

Ensemble,
imaginons notre ville

PLU DE PLAISIR
PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire du 13/02/2025

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

Table des matières

I.	Rappel du contexte réglementaire.....	1
II.	OAP Trame verte et bleue	3
1.	Contexte	3
2.	Enjeux et objectifs	3
3.	Prescriptions.....	4
	7
III.	OAP Gares.....	17
1.	Contexte	17
2.	Enjeux et objectifs	18
3.	Prescriptions.....	18
IV.	OAP Centre-bourg	24
1.	Contexte	24
2.	Enjeux et objectifs	25
3.	Prescriptions.....	26
V.	OAP Valibout	31
1.	Contexte	31
2.	Enjeux et objectifs	32
3.	Prescriptions.....	33
VI.	OAP Sainte-Apolline et Gâtines.....	38
1.	Contexte	38
2.	Enjeux et objectifs	41
	3. Prescriptions.....	42
VII.	OAP La Haise	48
1.	Contexte	48
2.	Enjeux et objectifs.....	48
3.	Prescriptions.....	48
VIII.	OAP Rue Charles d'Orléans	51
1.	Contexte	51
2.	Enjeux et objectifs	51
3.	Prescriptions.....	52

I. Rappel du contexte réglementaire

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

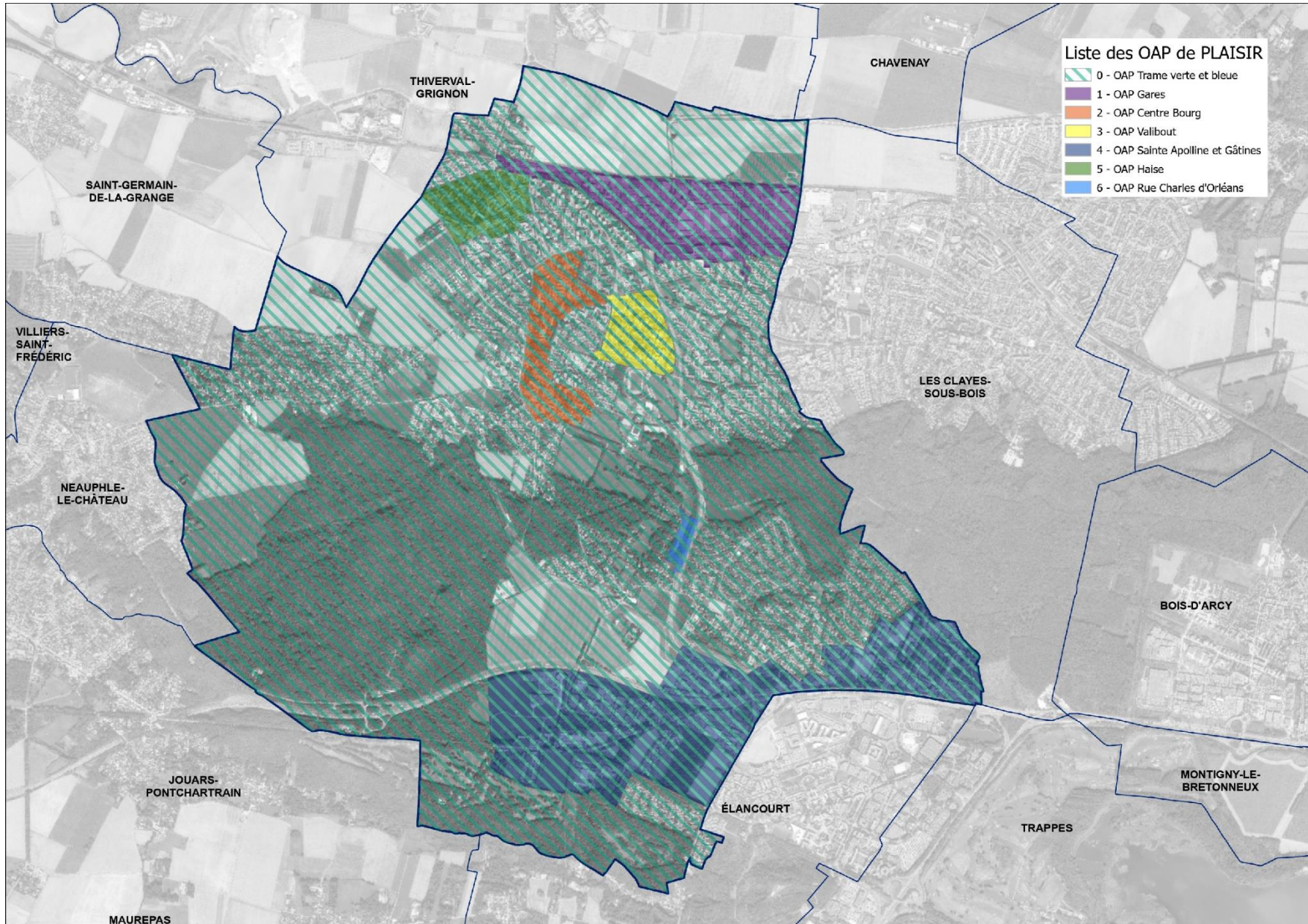
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme. Il est ainsi possible d'y préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère, etc.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements. Le niveau de détail des OAP dépend du niveau d'avancement ou de définition des projets, les tracés représentés sont ainsi des principes permettant de traduire des objectifs sans que leur localisation ne soit complètement arrêtée. Les OAP visent à permettre la mise en place d'un urbanisme de projet en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.



II. OAP Trame verte et bleue

1. Contexte

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue traduit les enjeux écologiques inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France identifie sur la ville de Plaisir plusieurs éléments constitutifs de la trame verte et bleue :

- **Réservoirs de biodiversité** : la **forêt de Sainte-Apolline** et la **forêt de Bois d'Arcy** ;
- **Sous-trame arborée** : un **corridor fonctionnel diffus rejoint les deux forêts** dont la fonctionnalité est réduite à sa jonction par la RD30. Les lisières entourent également le périmètre des forêts ;
- **Sous-trame bleue** :
 - o Le **ru Maldroit** et le **ru Sainte-Apolline**, identifiés en tant que cours d'eau à fonctionnalité réduite ;
 - o Dans le **bois de la Grande Croix** est signalé un **secteur riche en mares et mouillères** recoupé par des infrastructures de transport ;

2. Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à améliorer le fonctionnement de la trame écologique de Plaisir par des prescriptions de valorisation, d'aménagement, de préservation des réservoirs et des trames écologiques.

Les objectifs généraux sont les suivants :

- **Protéger les espaces naturels remarquables et renforcer le maillage de la trame verte** à l'échelle communale, intercommunale et régionale
 - o En préservant les **grands réservoirs de la trame arborée bien emblématiques du territoire** ;
 - o En travaillant sur le traitement des éléments fragmentant pour la biodiversité (infrastructures de transports routiers et ferrés ...) pour assurer le passage de la grande faune ;
 - o En valorisant la trame herbacée ;
 - o En limitant l'artificialisation des sols.
- **Préciser, retrouver et renaturer la trame bleue**
 - o Protéger et valoriser les rus, mares et zones humides ;
 - o Améliorer la gestion des eaux pluviales et favoriser le cycle complet de l'eau.

Le PADD précise les objectifs suivants pour les différents thèmes :

Biodiversité et les continuités écologiques locales :

- Préserver les cœurs de nature ou réservoirs de biodiversité des trames boisées et herbacées et les relier entre eux,

- Préserver les continuités écologiques identifiées (espaces ouverts, haies, arbres, ...),
- Traiter les discontinuités existantes par le biais de passage grande faune au niveau des coupures liées aux infrastructures, comme sur la RD 30,
- Favoriser le passage de la microfaune via des dispositions règlementaires spécifiques,
- Identifier les espaces verts et cœurs d'îlots des espaces urbains pour sensibiliser à leur intérêt écologique et conserver leur rôle de lien entre les différents grands réservoirs de biodiversité et de support de continuité écologique,
- Limiter l'imperméabilisation des sols (espaces de pleine terre, revêtements de sol perméables, toitures végétalisées ...) et favoriser la reconquête des sols naturels (chemins non bitumés ...),
- Végétaliser les espaces publics et les équipements (ex. Cours d'école),
- Prendre en compte la richesse des sols lors des aménagements (réutilisation des terres sur site, au sol ou en toiture),
- Lutter contre les espèces invasives et favoriser les espèces locales grâce à l'évolution du règlement et le développement d'actions de conseil auprès des habitants,
- Mettre en œuvre des dispositifs pour favoriser la biodiversité (hôtel à insectes, ...) et la diversification de la flore dans le cadre d'actions pédagogiques,
- Adopter une trame noire à l'échelle de la ville.

Trame bleue

- Protéger et valoriser les rus Maldroit et Sainte-Apolline, les mares et les zones humides,

- Réaménager le ru Maldroit, en prenant en compte la présence potentielle de zones humides dans les aménagements pour :
 - o Remettre, là où c'est possible, le ru Maldroit à ciel ouvert dans une démarche de renaturation (berges accessibles à la petite faune, strates végétales d'accompagnement...) pour permettre de le rendre visible et renforcer sa fonction de corridor écologique,
 - o Valoriser le ru Maldroit comme élément vecteur d'identité et de lien entre les quartiers, notamment nord-sud (cheminements le long des berges ...),
 - o Protéger ses berges,
 - o Améliorer la qualité de ses eaux,
 - o Contribuer à la gestion des risques d'inondation en facilitant l'écoulement des eaux.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales et favoriser le cycle complet de l'eau et le rechargement des nappes en favorisant une végétalisation des espaces urbanisés afin d'améliorer la résilience par rapport aux crues.

3. Prescriptions

L'OAP Trame verte et bleue s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Les principes d'aménagement végétal et paysager en faveur de la trame verte et bleue locale sont définis par le plan général de l'OAP, le règlement et son zonage et complétés par les prescriptions suivantes :

Trame Bleue

Le territoire de Plaisir est marqué par la présence de deux rus : le ru Maldroit partiellement busé et le ru Sainte-Apolline, ainsi que par un

réseau de zones humides, de mares et d'étangs naturels et artificiels. Ces milieux sont essentiels au bon fonctionnement hydraulique, écosystémique et écologique du territoire et doivent donc être préservés.

Protéger et valoriser les rus Maldroit et Sainte-Apolline

Le ru Maldroit sera valorisé comme un élément vecteur d'identité et de lien entre les quartiers, notamment nord-sud (cheminements le long des berges ...).

Les projets devront veiller à favoriser l'intégration paysagère des rus.

Les rus sont protégés strictement : aucune construction, aucun remblais, déblais, remblais, ennoisement ou assèchement ne peuvent être réalisés (sauf pour la gestion écologique).

Réaménager le ru Maldroit en tenant compte des potentielles zones humides dans les aménagements : renaturer

Le ru Maldroit a été partiellement busé (secteurs en pointillés sur la carte de l'OAP Trame Bleue). Un projet de réhabilitation en lien avec les autorités et le gestionnaire GEMAPI afin de supprimer les zones de rupture de continuité écologique et permettre la reprise des berges abîmées par des techniques adaptées, concourant à la création d'habitats écologiques doit être réalisé.

Là où c'est possible, le ru Maldroit devra être remis à ciel ouvert dans une démarche de renaturation (berges accessibles à la petite faune, strates végétales d'accompagnement ...) pour permettre de le rendre visible et renforcer sa fonction de corridor écologique.

Ses berges devront être renaturées par des bandes enherbées, une ripisylve fonctionnelle pour améliorer la qualité de ses eaux.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur le tracé enterré du ru Maldroit.

Contribuer à la gestion des risques d'inondation en facilitant l'écoulement des eaux

Les travaux d'aménagement devront respecter strictement l'écoulement des eaux des rus du territoire. Aucune entrave à leur écoulement n'est autorisée.

Les berges doivent être préservées ou réaménagées lors des projets : végétalisation avec ripisylve dès que possible, bande enherbée pour permettre aux rus de déborder sur des milieux végétalisés et poreux lors des crues.

Un retrait de l'urbanisation par rapport aux berges d'un minimum de 6 m notamment devra être respecté.

Protéger les mares et les zones humides

Plusieurs zones humides ou espaces en eau sont identifiées sur le territoire et mises en avant sur la carte de l'OAP Trame Verte et Bleue.

Deux zones humides à enjeux sont présentes : une proche du lieudit du Pinac et la zone humide du parc du château. Le secteur de la Grande Croix est également riche en mares et mouillères.

Tous les milieux humides identifiés sous les typologies « étang naturel, mare naturelle, rivière, ru, rigole, marais et marécages » doivent être préservés et protégés. Dans la mesure du possible, les bassins de rétention et les mares artificielles devront également être préservés.

Les projets situés dans une enveloppe de zone humide avérée dont les limites peuvent être à préciser, ou dans une enveloppe de probabilité importante de zone humide mais dont le caractère humide et les limites

restent à vérifier et à préciser, doivent prévoir au préalable un inventaire afin de vérifier le caractère humide des parcelles concernées et éviter et réduire les impacts potentiels sur ces milieux fragiles.

Améliorer la gestion des eaux pluviales et favoriser le cycle complet de l'eau et le rechargement des nappes

Dans les espaces publics créés ou réaménagés :

Les eaux pluviales seront gérées selon des principes alternatifs et intégrés privilégiant des solutions d'hydraulique douce aérienne et gravitaire. La conception hydraulique de ces systèmes de gestion des eaux pluviales recherchera une mise en scène du chemin de l'eau, et une visibilité forte et régulière de l'eau.

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 pied de toute haie, alignement d'arbre... créé ou renouvelé.
- Les places, placettes, parcs et jardins pourront accueillir des mares permanentes ou temporaires, bassins naturels, espaces verts en creux... connectés en réseau sans obstacle routier.

Les plantations, choisies parmi les espèces indigènes du Bassin parisien (selon la liste de de l'ARB Ile-de-France annexée au règlement du PLU), auront un caractère adapté à la présence de l'eau permanente ou temporaire et associeront par exemple tout ou partie des espèces végétales suivantes, en fonction des habitats créés (boisement de berges, fossé humide, mare temporaire ou mare permanente...). Il convient de choisir des espèces capables de s'adapter aux évolutions du climat.



Noue végétalisée



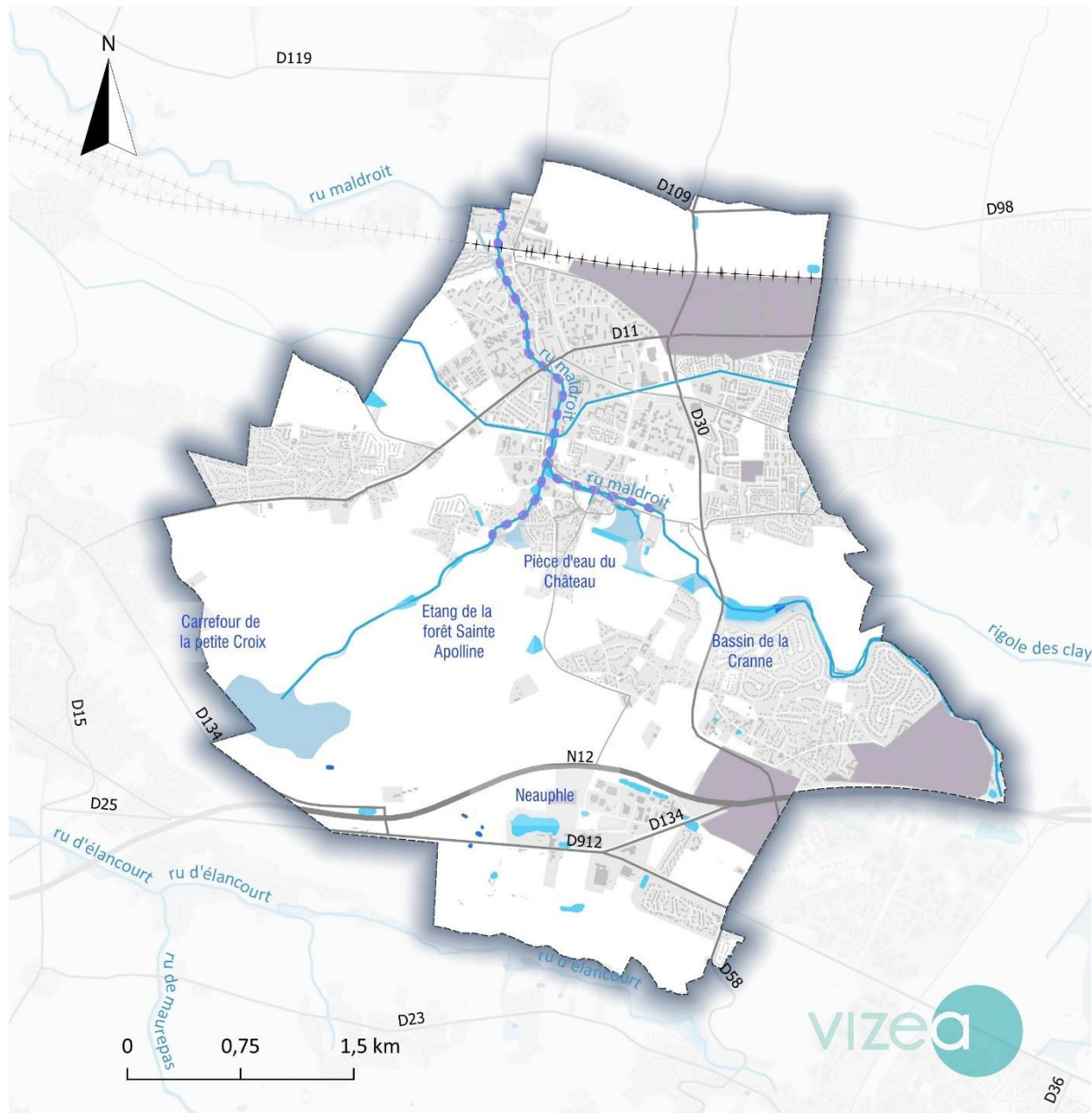
Fossé végétalisé



Bassin sec,
Gelsenkirchen



Espace de nature
inondable



Trame bleue

-  Limites de Plaisir

- 1 - Espaces humides à préserver strictement**
 -  Cours d'eau et rus
 -  Zones en eaux naturelles
 -  Continuum sous-trame bleue

- 2 - Fonctionnalités de la trame bleue à retrouver**
 -  Trame bleue à retrouver

- 3 - Espaces tampons à conserver**
 -  Bassins et mares artificielles

- 4 - Espaces à enjeux de désimperméabilisation**
 -  Espaces à enjeux de désimperméabilisation

-  Bâtiments
-  Zones urbanisées
-  Réseau ferroviaire

- Reseau routier**
 -  Nationale
 -  Départementale
 -  Secondaire



Trame Verte

La trame verte est constituée des milieux boisés et herbacés. Sur le territoire il s'agit des forêts de Sainte-Apolline et de Bois-d'Arcy, des espaces boisés, des bordures des milieux agricoles ou d'infrastructures, des parcs, jardins, des lisières forestières et des autres espaces verts identifiés sur la carte « Trame verte » de l'OAP.

Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame boisée

Les **forêts de Saint-Apolline et de Bois d'Arcy ainsi que tous les espaces naturels de niveau 1** seront **strictement protégés**.

L'accueil du public devra se faire dans des conditions environnementales vertueuses. Le public sera informé sur la richesse des milieux et sur les règles à respecter pour les préserver.

Dans les **espaces naturels à protéger de niveau 2**, la protection sera plus souple : les aménagements ne sont pas strictement interdits mais ne doivent pas dégrader les milieux.

Préserver et augmenter les continuités écologiques et espaces relais

- **Préserver les continuités écologiques identifiées**

Chaque projet situé sous les continuités écologiques de la trame verte identifiées sur la carte de l'OAP Trame Verte doit, à son échelle, contribuer à préserver, renforcer ou restaurer les continuités écologiques territoriales. Le nombre de strates de végétation, les modalités de plantation sont détaillées dans la partie « Nature en ville ».

Les espaces relais de nature en ville identifiés sur la carte de la Trame Verte de l'OAP doivent tout particulièrement faire l'objet d'une préservation.

- **Traiter les discontinuités existantes**

Les zones de discontinuité identifiées devront faire l'objet d'une végétalisation permettant la résorption de ces discontinuités.

Tout projet dans les zones de discontinuités identifiées sur la carte de la trame verte devra augmenter le nombre de strates de végétations présentes d'au moins une unité (si toutes les strates ne sont pas déjà présentes) et la surface végétalisée de 30% (l'ajout de nouvelles strates se fera préférentiellement sur les nouvelles surfaces recrées). L'explication du nombre d'unités est disponible dans la partie « Nature en ville ».

Dans ces zones, les arbres ne devront pas être abattus, sauf nécessité, auquel cas pour un arbre abattu 3 devront être replantés

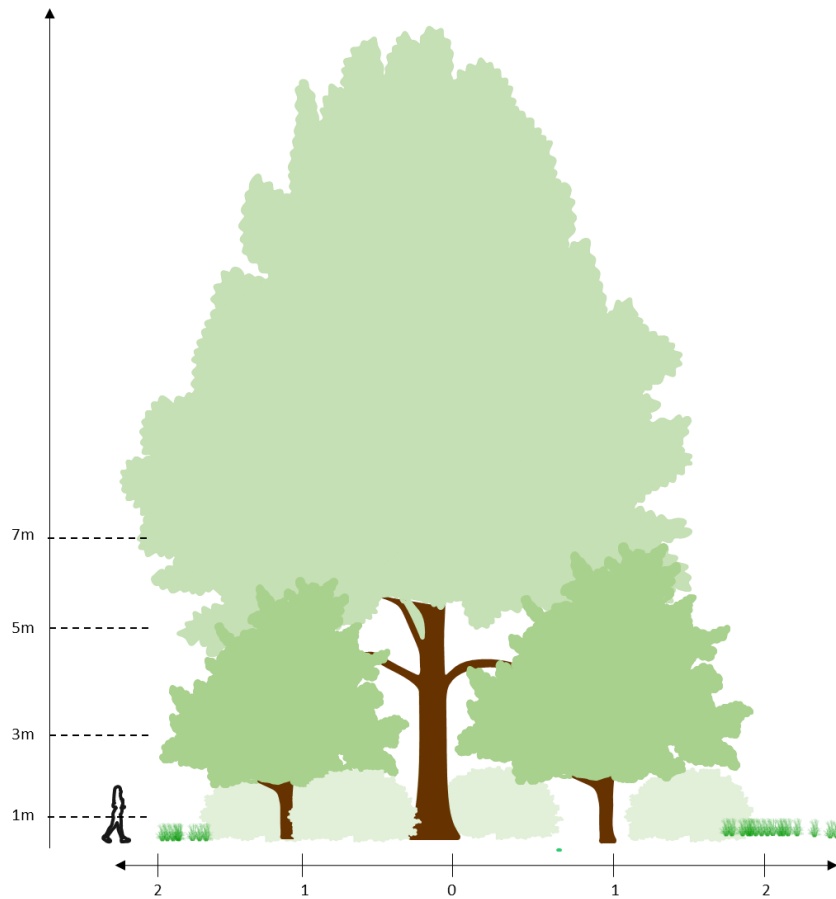


La route départementale 30 et la nationale 12 au sud de la commune constituent des zones discontinuité majeures. Des aménagements de ces discontinuités devront être prévus : passages à faune souterrains, ou aménagements aériens pour relier les espaces.

- **Protéger et encourager le développement de haies et le traitement des lisières de bosquets et lisières forestières**

Les lisières forestières constituent un écotone fragile qu'il convient de protéger. En lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, le SDRIF préserve ces espaces de tout développement dans une bande de 50 mètres. Cette protection n'est pas opérante dans les sites urbains constitués. Il convient ainsi de prévoir une préservation de ces lisières dont certaines présentent un bon écotone et doivent être simplement entretenues. D'autres sont dégradées et doivent être restaurées. Les

principales lisières forestières et les vues à préserver repérées à Plaisir figurent sur carte de la trame verte de l'OAP. Ce repérage n'est pas exhaustif et ne s'oppose pas à la création d'autres lisières sur le territoire communal.



Principe d'aménagement des haies arborées larges

Mesures complémentaires pour la faune

Prévoir des dispositifs en faveur de la préservation de la biodiversité animale

Créer des habitats pour les espèces locales lorsque les lieux de nidification et de gîtes naturels sont insuffisants :

- Hôtels à insectes
- Nichoirs et gîtes à oiseaux, chauve-souris

Hôtel à insectes



Nichoirs à moineaux



Nichoirs à chauve-souris



Privilégier les surfaces poreuses favorables à la petite faune (oiseaux, lézards, insectes) (surfaces munies d'anfractuosités, de cavités et de recoins) et maintenir les failles existantes dès que possible.



Dans les strates arbustives et arborées, prévoir des haies et/ou bosquets avec des arbustes à baies et petits fruits.

Adopter une trame noire à l'échelle de la ville

Pour limiter l'impact de la pollution lumineuse sur la nature tout en préservant la sécurité et le confort des activités humaines, il convient de rechercher une trame noire.

De plus, au-delà du seul impact écologique, la qualité de la nuit contribue à la qualité des paysages nocturnes, à l'observation des ciels étoilés...

Dans ce cadre, SQY élabore un Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL) pour répondre aux enjeux suivants :

- Enjeux économiques et énergétiques : utiliser les nouvelles technologies, limiter le nombre de points lumineux, concevoir des mises en lumière de l'espace public et des bâtiments valorisantes...
- Enjeux de développement durable : limiter les nuisances et pollutions lumineuses sur la santé de l'Homme et l'Environnement...
- Enjeux sociaux et urbains : Sécurité des biens et des personnes et sûreté des déplacements, conférer une identité aux quartiers...

Ainsi, l'OAP, Trame verte et bleue prescrit :

Sur l'ensemble de la commune, et notamment dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques et la limitation des effets de coupure et d'obstacle diffus, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se **posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire**. Lors des projets d'aménagement ou de travaux urbains, il convient **d'éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les**

longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence) ...

Dans les noyaux de biodiversité potentiels, l'éclairage des arbres et de leur frondaison, des bâtis susceptibles d'accueillir la faune, des vastes prairies et pelouses et des zones humides sera totalement proscrits. L'éclairage, notamment des parkings et cheminements aux abords de ces noyaux potentiels, s'il est nécessaire, sera commandé en fonction des usages et présence.

En ce qui concerne les affichages lumineux et les enseignes, la réglementation à mettre en œuvre pour limiter la pollution lumineuse est intégrée dans le Règlement Local de Publicité Intercommunal en vigueur.



Privilégier la lumière jaune (température éclairage



100% des éclairages publics orientés vers le bas



Privilégier des mats en bois

Favoriser le passage de la faune (petite et grande)

Les séparations de parcelles ne doivent pas entraver le passage de la petite faune. Il convient donc de privilégier d'abord la mise en place de **haies indigènes** et ensuite les **clôtures perméables**.



La coupure générée par la RD 30 devra être aménagée pour le passage de la petite et de la grande faune entre la forêt de Bois d'Arcy et la trame boisée du parc du château.

Adapter le calendrier des interventions des travaux, constructions et installations

Même si aucune période ne peut être considérée comme favorable lors de la réalisation de travaux (défrichage, débroussaillage...) qui peuvent avoir des incidences sur les espèces, il convient de porter attention aux périodes de forte sensibilité (reproduction, migration, hibernation). Le moment d'intervention le moins dommageable pour réaliser des travaux sous nos latitudes se situe entre **mi-octobre et mi-février**. Il est donc préconisé de **concentrer les travaux dans les milieux sensibles durant cette période et d'intégrer des mesures de protection des espèces et habitats sensibles** lors des chantiers pour éviter de les détruire lors des travaux.

Mesures complémentaires pour les espèces végétales

Choisir des espèces adaptées

Lors de la modification ou de la mise en place d'espaces végétalisés, les **espèces indigènes** du Bassin Parisien seront favorisées, selon la liste selon la liste de d'ARB Ile-de-France annexée au règlement du PLU. Il convient de choisir des espèces capables de s'adapter aux évolutions du climat.

Les espèces choisies seront **suffisamment diversifiées** et préférentiellement **non allergisantes** (se reporter aux guides du Réseau National de Surveillance Aérobiologique disponibles en annexe).

Lutter contre les espèces invasives

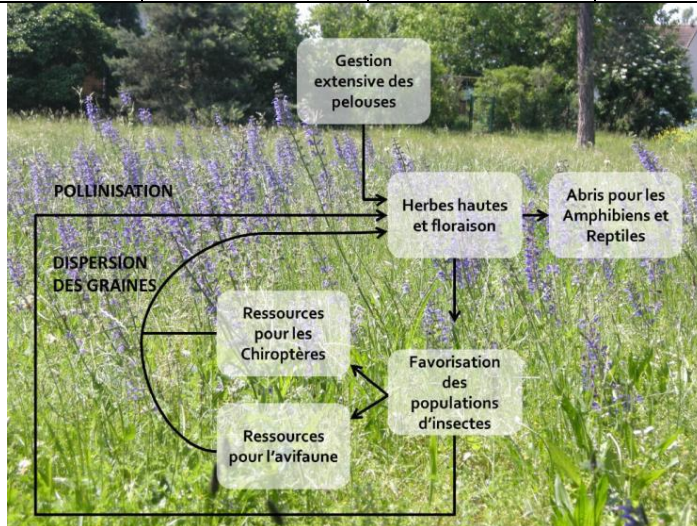
Il est interdit de mettre en place des plantes listées parmi les espèces invasives d'Ile-de-France.

Ces espèces sont recensées dans la liste d'ARB Ile de France annexée au règlement du PLU.

Mettre en place une gestion différenciée des espaces végétalisés

- **Préserver les prairies fleuries existantes, la jachère florale et conforter leur développement sur les bords de route.** La prairie fleurie est favorable aux insectes. Il s'agit d'une alternative à la pelouse classique composée d'un mélange de fleurs bisannuelles et/ou de plantes vivaces ou d'espèces spontanées. Deux points sont à prendre en compte pour assurer leur qualité : respecter le cycle des espèces et veiller à ne pas introduire d'espèces non locales : un soin particulier doit être porté au choix des essences semées pour éviter les plantes envahissantes et les problèmes de pollution génétique.
- **Privilégier la fauche tardive** en conservant une hauteur supérieure à 10 centimètres et en exportant le produit de la fauche.

Plant	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de plantation
1 buisson	1 à 3 m	Multiple	1
1 arbuste	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20m	Unique	4
1 arbre de grand développement	> 20m	Unique	8



Sources : Aliséa 2012

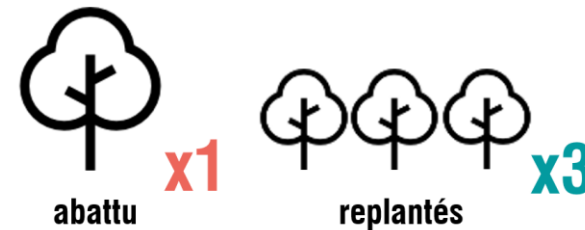
Nature en Ville

L'objectif de ces prescriptions est d'affirmer la place de la nature en ville et d'augmenter les services fournis par la nature : fonction écologique pour la faune et la flore, fonction paysagère, bioclimatisme et résilience (lutte contre les îlots de chaleur urbains, adaptation aux risques naturels), fonction de santé et de bien-être.

Augmenter la part du végétal en milieu urbain

En ville, **les arbres d'alignement existants seront maintenus ou remplacés**, en respectant la forme et le gabarit de l'arbre et sous réserve de l'adéquation entre le gabarit adulte de l'arbre et l'espace disponible. Dans la mesure du possible, des plantations seront réalisées à raison d'une unité de plantation par tranche entamée de 25 m², hors chaussée (cf. tableau ci-dessous).

Lors des projets (autres que les alignements d'arbres), pour un arbre abattu, 3 arbres devront être replantés.



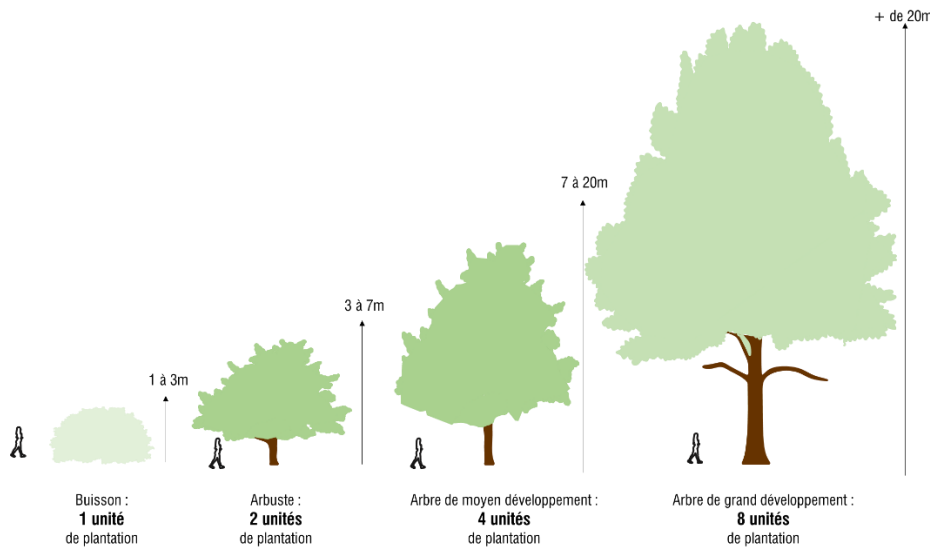


Figure 1 : Typologie d'unités de plantation

Dans la mesure du possible, les allées publiques dévolues aux modes doux faisant l'objet de réaménagement, et les voies privées créées ou réaménagées seront végétalisées. Les allées de 5 mètres de large ou plus seront notamment végétalisées sur 30 % de leur surface au moins.

Le nombre de strates de végétation sera maintenu ou augmenté (cf. schéma ci-dessous). Chaque fois que l'espace disponible le rend possible, les plantations seront constituées au minimum de :

- Strate arborée : d'au moins 1 arbre de haute tige (7 m ou plus) ;
- Strate arbustive : d'au moins 1 arbuste ou 1 cépée de 3 à 7 m ;
- Strate buissonnante : d'au moins 5 buissons de 1 à 3 m ;
- Strate herbacée : d'au moins 7 m² de prairie ou couvre-sol.

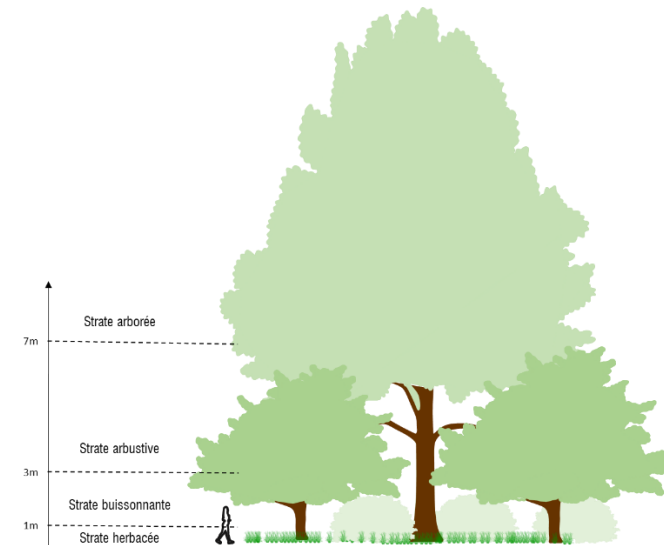


Figure 2 : stratification de la végétation

Les conditions de plantation garantiront le bon développement des végétaux plantés (fosses d'au moins 15 m², distance au bâti, présence de réseaux souterrains et aériens...). La taille adulte des plantations sera proportionnée à l'espace disponible.

Les **plantations** seront **diversifiées**, associant **au moins 5 à 6 espèces différentes** avec des périodes de floraison étalées (pour limiter les concentrations de pollen), seront préférées aux plantations monospécifiques. Cela favorise à la fois la biodiversité et limite les risques d'allergie.

Le tissu pavillonnaire est riche de cœurs d'îlots ou de fonds de parcelles riches et végétalisés qu'il convient de protéger. Ces espaces sont identifiés notamment dans les jardins privés et les autres espaces verts dans la carte « Trame verte » de l'OAP.

Le cœur d'îlots est la partie centrale d'un îlot. Dans la ville traditionnelle, le pourtour de l'îlot bordant les voies est la partie qui a le plus de valeur. Il est donc bâti de constructions hautes alors que le cœur de moindre valeur est laissé vide (cour ou jardin), ou construit de bâtiments bas, parfois des ateliers. (D'après Anne-Sophie Cléménçon, septembre 2015.) Les cœurs d'îlots et fonds de parcelles végétalisés jouent un rôle d'espaces relais pour la nature en ville de très forte valeur.

