



Trappes, le 9 avril 2024,

MONSIEUR JEAN-MICHEL FOURGOUS
PRESIDENT
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
1, RUE EUGENE HENAFF
BP 10118 -
78192 TRAPPES CEDEX

Direction générale des Services,
Territoire d'Action Départementale de Saint-Quentin,

Affaire suivie par : Abdenor Salhi

Courriel : asalhi@yvelines.fr

Téléphone : 06 60 26 14 07

Monsieur Le Président,

Par courrier du 11 janvier 2024 réceptionné le 22 janvier, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), compétente en matière d'aménagement du territoire et de planification, a notifié au Département pour avis le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Plaisir.

Le Département note que la plupart des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des dispositions du projet de PLU révisé sont en cohérence avec les priorités du Département pour la Commune.

La Ville de Plaisir étant considérée comme un « pôle structurant » à l'échelle départementale, **l'intensification du développement urbain** souhaitée par le Département **trouve des traductions concrètes au travers :**

- **de perspectives de croissance démographique et de construction de logements ambitieuses**, avec 3 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 (soit +0,9% par an), et + 295 logements/an.
- **d'une diversification de l'offre de logements**, destinée à faciliter les parcours résidentiels et à attirer une nouvelle population, la Commune souhaitant à la fois équilibrer la mixité sociale des différents quartiers et maintenir un taux de logements sociaux supérieur à 25%. Elle établit en particulier à cette fin deux secteurs de mixité sociale :
 - le secteur de Centre-bourg (36 ha) hors secteur de l'hôpital Charcot, à la grande mixité fonctionnelle,
 - le secteur de La Haise (9 ha), où une requalification primera sur la production de logements.

La mixité sociale fait cependant l'objet d'une recommandation départementale (cf. ci-après, dans la seconde partie relative aux réserves, recommandations et suggestions).

- **du confortement et de l'adaptation des équipements. Le Département alerte toutefois sur des dispositions contraignantes pour la réalisation d'une maison médicale et émet des réserves et une demande à ce titre** (cf. ci-après).

Les efforts de restructuration, de requalification et de rénovation urbaine déjà engagés sont par ailleurs traduits dans la plupart des OAP sectorielles, de manière généralement très qualitative :

- **sur le centre-bourg élargi aux fonciers de l'Hôpital Charcot**, l'opération à vocation mixte visant également à conforter la polarité du centre-bourg et à améliorer les liaisons entre les différents quartiers. **L'OAP Centre-bourg fait toutefois l'objet de recommandations** (cf. ci-après).
- **sur le quartier en renouvellement urbain du Valibout**, couvert par une OAP visant à assurer la mise en œuvre du projet porté dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, accompagné par le Département au travers du PRIOR' Yvelines rénovation urbaine. Aussi le Département partage les objectifs généraux définis dans l'OAP.
- **sur les quartiers des deux pôles gares (Plaisir/Les Clayes et Plaisir/Grignon)**, la restructuration engagée ayant pour objectifs d'accroître leur intégration urbaine et d'en faire des pôles d'attractivité. **Le Département émet toutefois des recommandations sur l'OAP La Haise** (cf. ci-après).
- **sur les zones d'activités économiques (ZAE) des secteurs de Sainte Apolline et des Gâtines**, au travers du développement du projet « SQY High Tech », pôle économique à vocation de haute technologie et de prototypage, **l'OAP correspondante faisant néanmoins l'objet de suggestions départementales** (cf. ci-après).

L'importante restructuration du pôle commercial engagée (OAP Gares), ainsi que la mise en place de linéaires commerciaux, contribueront à une dynamique qualitative et à plus de diversité dans ce domaine.

L'amélioration des conditions locales de déplacement, déjà largement entamée par les travaux d'aménagement sur la RD30, doit se poursuivre et sera accompagnée par la **qualification des entrées de ville** sur les axes routiers nationaux et départementaux. **Le réseau routier départemental fait toutefois l'objet de recommandations** (cf. ci-après).

