zone UM1d16 du PLU arrêté de Plaisir pour autoriser, sur le périmètre restreint proposé ci-dessous, la construction de bâtiments en R+4. Les hauteurs seraient alors portées à 16 mètres pour les façades et à 19 mètres pour la hauteur totale. Ces adaptations mineures permettraient de proposer à la commune de Plaisir un projet cohérent dans son environnement et dans le respect des grandes ambitions de l'OAP la Haise.

Nous vous proposons d'intégrer aux documents graphiques les périmètres d'adaptation des hauteurs suivants :

Le plan de zonage de la zone UM1d16



Périmètre autorisant la construction de bâtiments en R+4 (16 mètres de hauteur de façade et 19 mètres de hauteur totale).

L'OAP la Haise





En synthèse, notre projet incarne les aspirations de notre groupement : offrir des logements de qualité dans un environnement de vie plaisant tant pour les résidents actuels que futurs. Bien que le projet du nouveau PLU accompagne l'évolution urbaine de ce secteur, les restrictions en matière de hauteurs sur la zone UM1d16 compromettent nos ambitions et remettent en question la viabilité urbaine et économique de notre projet bien que celui-ci répond aux attentes de l'OAP.

Nous vous remercions de bien vouloir accueillir ces remarques avec bienveillance.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées. Dans cette attente, nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement.

Directeur Général
ADI
Alain GUILLARD

Signé par :

2FA3C5E38A7412...

Directeur Général
Altarea Cogedim Développement Urbain
Gaetan WARGNY

DocuSigned by:

57B14D7957B944G

Documents complémentaires relatifs à l'observation n°@15

free

free

Monsieur le Commissaire-enquêteur
Communauté d'agglomération de
Saint-Quentin-en-Yvelines
Direction de l'Urbanisme et de la Prospective
1, rue Eugène Hénaff
BP 10118
78192 Trappes Cedex

Paris, le 10-10-24

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête public de la révision du PLU de Plaisir

Dossier suivi par : Marta CHRON, mchron@iliad-free.fr, 06.82.96.12.49

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Le conseil municipal de la ville de Plaisir a demandé à la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines de réviser son PLU. Celui-ci fait actuellement l'objet d'une enquête publique dans le cadre de laquelle nous souhaitons vous faire part de nos observations.

Celles-ci concernent le règlement, TITRE III - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U, N ET A :

« Antennes – réseaux numériques et de télécommunication

En raison de la protection des paysages, la création de pylônes, antennes, paraboles et autres supports techniques autonomes ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage.

- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.

- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction, au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).

- Dans les zones urbaines, les antennes disposées sur les constructions devront être non visibles depuis l'espace public. »

Tout d'abord, s'agissant du deuxième paragraphe de l'article relatif à la mutualisation qui prévoit que : « Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles. »

Nous souhaitons vous sensibiliser sur le fait qu'il s'agit là d'une obligation qui s'imposerait aux opérateurs de téléphonie mobile pour toute nouvelle installation, mais qui, en pratique, ne peut dans être mise en œuvre de façon régulière et systématique.

En effet, le Guide des Relations entre Opérateurs et Communes du 17 décembre 2007 invite les opérateurs à rechercher la mutualisation dès lors qu'un besoin de couverture est établi. Le paragraphe du Guide « 5.3. Utilisation en priorité des supports existants pour les nouvelles antennes-relais » précise : « Pour leurs nouvelles antennes-relais, les opérateurs s'engagent vis-à-vis des maires à ne proposer la construction d'un pylône qu'en dernier recours, après avoir privilégié toutes les solutions de partage avec un site ou un pylône existant. »

Il est également spécifié ensuite que : « Les opérateurs apprécient la pertinence des supports existants en fonction de leurs objectifs de couverture radio, des contraintes techniques et juridiques et de la perception visuelle qu'aurait le support si la nouvelle antenne-relais y était installée. »

Free Mobile est engagé à rechercher prioritairement une installation sur une structure existante pour toute nouvelle zone de recherche définie par les besoins radio.