Les cœurs d'îlots identifiés doivent être préservés : les constructions en fond de jardin seront évitées. Si une construction doit être réalisée, il sera préférable de la faire sur rue entre les constructions déjà existantes. De même, les fonds de parcelles devront être préservés.

Les espaces verts, places publiques, cours d'écoles etc. seront également préservés.

Lorsque cela est réalisable, les espaces publics et équipements seront végétalisés, par désimperméabilisation des sols, mise en place de toitures végétalisées, de murs végétalisés.

Lors des aménagements, la richesse et la qualité des sols seront préservées. Il conviendra d'abord de protéger le sol et ensuite de le réutiliser (au sol ou en toiture).

Afin de préserver les sols, les nouveaux projets urbains devront maximiser les espaces de pleine terre en conservant ou en désimperméabilisant les zones existantes, ainsi qu'en étudiant les possibilités de constructions hors sol et/ou transitoires. En complément de cette mesure, une renaturation active des sols doit être privilégiée, en accord avec les objectifs de végétalisation et de développement d'une agriculture urbaine, valorisant les espaces en friche ou sous-utilisés. Les enjeux d'urbanisme durable encouragent une diminution des surfaces imperméabilisées par des principes tels que la mixité fonctionnelle, la maîtrise des extensions

urbaines, une densité urbaine appropriée, ainsi que la préservation des ENAF.

Diminuer les surfaces imperméabilisées

Les espaces prioritaires pour la désimperméabilisation des sols sont identifiés dans la carte « Trame Bleue » de l'OAP sous la dénomination « Espaces à enjeux de désimperméabilisation ».

- Zones de stationnement

Les nouvelles zones de stationnement devront être végétalisées grâce à des dispositifs de pavés joints enherbés ou de dalles alvéolées enherbées.

Lors de travaux de rénovation ou modification de zones de stationnement, ces dernières devront également faire l'objet d'une végétalisation.

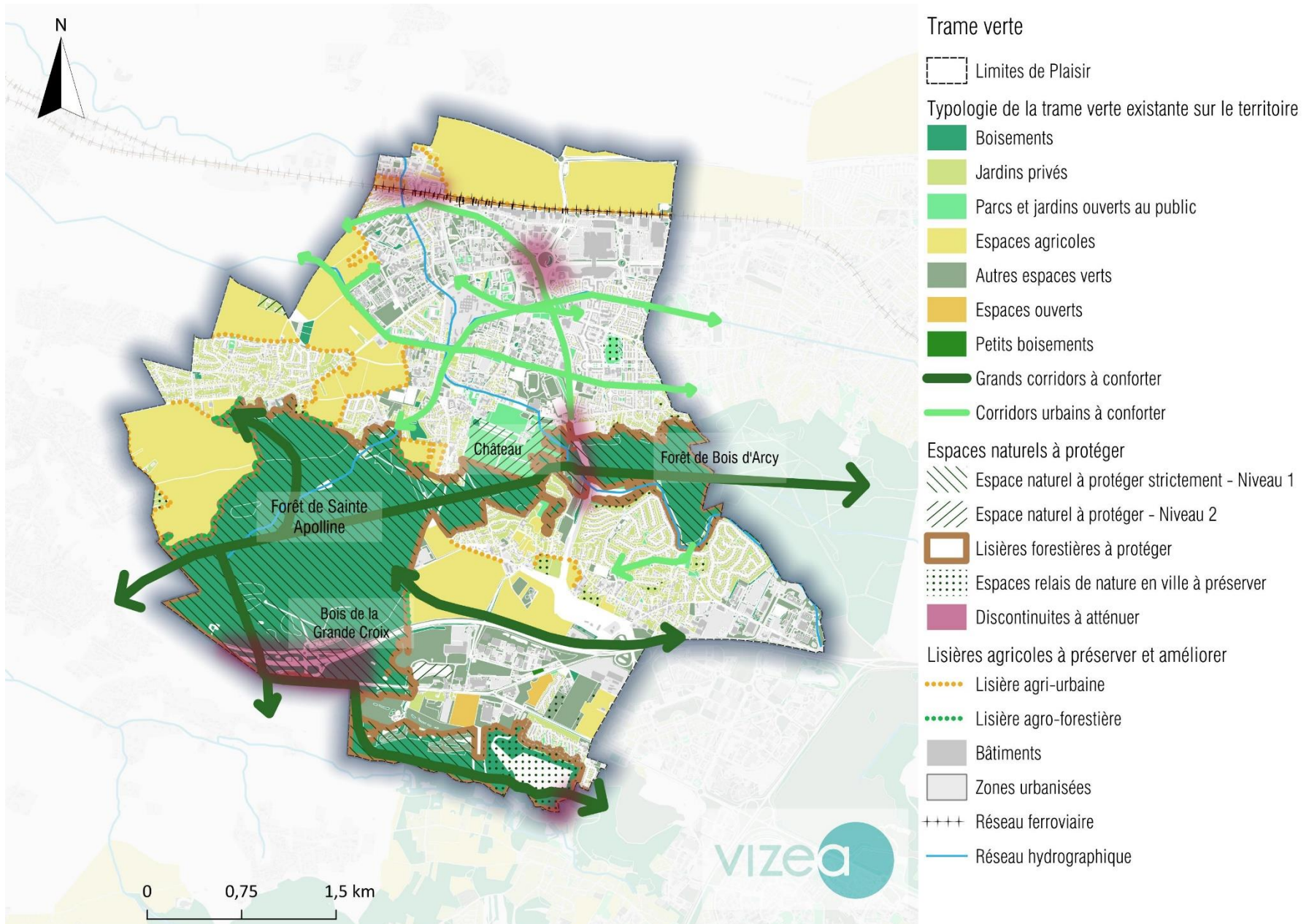


A ces surfaces poreuses devront être ajoutées pour les zones de stationnement aériennes des espaces végétalisés ou des noues permettant de recueillir les eaux pluviales lors des épisodes pluvieux.



Espaces publics et des cheminements

Les matériaux poreux seront recherchés, tels que des pavés joints enherbés ou de dalles alvéolées enherbées, des espaces sablés, des platelages bois.



III. OAP Gares

1. Contexte

- Un pôle économique et commercial majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines et d'Île-de-France avec un fort besoin d'adaptation de son environnement urbain

Ce pôle est situé au nord de la Commune de Plaisir, en bordure des voies ferrées et de la plaine agricole. Il se décompose en deux secteurs complémentaires :

- La Zone Commerciale : elle regroupe 175 000 m² de surfaces commerciales, ce qui en fait la première zone commerciale des Yvelines, notamment grâce à la grande diversité commerciale de son offre. Cette attractivité et ce rayonnement sont un atout majeur pour la transformation du pôle commercial en mobilisant les investissements des foncières. Plaisir doit utiliser cette attractivité pour engager une évolution du secteur commercial et économique en vue d'assurer une montée en gamme de l'offre commerciale, via l'amélioration de l'environnement urbain (accès, circulation, paysage, etc.), des services à destination des usagers et des propositions architecturales.
- La zone d'activités des Ebisoires : elle bénéficie d'un rayonnement auprès des entreprises locales mais qui souffre d'une image peu qualitative (traitement de l'espace public, qualité architectural des bâtiments) et d'un positionnement économique flou. En effet, ce secteur a été un champ d'expansion de l'activité commerciale,

source de conflit d'usages et venant nuire à son positionnement en direction des entreprises artisanales et industrielles.

L'ensemble du secteur économique du nord de la Commune souffre également d'un vieillissement des locaux venant nuire à son attractivité. Des projets de démolition/reconstruction ont permis d'engager une restructuration de la zone et l'émergence de gestes architecturaux plus ambitieux.

➤ Des difficultés de desserte

Le Nord de la Commune de Plaisir bénéficie d'une desserte routière importante via la RD 30 (axe Nord/Sud) et RD 11 (axe Est/Ouest). Les autres voies ont un rôle de rabattement sur la gare de Plaisir/Grignon ou de desserte locale.

Le secteur des Ebisoires est pénalisé par une accessibilité limitée à l'ouest du fait du parking de la gare de Plaisir/Grignon et à l'est par le fonctionnement du carrefour.

Ce pôle économique bénéficie également de la présence de deux gares ferroviaires mais qui restent peu visibles et peu connectées au tissu urbain environnant

Le secteur souffre principalement de problématique de circulation interne du fait de la saturation, notamment aux heures de pointes et les weekends, des axes d'accès (RD 30 et RD 11), qui cumulent également une fonction de transit.

Du fait de la vocation routière et commerciale du secteur, ce dernier est globalement défavorable au vélo et à la marche :

- Peu d'infrastructures dédiés aux piétons et cyclistes ou alors ces dernières s'interrompent en cours de cheminement;
- Pas de lien vers le centre-bourg de Plaisir.

➤ **Des espaces extérieurs et publics peu qualitatifs**

L'ensemble de ce secteur d'OAP souffre d'un espace public et d'un traitement paysager peu qualitatif. Il est notamment marqué par :

- Une absence d'unité des espaces publics qui est source de rupture entre les différentes polarités,
- Peu d'espaces ouverts ou d'espaces publics supports d'animation,
- Multitude d'aires de stationnement, très minérales, et non mutualisées.
- Une faible présence végétale (seulement en cœur d'ilot et peu visible depuis les espaces commerciaux ou les grands axes), avec peu de strates intermédiaires (grands sujets),
- L'absence de dialogue avec la plaine agricole (en termes de paysage, vues, urbanisme) avec de rares ouvertures sur celle-ci.

2. Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à engager et accompagner la restructuration du secteur nord de la Commune de Plaisir et son intégration au grand paysage, sans occasionner la démolition de logements, absents du périmètre de projet. Son périmètre s'étend sur environ 72 hectares.

Les objectifs généraux sont les suivants :

- Assurer un aménagement qualitatif permettant une continuité avec l'ensemble du pôle commercial des Clayes-sous-Bois

- Conforter le rôle de pôle régional commercial
- Encourager une architecture qualitative et vertueuse sur le plan environnemental
- Retrouver des façades actives et qualitatives ainsi qu'un rapport à la rue
- Assurer une diversification des fonctions
- Empêcher le mitage des Ebisaires par les activités commerciales au détriment des activités industrielles et productives : nécessité d'une différenciation de la zone des Ebisaires par rapport aux autres zones d'activités de Plaisir et de SQY
- Réaménager et relier les différentes polarités du secteur
- Renforcer les liaisons piétonnes et cyclables
- Fluidifier les circulations sur la zone
- Renforcer l'intégration de la gare Plaisir/Les Clayes dans le tissu urbain
- Préserver les vues sur le grand paysage
- Requalifier et végétaliser les espaces extérieurs
- Rechercher une complémentarité avec les secteurs agricoles proches

3. Prescriptions

- **Renforcer une approche intercommunale, notamment à destination des Clayes-sous-Bois**

Le fonctionnement de la Zone Commerciale de Plaisir doit être pensé et conçu en lien avec celui des Clayes-sous-Bois pour répondre à une zone de chalandise commune. Ainsi, les aménagements, notamment en matière de

continuités cyclables et piétonnes, mais également pour les services à destination des usagers doivent être pensés à l'échelle de l'ensemble du secteur commercial de Plaisir-Les Clayes-sous-Bois.

Il convient donc de s'affranchir des limites communales pour penser la Zone Commerciale comme une seule entité. L'aménagement et la diversification de l'offre commerciale doivent être conduits en complémentarité entre les deux communes pour éviter des logiques de concurrence directe. En conséquence, le développement d'une animation et d'une gouvernance commune à l'échelle de la zone commerciale serait opportune.

- Développer des produits immobiliers en adéquation avec les besoins des entreprises (parcours résidentiels tertiaires, etc.)

L'OAP doit accompagner et encadrer la restructuration et la requalification du pôle commercial et économique de la commune de Plaisir. Pour se faire, il convient de :

- Améliorer l'interface avec la gare de Plaisir/Les Clayes, pour en faire la porte d'entrée de la Zone Commerciale,
- Requalifier le bâti existant ou assurer la régénération du tissu urbain via une ambition architecturale forte, intégrant les préoccupations environnementales et écologiques actuelles, afin de lutter contre la vacance et garantir l'attractivité économique de Plaisir,
- Travailler à l'échelle de projets d'ensemble et veiller à une collaboration entre opérateurs (notamment sur la passerelle),
- Développer des façades actives afin d'animer la Zone Commerciale

- S'inscrire dans le grand paysage de la plaine de Versailles : lier davantage le secteur commercial avec la Plaine, les circuits courts et les enseignes alimentaires.

- Créer des lieux d'intensité et d'animation dans l'espace public pour unifier l'ensemble du secteur des Gâtines et des Ebisoires

L'OAP doit permettre de donner une cohérence à la zone en faisant évoluer les espaces intermédiaires vers de véritables espaces publics. Pour se faire, il convient de rendre lisibles ces espaces en les organisant en un maillage de lieux concentrant les usages et les pratiques et servant de rotules entre les sous-secteurs.

Le renouveau et la montée en gamme des activités commerciales ne peut se limiter à des initiatives isolées. Cette requalification ne pourra produire des effets qu'à condition de s'intégrer dans une démarche globale intégrant les espaces intermédiaires. Il s'agit, dans un contexte de forte concurrence, de créer une expérience riche et cohérente à l'échelle de la zone.

Ainsi, en complément des locomotives commerciales, il convient de développer des lieux d'intensité et d'animation qui concentreront des usages afin de ramener un lien humain et urbain entre les bâtiments. Ces espaces publics joueront ainsi un rôle de rotule entre les différents sous-secteurs. 4 lieux sont identifiés :

- La gare Plaisir/Les Clayes dont l'aménagement doit viser à
- Assurer une continuité entre le parvis de la gare et celui du centre commercial pour améliorer l'accessibilité et la visibilité de cet équipement,

- Assurer une cohabitation des différents modes de transport sur l'espace public via la création de pistes cyclables, l'aménagement d'un dépose-minute pour les usagers de la gare, la reconfiguration des voiries et du carrefour pour les rendre plus urbains.
- Accompagner le développement d'opérations de développement mixte (commerces, bureaux, activités) sur les fonciers libres à proximité.
- Une requalification du parvis via la création d'un espace paysager et moins minéral.

- La gare Plaisir/Grignon

Le réaménagement de ce pôle contribue à la requalification de l'espace public du secteur et à renforcer son accessibilité en transports en commun.

Les interventions sur l'espace public doivent permettre :

- 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,
- Une requalification du parvis via la création d'un espace ouvert et moins minéral,
- La réalisation d'un parking relais le long de l'avenue du 19 mars en ouvrage assurant une insertion urbaine qualitative.

- La Place du Commerce

Cet espace public doit être pensé pour en faire un lien entre les quartiers résidentiels et la Zone Commerciale dans le cadre de son futur réaménagement.

Il convient d'accompagner la diversification des commerces et d'en renforcer l'animation via des aménagements spécifiques sur l'espace public.

- La ferme des Ebisoires

Les interventions sur ce site doivent permettre l'identification de la ferme et d'en faire un lieu marqueur du secteur en ouvrant cette dernière sur l'extérieur via :

- La valorisation du bâtiment et notamment ses caractéristiques architecturales (vieilles pierres, cour, etc.),
- La création d'espaces publics attractifs pour le public extérieur (terrasses, place public),
- La rationalisation des cheminements et des accès véhicules.

➤ Intervenir sur la voirie et requalifier l'espace public pour réintégrer ce secteur au tissu urbain de la ville de Plaisir

Ces aménagements doivent améliorer l'accès des personnes non motorisées aux commerces, aux emplois et aux deux gares du territoire. Ces interventions sur l'espace public visent à assurer une meilleure cohabitation entre les modes actifs (piétons et cyclistes) sans entraver excessivement la circulation automobile. Plusieurs actions sont à entreprendre :

- Apaiser la circulation via la mutation du Boulevard Léon Blum en « boulevard urbain » via la réduction de la largeur des voies de circulation, un traitement paysager qualitatif, un élargissement des trottoirs et la création de pistes cyclables.
- Aménager des parcours apaisés cyclables et piétons pour les usagers afin de desservir l'ensemble du secteur commercial et d'activité mais également de le relier au reste du territoire

communal en s'appuyant sur la requalification des axes Paul Langevin, des aménagements dédiés sur l'avenue du 19 Mars 1962 et la rue des Vicomtes.

- Fluidifier la mobilité et renforcer l'usage des modes actifs
- Créer une boucle piétonne et cyclable reliant les différentes centralités, les polarités commerciales du secteur et les gares pour redonner un rôle urbain à ce secteur.
- Réaliser des sentes paysagères pour rendre perméables de grands ilots ou rendre plus agréable le cheminement le long des grands axes.

➤ **Transformer les principales voies d'accès en vitrine de la Zone Commerciale**

Afin de renforcer l'attractivité et la qualité urbaine du secteur commercial de Plaisir, il convient d'accompagner la transformation des axes routiers structurants, à savoir le Boulevard Léon Blum, l'Avenue Saint-Germain et la Route des Deux Plateaux.

Cette requalification a pour objectif de les repenser à la fois comme des vitrines de la zone commerciale mais également comme de nouvelles entrées de ville. Pour ce faire, il convient d'assurer :

- Une meilleure gestion des flux via une pacification de la circulation, une meilleure intégration des modes doux grâce à une mutation de ces axes routiers en boulevard urbain,
- Une ambition architecturale forte pour les futures opérations de restructuration des bâtiments existants,
- Le développement d'activités (commerciales, loisirs, etc.) en façade des bâtiments et un traitement qualitatif des façades arrières (habillage végétal, développement de pratiques sportives,

traitement architectural, etc.) et d'encourager une animation sur l'espace public pour éviter les effets d'arrières (aire de jeu, traitement paysager, etc.),

- Gérer le stationnement dans la zone des Ebisoires via le développement de nouvelles poches de stationnement,
- Mutualiser les besoins de stationnement autour de la gare de Plaisir/Les Clayes et dans la zone des Ebisoires pour décongestionner le secteur et proposer une offre de stationnement courte durée pour les clients,
- Eviter l'engorgement dû aux usages pendulaires liés à la gare de Grignon par l'aménagement du P+R à penser en conséquence.

➤ **S'inscrire dans le paysage et la trame verte existante**

L'aménagement du secteur Nord de la Commune doit recréer de la porosité avec le paysage environnant via la création de continuités visuelles et physiques pour faire du paysage un outil d'apaisement et d'embellissement.

