

**PLU**

Plan Local d'Urbanisme

**Ville de Plaisir**

## **7.3.09 - Délibération Zone d'Aménagement Différé**

**REVISION**

**APPROBATION**

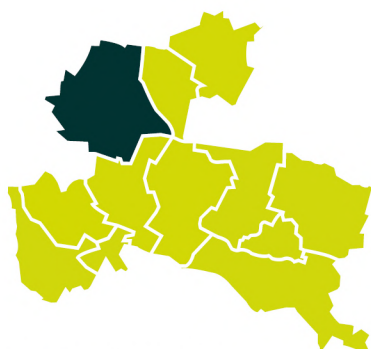
Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire du 13/02/2025

Le Président Jean-Michel Fourgous

Date de création :28/08/2023

Date de mise à jour :28/08/2023

Date d'édition :27/12/2024





République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines  
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION  
07/04/2023

DATE D'AFFICHAGE  
07/04/2023

DATE D'ACCUSE DE  
RECEPTION  
PREFECTURE DES YVELINES  
24/04/23

NOMBRE DE MEMBRES EN  
EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 74

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

### DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 13 avril 2023 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

#### Étaient présents :

Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur José CACHIN, Madame Anne CAPIAUX, Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Catherine HUN, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Sébastien RAMAGE, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Christine RENAUT, Madame Véronique ROCHER, Madame Eva ROUSSEL.

formant la majorité des membres en exercice

#### Absents :

Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA.

Secrétaire de séance : Mme ANNE CAPIAUX

#### Pouvoirs :

Monsieur Olivier AFONSO à Monsieur José CACHIN, Madame Catherine BASTONI à Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur Laurent BLANCQUART à Monsieur Laurent MAZAURY, Madame Chantal CARDELEC à Madame Martine LETOUBLON, Madame Catherine CHABAY à Monsieur Gérard GIRARDON, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER à Madame Catherine HATAT, Madame Noura DALI OUHARZOUNE à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Hélène DENIAU à Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Valérie FERNANDEZ à Madame Eva ROUSSEL, Madame Affoh Marcelle GORBENA à Monsieur Nicolas DAINVILLE, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC à Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Nicolas HUE à Madame Christine RENAUT, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Eric-Alain JUNES à Monsieur Michel CRETIN, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER à Monsieur Christophe BELLENGER, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI à Madame Corinne BASQUE, Monsieur Yann LAMOTHE à Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Othman NASROU à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE à Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT à Monsieur François MORTON, Madame Laurence RENARD à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Isabelle SATRE à Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Brice VOIRIN à Madame Sandrine CARNEIRO.

#### **Action Foncière**

**OBJET : 7 - (2023-116) - Saint-Quentin-en-Yvelines- Plaisir- Renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du centre bourg de Plaisir**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**OBJET : 7 - (2023-116) - Saint-Quentin-en-Yvelines- Plaisir- Renouveaulement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du centre bourg de Plaisir**

**Le Conseil Communautaire**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

**VU** l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

**VU** l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L212-1 et suivants,

**CONSIDERANT** que conformément à l'article L212-1 du code de l'urbanisme, des zones d'aménagement différé (ZAD) peuvent être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant les compétences en matière de plan local d'urbanisme, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone,

**CONSIDERANT** que la commune de Plaisir s'est urbanisée en moins de 50 ans, par l'intermédiaire de ZAC juxtaposées les unes aux autres, sans véritable schéma d'ensemble à l'échelle communale. Cette forme particulière d'urbanisme a également eu pour conséquences la construction de quartiers repliés sur eux-mêmes, séparés les uns des autres par des coupures urbaines fortes (RD30, RD11),

**CONSIDERANT** que le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en cours de révision, fait le constat qu'au fil de cette évolution, le Centre-Ville historique a progressivement perdu sa vocation initiale et ne joue plus le rôle structurant qu'il avait auparavant,

**CONSIDERANT** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme poursuit l'objectif d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation et de valoriser l'identité de la Commune de Plaisir,

