

Le jeudi 29 juin 2023 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

DATE DE CONVOCATION
23/06/2022

DATE D'AFFICHAGE
23/06/2022

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 71

Étaient présents :

Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur José CACHIN, Madame Anne CAPIAUX, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Monsieur Eric-Alain JUNES, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur François MORTON, Monsieur Othman NASROU, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Laurence RENARD, Madame Christine RENAUT, Madame Eva ROUSSEL.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Monsieur Christophe BELLENGER, Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Madame Joséphine KOLLMANNBERGER, Madame Martine LETOUBLON.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC

Pouvoirs :

Monsieur Olivier AFONSO à Monsieur José CACHIN, Monsieur Rodolphe BARRY à Madame Corinne BASQUE, Monsieur Ali BENABOUD à Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Laurent BLANCQUART à Madame Valérie FERNANDEZ, Madame Chantal CARDELEC à Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Bertrand CHATAGNIER à Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Bertrand COQUARD à Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Nicolas DAINVILLE à Monsieur Othman NASROU, Madame Noura DALI OUHARZOUNE à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Hélène DENIAU à Madame Catherine CHABAY, Madame Ginette FAROUX à Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Didier FISCHER à Madame Christine RENAUT, Madame Affoh Marcelle GORBENA à Madame Anne CAPIAUX, Madame Adeline GUILLEUX à Madame Catherine BASTONI, Monsieur Nicolas HUE à Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Catherine HUN à Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI à Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Yann LAMOTHE à Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Dominique MODESTE à Madame Pascale DENIS, Madame Sarah RABAULT à Monsieur François MORTON, Monsieur Ali RABEH à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Sébastien RAMAGE à Madame Nathalie PECNARD, Madame Véronique ROCHER à Monsieur François LIET, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Isabelle SATRE à Madame Eva ROUSSEL, Monsieur Brice VOIRIN à Madame Sandrine CARNEIRO.

Etudes Urbaines et Urbanisme Reglementaire

OBJET : 7 - (2023-197) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Les Clayes-sous-Bois - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

ECE EEE EEE EEE EEE EEE EC
E C E E E E E E E E E E E E
E E E E E E E E E E E E E E
C E E E E E E E E E E E E E
C E C E E E C E E E E E E E

EC EE EC EEE EC EC EC EC EC
C E C E E E E E E E E E E E
C E C E E E E E E E E E E E
E E E E E E E E E E E E E E

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 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.

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 plus particulièrement ses articles L.153-9, L.153-14 et suivants, L.103-2 et suivants et R.153-3 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal des Clayes-sous-Bois en date du 11 avril 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2017-359 en date du 28 septembre 2017 portant approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

VU la délibération n°2019-81 du Conseil Communautaire en date du 4 avril 2019 portant approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2023-36 en date du 16 février 2023 portant approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

VU la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n° 2020-335 en date du 17 décembre 2020 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Clayes-sous-Bois approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2013 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2023 formulant un avis favorable au projet de PLU arrêté ;

CONSIDERANT que la délibération du conseil communautaire n° 2020-335 en date du 17 décembre 2020 susvisée définit pendant la durée de ladite révision, les modalités de collaboration entre la commune et la communauté d'agglomération et met en œuvre une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

CONSIDERANT que les modalités de ladite concertation sont les suivantes :

Moyen d'information :

- Affichage au siège de la Communauté d'Agglomération et à l'Hôtel de Ville des Clayes-sous-Bois de la délibération du Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines prescrivant la révision du PLU de la commune approuvé le 11 avril 2013
- Insertion dans la presse de la délibération de lancement de procédure
- Organisation d'une exposition permanente et évolutive et la mise à disposition du public d'un dossier à l'Hôtel de Ville, aux heures et jours d'ouverture habituels, dont les contenus ont été alimentés au fur et à mesure et en fonction de l'avancement du diagnostic et des études
- Mise à disposition d'informations sur les sites internet de la Commune et de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Édition d'une plaquette d'information sur la révision du PLU
- Publications d'articles dans les presses municipales et d'agglomération
- Organisation de quatre réunions publiques, dont l'une qu'il était possible de suivre via un outil numérique

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 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.