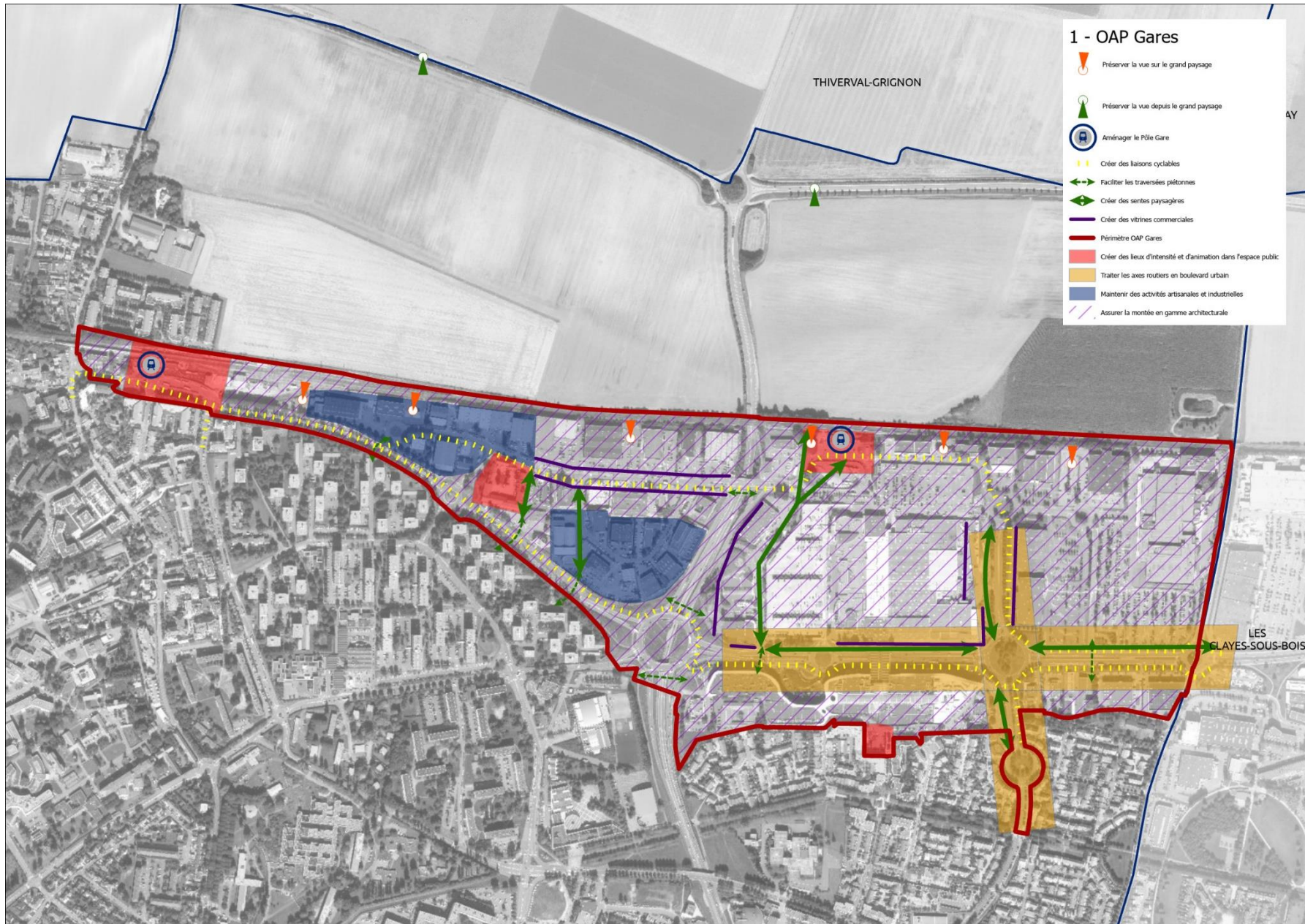
Il convient d'assurer une ouverture de l'ensemble de ce secteur vers les grands espaces paysagers situés à proximité, à savoir le plateau agricole au nord et la Promenade de l'Aqueduc. Pour se faire, les interventions dans le Nord de la Commune viseront :

- La généralisation des plantations le long des voies de la zone mais également des aires de stationnement, voire de certaines façades,
- Une recherche d'aménagement paysager qualitatif contribuant également à la désimperméabilisation des poches de stationnement, très nombreuses sur le secteur,

- La préservation et la mise en valeur des vues sur le grand paysage,
- La création de sentes paysagères et d'espaces paysagers riches.
- **Préserver les Ebisaires d'un mitage commercial en renforçant sa vocation productive au cœur de sa zone**

Il convient d'ancrer le positionnement des Ebisaires en faveur des activités artisanales et industrielles pour en renforcer son attractivité.

L'OAP vise donc à bloquer l'expansion du commerce sur le secteur des Ebisaires. Ainsi, l'intérieur de l'ilot n'a pas vocation à accueillir un développement commercial. Le commerce y est autorisé en bordure des axes majeurs de circulation à condition de contribuer à l'animation urbaine via un effet vitrine important.



IV. OAP Centre-bourg

1. Contexte

Le diagnostic du PLU fait ressortir les éléments suivants :

➤ Un manque d'animation

Le centre-bourg, et notamment sa partie historique, souffre d'un manque d'animation urbaine du fait :

- D'une offre de commerces et de services limitée et vieillissante à l'image du pôle commercial Pasteur fermé sur lui-même,
- Une centralité peu visible et attractive à l'échelle de Plaisir du fait d'un accès peu visible depuis la rue Calmette
- Une halle de marché fermée qui ne génère que peu d'animation en centre-ville
- Une population vieillissante et une multiplication de petits ménages

➤ Des espaces publics peu qualitatifs et peu adaptés aux usages actuels qui ne favorisent pas l'animation urbaine

Le centre bourg, et notamment le centre-historique, sont marqués par une forte emprise du stationnement en surfaces, tant pour les résidences collectives que pour le stationnement public (parking République) et sur voirie.

A contrario, les espaces publics sont étroits et inconfortables pour les piétons. Ils souffrent d'un faible aménagement en faveur des mobilités actives. Par ailleurs, lorsqu'elles existent, ces infrastructures ne sont pas

continues et ne permettent pas d'accéder aux gares du nord de Plaisir. Enfin, les espaces publics ont un traitement très minéralisé.

➤ Un patrimoine historique riche

Le centre-bourg de Plaisir bénéficie d'une ambiance villageoise du fait d'un riche tissu témoignant de son passé rural. Ce tissu vernaculaire n'est pas visible des voies de contournement.

Le centre historique accueille également des monuments à forte valeur patrimoniale et historique comme l'église, le château et son parc ainsi que l'Hôtel de Ville. Cependant, certains éléments sont peu visibles ou peu reliés entre eux, comme le parc du château ou le parc de la Mairie.

➤ Une trame verte et bleue très présente et structurante

L'ensemble du centre bourg est marqué par une forte présence du végétal, via des alignements et regroupements d'arbres, différents parcs urbains (Hôtel de Ville, du Château), constitutifs du paysage urbain.

Les rus Maldroit et Sainte Apolline constituent également un élément structurant dans l'armature urbaine du centre-bourg et de connexion avec l'ensemble de la Commune. La majorité de ses berges ne sont toutefois pas aménagées pour permettre la promenade.

➤ Un espace urbain fragmenté, symbole d'une ville mosaïque

L'ensemble du centre-bourg est marqué par une forte fragmentation urbaine du fait d'une forte hétérogénéité urbaine et d'un manque de liaison entre ses différents quartiers.

Ainsi, le maillage viaire du centre-bourg se caractérise par une très forte distinction :

- De grandes artères, à dominante routière et de transit, qui scindent la ville et séparent nettement les quartiers (témoignage des quartiers modernes de la ville nouvelle et d'un urbanisme par plaque),
- Des voies de circulation internes à ces quartiers récents se terminant en impasse et contribuant à les enclaver,
- Un réseau ancien resserré dans le centre historique, marqueur du développement vernaculaire et ancien du tissu urbain rural

➤ Un secteur en renouvellement urbain majeur

Le site de l'hôpital Charcot constitue aujourd'hui un espace enclavé de par sa nature hospitalière. Il est fermé sur lui-même mais bordé par des cheminements piétons (promenade Aqueduc de l'Avre, coulée verte en prolongement du mail François Mitterrand).

La restructuration du pôle hospitalier de Plaisir, via le regroupement sur un seul site, permet la libération d'un foncier clé en cœur de ville. Au regard de l'importance du foncier mutable, son aménagement est un enjeu majeur pour la Commune. Il place, de ce fait, ce secteur comme une rotule à l'échelle de la Commune pour en améliorer les liaisons nord/sud et est/ouest mais également pour accompagner l'affirmation d'un centre-bourg lieu de destination et d'usage pour les Plaisirois.

2. Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à encadrer les opportunités de développement urbain offertes par la libération du foncier de l'hôpital de Plaisir pour en faire une rotule à l'échelle communale et assurer la diversification des fonctions pour en renforcer l'animation.

Couvrant un périmètre d'environ 33 hectares, ses objectifs généraux sont les suivants :

- Faire du centre-bourg un lieu de destination en renforçant sa polarité commerciale et de services à l'échelle de la Commune,
- Intégrer les futurs équipements publics, gage d'attractivité du secteur, notamment un groupe scolaire de 14 classes à horizon 2029 ;
- Développer une urbanisation adaptée au centre-bourg pour accueillir une nouvelle population passant par :
 - o Sur le secteur du Site Charcot, environ 1100 logements au total (370 à horizon 2030), dont 25% de logements comptabilisés comme sociaux au titre de la loi SRU à l'échelle de l'intégralité de l'opération,
 - o Sur le cœur de village/centre historique, environ 90 logements à horizon 2029,
- Assurer une mutation mesurée du tissu existant, n'occasionnant par ailleurs la démolition que d'une trentaine de logements liés à l'activité hospitalière,
- Accompagner la restructuration urbaine du terrain de l'hôpital,
- Requalifier l'espace public pour en faire un lieu d'animation et de parcours,
- Réorganiser la circulation et l'offre de stationnement,
- Encourager les circulations des modes actifs,

- Retrouver et renaturer le ru Maldroit,
- Assurer le développement d'un parc urbain qualitatif,
- Réaliser un aménagement paysager des futurs îlots,
- Valoriser le patrimoine historique du centre historique, assurer sa mise en liaison et sa promotion,
- Assurer une urbanisation valorisant et s'inscrivant dans les caractéristiques paysagères du site.

3. Prescriptions

Le réaménagement du centre-bourg doit assurer la cohérence entre ces deux composantes, à savoir le centre ancien et le site de l'hôpital Charcot.

A ce titre, à l'échelle de l'ensemble de ce secteur, l'OAP vise à :

- Révéler la trame verte et bleue et mettre en scène le paysage en :
 - o S'appuyant sur la topographie pour mettre en valeur le site, notamment dans le vallon du ru,
 - o Révélant les vues remarquables sur le grand paysage, notamment depuis les hauteurs,
 - o Résorbant les discontinuités dans la trame verte et bleue, notamment entre les différents parcs.
 - o Renaturant le ru via différentes actions potentielles (remise à ciel ouvert des portions canalisées, reméandrage, renaturation des berges, etc.),
- Requalifier les espaces publics en faveur des mobilités douces en :
 - o Complétant le maillage pour désenclaver le nord du centre-bourg (Site Charcot) et améliorer le fonctionnement urbain du centre ancien,
- Favorisant l'usage des modes actifs et assurer les liaisons nord/sud et est/ouest,
- Assurant une cohérence entre les voies et le gabarit du bâti dans le centre ancien,
- Assurant un traitement paysager et une végétalisation des espaces publics
- Renforcer les polarités via l'animation des espaces publics en :
 - o Mettant en réseau les équipements de qualité, notamment les parcs urbains, le château et ses services, les équipements scolaires,
 - o Réhabilitant et renforçant l'offre d'équipement pour les adapter aux évolutions des pratiques ou aux nouveaux besoins,
 - o Réduisant la place de la voiture sur l'espace public pour accroître l'attractivité et l'animation des polarités (place de l'église, parking République, etc.)
 - o Augmentant la visibilité des commerçants via une relocalisation et une restructuration de l'entrée du centre ancien.
- Développer un centre-bourg habité, révélateur de l'identité plaisiroise en :
 - o S'appuyant sur l'identité villageoise du centre historique en préservant et valorisant les éléments patrimoniaux :
 - Les bâtis historiques (église, château, mairie)
 - Le tissu vernaculaire comme la Rue de la République ou rue Emile Zola

- Diversifiant l'offre de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants et allonger les parcours résidentiels (séniors, jeunes actifs, primo-accédants, familles, etc.)

➤ **Centre historique**

- Animation

L'ambition du projet d'aménagement du centre-bourg est de renforcer son animation urbaine et d'en faire un lieu de destination à l'échelle de la Commune de Plaisir via :

- Une restructuration de la place et de la halle de marché. Ces deux éléments, associés au travers d'un espace public qualitatif et aménagé pour en favoriser l'usage (manège, manifestation, marché, etc.), renforceront l'ambition de valorisation architecturale du centre-bourg.
- Une diversification et un renforcement de l'armature commerciale et de la visibilité des commerces via une relocalisation des locaux en entrée de centre-ville, autour de la place du marché, et une ouverture du centre commercial Pasteur au tissu urbain environnant.
- La réalisation d'équipements publics structurants et générateur de flux, gage d'animation du centre-bourg à l'image d'une médiathèque et du futur pôle administratif municipal.

- Un développement urbain en cohérence avec l'esprit villageois

L'aménagement du secteur historique doit s'effectuer au travers d'une approche en dentelle pour respecter la forme urbaine et la charpente paysagère du site.

Le renforcement de l'esprit villageois passe par :

- Une continuité d'alignement sur la rue pour tenir l'espace public développé,
- Une mitoyenneté dans les différents bâtis,
- Des ilots perméables et ouverts afin d'assurer des cheminements piétons et des ouvertures,
- L'introduction d'éléments assurant un rythme de façades courtes, comme dans l'existant,
- Une hauteur limitée pour s'inscrire en cohérence et en compatibilité avec le tissu historique existant,
- Une incitation à l'usage de matériaux spécifiques dans le centre ancien, permettant ainsi un rappel avec le tissu urbain mais également une distinction avec le futur quartier de l'hôpital (pierres en façade, parement de la façade, etc.)

- Traitement des espaces publics

Le traitement de l'espace public doit

- Contribuer au renforcement des différentes polarités,
- Marquer l'identité villageoise et rural du centre ancien
- Contribuer au développement des polarités nouvelles
- Permettre de retrouver le paysagement du centre ancien.

En conséquence, l'OAP vise à assurer :

- Le développement de voiries requalifiées et élargies, notamment les rues Pasteur et du Docteur Flemming, permettant d'accroître la

place aux mobilités actives et de rendre leur usage plus pratique aux piétons,

- Le paysagement et la végétalisation des espaces publics,
- La mise en place d'un mobilier urbain et de matériaux d'aménagement des espaces publics qualitatifs et marqueur de l'identité villageoise et rurale du centre historique ;
- Un traitement qualitatif des enjeux de stationnements, avec la suppression du parking République et le développement de poches de stationnement réparties sur l'ensemble du secteur, permettant de répondre aux besoins des usagers (commerces, services, loisirs, etc.)
- La réalisation d'un espace public central avec une place d'entrée de centre-ville, relié avec le marché. Cette recomposition du bâti, notamment vers un front bâti plus urbain, qui renvoie à une disposition plus historique, permettra également de mieux tenir les différents espaces publics,
- La mise en réseau de l'ensemble des places et polarités majeures du centre historique, en assurant un lien et une continuité physique du Château de Plaisir à la place du marché.
- Ce dernier est également la jonction entre centre historique et le futur parc.

➤ Site Charcot

Le projet urbain développé sur le site Charcot doit porter l'ambition de produire des formes urbaines diversifiées (formes architecturales, hauteurs, typologies, etc.). Ce site doit également contribuer à donner une nouvelle image du centre-bourg de Plaisir pour en renforcer son attractivité.

○ Une organisation urbaine diversifiée

Le réaménagement du site Charcot veillera à développer des ilots ouverts, paysagers et garantissant une porosité, tant visuelle que fonctionnelle. Cette dernière, ainsi qu'une transition douce avec les constructions alentours pourra s'obtenir via une variation de la hauteur des bâtiments.

La variété et le contraste dans la forme du bâti, avec des épannelages et des densités variées peuvent se matérialiser par le développement :

- D'ilots urbains, qui encadrent l'avenue du Général De Gaulle ou en continuité de la rue de la Gare, avec une accroche sur les voies pour former un front urbain, un traitement paysager en front de rue et la possibilité de réaliser des émergences pour des points singuliers afin de constituer des bâtiments repères et identitaires à l'échelle du quartier.
- D'ilots plus libres et plus paysagers, afin de profiter de la topographie et de la végétation existante comme à proximité de l'immeuble Brigitte et sur le coteau. Les formes urbaines développées permettraient de souligner le coteau grâce à leur ouverture et leur disposition libre dans la pente. Cette organisation permet d'accroître la végétalisation et le paysagement des ilots, luttant ainsi contre le phénomène des ilots de chaleur urbain, et de développer les usages pour les résidents dans ces espaces paysagers privés.

Le fonctionnement des ilots doit viser à la réduction du nombre de voiries réalisées afin d'assurer une mutualisation de la desserte des différents ilots.