La préservation et la valorisation des espaces naturels agricoles et forestiers, ainsi que l'accessibilité aux espaces verts, adossées à la Trame Verte et Bleue (TVB), sont souvent bien assurées, notamment par :

- une maîtrise du front urbain renforcée aux franges de la Plaine de Versailles, au nord de la Commune,
 - des projets de renaturation et des dispositions environnementales qualitatives dans plusieurs OAP,
- Le Département note aussi le rebasculé en zones naturelles (N) ou agricoles (A) d'anciennes zones à urbaniser sans règlement (AU). Toutefois, **dans le secteur des ZAE de Sainte-Apolline et des Gâtines, le passage en zone urbaines (U) de zones antérieurement classées AU et dotées d'un règlement appelle des remarques de la part du Département** (cf. ci-après).

Le Département souhaite néanmoins émettre plusieurs réserves, recommandations et suggestions :

1. Réserves relatives à des dispositions ponctuelles de l'OAP Trame Verte et Bleue et du règlement applicable à la zone UEa16, en lien avec un projet départemental

Le Département a une opération en cours d'étude à Plaisir : la construction d'une maison médicale, localisée à l'angle des rue François Mansart et rue de la Boissière, et située en zone UEa16.

Cette opération est sous maîtrise d'ouvrage départementale déléguée à la Commune.

Le Département alerte sur le fait que cette révision du PLU entraîne des exigences plus importantes que celles s'appliquant au projet actuel et **souhaite notamment attirer l'attention et porter des réserves sur des dispositions ponctuelles de l'OAP Trame Verte et Bleue et des articles règlementaires suivants s'appliquant en zone UEa16**, plus contraignants que ce qui est prévu dans le projet actuel :

- OAP Trame Verte et Bleue (p.14) : « pour 1 arbre abattu 3 devront être replantés ».
- règlement Titre 3, Section 2, Article 1 (p. 57) : « les toitures à pente présenteront une pente comprise entre 30 et 40° ».
- règlement Titre 3, Section 2, Article 3 (p. 66) : « 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 ».

Le Département demande une évolution sur ces points afin de supprimer ou du moins atténuer, dans la zone concernée (UEa16), ces contraintes nouvelles, risquant d'empêcher, ou de compliquer et retarder, la réalisation de ce projet d'équipement d'intérêt public dans le domaine de la santé.

2. Recommandations au titre des mobilités et du réseau routier départemental

Ce projet de PLU révisé projette plusieurs Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) impactant le réseau routier départemental.

L'OAP « SQY High Tech » constitue un secteur caractérisé par un important trafic, notamment sur les routes départementales (RD 912, RD 30, RD 134 et RD 58), mais qui reste peu desservi par les transports en commun. Les principales gares se situent entre 5 et 10 km du pôle, avec **un enjeu de rabattement vers les modes lourds, que le Département recommande d'approfondir dans le projet de PLU.**

Pour les OAP envisagées, les services départementaux devront être associés d'une part aux études à venir sur le volet mobilité afin d'évaluer l'impact circulatoire et l'adapter au réseau routier départemental existant en envisageant des aménagements de voirie. Ces derniers seront à la charge des porteurs de projets (communes, intercommunalités, aménageurs, promoteurs).

Il conviendra de privilégier des dessertes internes de ces OAP par un réseau viaire afin de réduire les points d'échanges avec le réseau routier départemental.

D'autre part, l'instruction des autorisations d'urbanisme délivrées dans le cadre de ces OAP devront faire l'objet de consultation auprès des services départementaux.

Dans un cadre plus général, pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, ou à proximité du réseau routier départemental (RD 11, RD 30, RD 58, RD 98, RD 109, RD 134 et la RD 912), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Urbain de l'EPPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

3. Recommandations et suggestions relatives à la mixité sociale

En matière de mixité sociale, le PAIDD indique des objectifs que partage le Département, comme assurer le maintien du taux SRU au-dessus de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, la renforcer au sein des différents quartiers via la production équitablement répartie des logements aidés, en accession sociale à la propriété ou en bail réel solidaire, ou encore permettre une diversification du parc et des typologies d'habitat dans les secteurs comptant un nombre élevé de logements locatifs sociaux, comme le Valibout.

Cependant, concernant l'objectif de pérennisation du taux de 25% de logements sociaux à l'échelle communale, les dispositions règlementaires, qui portent essentiellement sur l'instauration des deux grands secteurs de mixité sociale (Centre-bourg et La Haise), pourraient s'avérer insuffisantes, au regard du taux actuel (27% au 1^{er} janvier 2023).

