

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

CONCLUSIONS MOTIVEES

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Enquête publique no E23000051/78

Du 04 décembre 2023 au 15 janvier 2024

Revision du PLU des Clayes sous-bois

CHRISTIAN WILLECOCQ

Commissaire enquêteur

Le 06 février 2024

1) [Genèse du dossier](#) : pourquoi une révision du PLU de la ville des Clayes sous-bois ?

Compte tenu des évolutions apportées par les plans supra communaux, et en particulier l'exigence de densifier la population tout en augmentant le pourcentage de mixité sociale, ainsi que des évolutions constatées depuis 2013 en matière environnementale, il a paru souhaitable à la commune de lancer dès 2020 les travaux de révision du PLU.

Etant rappelé que la ville des Clayes sous-bois (DCSB) a intégré la communauté de communes de saint Quentin en Yvelines en 2016. Celle-ci totalise 12 communes avec 230000 habitants dont 17300 pour les Clayes

Le conseil communautaire de l'agglomération ayant émis un avis favorable en date du 30/06/22 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune ayant émis également un avis favorable en date du 26/06/23 sur le bilan de la concertation, le projet de révision du PLU a été en conséquence arrêté, ce qui a été confirmé par le conseil communautaire en date du 29/06/23

2) [Respect de la procédure](#)

Celle-ci a été respectée. Le projet de révision du PLU a débuté en 2020, et a fait l'objet d'un processus de mise en place de 3 ans ainsi que d'une période de concertation significative elle aussi de 3 ans (Cf. ci-après)

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans le respect des textes réglementaires et a fait l'objet des délibérations adéquates en conseil municipal de la ville des Clayes et en conseil communautaire de l'agglomération de saint Quentin en Yveline, comme rappelé ci-dessus et dans le rapport

3) [complétude du dossier](#)

Tous les éléments constitutifs d'un dossier de révision de PLU sont présents et ont été versés dans le dossier d'enquête : dossier de présentation fort complet avec la justification des choix retenus, PADD (projet d'aménagement et de développement durable), présentation des 6 OAP sectorielles et une thématique (trame verte et bleue), Règlement, zonage, et annexes réglementaires sur les servitudes, Notice environnementale, avis de la MRAE et mémoire en réponse à celle-ci. Ainsi que les courriers envoyés aux 37 PPA.

A la demande du commissaire enquêteur, s'agissant d'une révision significative et structurante, a été ajouté au dossier une note de synthèse non technique, qui s'est révélée fort utile durant les permanences

Le dossier d'enquête était disponible sous forme papier en mairie et à l'hôtel d'agglomération. Ainsi que sous forme électronique avec un microordinateur dédié lors

des permanences. Les observations pouvaient aussi être recueillies grâce au registre électronique géré par un prestataire (en sus de l'adresse internet dédiée). Les parutions légales réglementaires dans les journaux d'annonce légale ont bien été effectuées, et l'enquête publique a été présentée dans les bulletins municipaux de la commune et de l'agglomération. Une information a aussi été faite sur les panneaux lumineux de la ville ainsi que sur les réseaux sociaux. Ceci en sus des affiches placardées (cf. certificats d'affichage)

Le dossier était donc complet et bien préparé par un cabinet d'étude spécialisé, supervisé par la commune et l'agglomération

4) [une concertation complète et qui s'est étalée dans le temps](#)

Le commissaire enquêteur tient à souligner l'importance et la qualité de la période de concertation, le processus s'étant déroulé sur 3 années. A noter entre autres quatre réunions publiques, un questionnaire disponible pour les cletiens et qui a généré une quarantaine de réponses portant sur 160 remarques, et un forum pour présenter le projet de révision du PLU.

Des remarques faites par les cletiens pendant la période de concertation ont été prises en compte pour l'élaboration du PLU.