**CONSIDERANT** que cela se traduit notamment par:

- la nécessité de maîtriser l'évolution urbaine du territoire en définissant des secteurs d'habitat diversifiés, tant sur les densités que les formes urbaines, et d'urbaniser dans le respect des continuités urbaines existantes.
- la volonté d'affirmer le rôle du centre-ville en redynamisant l'offre commerciale par l'incitation au maintien des petits commerces de proximité, en améliorant la fluidité des déplacements et en favorisant les mobilités douces,
- Le renforcement des liaisons inter-quartiers par la mise en place d'un maillage de liaison douce,
- La mise en valeur des paysages urbains en préservant la diversité des paysages et les cônes de vue, tant de la ville vers la campagne que depuis la campagne vers la Ville, et en réduisant les nuisances visuelles.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**CONSIDERANT** que pour ce faire, il est prévu d'intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant spécifiquement sur le réaménagement du Centre Bourg de la commune, y compris le secteur de l'actuel hôpital Charcot. Les objectifs de cette OAP 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,
- Développer une urbanisation adaptée au centre-bourg pour accueillir une nouvelle population,
- Assurer une mutation mesurée du tissu existant,
- 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 ilots,
- Valoriser le patrimoine historique du centre historique, assurer sa mise en liaison et sa promotion,
- Assurer une urbanisation s'inscrivant et valorisant les caractéristiques paysagères du site.

**CONSIDERANT** qu'en outre, il est également prévu dans le cadre du PLU révisé d'intégrer dans le règlement un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) qui a l'intérêt de figer les constructions sur une période de 5 ans sur l'emprise actuellement occupée par l'hôpital Charcot,

**CONSIDERANT** que le territoire de Plaisir est aujourd'hui le siège d'importants projets de restructurations, en particulier sur le quartier du Valibout qui fera l'objet de requalifications dans le cadre de l'ANRU et sur le secteur de l'hôpital dont les activités et l'organisation doivent évoluer libérant des espaces mutables à moyen terme,

**CONSIDERANT** qu'afin d'assurer la cohérence du projet communal, éviter que les opérations ne soient déconnectées les unes des autres et agir pour la revitalisation du Centre-Ville, la commune a réalisé une étude globale sur le périmètre élargi dit du « Centre Bourg »,

**CONSIDERANT** que cette étude a identifié certains secteurs, en dehors de l'hôpital et du Valibout, comme nécessaires pour faciliter la restructuration des commerces du centre ancien et assurer l'articulation entre les projets de restructuration envisagés,

**CONSIDERANT** qu'aussi, dans la suite de cette démarche, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines mène actuellement une étude urbaine pré-opérationnelle de restructuration du centre-bourg,

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**CONSIDERANT** que dans le cadre de ce travail, il est nécessaire de prolonger l'accompagnement foncier du secteur afin de poursuivre les démarches encourus et de mener à bien le projet,

**CONSIDERANT** qu'ainsi, afin de poursuivre un aménagement cohérent la collectivité doit pouvoir réaliser les acquisitions foncières nécessaires pour répondre à ces objectifs, il est donc primordial que Saint Quentin en Yvelines puisse en maîtriser l'évolution foncière,

**CONSIDERANT** qu'à ce titre et compte tenu des perspectives de développement de la Commune de Plaisir, le Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a instauré par délibération du 29 juin 2017 un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre du « Centre Bourg » et plus particulièrement, sur les secteurs suivants :

- Le centre historique,
- La Pommeraie,
- Les jardins familiaux.

**CONSIDERANT** que la création d'une ZAD permet notamment de s'opposer à la spéculation foncière et de constituer des réserves foncières répondant aux objectifs d'aménagement du secteur,

**CONSIDERANT** que Saint-Quentin-en-Yvelines est désignée titulaire du droit de préemption,

**CONSIDERANT** que le renouvellement de la ZAD est justifié pour poursuivre l'aménagement du secteur,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 30 mars 2023,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Renouvelle la Zone d'Aménagement Différé créée par délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2017 sur le secteur centre bourg de la Commune de Plaisir représenté sur le plan au 1/2250<sup>ème</sup> annexé.