Néanmoins, il n'est pas toujours possible d'installer nos équipements sur des pylônes existants.

En premier lieu, parce que le maillage n'est pas le même selon les opérateurs et il n'est pas toujours avéré que la situation géographique d'un mât d'un autre opérateur puisse répondre aux besoins de couverture des autres opérateurs dans la zone concernée.

En deuxième lieu, parce que l'installation d'un opérateur sur un mât existant implique souvent la nécessité de réhausser le pylône afin de préserver une hauteur suffisante pour toutes les installations présentes, garantissant ainsi la qualité de la couverture réseau dans la zone. Toutefois, une telle réhausse n'est pas toujours possible, eu égard aux dispositions du règlement du Plan local d'urbanisme qui limitent la hauteur maximale des constructions, ou encore des contraintes techniques liées à la structure du pylône lui-même.

Enfin, construire un nouveau mât capable d'accueillir quatre opérateurs occasionnerait des pylônes de hauteur très conséquente (environ 42 mètres minimum), sans garantir que les trois autres opérateurs concurrents soient intéressés par l'installation de leurs équipements sur ce mât, eu égard à leurs besoins propres de couverture.

Cette disposition risque donc d'engendrer la construction de pylônes de très grande hauteur, visuellement très impactant dans une commune à forte densité de population sans qu'ils ne répondent forcément au besoin de tous les opérateurs. Il faut également noter que cette disposition restreint le choix du type de pylône pouvant être installé car seul un pylône de type « treillis » peut être implanté dans ces conditions.

Ensuite, le troisième paragraphe de l'article relatif au retrait nécessaire entre les constructions, prévoit quant à lui : « Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction, au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.). »

free

Nous souhaitons attirer votre attention sur cette disposition qui rend impossible toute implantation de pylônes à proximité de bâtiments, y compris industriels.

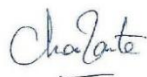
Or, plus le relais est éloigné de la zone à couvrir, plus il doit être haut pour assurer la couverture de la zone concernée. En cela, le PLU révisé n'autorisera plus l'implantation de pylônes de petite taille à proximité de bâtiments et garantissant une intégration paysagère dans l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.

Nous souhaitons rappeler par ailleurs que nos installations font l'objet d'études et de contrôles rigoureux à chaque étape de leur construction ainsi que pendant les travaux, notamment par des bureaux d'étude et des organismes de contrôle indépendants.

Enfin, les zones U, N et A concernées par ces dispositions représentant l'intégralité du territoire communal, l'application de ces nouvelles dispositions engendrerait donc, pour l'ensemble du territoire de la commune de Plaisir, l'impossibilité d'implanter des relais de téléphonie mobile de petite taille, intégrés à leur environnement, et garantissant aux Plaisirois, pour chaque opérateur, une couverture mobile de qualité.

Espérant que nos observations aient retenu votre attention, je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes sincères et respectueuses salutations.



Marta CHRON
Responsable Relations Collectivités Territoriales

Documents complémentaires relatifs à l'observation n°@17



Marie HEMOND
Avocat à la Cour

Master 2 Droit de
l'Immobilier Public

Master 2 Droit et
management de la Santé-
Responsabilité médicale

15 rue de Versailles
78150 Le Chesnay-
Rocquencourt

TELE : 01.86.65.25.47
MAIL : mh@mhavocat.fr
PALAIS 60



Lettre recommandée avec AR IA 21304420448

Ns. Ref : Mme SIGHELE et M. LEFRANC c. Commune de Plaisir
Vs. Ref : Enquête publique révision PLU Commune de Plaisir – Délibération du conseil
communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines du 14.12.23

**OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE A ANNEXER AU REGISTRE D'ENQUETE
PUBLIQUE**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous adresse la présente en ma qualité de conseil de Madame Ruth SIGHELE et
Monsieur Guillaume LEFRANC.

Madame Ruth SIGHELE est propriétaire des parcelles cadastrées section BO n° 261
et 97 à Plaisir.