5) [un projet de révision du PLU qui nous semble bien proportionné dans ses objectifs.](#)

Les objectifs de densification de 15% demandés par le SDRIF nous semblent pouvoir être atteints à horizon 2030 (comme ce sera indiqué ci-après dans la position relative aux observations) ainsi que ceux de la mixité sociale. Le plan de mise en place des nouveaux logements nous semble maîtrisé et bien géré par la commune et l'agglomération. Les nouveaux programmes sont bien répartis au sein de la commune à proximité de la gare, ainsi que dans une nouvelle zone dite « gros cailloux. » L'objectif de densification nous semble raisonné et cohérent par rapport à celui de limiter la densification (loi ZAN)

Le commissaire enquêteur a particulièrement apprécié ce qui est prévu dans l'OAP du quartier de L'AVRE : démolitions d'anciens immeubles, constructions de nouveaux plus petits, moins hauts, en conformité avec les tendances sociétales et environnementales, et exigences de végétalisation et de lutte contre les îlots de chaleur.

Ainsi que les objectifs fixés dans la trame verte et bleue, le projet de préservation du centre-ville ancien et le projet de requalification de la RD11, celui-ci passant de 4 voies à deux fois une voie, avec des pistes cyclables et une allée piétonne.

Ceci constitue de notre point de vue une première étape.

6) analyse des réponses de la MRAE et de celles de la commune/agglomération

A été inséré dans le dossier d'enquête, une notice environnementale préparée par un cabinet d'étude spécialisé, BIOTOPE, qui a fait l'objet en retour d'un avis de la MRAE. Celui-ci comportait 7 recommandations principales, qui ont été jointes au dossier d'enquête publique ainsi que le mémoire en réponse de la commune/agglomération (qui a détaillé ces 7 recommandations en 18 points dans le mémoire.)

Le commissaire enquêteur s'est positionné sur ce sujet au point 6 du rapport d'enquête et a donné un avis sur les réponses de SQY à la suite du mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur approuve les réponses de SQY et n'a pas de commentaires particuliers à rajouter étant rappelé que certaines recommandations ont par ailleurs été reprises par des PPA.

Une synthèse générale du commissaire enquêteur sera reprise ci-dessous dans le point 9 ; qui reprendra sa position sur les 67 observations collectées lors de l'enquête et sur les réponses à la MRAE

7) un projet qui a recueilli dans sa grande majorité un avis favorable.

A la fois des PPA (neuf ont répondu dans les délais avec avis favorable, assorti de réserves pour la DDT). Plus avis favorable rendu hors délai par la région IDF. Les autres PPA n'ayant pas répondu dans les délais, leur avis est réputé comme favorable.

Les cletiens dans leur grande majorité sont aussi favorables à cette révision de PLU et soulignent pour certains d'entre eux, l'initiative de la préservation des bâtis remarquables patrimoniaux (environ 35 arbres et 35 bâtis/maisons), et les engagements environnementaux pris par la mairie

A contrario, les deux principales critiques de ce PLU émanent des propriétaires de ces maisons qui doivent être préservées et qui habitent rue Henri PRIOU, ainsi que d'une dizaine de cletiens qui habitent avenue de la TOUR en zone N et qui souhaiteraient une déclassification d'une partie de la Zone N. Ce dernier sujet est bien connu de la commune et de l'agglomération et est présenté à chaque PLU depuis des dizaines d'années. (Avec des refus)

Nous y reviendrons ci-après dans les conclusions finales

A part ces deux remarques le projet de révision du PLU nous semble bien accepté par la population et par le corps social.

8) synthèse des observations en nombre et classées par thèmes :

Il y a eu au cours de cette enquête 67 observations qui se décomposent de la manière suivante :

36 émanant des PPA dont plusieurs réserves de la Direction Départementale des territoires/prefecture des Yvelines

12 contributions écrites sur le registre papier et 15 sur le registre électronique. Soit 27 observations du public

Quatre questions du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'importance de la période de concertation décrite ci-dessus, le commissaire enquêteur considère cette participation des cletiens comme significative. Ceci d'autant plus que les trois permanences organisées à la mairie des Clayes ont permis de rencontrer 10 personnes lors de la première, une dizaine lors de la seconde, et 7 lors de la dernière

Le registre électronique a quant à lui été consulté 80 fois et a généré plus de 600 téléchargements de documents

18 thèmes ont été abordés lors de ces contributions (plus les questions du commissaire enquêteur). Certains plusieurs fois ce qui a généré 102 occurrences

Le détail de celles-ci est le suivant :