Moyens donnés aux publics pour s'exprimer :

- Adresse internet spécifique : revisionplu.lesclayessousbois@squy.fr
- Mise à disposition d'une urne en mairie destinée à recueillir les remarques et suggestions du public relatives à la révision du PLU
- Tenue de deux ateliers de travail participatif et d'un forum sur le PADD

CONSIDERANT que les observations recueillies lors de cette concertation ont porté sur les thèmes ou les secteurs spécifiques suivants :

- **La question de la production de logements**
- **La thématique des densités et formes urbaines**
- **L'aspect architectural et extérieur des constructions**
- **Le patrimoine**
- **L'environnement et le cadre de vie**
- **Le niveau de services et d'équipements**
- **La question des mobilités**
- **Le secteur gare**
- **Le centre-ville**
- **Le secteur dit : « Gros caillou »**

CONSIDERANT que le conseil communautaire a débattu le 30 juin 2022 des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lequel définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il présente le projet communal pour les années à venir et constitue, ainsi, la clé de voûte du PLU ;

CONSIDERANT que le diagnostic du territoire établi dans le cadre des études relatives à la révision du PLU menées en 2021 et 2022 a permis de dégager les grands enjeux sur la base desquels le projet de PADD du futur PLU révisé est fondé :

Les grands objectifs du PADD des Clayes-sous-Bois se répartissent en trois grands axes :

- **Axe 1 : Un cadre de vie préservé au sein d'un territoire au développement urbain maîtrisé**
- **Axe 2 : Un cadre de vie protégé par un engagement pour la préservation de l'environnement clétien**
- **Axe 3 : Un cadre de vie conforté par le maintien de l'attractivité et du dynamisme territorial**

CONSIDERANT que le projet de PLU intègre 7 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) répartie en OAP thématique et sectorielles :

❖ **1 OAP thématique :**

- **OAP Trame Verte et Bleue :** Obligatoire, elle définit des objectifs qualitatifs pour prendre en compte la préservation et l'amélioration des continuités écologiques et les différents milieux du territoire des Clayes-sous-Bois.

❖ **6 OAP sectorielles :**

- **OAP Centre-bourg :** cette OAP est organisée en quatre séquences :
 - **Pôle gare :** ce secteur a fait l'objet d'une étude qui a permis de faire émerger des objectifs partagés avec la ville de Villepreux sur l'encadrement du renouvellement sur ce secteur.
 - **Avenue Maurice Jouet :** cœur commercial du centre-bourg de la commune, cette avenue présente des caractéristiques qu'il convient de pérenniser, notamment en encourageant l'installation de commerces tout en améliorant sa lisibilité et le parcours résidentiel clétien.
 - **Centre ancien :** élément central de l'étude centres et hameaux à l'échelle de la commune, son organisation historique le long de la rue Henri Prou est caractéristique. L'un des objectifs de cette séquence est d'assurer la préservation des éléments patrimoniaux et des formes urbaines existantes ainsi que sa qualité paysagère.
 - **Ancien hôtel :** située à l'entrée du centre-bourg, l'objectif de cette séquence est de profiter d'un terrain avec un bâtiment en ruine pour la requalifier.
- **OAP Gros Caillou :** conformément à la modification n°2 du PLU, cette OAP est reprise afin de

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 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.

permettre le développement d'un projet d'optimisation d'un terrain en friche par une opération ayant pour objectif de favoriser les parcours résidentiels et de contribuer à l'offre de logements sociaux sur la commune.

- **OAP Puits-à-Loups** : intégré au pôle économique SQY High Tech, ce secteur est destiné à accueillir un village d'entreprises tournées vers l'accueil de PME et PMI du secteur des hautes technologies.
- **OAP Quartier de l'Avre** : cette OAP vise à traduire les objectifs du programme de renouvellement urbain engagé sur le quartier et dont l'objectif est d'améliorer la qualité de vie des habitants en agissant de manière transversale sur les logements, les espaces publics et l'accessibilité du quartier.
- **OAP Broderie** : constituant l'un des derniers secteurs disponibles à l'urbanisation, cette emprise est destinée à être valorisée par le développement d'une nouvelle offre de logements pavillonnaires.
- **OAP intercommunale Point à L'Ange** : cette OAP fixe des éléments de programmation intercommunaux en lien avec la valorisation par La Poste, propriétaire du terrain à cheval sur les communes de Villepreux et des Clayes-sous-Bois.