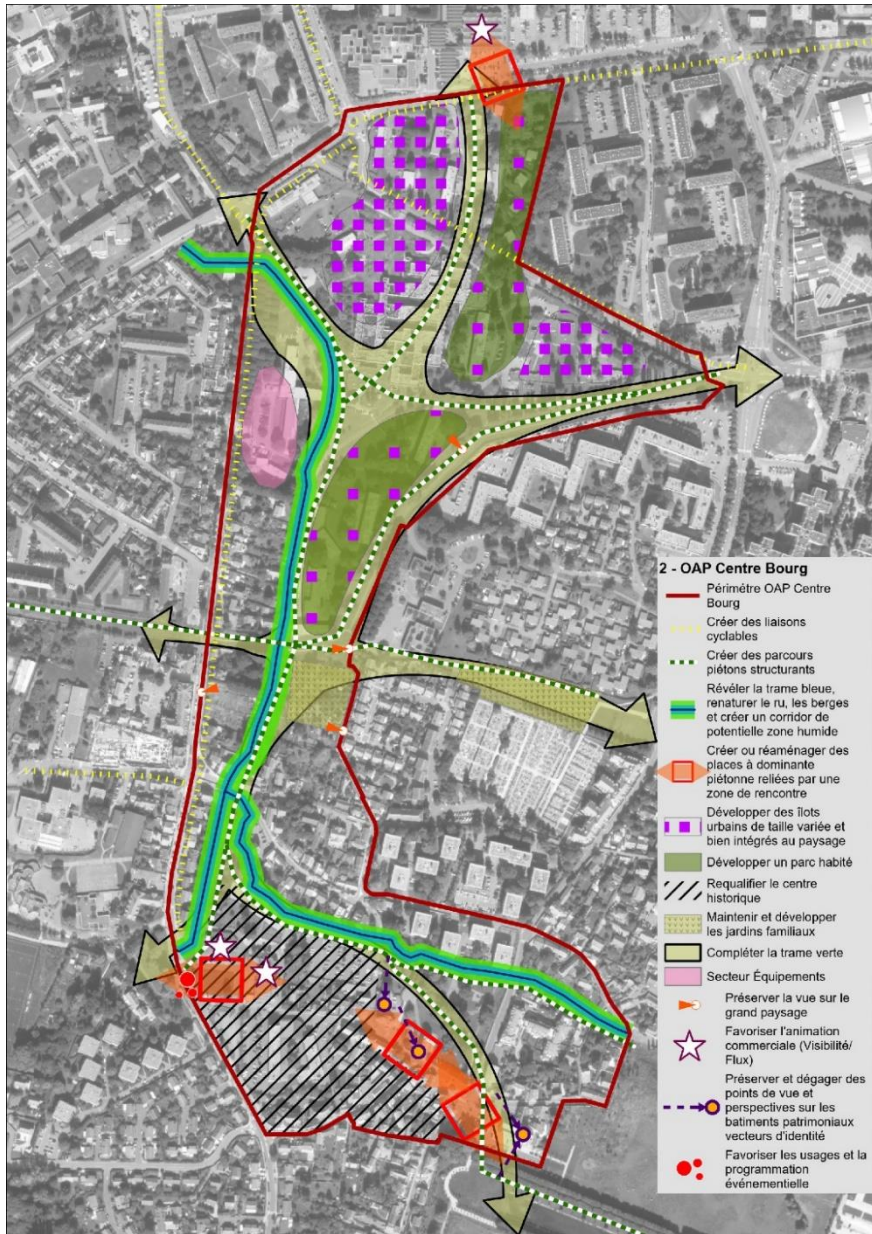
L'organisation des ilots doit également veiller à limiter le vis-à-vis entre les logements.

- Un quartier paysager, lieu de respiration

Le réaménagement du site Charcot accordera une place importante au paysage et aux espaces verts, notamment via la réalisation d'un parc dont le pourtour peut être urbanisé avec des formes architecturales ambitieuses (hauteur plus importante, traitement plus qualitatif des façades, choix des matériaux, etc.). L'ambition recherchée est de développer un parc habité via une interpénétration entre le parc et les bâtiments résidentiels, notamment via un traitement paysager important des ilots bâtis.

Ce parc, lieu de respiration à l'échelle du futur quartier, abritera des fonctions récréatives et de loisirs (aires de jeux, etc.). Ce grand jardin constituera, en lien avec le rue, l'armature de ce nouveau quartier et assurera le lien jusqu'à la place du marché et le centre ancien grâce à une clarification des cheminements.

Des jardins familiaux seront aménagés ou développés pour accompagner et compléter la trame verte. Une attention particulière sera donnée à la préservation des vues, notamment depuis la promenade de l'aqueduc.



V. OAP Valibout

1. Contexte

➤ Un déficit d'image et d'attractivité

Le Valibout représente 12,5 % de la population plaisiroise (4 000 habitants) et accueille 1 099 logements dont 98,5 % de logements sociaux appartenant au bailleur les Résidences Yvelines Essonne et une copropriété de 25 logements.

Le quartier du Valibout dispose de nombreuses qualités urbaines et paysagères, notamment au travers d'une structuration de parc habité marqué par l'importance de la végétalisation des espaces extérieurs.

Cependant, il souffre en parallèle de difficultés de fonctionnement, avec des conflits d'usages du fait d'un manque de lisibilité de la circulation automobile au cœur du quartier au détriment des espaces paysagers.

L'image du Valibout est également dégradée par la présence d'importantes nappes de stationnements en frange du quartier. Ces dernières sont peu qualitatives et faiblement végétalisées. Elles font également barrage à l'ouverture du quartier sur l'extérieur.

➤ Un quartier pas suffisamment maillé et accessible, des difficultés de gestion urbaine

Le Valibout est bordé d'axes routiers surdimensionnés (Rue Jules Verne, Avenue du Général de Gaulle) qui contribuent à l'enclavement du quartier et à la rupture des continuités avec le tissu urbain environnant. Ces axes ont principalement une fonction de transit et ne viennent pas irriguer le

cœur du Valibout. Les accroches viaries sont également limitées, réduisant d'autant plus l'accessibilité ou l'ouverture du quartier.

L'ensemble du Valibout forme donc un îlot urbain de taille très importante. Il est également caractérisé par une implantation des bâtiments rendant complexe les liaisons est-ouest ou nord-sud.

La RD 30 constitue quant à elle une barrière à l'est du site, empêchant fortement le lien vers cette partie de la commune.

Il ressort de cette structuration urbaine, marquée également par un grand nombre de voies à sens unique, de nombreuses difficultés d'accès pour les habitants et les services publics, notamment pour la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères.

➤ Un quartier proche de grands équipements, mais en déficit d'équipements de proximité

Le Valibout bénéficie d'une situation centrale en ville du fait d'une proximité de nombreux équipements à rayonnement communal (collège, lycée, espace Coluche, Plaine des Sports, etc.). Cependant, les coupures liées aux infrastructures mettent à distance les habitants de ces équipements.

De plus, le quartier, à l'exception d'écoles maternelles et primaires, dispose de peu d'équipements de proximité ou source de flux originaire de l'ensemble du territoire plaisirois.

➤ Une offre de stationnement mal répartie

Les conditions de stationnement à l'échelle du Valibout s'avèrent fortement dégradées du fait d'une demande supérieure à l'offre le soir. Les stationnements sont, de plus, localisés en bordure du Valibout et éloignés des logements. Un détournement d'usage de ces stationnements est également observé par la présence de véhicules épaves ou ventouse. Les parkings sont par ailleurs faiblement végétalisés et traités de façon peu qualitative. Cet ensemble contribue à dégrader l'image urbaine du quartier.

➤ Un quartier dans une dynamique de paupérisation

Le Valibout subit une dynamique de précarisation des emménagés récents (63% des emménagés récents du parc social sous 40% des plafonds HLM). On constate donc une spécialisation du Valibout dans l'accueil des ménages les plus modestes.

Ce phénomène s'explique par la concentration de l'offre de logements accessibles sur le quartier (loyer accessible et taille des logements) et par le déficit d'attractivité qui entraîne des refus et une installation des ménages y étant contraints.

Cependant, au regard du marché à l'œuvre sur l'ensemble du territoire plaisirois et des disponibilités foncières sur le Valibout, il existe une forte opportunité pour conduire une diversification de l'offre résidentielle, via l'accession privée dans les futures opérations. Il convient de cibler les acquéreurs potentiels, notamment via des dispositifs d'aide à l'accession.

➤ Un centre commercial fragilisé, qu'il faut reconfigurer et redynamiser

Le centre-commercial existant souffre de :

- Une faible visibilité depuis les axes de desserte (absence d'effet vitrine),
- L'absence d'une locomotive,
- Une offre peu lisible et peu qualitative, favorisant l'évasion de la clientèle,
- Une diminution du nombre de commerces du fait de la démolition du bâtiment du silo,
- D'un environnement concurrentiel dense à proximité,
- D'une zone de chalandise limitée et avec un pouvoir d'achat réduit.

2. Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à assurer la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du Valibout, porté dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. Elle couvre un périmètre d'environ 21 hectares.

Les objectifs généraux sont les suivants :

- Accueillir 200 logements supplémentaires à horizon 2029,
- Relier le quartier au reste de la ville par la requalification des espaces publics et la création de voiries de désenclavement,
- Améliorer l'image et l'attractivité du quartier,
- Réduire les effets d'éviction dans le logement social, et proposer une nouvelle offre diversifiée en logements, commerces et équipements, dans la poursuite de l'objectif de mixité des programmes de logements affirmée au sein du PADD,

- Améliorer le fonctionnement du quartier, notamment en révélant les atouts paysagers du quartier, et résoudre les dysfonctionnements constatés,
- Redéfinir les espaces publics et privés par la résidentialisation des logements,
- Viser une excellence environnementale permettant une labellisation EcoQuartier et faire du Valibout un quartier éco-responsable,
- Redynamiser le commerce,
- Co-construire le Valibout avec les Plaisirois.

3. Prescriptions

➤ Ouvrir le quartier

La restructuration du Valibout doit assurer l'ouverture du quartier sur l'ensemble de la ville et ainsi renforcer la couture urbaine via le renforcement des éléments structurants existants.

L'amélioration significative du maillage du quartier et son ouverture sur les grands axes, ont pour objectif de renouveler son image et son attractivité tout en assurant sa bonne insertion au sein de la Ville.

L'un des premiers axe d'intervention doit porter sur le traitement des grands axes urbains ceinturant le quartier afin d'effacer les effets de séparation. Le projet prévoit d'intervenir sur les aménagements des voiries structurantes (Rue Jules Verne, Mail François Mitterrand) afin de les transformer en boulevard urbain paysager, via un apaisement de la circulation et une végétalisation forte des accotements.

Le nouveau caractère urbain de la Rue Jules Verne et le traitement du carrefour permettra d'aménager la frange ouest du quartier, autour d'une nouvelle centralité qui accueillera des logements, des services et des commerces de proximité.

Pour ce faire, le carrefour de l'Avenue du Général de Gaulle et de la rue Jules Verne est fortement reconfiguré. L'ambition est de réduire les emprises dédiées aux circulations automobiles pour en apaiser la circulation et ainsi faciliter la traversée. Ce réaménagement doit permettre la réalisation d'une place-parvis et le développement d'une polarité commerciale.

L'ensemble de ces interventions permettra également de renforcer le lien et l'ouverture vers le collège. Ainsi, en complément, la Promenade de l'Aqueduc est renforcée pour s'ouvrir vers la future polarité commerciale.

Le second axe d'intervention consiste à mailler le quartier pour faciliter les circulations de desserte résidentielles et des véhicules de secours et de services.

La création de ces nouvelles liaisons traversant le quartier est rendue possible par la démolition de l'école Louise Michel et de 56 logements locatifs sociaux. Ces nouvelles liaisons vont permettre de désenclaver le cœur du quartier en prolongeant la rue du Valibout au nord et au sud pour la mailler au réseau urbain et en désenclavant la frange est du quartier.

La liaison centrale, via la rue Robespierre, est reconfigurée pour en assurer son renforcement. Ces interventions contribuent à ouvrir l'ensemble du Valibout aux espaces paysagers environnants, à savoir la Promenade de l'Aqueduc et le Parc des Sports. Ces liaisons aménagées qualitativement permettent d'ouvrir le Valibout en l'intégrant dans les continuités des modes actifs à l'échelle de la Commune. Cette voie reconfigurée, via des

aménagements paysagers publics, assure la mise en réseau des équipements publics, des commerces et des espaces paysagers du quartier.

De nouvelles accroches viaries sont à réaliser afin d'assurer la perméabilité du quartier et renforcer son accessibilité. Ces nouvelles voies permettront de résorber l'enclavement du Valibout grâce à des accès depuis les axes majeurs ceinturant ce dernier.

Le réaménagement du quartier prévoit également le développement d'un réseau de voies secondaires est-ouest. Il permettra notamment d'irriguer l'ensemble du quartier, de faciliter les circulations en clarifiant les statuts de circulation des voies. Ces nouvelles voies serviront de support pour la collecte des ordures ménagères en bornes enterrées et la desserte pompier.

➤ **Conforter les mobilités actives**

Le caractère piétonnier du quartier, qui participe à son identité, est à conforter. Ainsi, les trois grandes liaisons nord-sud sont le support d'une fonction de desserte interne. Ces voies de circulation seront aménagées de façon à réduire la vitesse et garantir la sécurité des usagers des modes actifs.

Des circulations douces sont également créées permettant de relier les équipements scolaires et sportifs au nord avec le parc des sports au Sud, les cheminements sont améliorés pour encourager les déplacements piétons et cycles.

Un important réseau dédié aux modes actifs (piétons et cyclistes) est développé pour compléter le maillage viaire et l'étendre. L'objectif est

notamment de le raccorder aux grands espaces paysagers environnant du Valibout (promenade de l'Aqueduc, parc des Sports) mais également les principales polarités de la Commune (lien vers le centre-bourg et les centres commerciaux).

➤ **Proposer une nouvelle offre en logements, commerces et équipements**

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.

La diversification fonctionnelle est également encouragée via l'opération de renouvellement urbain.

Ainsi, l'emprise libérée suite à la démolition du parking silo sera, quant à elle, occupée par une opération mixte, prévoyant des logements et une polarité commerciale. Cette dernière viendra se substituer à l'offre commerciale existante. L'ambition est d'assurer un renforcement de la polarité commerciale grâce à une diversification des commerces et des locaux neufs.

Enfin, de nouvelles fonctions et de nouveaux équipements publics sont également programmés dans le Valibout, notamment via le renforcement de services publics départementaux et communaux.

La mise en œuvre du NPNRU permet également d'engager une vaste opération de réorganisation de l'offre scolaire via des opérations de restructuration/rénovation des équipements scolaires présents au sein du Valibout. Il est ainsi programmé de démolir l'école maternelle Louise Michel. L'ensemble des classes de maternelle sera regroupé au sein de l'école maternelle Danièle Casanova. Cette dernière sera donc rénovée et agrandie. L'ambition est de s'inscrire dans une démarche de Cité éducative. En parallèle, un parvis piéton sera réalisé pour desservir les écoles tout en garantissant la tranquillité et la sécurité des élèves.

➤ Révéler et accentuer les atouts paysagers du quartier

La trame verte du quartier et son caractère « ouvert » sont conservés et renforcés, l'objectif étant de favoriser la biodiversité et de valoriser l'image du végétal dans le quartier par le choix des plantations en offrant plus de diversités, notamment entre les différentes strates (herbacée, arbustive, arborée). Par ailleurs la végétation permettra de mettre à distance les voies circulées.

La requalification des espaces publics et des voiries, ainsi que des espaces extérieurs des bâtiments vise à conforter le caractère de parc habité du Valibout. Elle contribue également au traitement de la perméabilité entre les cheminements et les espaces plantés. Cette végétalisation doit, enfin, favoriser l'écoulement des eaux par les revêtements de sol, l'aménagement de noues ou de fossés ou un nivellement des sols pour éviter l'impact sur les chemins piétons.

Des aménagements paysagers et la démolition de bâtiments permettent également de renforcer l'ouverture, tant paysagère, qu'urbaine, vers le sud, à savoir le mail François Mitterrand.

➤ Clarifier les domanialités et rationaliser le stationnement

Le projet de requalification urbaine vise à redéfinir les domanialités entre les collectivités et le bailleur. L'ambition est de permettre la création d'ilots de taille réduite avec une délimitation claire, sans pour autant créer des enclaves fermées. Cette nouvelle organisation permet également un réadressage des immeubles d'habitation sur les espaces publics et les voies. Le caractère ouvert du quartier est à préserver grâce à un traitement doux et paysager des limites public/privé.

La création d'ilots résidentiels vise également à faciliter la gestion des différents espaces, favoriser leur appropriation par les habitants, faciliter la gestion des espaces extérieurs et permettre l'évolution du bâti sur des emprises foncières claires.

Cette résidentialisation vise enfin à clarifier les flux en créant des cœurs d'ilot privés, lieux de vie apaisés pour les résidents.

En parallèle, les interventions sur le quartier doivent contribuer à rationaliser le stationnement. Cela passe, dans un premier temps, par la suppression du parking monofonctionnel existant au nord du Valibout. Dans un second temps, l'offre de stationnement est reconstituée via :

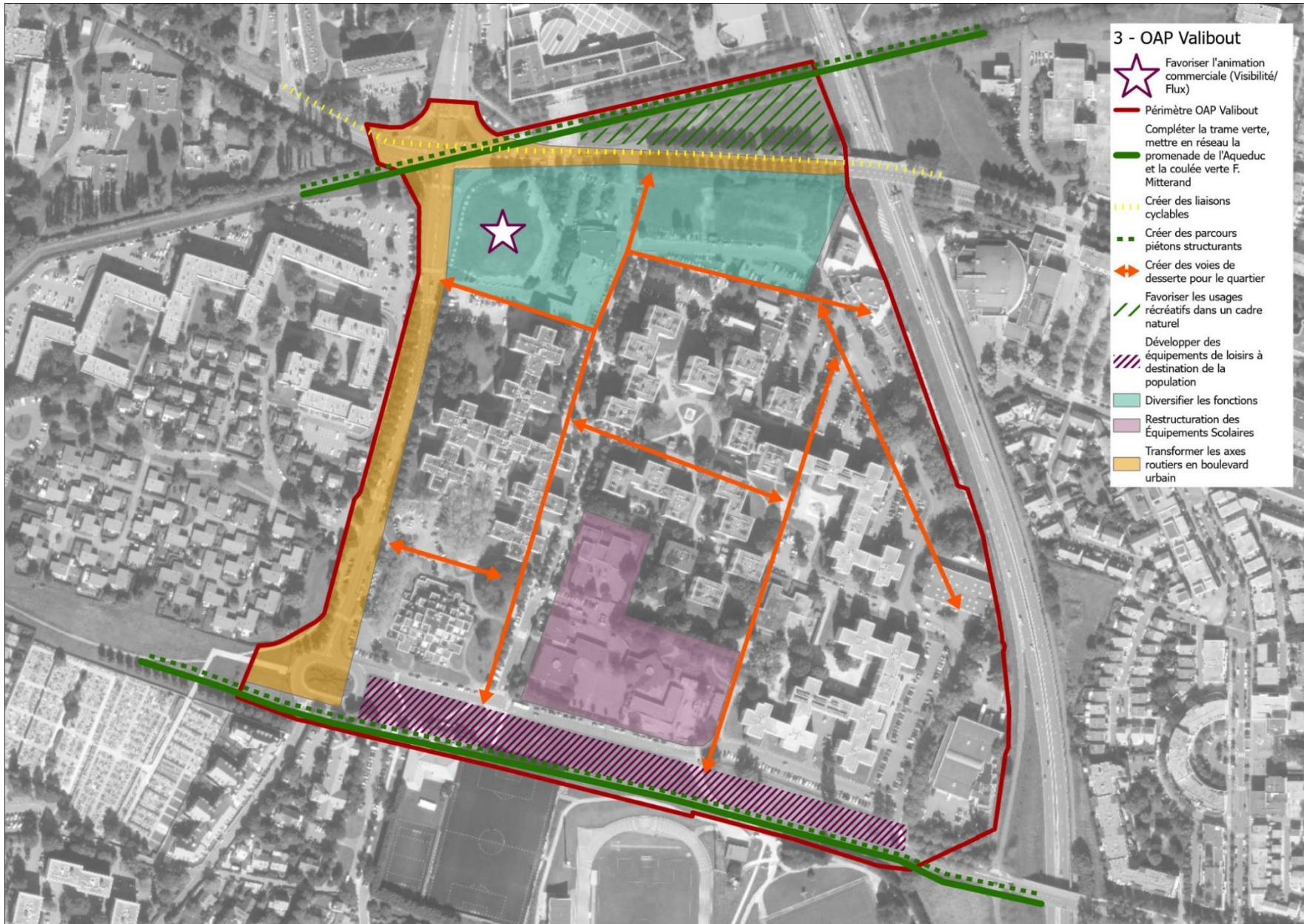
- La réalisation de places de stationnement le long des voiries,
- L'aménagement de petits parcs de stationnement résidentiels au sein des ilots recomposés
- La réalisation de parking en sous-sol pour les nouvelles constructions.