- Trajectoire logement :4
- Mixite sociale : 2
- Trame verte et bleue : 5
- OAP centre bourg Seq 1/gare : 7
- OAP puis au loup : 7
- OAP broderie et OAP pointe à l'ange : 3
- Règlement : 19
- Zonage : 4
- Stationnements et pistes cyclables : 7
- SDRIF E 2024 : 2
- Zones N et A : 14
- RD11 et RD 30 :4
- Assainissement :2
- OAP gros cailloux :2
- OAP quartier de l'Avre :1
- Demandes particulières : 12 dont 7 demandes de déclassification d'une partie de la zone et 4 remarques sur la limite d'inconstructibilité générée par la limite des 50 mètres en lisière de forêt
- OAP centre bourg Seq 3 : 2
- Bâtiments et bâtis remarquables patrimoniaux : 6

9) Avis et synthèse des principales observations et de l'analyse des réponses de SQY et de la commune :

a) En ce qui concerne les réponses apportées à la MRAE :

Le commissaire enquêteur approuve les 10 engagements suivants pris par SQY :

1 le projet de déplacement de la gare routière au sein de la séquence 1 de l'OAP centre bourg devra être mieux identifié et expliqué

2 le projet d'aménagement global (PAPAG) à l'ouest de l'OAP gros cailloux : Le dossier de présentation du PLU, justification des choix retenus » sera complété

Remarque du Commissaire enquêteur : il serait aussi souhaitable de se positionner clairement sur le futur de la déchetterie en place et /ou sur un projet intercommunal en la matière.

3 le règlement de la zone N sera ajusté afin d'y interdire l'exploitation agricole

4 Concernant la programmation des OAP, celle-ci sera précisée en instaurant notamment un nombre minimum de logements à réaliser pour la séquence 2 de l'OAP Centre bourg – Maurice Jouet et en ajoutant un taux de logements sociaux à respecter plus important sur des secteurs stratégiques (OAP Maurice Jouet, Ancien hôtel et Pôle gare)

5 Le rapport de présentation sera complété pour mieux démontrer la compatibilité entre le PLU révisé et le PCAET.

6 En ce qui concerne la trajectoire logement : *Les justifications seront retravaillées et affinées sur ce point-là pour clarifier les perspectives d'évolution à la fois en matière de population supplémentaire et de production de logements. : cf. plus loin*

7 *Sur puits au loup* : le rapport de présentation sera complété afin que soit mieux justifiée l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Puits-à-Loups qui s'intègre dans un projet d'ampleur plus global et s'attachera à démontrer que le périmètre actuel de la zone d'activité SQY High Tech ne permet pas d'accueillir le projet souhaité : sera redéveloppé plus loin (car remarques identiques des PPA)

8 en ce qui concerne « la trajectoire nécessaire pour atteindre l'objectif d'absence d'artificialisation à terme, au sens de la loi « Climat et résilience » de 2021. :

SQY répond : les efforts effectués pourront être poursuivis en basculant la zone AUS, destinée à être urbanisée à plus long terme, en zone N où la constructibilité sera très fortement limitée.

Le commissaire enquêteur note sur ce point la réponse de la commune qui lui semble appropriée

9 le commissaire enquêteur approuve par ailleurs les engagements pris par SQY page 58 du rapport sur la biodiversité en réponse aux demandes de la MRAE

10 en ce qui concerne les stationnements : le dossier sera modifié pour se mettre en conformité avec la réglementation applicable sur la norme de stationnement automobile pour les logements situés à moins de 500 mètres d'une gare.

- le commissaire enquêteur approuve les autres engagements pris par SQY page 59

b) Avis du commissaire enquêteur sur les observations des PPA et du public et des réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage :

En sus des engagements déjà pris par SQY en réponse aux préconisations de la MRAE et qui feront l'objet de complétude, d'aménagements ou de modification du PLU, le commissaire enquêteur recommande de modifier le PLU sur les points additionnels suivants :

En ce qui concerne la trajectoire logement et la mixité sociale

Ce sont surtout les PPA qui ont émis ces préconisations. Et en particulier la DDT ainsi que le département des Yvelines. Ceux-ci remettent en cause l'atteinte par la commune des objectifs de densité demandés par l'actuel SDRIF. Rappelons que l'objectif est de mettre en place sur la période 2014/2030 1094 logements. Dans la réserve de la DDT, il semble manquer environ 100 logements pour atteindre cet objectif compte tenu de l'arrêt d'un programme sur la période actuelle (108 logements).