En effet, pour ces deux secteurs, il est indiqué une obligation de construire au moins 25% de logements aidés mais ne s'appliquant qu'aux programmes de 30 logements et plus. Il paraît incertain que ce seuil permette d'assurer à lui seul le maintien du taux global de 25% de logements sociaux, car d'une part des opérations de logements pourraient être réalisées en diffus sans obligation particulière hors des secteurs de mixité sociale, et, d'autre part, une réduction progressive du taux est attendue et souhaitable dans d'autres quartiers comme Le Valibout.

Aussi, le Département recommande :

- **soit d'abaisser, dans les deux secteurs de mixité sociale prévus, le seuil de 30 logements au-delà duquel la réalisation de 25% de logement sociaux est obligatoire,**
- **soit de porter autour de 30% à 35% le taux de logements aidés en secteurs de mixité sociale,**
 ↳ **Ces deux propositions pourraient être combinées sur les deux secteurs de mixité sociale.**
- **soit de créer ponctuellement des secteurs de mixité sociale supplémentaires (assortis de taux de logement sociaux assez élevés) ou quelques emplacements réservés pour mixité sociale.**
- **soit d'instaurer explicitement, dans certaines OAP devant donner lieu à la production de logements (hormis celle du Valibout), un taux minimal de l'ordre de 30% de LLS. Cette perspective pourrait concerner notamment tout ou partie de l'OAP Centre-Bourg.**

En outre, le Département suggère que soit exposé avec davantage de clarté, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique, **un phasage prévisionnel des objectifs chiffrés de construction de logements** (en particulier sociaux) sachant que le taux communal d'au moins 25% de logement sociaux a vocation à être pérennisé durant toute la durée d'application du P.L.U.

4. Recommandations relatives à l'OAP Centre-Bourg

Le Département, qui accompagne les réflexions sur ce secteur, partage l'objectif de cette OAP visant à encadrer les opportunités de développement urbain et de renforcement des mixités offertes notamment par la libération du foncier de l'hôpital Charcot. Il souscrit aux objectifs visant à diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels sur le centre-bourg et note l'instauration d'un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) sur le site de l'hôpital pour affiner les perspectives du projet.

Cependant, des observations peuvent être émises, notamment quant à l'ambition programmatique et à la traduction graphique de l'OAP :

- **les perspectives quantitatives en matière de logements mériteraient d'être indiquées, même de façon encore approximative.**

- la traduction graphique paraît privilégier davantage les aspects de traitement environnemental, d'intégration paysagère et d'aménagement d'axes fonctionnels (déplacements, coulées vertes, ...) que l'émergence et la structuration d'un nouveau quartier mixte portant en particulier une ambition majeure en termes de programmation et de diversification de logements.

Aussi le Département recommande de :

- encadrer les perspectives quantitatives en matière de programmation globale de logements (au travers par exemple de fourchettes minimales / maximales).
- évoquer plus précisément les catégories et/ou produits de logements envisagés,
- envisager une production minimale de 30% de logements sociaux explicitement indiquée pour toute ou partie de l'POAP,
- affirmer davantage, dans le texte mais surtout l'expression graphique, la création d'un véritable quartier mêlant des ambitions fortes tant en matière de production de logements diversifiés, que de qualité environnementale et d'intégration des logements dans le cadre urbain et paysager,
- de renforcer la cohérence entre le texte et l'expression graphique du schéma d'aménagement, et à ce titre, il serait souhaitable :
 - d'indiquer sur le schéma, dans la légende, l'objectif visant à « développer des îlots urbains de taille variée et bien intégrés au paysage »,
 - de mieux traduire graphiquement, autant que faire se peut, certaines dispositions, par exemple :
 - « la variété et le contraste dans la forme du bâti, avec des épannelages et des densités variées par le développement d'îlots 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 »,
 - « l'interpénétration entre le parc et les bâtiments résidentiels, notamment via un traitement paysager important des îlots bâtis et en conséquence l'ensemble du parc habité »,
 - « 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.) sur le site Charcot ».
 - d'affiner le traitement graphique des îlots de quartier, qui à ce stade apparaît trop indifférencié (trame violette présentant des îlots de même taille), afin de mieux correspondre au texte de l'POAP.
- d'aborder graphiquement le traitement paysager du site de l'hôpital lui-même (actuellement en fond grisé), en complément du développement des îlots urbains.