**Article 2 :** Désigne Saint-Quentin-en-Yvelines titulaire du droit de préemption.

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

**Adopté à l'unanimité par 74 voix pour**

**FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Président**

**Jean-Michel FOURGOUS**

*«signé électroniquement le 24/04/23*

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

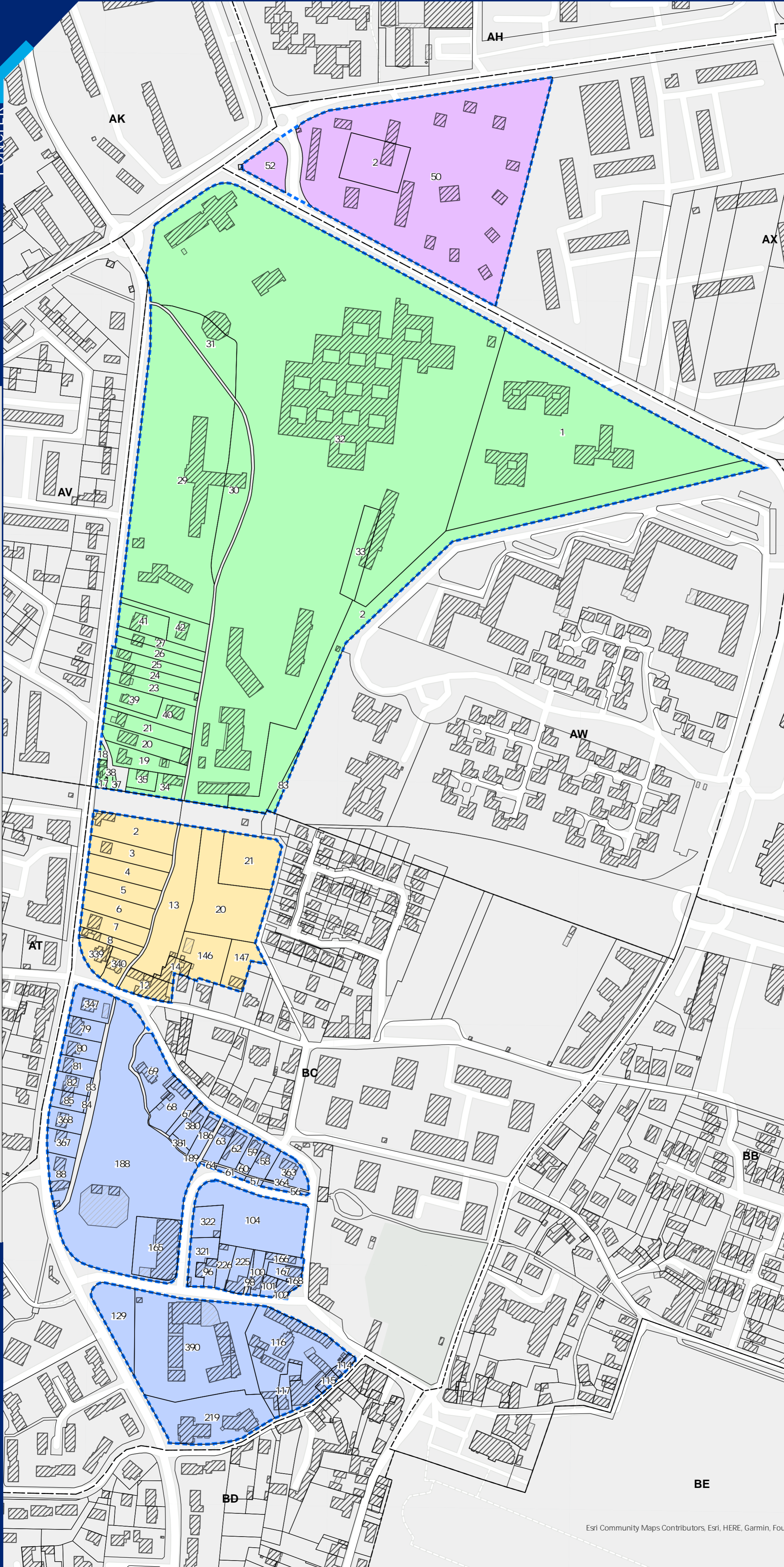
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.