➤ Viser une labellisation EcoQuartier

Au regard de l'ambition du projet urbain et des actions prévues, les interventions doivent s'inscrire dans l'objectif d'une labellisation EcoQuartier, selon le référentiel défini par l'Etat.

Il s'agit ainsi d'inscrire le Valibout dans une démarche globale et transversale en faveur de la transition énergétique et environnementale grâce au renforcement de sa mixité et les rénovations des logements existants.

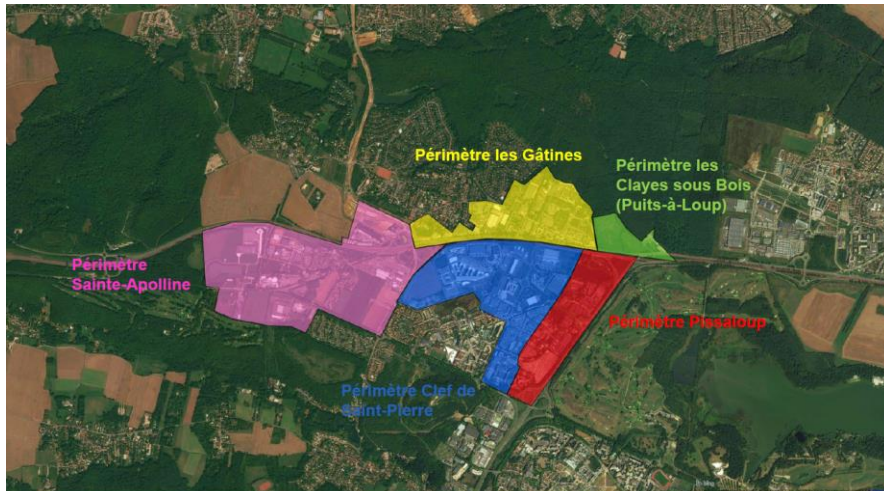
La concertation à destination des habitants, tant du Valibout que de l'ensemble de la Commune, constitue un axe fort dans la réflexion.



VI. OAP Sainte-Apolline et Gâtines

1. Contexte

Les deux zones d'activités de Sainte-Apolline et des Gâtines sont intégrées dans un périmètre de réflexion globale à l'échelle intercommunale englobant les Commune d'Elancourt, des Clayes-sous-Bois et de Trappes. Une étude urbaine et de positionnement économique a permis d'établir les grandes orientations et ambitions sur ce secteur d'ensemble dénommé « SQY High Tech ». Le contexte géographique de cette zone est important puisqu'elle est située sur le plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines en étant davantage tournée vers l'ancienne ville nouvelle que vers le bourg historique de Plaisir.



Ce site dispose d'une forte attractivité économique et d'un rayonnement à échelle régionale du fait de la présence de grands comptes, d'infrastructures majeures et de la capacité de développement et de valorisation du foncier existant. Il compte environ 380 établissements et 16 000 emplois estimés sur l'ensemble du périmètre global de SQY High Tech. Ce tissu est majoritairement composé de grands-comptes, à l'image de Decaux ou Safran sur Plaisir. Malgré son positionnement à proximité immédiate de voies de circulation structurantes, il doit cependant faire face à plusieurs défis qui conduisent à des difficultés de recrutement pour les entreprises locales, qui sont des freins à leur développement sur le territoire de l'Agglomération.

➤ Des sites isolés du territoire communal

Les zones d'activités de Plaisir, ainsi que l'ensemble de SQY High Tech, se retrouvent enclavés par les grandes infrastructures routières. En conséquence, les grandes entités paysagères qui jouxtent Sainte-Apolline ou les Gâtines (forêt de Bois d'Arcy) et la colline d'Elancourt ne sont pas accessibles malgré leur proximité. Du fait de la vocation économique et de la nature des activités, les murs et clôtures se multiplient. Leur traitement est peu qualitatif et rejaillit sur l'appréciation de l'espace public (impression d'étroitesse et d'insécurité).

Du fait de l'internalisation des différentes fonctions par les grands-comptes, les services partagés sont limités à l'échelle des secteurs de Plaisir, peu de restaurants, de crèches ou de lieux de convivialité. Par ailleurs, la gamme de service proposée est souvent une entrée de gamme.

L'offre de loisirs et nature est bien présente mais est excentrée et peu accessible en modes actifs. Le site s'avère donc peu attractif en dehors des heures de travail.

L'aménagement actuel du lieu, pensé pour sa fonctionnalité, répond avant tout au besoin des entreprises dont les salariés sont incités par l'organisation des grands comptes, fonctionnant en autonomie par rapport à leur tissu urbain environnant, à rester dans leur entreprise pendant leur journée de travail. Ainsi, le tissu d'activité entretient également peu de lien avec les tissus urbains d'habitation. Le centre commercial des gâtines reste néanmoins très animé le midi ainsi que les restaurants de chaîne situés à l'entrée du quartier. Ceux-ci bénéficient effectivement de la présence de ces salariés.

La proximité du site de la Colline d'Elancourt, de l'île de Loisirs et de la forêt domaniale de Bois d'Arcy, qui sont des équipements majeurs de l'agglomération de SQY en termes de sports et loisirs mais aussi des espaces relais voire des espaces de refuge pour la faune et la flore, est à souligner comme aménités de cette zone. Le positionnement de SQY High Tech à proximité de ces secteurs est un atout de valorisation et ils pourraient devenir des équipements incontournables pour les salariés.

➤ Un bâti hétérogène source d'opportunités de restructuration et de requalification

Les secteurs de Sainte Apolline et des Gâtines sont marqués par la variété des formes urbaines et de la qualité architecturale des bâtiments qui est dû à une urbanisation au coup par coup en fonction des opportunités.

Le secteur des Gâtines et les franges de la RN 12 concentrent cependant une part importante des bâtiments déqualifiés ou des friches sur le territoire de Plaisir. Cette situation contribue à l'image négative de ces zones d'activités et à leur perte d'attractivité bien qu'une importante mutation soit déjà en cours. Néanmoins, ces friches ou terrains vacants se transforment, accompagnées par les collectivités (projet Spirit ou Proudreed par exemple).

Les opportunités de régénération et de densification urbaine sur ce secteur sont en effet nombreuses afin d'assurer un changement d'image et une montée en gamme des entreprises accueillies. C'est d'ailleurs dans cet objectif qu'a été créée la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Sainte-Apolline 2 en 2006.

➤ Un niveau de desserte inégale

Selon les modes de transports, les secteurs de Sainte-Apolline et des Gâtines bénéficient d'une desserte inégale :

- Une accessibilité routière conséquente grâce à la présence d'axes de circulation majeurs (RD 30, RD 912,) permettant une connexion au réseau régional et national avec la RN12. Cependant, ces axes souffrent d'une saturation en heure de pointe.
- Une accessibilité en transports en communs contrainte du fait d'un éloignement des différentes gares du territoire. Ce manque est toutefois compensé par un réseau de bus avec une offre diversifiée et régulièrement renforcée. Cependant, ce dernier souffre d'un manque d'identification par les usagers.
- Un usage des modes actifs (piétons et cycles) limité du fait d'une faible qualité des aménagements dédiés, source de rupture et de manque de lisibilité.

➤ **Un paysagement et des liens aux grands espaces naturels à retrouver**

Ces différentes zones d'activités sont marquées par un traitement paysager peu qualitatif, notamment dans le secteur des Gâtines, qui se matérialise par un traitement minéralisé des espaces publics et des voiries, l'absence de paysagement (alignement d'arbre ou frange paysagère sur les parcelles des entreprises, fortes emprises des nappes de stationnement non ombragées).

Toutefois, le territoire élargi est riche en espace de loisirs et de nature mais excentrés et peu accessibles depuis les deux zones d'activités des Gâtines et de Sainte Apolline. L'avenue de Dreux est en revanche un axe paysager mettant en valeur un alignement historique d'arbres et participant à réduire l'impact des îlots de chaleur urbain. Ce double alignement de platanes constitue un élément de patrimoine arboré dont les fonctions doivent être conservées.

La fracture nord-sud, est-ouest due au croisement de la N12 et de la D30 est source de rupture des continuités physiques (modes doux) et du contact visuel entre les différents secteurs desservis, même si la réalisation d'une passerelle permet d'atténuer ces effets.

➤ **ZA Sainte Apolline, un secteur de densification économique**

La ZA Sainte Apolline se caractérise par :

- Une structure constituée autour d'un axe principal (avenue de Dreux puis d'Armorique) et de voies secondaires partants en

arrêtes de poissons mono latérales (rue des Cerisiers, des Pêcheurs...),

- Un adressage plus limité pour les autres entreprises avec des voies en impasses,
- un accès qualitatif et visible depuis le nord de la RN 12 et un accès plus confidentiel et moins visible depuis la RD 134,
- L'entrée à l'est par l'avenue de Sainte-Apolline alterne entre haies plus ou moins libres, parkings et arrières de parcelle.
- Un patrimoine arboré présent mais peu valorisé,
- Un axe principal très paysager mais des axes secondaires orientés véhicules, des espaces piétons restreints.

➤ **ZA des Gâtines, un site de régénération urbaine**

La ZA des Gâtines se caractérise par :

- Des interactions et de l'interpénétration des tissus urbains tout particulièrement au sud de la rue Pierre Curie qui se définit par une réelle mixité fonctionnelle (résidentiel, activité, commerce...), générant des enjeux d'intégration urbaine, de traitement des nuisances, de conflits d'usage...
- Une structure urbaine constituée autour d'un axe principal (rue Pierre Curie), offrant un maximum d'adressage, très large, routier, accompagné d'un petit cheminement piéton,
- De voies secondaires en impasse desservent les entreprises en arrière (rue Elsa Triolet, avenue Maurice Mallet...),
- Des axes secondaires plus calmes et végétalisés aux profils variés : voie large contre voie étroite ; petite promenade piétonne ombragée contre trottoir résiduel,

- Une sortie sur la N12 discrète et simple, avec une végétalisation importante, permettant une transition fluide avec le paysage de la N12,
- Une entrée depuis la N12 à l'est peu valorisée dont la première approche est un parking entièrement minéralisé,
- Un accès sans transition avec la zone pavillonnaire des Gâtines,
- Un encadrement peu homogène de fonds de parcelles résiduels et de parkings. Des clôtures hautes et très présentes accentuant l'étroitesse des rues qui sont pour la plupart historiques et dont le gabarit ne correspond pas systématiquement à la circulation, tout particulièrement sur les franges de la ZA.

2. Enjeux et objectifs

Cette OAP, qui s'étend sur environ 189 hectares, vise à accompagner et encadrer la restructuration des deux zones d'activités de Plaisir, en lien avec les ambitions globales portées par l'étude SQY High Tech, pour en renforcer leur attractivité et faciliter l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée.

- Porter un projet de pôle innovant d'excellence en développant un parc d'affaires nouvelle génération inscrit dans la dynamique du cluster Paris Saclay.
- Mettre en cohérence la qualité architecturale des bâtiments avec l'ambition de positionnement économique de SQY High Tech, à savoir celle de capitaliser et renforcer la « nouvelle industrie » (industrie 2.0, production en petite et moyenne série) sur cet espace en renouvelant une offre d'accueil économique et de services de référence à Paris-Saclay et en Île-de-France,
- Dépasser une organisation de type zones d'activités pour aboutir à un quartier, véritable lieu de vie et d'animation urbaine en complément de sa fonction économique pour améliorer sa mixité fonctionnelle, n'occasionnant par ailleurs aucune démolition de logements et n'en prévoyant pas,
- 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, notamment les friches des Gâtines,
- Faire émerger une identité commune à l'échelle de SQY High Tech,
- Renforcer le dialogue entre les entreprises et leur territoire,
- Créer un aménagement d'ensemble paysager cohérent et qualitatif,
- Renforcer la mixité fonctionnelle de ces secteurs en renforçant l'offre de services à destination notamment des salariés des entreprises,
- Raccrocher l'offre de loisirs, de sports et de nature aux sites d'emploi via des cheminements qualitatifs,
- 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,
- Offrir des espaces publics de qualité,
- Améliorer l'accès aux espaces de nature et de loisirs,
- Retrouver une porosité nord-sud et est-ouest au-delà des grands axes routiers.

3. Prescriptions

L'OAP vise à retranscrire les ambitions du pôle SQY High Tech, qui se développe à l'échelle de 4 communes (Plaisir, Trappes, Élancourt, Les Clayes-sous-Bois) :

- Ambition urbaine visant à faire émerger un projet urbain attractif :
 - o Valorisant et reliant le pôle à son environnement qualitatif constitué de réservoirs de biodiversité majeurs (Colline d'Élancourt, Ile de Loisirs, Mare de la Tournelle, Parc de la Mare aux Saules, etc.)
 - o Proposant un urbanisme durable qui favorise les usages du quotidien et intensifie l'attractivité du site pour les salariés et habitants de Plaisir,
 - o Offrant une mixité à l'échelle du pôle via des services, des loisirs, des activités, des bureaux, des industries et des lieux de vie pour en faire un « lieu totem » de la nouvelle économie.
- Ambition économique pour renouveler l'offre d'accueil économique en :
 - o Accueillant des entreprises à forte valeur ajoutée (industrie, tertiaires, activités de R&D etc.), notamment les entreprises utilisant les nouvelles technologies dans le but de mises en application industrielles,
 - o Proposant une offre d'accueil mettant l'accent sur les mobilités, les services, l'innovation et ses qualités paysagères, pour faire de ces sites plus qu'un parc d'activités.
 - o Offrant un large éventail de produits immobiliers pour accompagner le développement des entreprises

(Pépinières industrielle, co-working industriel, Industry Villages (parc d'activités avec des bâtiments mixtes), foncier à construire (campus ou sites industriels).

- o Pérennisant des emplois à forte valeur ajoutée,
- o Consolidant à la fois Plaisir et SQY comme un territoire d'accueil pour les entreprises.

Le développement du pôle SQY High Tech, via l'OAP du PLU s'inscrit dans deux axes de développement de la trame urbaine :

➤ Une trame urbaine efficiente tous modes

Les interventions sur le pôle de SQY high Tech, et notamment sur la Commune de Plaisir, viseront :

- Le développement d'un corridor de modes actifs pour encourager l'évolution des pratiques en matières de déplacements :
 - o Participer à la réduction de l'usage de l'automobile, il convient de réaliser une connexion cycle sécurisée et agréable entre les différents secteurs d'activités et les gares de Plaisir-Grignon et de Montigny-le-Bretonneux,
 - o Renforcer les circulations pendulaires,
 - o Faciliter l'accès à l'offre de services et restauration,
 - o Mettre en réseau les différentes séquences urbaines des pôles via un parcours actif sur la trame viaire existante,
 - o Développer une continuité d'espaces qualitatifs pour la déambulation, les loisirs et le repos.
- La réalisation d'agrafes urbaines (Rue Pierre Curie, Avenue d'Armorique, Avenue de Chevreuse) pensées comme des vitrines économiques pour le développement du secteur permettant

- Un adressage des nouvelles emprises économiques et des entreprises existantes sur des voies requalifiées
 - Un partage modal en faveur des modes actifs, une circulation sécurisée et apaisée,
 - Un traitement paysager qualitatif constitué d'axes à haute qualité paysagère et formant des accroches avec le grand paysage
- La mise en place d'une offre de transport pour renforcer la desserte intercommunale, en complémentarité de l'offre de transports en communs existante permettant
- De relier le secteur aux gares de Plaisir, d'une part, et de Montigny-le-Bretonneux, d'autre part, par la mise en place d'une ligne de bus structurante en complément des lignes existantes à moyen/long terme
 - De renforcer les polarités de services entre elles et l'accessibilité des entreprises,
 - De constituer un démonstrateur des nouvelles mobilités et d'assurer le désenclavement du secteur des Gâtines grâce à la réalisation d'une passerelle de franchissement de la RN 12 dédiée aux modes actifs et au passage d'une navette permettant la desserte interne de l'espace d'activités et une ouverture vers l'Île de Loisirs de Trappes.
- La valorisation des liaisons piétonnes entre les différentes composantes urbaines du pôle grâce à l'aménagement de « rings » permettant
- De connecter le site à son cadre paysager et à ses bois

- De mettre en réseau les communes via un parcours de modes actifs identifié et équipé (mobiliers, signalétique, panneaux pédagogiques, etc.)
- De mettre en valeur le cadre paysager et ses différentes composantes (alignement d'arbres, paysage agraire, parc, point de vue, etc.)
- De constituer des promenades ponctuées de clairières équipées (Forêt de Bois d'Arcy), à savoir des espaces dédiés à la pause ou la pratique sportive en plein air.