SQY et la commune ont revu leurs calculs en la matière et répondent que la trajectoire revue portera plutôt sur 1380/1400 logements en intégrant le secteur diffus, ce qui est supérieur à l'objectif SDRIF. Ceci sera à rechallenge avec le futur SDRIF E 2024.

La population actuelle de 17358 habitants devrait être comprise entre 18000 et 19000 à horizon 2030 avec un point mort à 62logments /ha ppour atteindre cet objectif

Quant à **la mixité sociale**, la commune et SQY ont répondu à la remarque des PPA en mettant de nouveaux objectifs de l'ordre de 30% de mixité sociale dans pratiquement toutes les OAP, ce qui devrait permettre à la commune d'atteindre son objectif de 25% au global

Un scénario démographique à la suite de la demande des PPA et de la MRAE sera inclus dans le dossier de présentation, et celui-ci permettra d'affiner le chiffre cible de la population étant rappelé que la composition moyenne par ménage est estimée à la baisse de 2,38 à 2,2/ménage à l'instar du régional et du national

Le commissaire enquêteur estime donc que sur la base des réponses de la commune les réserves de la DDT sur les points indiqués devraient pouvoir être levées, à condition que le PLU soit bien complété de ces données.

En ce qui concerne les remarques sur l'OAP puis a loup

Celles-ci émanent de la DDT qui en a fait une réserve mais aussi de la MRAE et d'autres PPA

Les réponses de SQY nous semblent adaptées. Le SDRIF actuel ne semble pas être en incohérence avec l'objectif de densifier cette OAP en y implantant une zone « nouvelles technologies, » stratégique pour l'agglomération. La commune répond d'autre part que le corridor écologique n'est pas en opposition avec ce projet.

En ce qui concerne la zone humide reprise dans la remarque no 3 et 4 de la DDT, la commune indique : *La zone humide répertoriée par la DRIEAT correspond à un ouvrage de régulation en lien avec la mare de la tournelle, plus au sud, qui se déverse en cas de débordement dans cet ouvrage. Une analyse effectuée par le porteur de projet a conclu au caractère non-humide de cet espace.* La commune rappelle par ailleurs que des mesures ERC ont été développées dans le mémoire en réponse à la MRAE

SQY dans sa réponse aux observations de la DDT indique d'autre part que le périmètre actuel des autres zones industrielles ne permet pas d'accueillir le projet de puits a loup

La commune s'engage enfin dans ses réponses à ce que le projet d'OAP concerné ne voit le jour qu'après approbation et mise en force du nouveau SDRIF E 2024. Ce qui répond de notre point de vue à la remarque de la région IDF. SQY s'engage d'autre part à insérer dans cette OAP un échancier

Le commissaire enquêteur estime donc que la réserve adéquate de la DDT devrait pouvoir être levée si les éclaircissements indiqués sont bien repris dans le PLU.

En ce qui concerne les autres OAP

-SQY et la commune ayant apporté une réponse positive aux demandes des PPA quant aux nouveaux objectifs de densité de logements ainsi que de mixité sociale, le PLU devra être complété et revu en la matière (cf. réponses de la commune au point 5) et ce pour quasiment toutes les OAP

-D'autre part, SQY accepte de ne pas conserver dans l'OAP « centre-Bourg » séquence 1 « Pôle Gare » l'ensemble de la partie « pavillonnaire » Sud-Est. Une orientation d'aménagement et de programmation n'ayant pas pour vocation le gel de la constructibilité sur un secteur défini en zone urbaine. Et de ne pas conditionner la réalisation des logements dans l'OAP « centre-Bourg » séquence 1 « Pole Gare » au maintien du nombre de places de stationnements existants sur ce secteur

-OAP gros cailloux : la préconisation no 34 relative aux stationnements n'a pas entraîné de réponse positive de la commune : demander 400 à 450 places de stationnements supplémentaires semble en effet difficile à concevoir (rappel de la règle a 1,95 par logement)

-La trame verte et bleue (réserve no 4 DDT) sera complétée afin d'intégrer formellement la continuité écologique du SRCE