5. Recommandations sur l'POAP La Haise

Le Département partage certains des objectifs de cette OAP qui vise à encadrer la restructuration du secteur de la Haise, en renforçant son lien avec le pôle gare et les espaces paysagers environnants.

Le Département a bien noté que la production de logements n'était pas la priorité pour ce secteur. Cependant, aucune perspective quantitative globale n'est précisée en la matière alors qu'un développement urbain ainsi que des opérations sont bien prévus dans le texte. Par ailleurs, la nature des restructurations est peu identifiable au travers du schéma, lequel, en outre, ne traite pas des lisières avec l'espace agricole.

Aussi le Département recommande :

- que l'POAP précise, dans le cadre du développement urbain maîtrisé indiqué :
 - les perspectives programmatiques ou du moins un cadrage en matière de logements, tant quantitativement (ex : sous la forme d'une fourchette) que qualitativement (tailles, produits, ...),
 - les conditions de confortement du commerce,
 - les perspectives en matière d'équipements ;
- qu'une réflexion sur le traitement qualitatif des lisières soit approfondie et traduite notamment à l'ouest, en limite des terres agricoles.

6. Suggestions sur l'POAP Saint-Apolline et Gâtines

Cette OAP vise à accompagner et encadrer la restructuration des deux zones d'activités au Sud du territoire de Plaisir, en lien avec les ambitions globales portées pour le projet de parc d'activités « SQY High Tech », pour en renforcer l'attractivité et faciliter l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée. Le Département a financé l'étude portant sur la conception du schéma stratégique du secteur SQY High Tech dans le cadre d'une convention spécifique cosignée le 21 juin 2019 avec la CASQY en déclinaison du Contrat Yvelines Territoires de SQY (CY1) portant sur la période 2018-2024.

Situé au nord-ouest de l'agglomération de SQY, le secteur d'études dit SQY High Tech agrège différentes zones d'activités sur 4 communes, dont la Zone d'Aménagement Concertée de Sainte-Apolline (environ 130 ha) et la zone industrielle des Gâtines (40 ha) sur Plaisir.

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

Cette OAP est traduite sur le plan règlementaire par des zones désormais urbaines à vocation d'activités, de densité variée (classées UAi et UAe) et qui étaient antérieurement classées en zone AU assorties d'un règlement mais n'ont pas encore été urbanisées de fait.

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

Par ailleurs, le Département s'interroge également sur la cohérence entre le schéma d'aménagement de l'POAP Saint-Apolline et Gâtines et le schéma de l'POAP Trame Verte et Bleue (TVB). Cette dernière intègre divers espaces boisés, plantés ou agricole, alors que les terrains correspondants sont classés urbains sur le règlement graphique, sans protection particulière, et ne sont pas identifiés par le schéma de l'POAP Saint-Apolline et Gâtines.

En outre, le schéma de l'POAP Saint-Apolline et Gâtines aborde peu les questions des lisières et d'axes de transitions Nord/Sud, pourtant transcrits dans l'POAP Trame Verte et Bleue. Leur intégration permettrait de rythmer davantage l'aménagement de la zone d'activités économiques par l'organisation de quelques coulées transversales à vocation écologiques et/ou paysagères, ce qui pourrait aussi la rendre plus attractive.

Le Département suggère par conséquent pour l'POAP Sainte-Apolline et Gâtines :

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

7. Information relative aux Plans Départementaux des itinéraires de Promenade et Randonnée (PDIPR)

Rappel sur le Plan départemental des itinéraires de promenade et randonnée (PDIPR) :

La loi n°83-663 du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, a transféré aux départements la compétence pour établir des Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les sentes et chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment, pédestre et équestre.