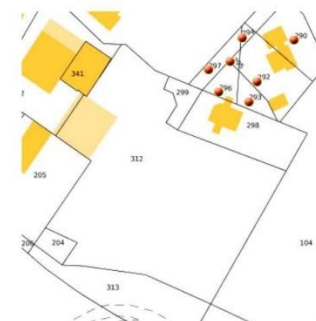
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION
AGREEE LE REGLEMENT DES
HONORAIRES PAR CHEQUE EST
ACCUSE



Monsieur Richard LE COMPAGNON
Commissaire-Enquêteur
Communauté d'agglomération de Saint-
Quentin-en-Yvelines
Direction de l'urbanisme et de la prospective
1 rue Eugène Hénaff
BP10118
78192 Trappes Cedex

Le Chesnay, le 8 octobre 2024

Monsieur Guillaume LEFRANC est propriétaire, quant à lui de la parcelle cadastrée
section BO n°312 également située sur la commune de Plaisir :



Mes clients ont consulté le projet de modification du plan local d'urbanisme de la
commune de Plaisir soumis à enquête publique.

Ce projet prévoit d'insérer pratiquement l'intégralité de la superficie desdites
parcelles comme espaces paysagers modulés, à mettre en valeur, à requalifier, ou à
créer soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.





Les dispositions du projet de règlement du PLU relatives à ces espaces paysagers modulés nouvellement inscrits limitent considérablement les possibilités de construction des dites parcelles.

L'article 3.2 des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones interdit, dans ces paysages modulés, toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception des constructions suivantes :

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 :

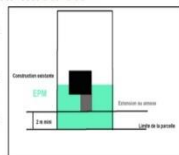
- De préserver la dominante végétale de ces espaces,
- De limiter l'emprise au sol* des constructions* à 5 % de la superficie protégée du terrain*.

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.



L'inscription de ces parcelles comme espaces paysagers modulés ne se justifie par aucun élément ou considération objectifs.

Aucun document du projet de PLU soumis actuellement à enquête publique ne justifie ce classement.

En effet, le rapport de présentation justifie la création de ces espaces paysagers modulés par la volonté d'assurer une protection forte des espaces paysagers et verts de la commune :

« Il assurent une protection forte des espaces paysagers situés en milieu urbain en limitant fortement la constructibilité, tout en permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées). (p.74 du rapport de présentation).



Le même rapport de présentation précise au sujet de l'inscription des espaces et leur localisation :

« Au total, 9,42 ha ont été identifiés au zonage. Leur définition a été effectuée sur la base d'une analyse fine de l'ancien PLU, de l'analyse de la Trame Verte et Bleue, la réalisation d'un inventaire patrimonial et complétée par la comparaison avec la photographie aérienne ».

Si le nouveau plan de zonage repère des espaces verts à protéger et à mettre en valeur, il n'en demeure pas moins que la création d'un pastillage d'espaces d'intérêt paysager sur un ensemble de parcelles de la commune n'est aucunement justifié par la nécessité de maintenir une continuité écologique ou d'espace paysager au niveau de ces parcelles, seul objectif inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable lequel précise à ce titre :

Afin de concilier les usages urbains et techniques des espaces naturels et ouverts tout en garantissant les conditions de vie pour maintenir la diversité animale et végétale, le PLU veillera à protéger les espaces naturels remarquables et renforcer le maillage de la trame verte à l'échelle intercommunale et régionale. Il convient donc de :

- Protéger et préserver les massifs boisés, les bosquets et les arbres remarquables,
- Mettre en lumière, protéger, voire renforcer, les continuités régionales et intercommunales de la trame verte et de ses différentes composantes (trame herbacée, etc.),
- Protéger et renforcer les continuités écologiques en travaillant notamment sur le traitement des éléments fragmentant pour la biodiversité (infrastructures de transports routiers et ferrés ...),
- Assurer le passage de la grande faune.