En ce qui concerne le règlement :

Élément important du PLU, voire pièce maitresse de celui-ci, le Règlement devra être amendé sur les points acceptés par SQY par suite des demandes en ce sens des PPA et du public

Nous relevons en particulier **et le commissaire enquêteur y est favorable**, les modifications suivantes :

- Harmonisation du PLU avec l'OAP en ce qui concerne la bande non constructible le long de la RN 12 qui devra être indiquée à 45 mètres et non 40
- La commune répond positivement aux demandes de la DDT dans ses points 5 et 6 : le règlement sera donc amendé. De notre point de vue, la réserve concernée devrait donc pouvoir être levée.
- Accord de SQY et de la commune sur les points 17 et 18 : le règlement sera amendé sur les points précis soulevés concernant les zones A et N
- Réouverture du chemin rural (no 19) : la commune s'engage à retirer les blocs en béton et à voir avec l'ONF pour l'installation d'une barrière avec clefs
- Remarque no 20 et demandes de l'architecte des bâtiments de France : la commune inscrira dans le règlement et dans le périmètre de l'OAP centre bourg quant aux éléments à protéger, le parcellaire du cimetière. D'autre part, La notion de « plaine de Versailles sera enlevée du règlement.
- La demande 51 n'a pas fait l'objet d'un accord de la commune et le commissaire enquêteur est en accord avec cette position, car il s'agit de suivre la recommandation de la MRAE. A savoir de ne pas poser de palissades, qui empêchent certaines espèces sauvages de circuler
- En ce qui concerne la définition des attiques : la commune n'est pas favorable à définir précisément celles-ci ; ainsi que de revenir sur la suppression de la non-accessibilité. Pas de modification du règlement en la matière
- La commune ne souhaite pas revenir également sur la bande de 25 mètres en fond de parcelle inconstructible ainsi que sur la bande de 50 mètres inconstructible en lisière de forêt. Le commissaire enquêteur est d'accord avec cette position.
- En ce qui concerne les demandes no 55 et 63 : celles-ci sont légitimes et le règlement sera amendé, autorisant les poses de panneaux solaires ou photovoltaïques dans le volume de la toiture.
- Remarque 61 : le règlement sera amendé et autorisera les lieux de culte dans la zone UAS

- Remarque 50 : quant à l'accès au futur lotissement dans l'OAP de la broderie : celui-ci n'est pas encore déterminé et sera fait en concertation avec les riverains : le règlement devra donc le prévoir en ce sens
- Demande no 51 : l'UR7c16 ne sera pas modifiée. Voir la réponse de la commune
- Observation no 10 : le règlement sera complété des capacités de stationnement de la commune et des possibilités de mutualisation. Les termes de la préconisation no 13 seront d'autre parts réaffirmées dans les OAP. Le commissaire enquêteur est tout à fait favorable à ce rappel concernant les modalités douces, qui reprend ses propres remarques nos 59 et 60
- Emplacements réservés : demande no 39 : accord de la commune. Le règlement sera donc amendé
- Remarque no 57 : le règlement sera précisé sur les points indiqués

En ce qui concerne le zonage :

Remarque 16 : en ce qui concerne l'OAP broderie, il est rappelé par la commune que la lisière du projet est en zone N. Tout est donc en espace paysager mis à part la construction. Le zonage sera néanmoins revu et la lisière passera de manière plus lisible en zone N pour donner suite à la préconisation de la DDT.

En ce qui concerne les espaces protégés et les bâtis remarquables :

Remarque no 56 : la commune va étudier la demande de classement dans la catégorie espaces paysagers protégés de la parcelle indiquée

Dans la remarque no 64, quatre cletiens habitant rue H PRIOU remettent en cause la politique prévue sur les bâtis remarquables patrimoniaux. S'agissant d'un des deux seuls sujets générant une polémique dans le PLU révisé, le commissaire enquêteur y reviendra dans ses conclusions motivées ci-après

Remarques 32 et 33 : le plan de zonage et le règlement de la zone A limitrophe de la ville de Chavanay seront harmonisés avec ceux de cette commune

Demandes de déclassification d'une partie de la ZONE N :

Il s'agit d'une demande identique, les documents joints en annexe étant les mêmes : demandes nos 36,42,43, 44,45,47,48, et 49.