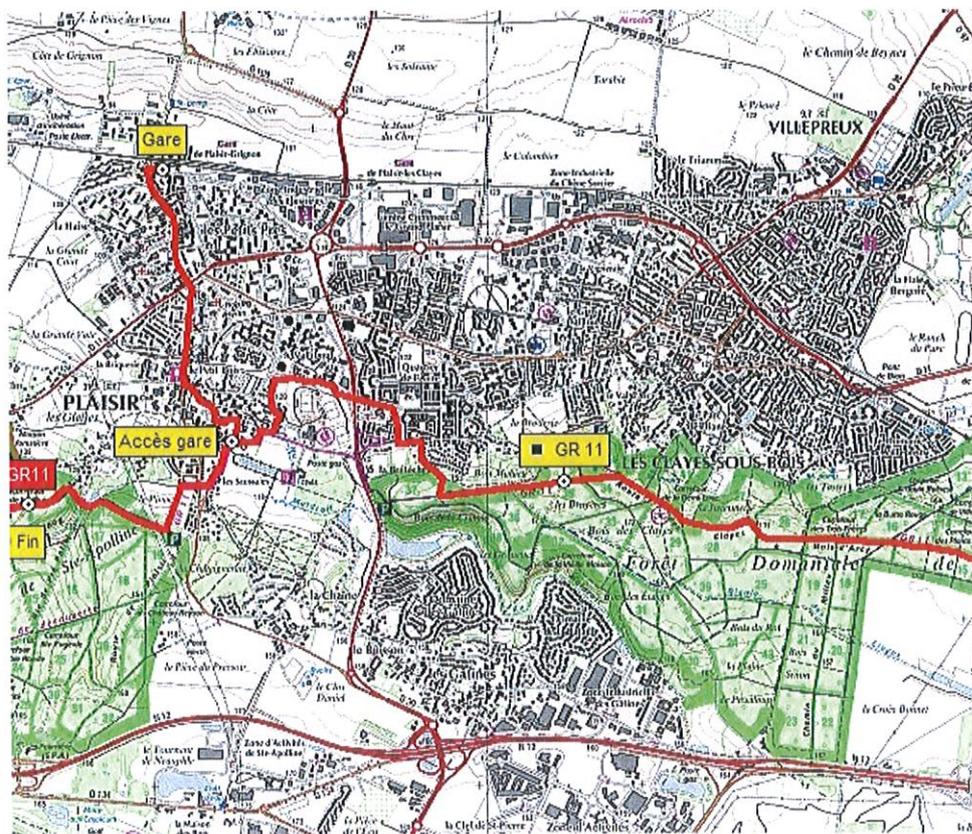
Conformément à l'article L 361-1 du Code de l'Environnement, les communes doivent donner leur accord, par délibération du Conseil Municipal, à l'inscription au Plan des sentes et chemins ruraux les concernant en indiquant avec précision ces chemins.

Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines a approuvé deux plans départementaux, l'un composé d'itinéraires pédestres le 29 octobre 1993, mis à jour en 1999 et 2019, et l'autre composé d'itinéraires équestres le 23 juin 2006, mis à jour en 2011 et 2013.

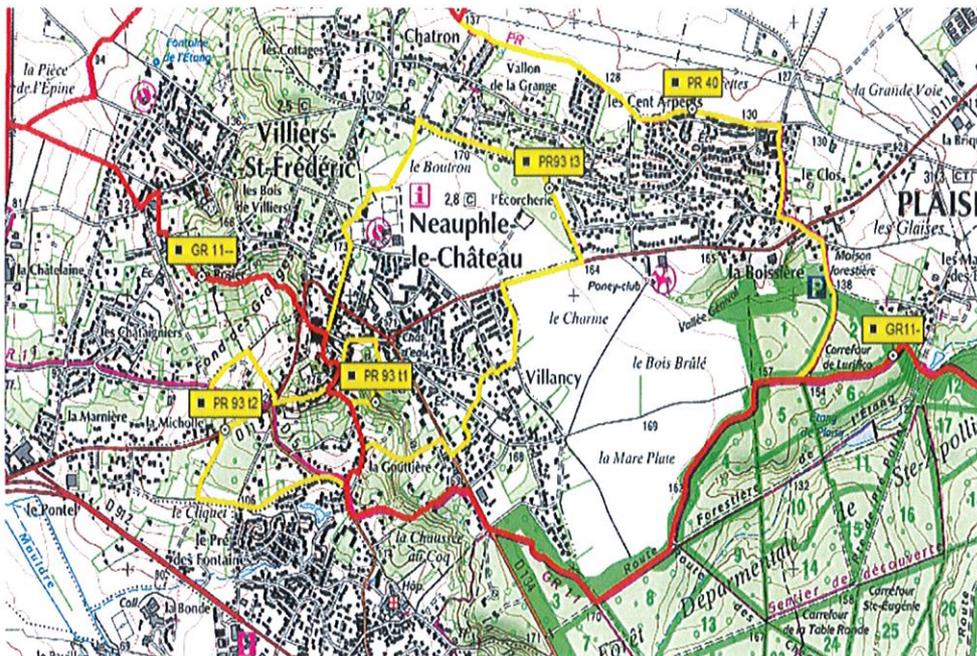
→ La commune de Plaisir est traversée par plusieurs itinéraires (GR et PR) inscrits au PDIPR des Yvelines (volet pédestre) par délibération municipale du 29/05/2019.