CONSIDERANT que le projet de PLU délimite une zone urbaine composée de 4 secteurs (UM, UR, URs et UAis), une zone à urbaniser composée de 2 secteurs (AUAis et AUS), une zone naturelle (N) comportant un sous-secteur (Ns) et une zone agricole (A) :

- Le secteur UM est une zone urbaine mixte fonctionnellement, comprenant à la fois de l'habitat, des équipements et des commerces. Elle correspond au centre bourg.
- Le secteur UR est une zone urbaine résidentielle à dominante d'habitat et d'autres fonctions associées encadrées. Elle correspond aux quartiers de grandes résidences de collectif et aux quartiers pavillonnaires diffus.
- Le secteur URs est une zone urbaine strictement résidentielle. Elle correspond aux quartiers pavillonnaires organisés (type lotissements).
- Le secteur UAis est une zone urbaine d'activités économiques. Elle correspond au pôle d'activités et commercial Plaisir-Les Clayes.
- Le secteur AUAis est une zone à urbaniser à destination d'activités économiques. Il correspond au secteur de projet Puits-à-Loups.
- Le secteur AUS est une zone à urbaniser à plus long terme. Il correspond au secteur situé à l'est de Puits-à-Loups.
- La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle correspond notamment à la forêt de Bois d'Arcy. Un sous-secteur Ns complète les règles de la zone N.
- La zone A correspond au secteur nord-ouest de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres agricoles.

CONSIDERANT que des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales :

- 10 emplacements réservés aux voies et aux installations d'intérêt général type création de voirie et mise en place de promenades et continuités douces
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (212,7 ha)
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer
- des arbres remarquables à protéger (30 arbres)
- des espaces paysagers à protéger et à mettre en valeur (16 ha)
- des bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur (24 éléments repérés ainsi que des murs protégés et des sentes à préserver)
- Un secteur de mixité sociale sur le secteur de projet dit du « Gros Caillou »
- des dispositions particulières d'implantation des constructions (implantation des constructions à l'alignement, retrait spécifique depuis la RN12)
- Un secteur de hauteur spécifique à 18 mètres en lien avec le projet du secteur Gare
- Des linéaires commerciaux à préserver dans le centre-ville
- Des dispositions graphiques de protection des milieux (bande de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 ha, zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Avre, zones humides).



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 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 le projet de PLU intègre également un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au niveau de la déchetterie et de la parcelle qui la jouxte ;

CONSIDERANT que le projet de révision du PLU intègre une évaluation environnementale ;

CONSIDERANT que le projet de PLU a été présenté et étudié le 27 juin 2023 en conférence intercommunale ;

CONSIDERANT que ledit projet de PLU révisé de de la commune des Clayes-sous-Bois peut ainsi être arrêté ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Aménagement et Mobilités du 08 juin 2023 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Constate que les modalités de la concertation préalable relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois fixées par la délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n° 2020-335 en date du 17 décembre 2020 ont bien été respectées ;

Article 2 : Approuve le bilan de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Article 3 : Arrête le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) révisé de la commune des Clayes-sous-Bois tel qu'il est annexé à la présente délibération

Article 4 : Décide de soumettre pour avis le projet de PLU révisé de la commune des Clayes-sous-Bois aux personnes publiques associée ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements de coopération communale qui ont demandé à être consultées sur ce projet ;

Article 5 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie des Clayes-sous-Bois et à la Communauté d'Agglomération pendant un mois ;

Article 6 : Dit que le projet de révision du PLU arrêté est tenu à la disposition du public à la Mairie des Clayes-sous-Bois, à la Communauté d'Agglomération - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective et à la Préfecture de Versailles, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

111 111 2222 333 4444 55 6666 777 8888 999
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20
21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40
41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60
61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80
81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

111 111 2222 333 4444 55 6666 777 8888 999
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20
21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40
41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60
61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80
81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

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 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.

Article 7: Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M le Préfet de Versailles,
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- M. le Maire des Clayes-sous-Bois.

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

Adopté à l'unanimité par 71 voix pour

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Trappes le 26 JUIL. 2023

Le Président



Jean-Michel FOURGOUS



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

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 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.