(Extrait PADD, page 12)

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »



Dans un arrêté du 14 juin 2021, le Conseil d'Etat est venu apporter des précisions sur la nature et l'intensité des prescriptions que les auteurs d'un PLU peuvent instituer au visa des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans cet arrêté, le Conseil d'Etat est venu encadrer la possibilité pour les auteurs d'un PLU d'instaurer des zones non aedificandi sur le fondement de cet article en jugeant :

« 2. Aux termes de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : " Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ". Aux termes du premier alinéa de l'article L. 151-23 du même code : " Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...) ».

3. L'un et l'autre de ces articles, issus de l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, instituer un cône de vue ou identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce cône de vue ou de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. » (CE, 14 juin 2021, n°439453).

S'agissant des zones non aedificandi, il ressort de cet arrêté qu'une commune ne serait pas fondée à établir un pastillage de zones d'espaces paysagers à protéger sur le fondement des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au sein d'une zone urbaine notamment.

Les outils offerts aux communes pour limiter les possibilités de construction dans ces zones urbaines ne manquent pas de sorte que l'instauration d'une zone non aedificandi ne se justifie pas en zone urbaine sans base légale.

L'interdiction de toute construction dans ces nouvelles zones d'espaces paysagers à préserver doit être nécessairement justifiée par un des objectifs de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et ne peut être instituée que s'il n'existe aucun autre moyen pour atteindre l'objectif poursuivi.

En l'espèce, en ce qui concerne les parcelles de Monsieur LEFRANC et de Madame SIGHELE, leur inscription dans les espaces paysagers modulés n'est motivée par aucun motif d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'inscription de ces parcelles situées en bordure de route départementale ainsi qu'en plein cœur d'une zone urbanisée ne se justifie aucunement.

La commune de Plaisir ne met en évidence dans son rapport de présentation aucune explication justifiant que cette inscription est l'unique et seul moyen justifié pour garantir le respect de zone paysagère et naturelle à l'échelle de la commune.



Par ailleurs, si véritablement l'inscription de ces parcelles en espaces paysagers modulés se justifiait par un objectif de préservation d'une zone naturelle et paysagère, comment expliquer l'absence d'intégration de la parcelle BO n°328 dans ce pastillage ?



Telles sont les observations que je vous remercie de bien vouloir annexer à votre prochain rapport dans l'intérêt de Monsieur LEFRANC et Madame SIGHELE.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma parfaite considération.


M. HEMOND

Documents complémentaires relatifs à l'observation n°@18

5.1-Reglement-Titres-I-a-VI.pdf x +

← → ↻ [saint-quentin-en-yvelines.fr/wp-content/uploads/2024/02/5.1-Reglement-Titres-I-a-VI.pdf?_gl=1*19qq8f5*_up*MQ_*_ga*MjYxMjcwNDQ5IjE3Mjg2NDk1NTk...](#) 🔍 🌐 ⭐ 🏠 🌱

Pour recevoir les futures mises à jour de Google Chrome, vous devez disposer de Windows 10 ou d'une version ultérieure. Cet ordinateur utilise Windows 7. [En savoir plus](#) X

5.1-Reglement-Titres-I-a-VI.pdf 78 / 81 67%

Les hauteurs* pour l'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et locaux accessoires* est définie par sous-secteur. Ne selon le tableau ci-après :

Numero Ne	Localisation	Destination		Hauteur maximale autorisée
			spécifique	
Ne01	Parc des Quatre Saisons	Diverges techniques et sportifs		La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne02	Espace de loisirs des Gâbles	Parcours sportifs		La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne03	Bois de launne	Diverges techniques, sportifs et de loisirs	Refuge SPA	La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne04	Maraux	Diverges techniques et saules		La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne05	Golf Isabelle	Diverges techniques et sportifs		La hauteur* totale (H) maximale autorisée est limitée à 9 mètres
Ne06	Parc du Château	Diverges techniques et culturels		La hauteur* totale (H) maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur

Démarrer

FR 15:01 11/10/2024