Cette demande a été présentée de multiples fois, lors de l'étude des PLU précédents. Or, dès le POS de 1994, avec la création d'une zone ND, la volonté de la commune de préserver et de reconstituer la forêt était présente...Ainsi que dans le PLU de 2013 qui prévoyait aussi ces dispositions liées à la zone N.

Pour certaines familles, il s'agit de constructions faites sur des terrains qui étaient avant agricoles, et qui sont devenus N voir EBC. Peu de permis de construire ont été accordés. Une propriété et une famille est allée en justice et un jugement défavorable a été rendu (par trois fois et jusqu'en cassation) entraînant des amendes payées par celle-ci.

Dans le contexte actuel de préservation des espaces verts et de loi ZAN, le commissaire enquêteur est en phase avec SQY et la commune sur la réponse de ne pas modifier la zone N

Compte tenu de la sensibilité de ce deuxième sujet de friction le commissaire enquêteur y reviendra dans ses conclusions motivées.

10) positions du commissaire enquêteur sur les deux points soulevés et rappelés ci-dessus par les clétiens, et qui représentent des désaccords par rapport au PLU

a) En ce qui concerne les éléments bâtis remarquables : bâtis et arbres

Cet effort de classement initié par l'agglomération nous semble louable. Le bourg centre vieille ville qui jouxte l'ancien château qui va être restauré en partie nous semble devoir être protégé de la spéculation foncière

Le commissaire enquêteur est donc en phase avec SQY et la commune sur ce sujet. Demander en cas de destruction/rénovation de ces bâtis une reconstruction à l'identique nous semble une bonne initiative. (Qui de plus est dupliquée dans l'agglomération)

Les clétiens, en particulier les défenseurs de l'environnement plébiscitent cette politique et souhaiteraient même que la commune aille plus loin. (Ainsi que l'architecte des bâtiments de France)

Nous comprenons cependant l'inquiétude des habitants de la rue H Priou.

Une nouvelle réunion sur ce sujet sera de notre point de vue nécessaire. Explication de la démarche, comment les choix de retenir tel ou tel bâti ont bien été pris, réponse de la commune aux éventuelles demandes de travaux, points divers pourront y être abordés. Ceci afin de retrouver la nécessaire sérénité que ce sujet devrait générer

b) En ce qui concerne les demandes de déclassification d'une partie de la zone N.

Ce sujet n'est pas nouveau et a été abordé lors de la mise en place des différents PLU ou équivalents au cours des 20 ou 30 dernières années.

Nous ne sommes pas favorables à cette demande de déclassification car ce serait remettre en cause la volonté de reconstituer et de préserver la forêt et compliquerait le respect de la loi ZAN.

La plupart des propriétés sauf quelques-unes n'ont pas fait l'objet de permis de construire déposés et/ou acceptés. Une famille est allée par trois fois en justice et n'a pas obtenu gain de cause (et a été condamnée à verser des amendes)

La préconisation serait cependant de réagir au niveau de la mairie avec bienveillance aux demandes de travaux, selon les différentes situations. A étudier au cas par cas

En fonction de ce qui précède le commissaire enquêteur recommande donc :

- D'amender le PLU et ses documents principaux en fonction des accords donnés par la commune pour donner suite aux remarques des PPA, de la MRAE et du public. Le règlement sera donc à revoir et à compléter, ainsi que le zonage et les OAP en fonction des points repris au paragraphe 9 de ces conclusions.
- Et en particulier, de veiller à compléter le PLU et ses documents des accords et éclaircissements donnés par SQY aux demandes de la DDT, ce qui devrait permettre de lever les réserves de celle-ci.
- D'organiser, après mise en place du PLU une réunion d'information pour les habitants de la rue Henri PRIOU afin de représenter de nouveau les attendus de la mise en place des bâtis remarquables patrimoniaux

Après avoir pris en compte les avantages et inconvénients du projet, le Commissaire enquêteur EMETS un AVIS FAVORABLE sans réserve pour la revision du PLU de la ville des Clays sous-bois,

Le 06 février 2024

CHRISTIAN WILLECOCQ
COMMISSAIRE ENQUETEUR