➤ **Des aménagements pour passer d'une zone d'activité économique à un quartier durable et à vivre**

L'émergence d'un quartier durable et à vivre s'effectue au travers de :

- Nouvelles polarités de services de proximité
 - Une répartition à l'échelle de l'ensemble du pôle SQY High Tech,
 - Un renforcement des polarités existantes grâce à une diversification de l'offre de services, une augmentation de la densité d'entreprises, (Les Gâtines, Sainte-Apolline),
 - La création d'une nouvelle polarité Rue Pierre Curie via la réalisation d'une place urbaine.
- La durabilité des nouvelles constructions dans une recherche de sobriété énergétique :
 - Engager une démarche durable dans la construction des futurs bâtiments qui soit :
 - respectueuse de l'environnement par une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles

- performante économiquement dans sa gestion des espaces, dans la durabilité des matériaux choisis, en privilégiant l'utilisation d'éco-matériaux et en valorisant les ressources locales en recherchant systématiquement un objectif de faible impact d'émission de gaz à effet de serre
 - En termes de performances énergétiques et environnementales, les futures constructions devront veiller à mettre en place des dispositifs de production d'EnR&R et, lorsque c'est possible, des panneaux solaires devront être installés en toiture
 - Une réflexion devra également être portée sur la mise en place d'une gestion circulaire des déchets
- L'amélioration de la gestion de la ressource en eau :
 - Pour mieux gérer les eaux pluviales à la source, l'infiltration des eaux devra être recherchée, tout comme l'évapotranspiration et la rétention à la source, en privilégiant des solutions techniques fondées sur la nature
 - Lorsque l'infiltration de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, des ouvrages de récupération et de réutilisation des eaux pluviales devront systématiquement être mis en place et paysagés. Ils devront de préférence être réalisés en pleine terre avec une pente douce et végétalisés.
- La valorisation de l'identité de campus grâce au développement d'une armature paysagère marqueur d'identité du pôle SQY High Tech. Cette mise en valeur paysagère se réalise via :
 - 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,
 - Conformément à l'article 4.3.6 de la section 2 du règlement écrit dédié aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, il est préférable que des ouvertures au niveau du sol soient aménagées pour permettre le passage de la petite faune pour l'ensemble des clôtures réalisées au sein du périmètre de l'OAP.
 - L'encadrement du développement des emprises mutables via un traitement paysager ambitieux pour les futures opérations via :
 - Le traitement de la lisière entre espace public et privé pour assurer un tampon vert,
 - Le renforcement de la trame verte grâce à un traitement paysager ambitieux des emprises privées
 - 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.

- 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.

➤ Secteur des Gâtines

Les interventions sur ce secteur visent à assurer la résorption des friches existantes et la requalification du bâti en intégrant le paysage comme support d'une restructuration du quartier. Pour ce faire, il convient de :

- Restructurer la rue Pierre Curie pour affirmer un profil plus urbain, apaisé, qui redonne de la place aux modes actifs, tout en conservant sa fonction de voie de desserte du parc d'activités dans sa partie Est,
- Consolider l'épaisseur paysagère le long de la RN 12 afin de valoriser une vitrine paysagère ponctuée d'émergence bâties, la positionnant comme la vitrine de l'ambition du quartier
- Affirmer un maillage paysager support des mobilités actives et de mise en réseaux des grandes pièces paysagères, comme la colline d'Élancourt, la mare aux Saules, la forêt de Bois d'Arcy, etc.
- Désenclaver le quartier en permettant un franchissement, pour les modes actifs et la navette uniquement, de la RN 12 vers le Sud
- Valoriser ce secteur comme l'adresse économique productive au sein de SQY High Tech.

- Valoriser les emprises disponibles en cœur de site pour y installer des entreprises à forte valeur ajoutée.
- Développer également des liaisons avec la forêt pour y développer des zones d'usages comme aires de pique-nique, jeux, promenades, etc.,
- Développer des services aux salariés et aux habitants (place publique, clairières aménagées, pôle de services pérenne : mobilité, restauration, sports, co-working).

➤ Secteur Sainte Apolline – Ouest (secteur Truffaut) : objectif de désenclaver le nord de Sainte-Apolline, faciliter la circulation

Les interventions sur ce secteur visent à assurer un aménagement ambitieux, support d'une accessibilité renforcée et d'une visibilité augmentée via :

- Une densification du site via la restructuration du tissu bâti existant, notamment la reconfiguration des emplacements de stationnement présents sur les vastes parcelles privées, des opérations de démolition/reconstruction et des remembrements, y compris l'accueil de nouvelles activités à horizon 2030 sur les parcelles BY 19 et 20,
- La création de nouvelles voies pour désenclaver le nord de Sainte-Apolline, faciliter la circulation et donc proposer de nouvelles adresses économiques, dans la continuité de la trame existante
- L'accès aux futures emprises de projet se feront ainsi depuis les voies créées dans l'optique de moins impacter la circulation des Avenues d'Armorique et de Sainte-Apolline,

- La restructuration urbaine et viaire permettra de constituer une façade urbaine pensée comme une vitrine de l'offre commerciale et de services sur ce secteur,
- La réalisation d'un pôle de services à destination des salariés et des usagers du secteur.
- La consolidation d'une lisière paysagère, représentée sur le schéma ci-après, aux franges du quartier d'habitat de façon à améliorer la trame verte nord-sud à l'échelle de ce secteur et de garantir son intimité en conférant à cet espace une fonction écologique qui dépendra de l'épaisseur et de la nature des aménagements envisagés.
- La préservation de la fonctionnalité du double alignement d'arbres le long de l'avenue de Dreux et la valorisation de son interface avec le parc de la Mare aux Saules.

➤ **Secteur de Sainte Apolline – Est (secteur Decaux)**

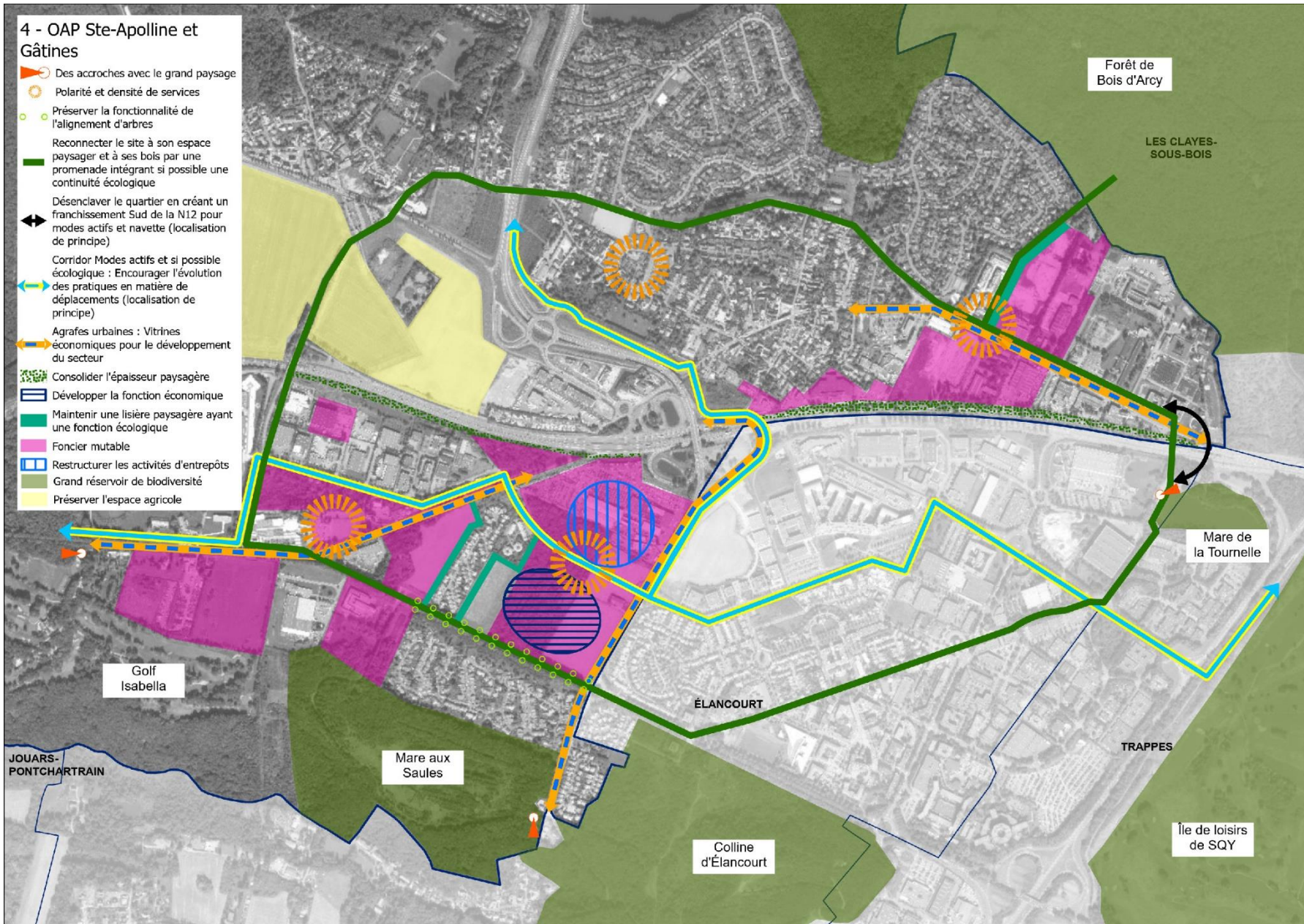
L'intervention sur ce secteur vise à y développer l'offre à destination des entreprises, notamment par l'intermédiaire d'emprises foncières conséquentes et disponibles puisqu'il s'agit de l'une des seules réserves foncières à l'échelle de l'Agglomération en matière de développement économique. L'aménagement vise donc à assurer une exploitation optimale de la ressource foncière tout en assurant une intégration et un traitement paysager qualitatif ainsi qu'à conserver une part conséquente d'espaces libres de construction dans les futurs lots.

Il est envisagé sur ce secteur de développer :

- Un maillage viaire est/ouest, envisagé à horizon 2028-2030, pour renforcer la visibilité de ce secteur à l'échelle de SQY High Tech et

de l'agglomération. Ces raccordements et évolutions du réseau viaire visent à fluidifier les circulations et permettront d'accompagner certaines entreprises dans leur déploiement et leur réorganisation,

- Développement de grandes emprises foncière pour y accueillir des projets qualitatifs, type campus, avec une forte inscription dans le paysage.
- Une restructuration du site Decaux ayant pour vocation d'entreposer ses différents produits
- Une façade paysagère sur la N12 pour donner les ambitions du nouveau quartier, à savoir un traitement qualitatif des plantations et un positionnement des bâtis en retrait de cet axe majeur de circulation,
- Un maillage paysager local support d'une trame verte, de mobilités actives et de mises en réseaux des différents programmes immobiliers,
- Assurer une ouverture et un accès au grand paysage et aux aménités situées à proximité afin de proposer un nouveau secteur économique à haute valeur paysagère et avec des usages associés, notamment via la Base de Loisirs,
Une polarité de service en lien avec la Clé Saint-Pierre (Omega) mais aussi avec l'Avenue de Chevreuse, qui peut devenir un lieu vitrine en lien avec les JO (restaurants, services aux entreprises et usagers, etc.).



VII. OAP La Haise

1. Contexte

Le secteur de la Haise se localise au nord de la commune de Plaisir. Sa singularité tient à sa proximité immédiate avec le pôle gare mais également avec sa position de lisière des vastes espaces boisés et agricoles.

L'ensemble du secteur se trouve constitué ou à proximité de différentes formes urbaines :

- Des grands ensembles de logements collectifs avec une organisation libre à l'îlot, issus du développement des années 1970. Situés au nord, ils sont caractérisés par une part importante d'espaces verts et une hauteur importante.
- Des lotissements pavillonnaires, en bordure de voies ferrées,
- Le site de l'Hôpital Charcot,
- Un tissu de pavillons plus anciens, préalable à 1965, au Sud.
- Des opérations de renouvellement urbain, qui marquent un retour à la rue, notamment au front de la rue de la Gare.

Le secteur est également marqué par la forte présence des équipements publics, notamment des groupes scolaires. Ces derniers subissent des détériorations liées à leur ancienneté et nécessitent des travaux de restructuration/rénovation.

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie d'environ 25 hectares, est actuellement constitué d'équipements, d'activités économiques ou de maisons individuelles sur de larges emprises foncières. Cette opération

n'engendrera que la démolition d'une dizaine de logements dans une logique de densification.

2. Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à accompagner et encadrer la restructuration du secteur de la Haise, en renforçant son lien avec le pôle gare et les espaces paysagers environnants. Il convient à travers cette OAP de :

- Veiller à assurer un développement urbain maîtrisé dans le cadre de la restructuration du tissu moins dense de ce secteur
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures opérations immobilières qui mèneront au développement d'environ 300 logements à horizon 2027 ;
- Préserver les traces d'urbanisation anciennes
- Garantir un traitement qualitatif des lisières

3. Prescriptions

➤ Développement urbain

Les restructurations du tissu urbain doivent permettre :

- D'assurer une continuité entre les deux rives de la Rue de la Gare,
- De réaliser une polarité d'espace public, pensé comme un élément d'articulation à l'échelle du quartier, notamment via :
 - Le développement d'un espace public paysager et qualitatif
 - Le renforcement de la présence des activités commerciales, source de liens et d'animation à l'échelle du quartier

- De développer un bâti qualitatif à la fois dans sa forme architecturale, paysagère et dans sa prise en compte des enjeux écologiques et énergétiques,
- De conserver une porosité visuelle à l'échelle des différents lots afin de conserver une vue sur le grand paysage et éviter une urbanisation trop massive du lieu,
- D'assurer un épannelage différencié sur ce secteur. Il s'agira de permettre une transition entre le tissu pavillonnaire au sud de la rue Marie Hillion et le tissu de collectifs au Nord.
- De préserver le tissu urbain ancien, témoin de l'histoire rurale et agricole de Plaisir. Il s'agit notamment de préserver le tissu pavillonnaire compris entre les rues Marie Hillion et Marcel Jeantet.

Au sein du « Périmètre de l'opération d'aménagement global » représenté en violet sur la cartographie de l'OAP ci-après, les constructions devront présenter un épannelage progressif avec des variations de hauteurs. En termes de niveaux, les bâtiments ne pourront pas dépasser le R+4 et cette hauteur maximale ne pourra pas représenter plus de 50% de la superficie de l'emprise au sol totale créée ou maintenue dans ce périmètre.

➤ Déplacements

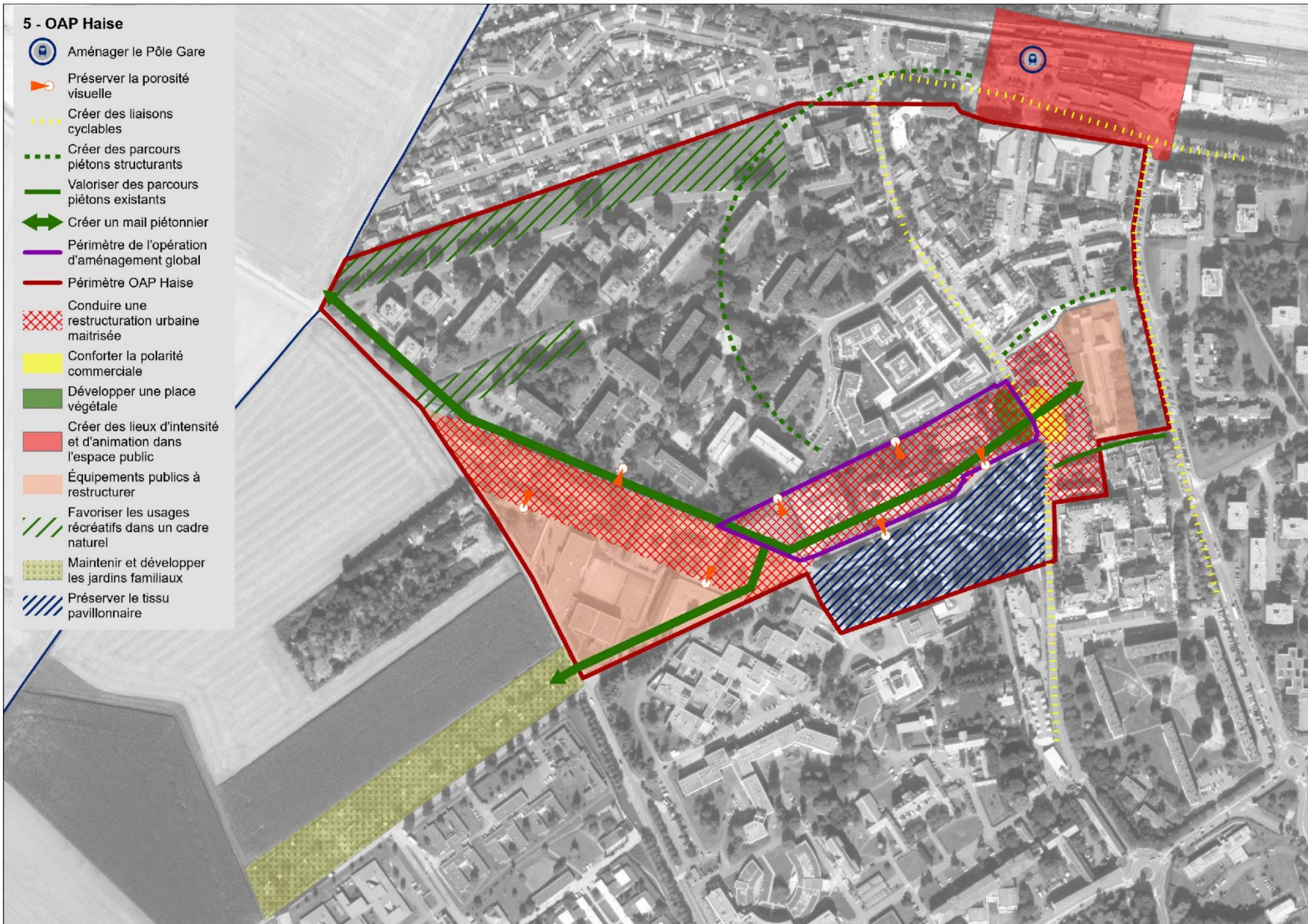
Les futurs aménagements devront permettre :

- D'améliorer le report modal en faveur des modes actifs, notamment via l'aménagement de pistes cyclables et de circulations sécurisées pour les piétons,
- D'assurer un rabattement vers le pôle gare Plaisir-Grignon,
- De développer un réseau de liaisons pour modes actifs depuis le sud du secteur de l'OAP jusqu'au futur parc au Nord en vue de rejoindre le pôle gare,
- Préserver des cheminements piétons d'est en ouest, notamment à proximité du groupe scolaire.