Le document 7.3.16 (annexes informatives) relatif au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) fait état des itinéraires inscrits au plan en 2019.

Tracé actuel du GR11

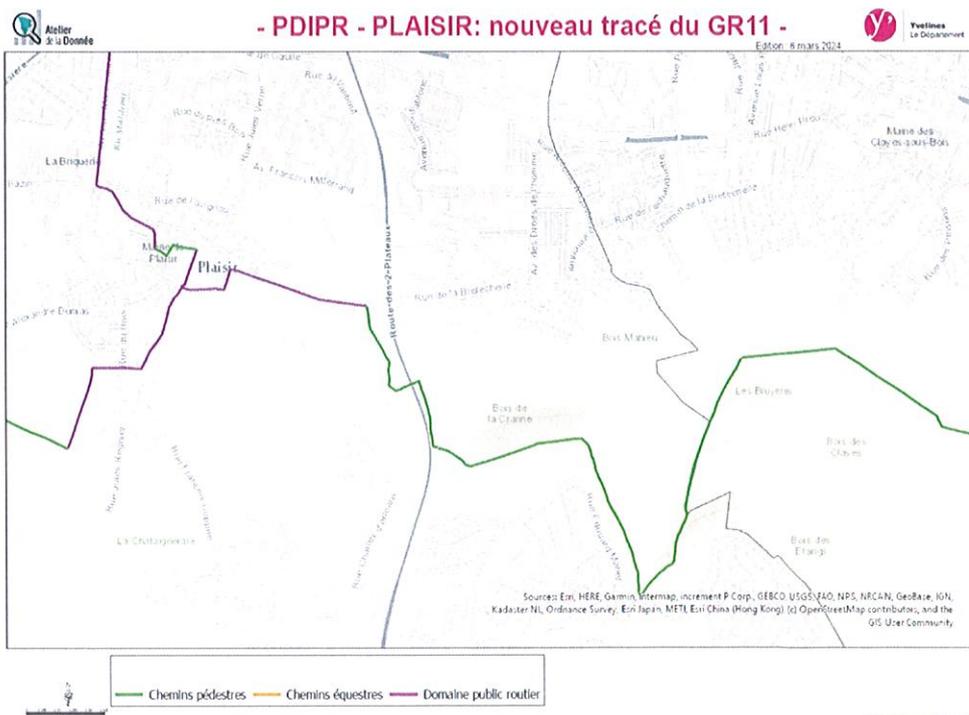


Tracés des GR11, PR40 et PR93



Pour information, à la suite de la mise en service en 2021 d'une passerelle piétonne et cyclable pour traverser la RD 30, le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP78) propose de modifier l'itinéraire du GR11 pour le faire passer par la passerelle ainsi qu'en bordure du bassin de la Cranne (Cf. carte modification du GR11 ci-dessous). Ce nouvel itinéraire a pour intérêt de faire découvrir aux randonneurs et promeneurs des espaces naturels remarquables, en adéquation avec les objectifs du PADD de la commune.

Un dossier sera transmis prochainement à la commune lui proposant d'inscrire le tracé modifié du GR11 ainsi que le nouveau PR93 (Itinéraire de Promenade et de Randonnée) au PDIPR. L'ancien tracé sera supprimé et débalisé.



Telles sont les observations du département à faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de révision du PLU de Plaisir.

Je vous demanderais de bien vouloir verser cet avis départemental au dossier d'enquête publique qui s'ouvrira prochainement, concernant cette procédure.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser, à l'issue de la procédure, un exemplaire du PLU révisé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice



Louise Bersihand

Copie : Madame la Maire de Plaisir/Vice-Présidente du département Déléguée à la Culture et au Tourisme