## Commune de PLAISIR

**RENOUVELLEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ CENTRE-BOURG**

- LÉGENDE**
- Section cadastrale
  - PERIMÈTRE
  - Zone d'Aménagement Différé
  - SECTEUR ZAD**
  - Pommeraie
  - Hôpital
  - Jardins familiaux
  - Centre historique
  - BÂTIMENTS**
  - Bâti dur
  - Bâti léger



SECTEUR POMMERAIE		
SECTION	PARCELLE	SURFACE
AX	2	1983 M2
AX	50	22942 M2
AX	52	946 M2

SECTEUR HOPITAL		
SECTION	PARCELLE	SURFACE
AW	1	19722 M2
AW	2	6585 M2
AW	17	181 M2
AW	18	66 M2
AW	19	942 M2
AW	20	1026 M2
AW	21	948 M2
AW	23	842 M2
AW	24	705 M2
AW	25	728 M2
AW	26	726 M2
AW	27	613 M2
AW	29	16470 M2
AW	30	2171 M2
AW	31	1671 M2
AW	32	74908 M2
AW	33	1088 M2
AW	34	585 M2
AW	35	385 M2
AW	37	50 M2
AW	38	63 M2
AW	39	800 M2
AW	40	837 M2
AW	41	800 M2
AW	42	962 M2
AW	83	235 M2

SECTEUR JARDINS FAMILIAUX		
SECTION	PARCELLE	SURFACE
BC	2	1659 M2
BC	3	1027 M2
BC	4	1057 M2
BC	5	985 M2
BC	6	994 M2
BC	7	877 M2
BC	8	400 M2
BC	12	769 M2
BC	13	2910 M2
BC	14	357 M2
BC	20	3506 M2
BC	21	2002 M2
BC	146	1292 M2
BC	147	850 M2
BC	339	559 M2
BC	340	517 M2

SECTEUR CENTRE HISTORIQUE		
SECTION	PARCELLE	SURFACE
BC	56	157 M2
BC	57	68 M2
BC	58	422 M2
BC	59	282 M2
BC	60	65 M2
BC	61	115 M2
BC	62	498 M2
BC	63	469 M2
BC	64	39 M2
BC	67	NR
BC	68	NR
BC	69	1285 M2
BC	79	524 M2
BC	80	504 M2
BC	81	438 M2
BC	82	441 M2
BC	83	30 M2
BC	84	33 M2
BC	85	402 M2
BC	88	718 M2
BC	96	315 M2
BC	98	106 M2
BC	100	338 M2
BC	101	209 M2
BC	102	205 M2
BC	104	3637 M2
BC	114	173 M2
BC	115	166 M2
BC	116	4205 M2
BC	117	485 M2
BC	129	1546 M2
BC	165	1865 M2
BC	166	300 M2
BC	167	320 M2
BC	168	50 M2
BC	186	388 M2
BC	188	12399 M2
BC	189	42 M2
BC	219	3373 M2
BC	225	589 M2
BC	226	425 M2
BC	321	679 M2
BC	322	622 M2
BC	347	828 M2
BC	363	668 M2
BC	364	17 M2
BC	367	534 M2
BC	368	533 M2
BC	380	559 M2
BC	381	34 M2
BC	390	7918 M2

Echelle : 1 : 2 250  
Date: 02/02/2023

I:\CARTO\FONCIER\ETUDES\APRX\AGGLO\PERIMETRES.aprx  
I:\CARTO\FONCIER\ETUDES\GDB\AGGLO\PERIMETRES.SQY.gdb

G:\DA\FONCIER\GEO\METRES\REQUETES\90\_PLAISIR\CENTREBOURG\ZAD CENTREBOURG\_2023.pdf