➤ Composition paysagère

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

- La préservation, autant que possible, des grands sujets et des cœurs d'ilots qui constituent des repères dans la structuration du paysage, en cas d'abattage d'arbre, celui-ci devra être justifié ;
- Le développement d'un mail paysager d'Est en Ouest afin de relier la rue de la Gare aux grands espaces paysagers,
- La réalisation de corridors végétalisés, supports d'activités récréatives pour les habitants du quartier,
- Le maintien de la présence végétale afin de répondre aux enjeux de lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain, incluant notamment la place végétale qui sera aménagée lors de l'opération d'aménagement global,
- Une présence végétale au sein des différents ilots, permettant également de ménager des porosités visuelles en leur sein.



VIII. OAP Rue Charles d'Orléans

1. Contexte

Le secteur de projet, d'une superficie d'environ 4,4 hectares, se localise au sud du centre-ville, dont il est distant d'environ 1 kilomètre, entre la RD30 à l'est et la rue Charles d'Orléans à l'ouest. Bien qu'il jouxte la RD30, le terrain n'est accessible que par la rue susmentionnée, qui est une voie privée. Celle-ci permet la desserte interne à la Résidence du Clos de la Chaîne. Elle est reliée à la rue Jules Régnier qui n'est pas directement accessible depuis la Route Départementale puisqu'elle la surplombe par un ouvrage de franchissement.

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

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

Le secteur bénéficie également d'un environnement valorisé :

- d'une part, de la proximité des équipements du domaine des Gâtines à l'est comme le stade des Gâtines ;

- d'autre part, par la proximité du parc du château de Plaisir à l'ouest, où plusieurs équipements sont présents tels qu'une médiathèque, un conservatoire et un théâtre.

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

2. Enjeux et objectifs

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

Aujourd'hui exempt de toute construction, puisque le terrain est actuellement en friche, son aménagement n'occasionnera la démolition d'aucun logement.

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

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

de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3. Prescriptions

➤ Développement urbain

L'aménagement du terrain doit respecter les orientations suivantes :

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

➤ Déplacements

- Compte tenu de la situation du terrain qui jouxte la Route Départementale 30, il est important de noter que l'accès au terrain

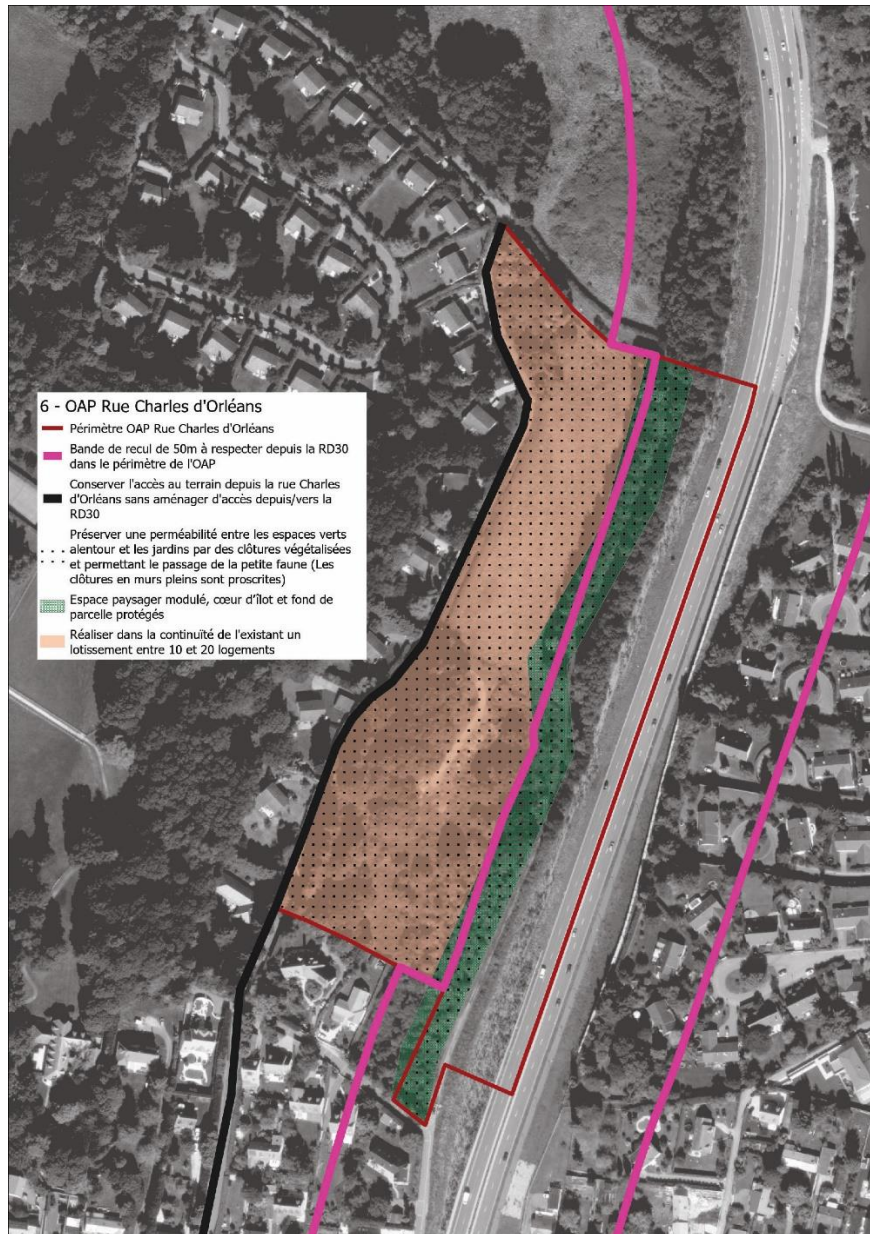
devra se faire uniquement par la rue Charles d'Orléans, de façon à ce qu'aucun accès ne soit aménagé depuis et vers la RD30.

- Le chemin rural, piéton, dit du « Froid cul », situé entre la RD30 et le site de l'OAP, devra être conservé dans le cadre de l'aménagement du projet. Aucun accès ne sera possible vers ce chemin.

➤ Composition paysagère

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

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



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

a. Cadrage réglementaire

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

- Rappels du Code de l'Urbanisme :

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

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

Article L.111-8 : *« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles*

prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Dans le cadre de la révision du PLU de Plaisir, la réalisation d'une étude au sens de l'article L.111-8 du code de l'Urbanisme apparaît nécessaire sur ce secteur en vue de son urbanisation future pour abaisser cette bande d'inconstructibilité de 75 à 50 mètres.

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

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

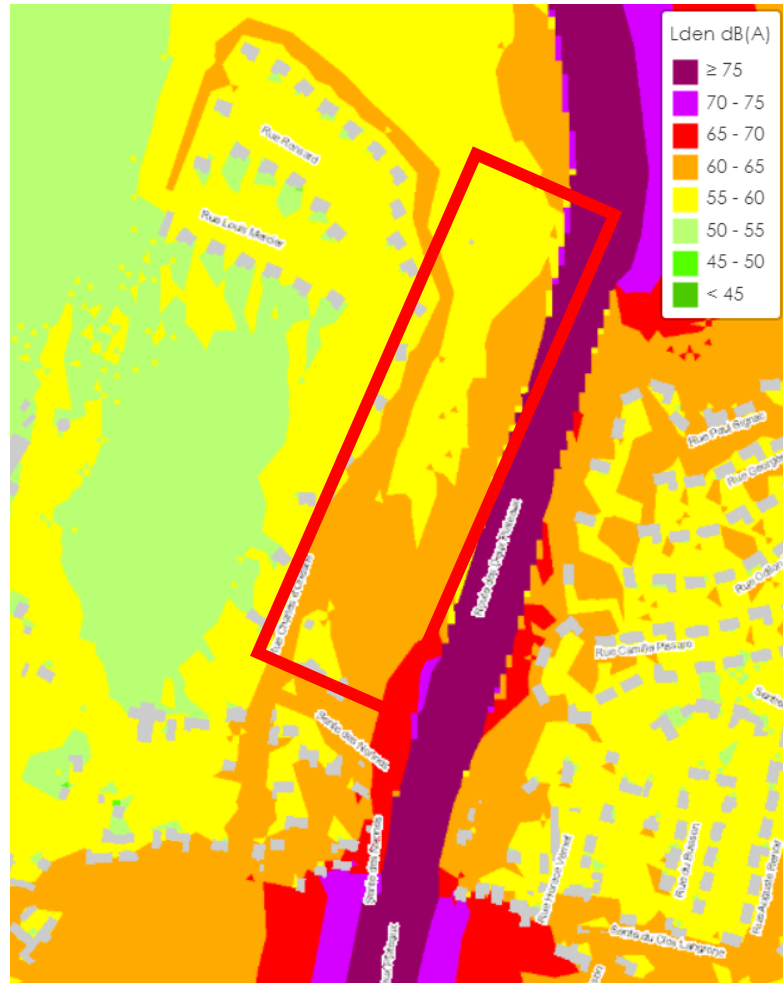
b. Justifications des règles d'implantation des constructions différentes de celles prévues par l'article L.111-6, le long de la RN 12 au regard de la prise en compte des critères fixés par l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

1) Nuisances

- État des lieux :

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

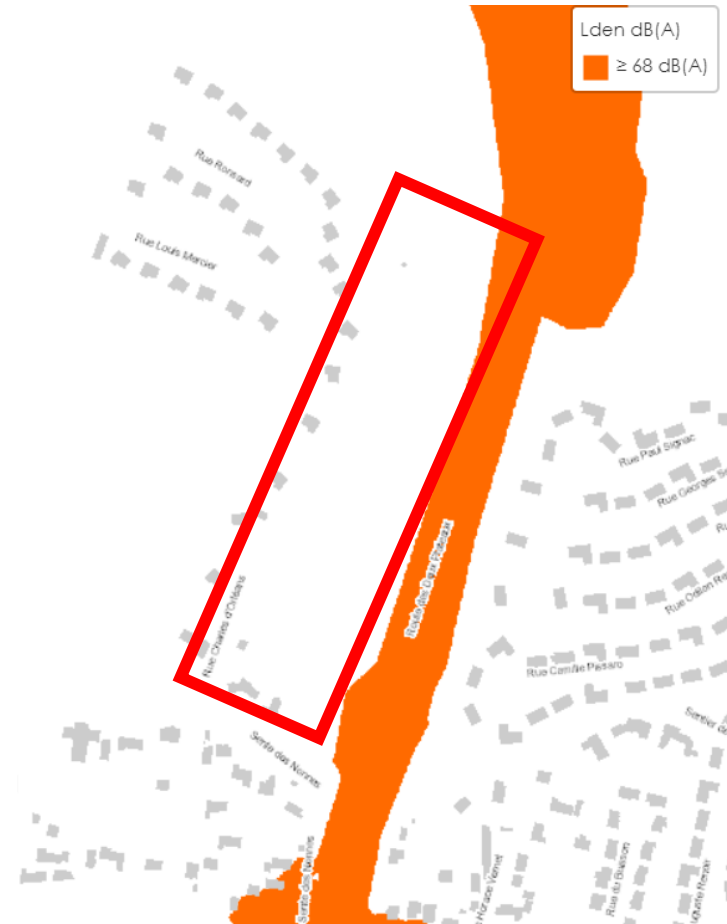
La carte ci-dessous affiche une exposition au bruit moyenne du site comprise entre 55 et 65 dB (exposition moyenne sur une journée), du fait de l'importance du trafic routier sur cet axe.



Sources : Cartographie Bruitparif 2022 – Données Céréma

Par ailleurs, seul le périmètre de la RD 30 en lui-même est situé en zone de dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour

l'indicateur Lden. Le secteur de l'OAP Rue Charles d'Orléans est bien situé en dehors de cette zone de dépassement.



Sources : Cartographie Bruitparif 2022 – Données Céréma

- Prise en compte dans le projet :

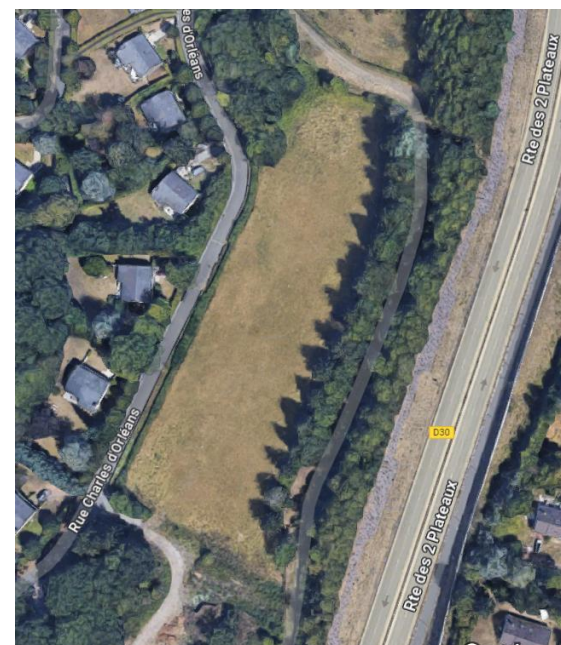
Le projet porte sur la réalisation d'une extension du lotissement actuel, dénommé « Résidence du Clos de la Chaîne », donc des constructions à destination d'habitation.

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



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

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



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

2) Sécurité et accessibilité

- État des lieux :

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



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

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



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

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

- Prise en compte dans le projet :

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

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

3) Qualité paysagère

- État des lieux :

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

- Prise en compte dans le projet :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

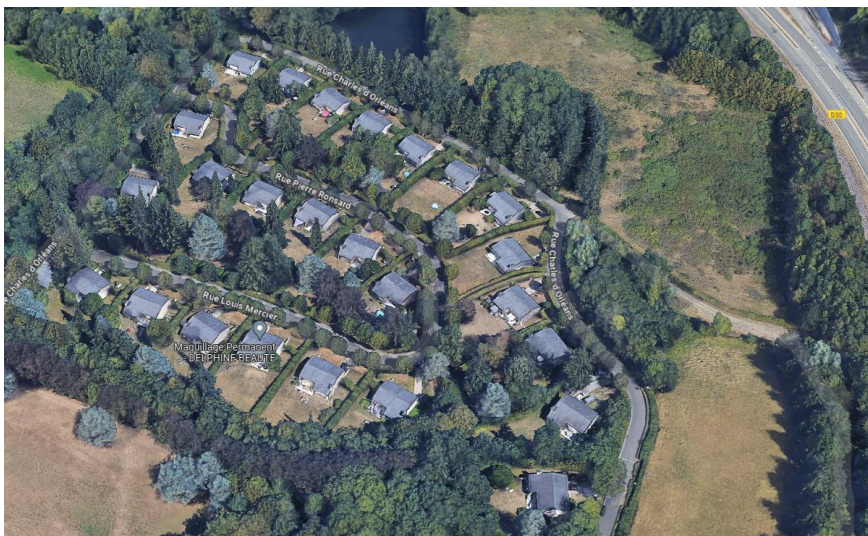
Les différentes prescriptions applicables à l'aménagement de ce terrain, que ce soit au sein de l'OAP ou du règlement graphique et écrit, permettent bien de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement, tout en valorisant son caractère végétal.

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

- État des lieux :

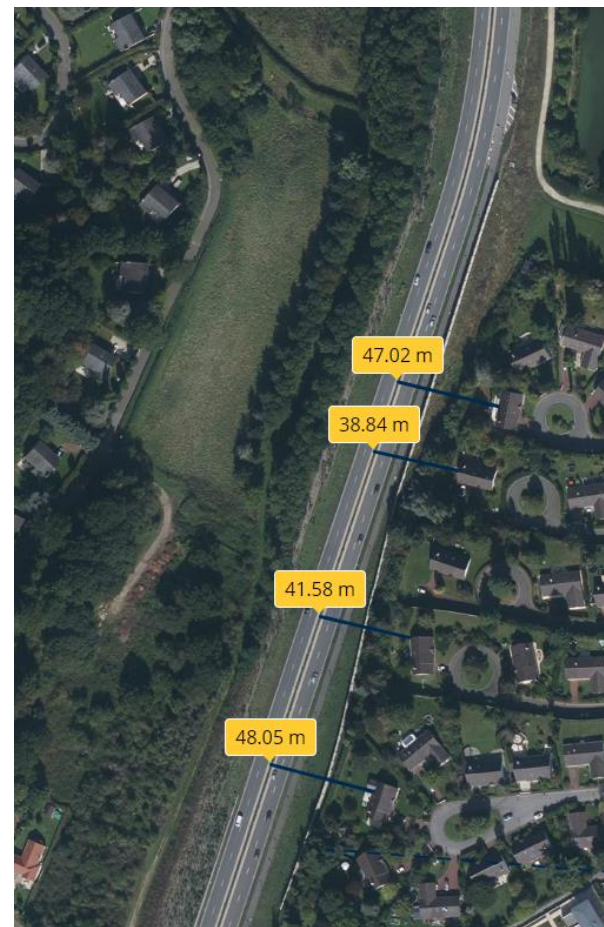
Le terrain d'assiette du projet ne fait état d'aucune construction, étant en friche. Toutefois, il s'insère, comme dit plus haut, dans la continuité du

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



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

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



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

- Prise en compte dans le projet :

Le projet d'habitat souhaité concerne entre 10 et 20 constructions, comme rappelé dans l'OAP. Au sein du règlement graphique, ce terrain est classé en zone AUR3f6. Ce classement est particulièrement contraint en matière

de constructibilité afin de garantir le caractère vert et paysager du site. Le règlement précise ainsi que :

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

Ces règles permettent ainsi de garantir la qualité architecturale des constructions. Par ailleurs, l'OAP spécifie bien que les constructions, dans leur architecture et dans leur forme, devront se rapprocher autant que possible de celles existantes dans un souci de cohérence architecturale et urbaine à l'échelle du secteur. Pour bénéficier du maximum d'ensoleillement, les constructions devront préférentiellement être orientées vers le sud. Le projet ne donnera pas lieu à de vues particulières, uniquement sur des boisements environnants.

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

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

c. Conclusion

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

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

Le projet prend donc en compte les éléments suivants :

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

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

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

Extrait du plan de zonage sur le site de projet :

