

# SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

## PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



## MODIFICATION n°2 du PLU APPROBATION

### I. Notice de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire du 15/12/2022

Le Président  
Jean-Michel FOURGOUS

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX



# NOTICE DE PRESENTATION

## Modification n°2 du PLU de la Commune des Clayes-sous-Bois

### *Approbation*

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont issus, notamment du Code de l'Urbanisme et, en particulier, des articles L.153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants et plus particulièrement ses dispositions de l'article L.153-41. Les articles L153-36 à L153-48 et L123-3 règlent plus particulièrement le régime juridique de la procédure de modification.

Par ailleurs, l'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

**Maitre d'ouvrage** : la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines - Direction de l'urbanisme et de la Prospective - 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, BP 10118, 78192 Trappes CEDEX (tél : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64). Le responsable du projet est Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

## Contexte et objet de la modification

Depuis son approbation le 11 avril 2013, le PLU de la commune des Clayes-sous-Bois a connu :

- Une modification simplifiée approuvée le 28 septembre 2017 destinée à modifier le zonage d'une parcelle (passage de la zone UC en UAb) afin de permettre la réalisation d'une nouvelle halle de marché ;
- Une modification de droit commun approuvée le 9 avril 2019 destinée à mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le PDUIF et à modifier une disposition réglementaire pour supprimer une bande de constructibilité de 25m qui ne répondait pas aux objectifs initialement souhaités lors de sa mise en place ;
- Une mise à jour en date du 6 juin 2017 afin de prendre en compte l'institution de Servitudes d'Utilité Publique liées à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal ;
- Une seconde mise à jour en date du 24 octobre 2019 afin de prendre en considération un périmètre d'étude correspondant à l'espace dit « SQY High Tech » et y instituant ainsi un périmètre de sursis à statuer.

La révision du PLU communal a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2020 pour une approbation projetée en septembre 2023.

Par anticipation à cette révision, la présente modification est lancée pour encadrer l'évolution d'un site qui s'inscrit dans une zone déjà classée comme urbaine (mais en zone UE, dédiée aux activités économiques). L'objectif est de pouvoir accueillir un projet allant de 120 à 150 logements, accueillant environ 360 habitants supplémentaires, ce qui contribuerait également à atteindre les objectifs de la Commune en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Cette évolution s'inscrit pleinement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et poursuit plusieurs de ses objectifs, notamment celui de « *Promouvoir et réaliser une opération exemplaire, sous forme d'un éco-quartier sur le site de la rue du Gros Caillou* » (axe 4 du PADD – Pour une ville écologique).

La modification vise donc à classer un terrain de 16 326 m<sup>2</sup> composé de huit parcelles (AB 79 à 82 et AB 113 à 116) en zone UD, dédiée aux ensembles résidentiels. Cette évolution permettrait ainsi la destination Habitation sur le secteur, et donc le projet urbain souhaité, dans une temporalité plus rapide que celle de la révision. En outre, la maîtrise foncière d'un opérateur unique sur l'ensemble des parcelles appartenant aujourd'hui à différents propriétaires présente l'avantage d'une meilleure cohérence sur le terrain.

Les pièces du PLU modifiées par le présent projet de modification sont le plan de zonage et l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur. Un rapport de présentation particulier à la présente procédure de modification complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 11 avril 2013.

Dans le détail, l'emprise au sol maximale autorisée en zone UE est de 70%. Celle-ci sera amoindrie par le passage en zone UD, dont le règlement est moins permissif, qui limite l'emprise au sol à 40% pour les constructions principales et 10% pour les constructions annexes. Dans le cadre de l'OAP, la possibilité de réaliser ces 10% supplémentaires d'emprise au sol sera supprimée, d'où une emprise au sol maximale du terrain à 40%, soit 30% de moins que ce qui est actuellement autorisé afin de conserver les caractéristiques écologiques du site.

En termes d'espaces verts, le règlement de la zone UE exige que seuls 10% du terrain soit végétalisés avec des aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>. Le règlement de la zone UD est plus généreux sur les espaces verts : au moins 50% des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain. Là encore, l'OAP vient affiner ces règles en détaillant la localisation de ces espaces verts, afin de maintenir la sous-trame herbacée existante, et les perméabilités dont le projet devra tenir compte.

Comme évoquée ci-dessus, cette modification du zonage sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'objectif est de décliner la volonté de créer un éco-quartier tel qu'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Cette OAP permet de s'assurer notamment :

- de la réalisation d'un ouvrage technique de rétention type noue paysagère à l'arrière de la parcelle afin de gérer au mieux les eaux pluviales du projet et de réguler les eaux pluviales situées en amont du projet ;
- de la création d'espaces extérieurs généreux dans le projet immobilier ;

- de l'aménagement de cheminements doux entre le quartier pavillonnaire au sud et la rue du Gros Caillou ;
- du maintien de continuités visuelles depuis les impasses au sud de l'opération.

Le périmètre de servitude instauré lors de l'élaboration du PLU au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme sur ce terrain sera également supprimé puisqu'il n'a plus d'effet (durée limitée à 5 ans après l'approbation du PLU).

Ces modifications n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

En outre, cette modification de par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées à l'extérieur du territoire de la commune, et plus généralement sur l'environnement, par rapport à la précédente rédaction du PLU communal. Elle n'impacte qu'un secteur bien localisé et enclavé dans des espaces d'ores et déjà urbanisés.

## La suite de la procédure

Le projet de modification du PLU a été transmis aux personnes publiques associées le 6 avril 2022. Les avis de ces personnes publiques associées quand ils ont été reçus ont été joints au dossier d'enquête publique.

Une enquête publique a été organisée. L'enquête publique est ainsi le moment privilégié au cours duquel le public peut faire ses observations, demandes ou propositions, par rapport au projet de modification du PLU mais non encore approuvé de manière à faire évoluer le projet. Une autorité indépendante et neutre est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis : le commissaire enquêteur.

**L'enquête publique, après la nomination par le Tribunal administratif, le 26 avril 2022, de Monsieur Fabien GHEZ, commissaire enquêteur, s'est déroulée du 16 juin 2022 – 9h00 au 18 juillet 2022 – 17h30.**

Trois permanences ont été tenues :

- o Le jeudi 16 juin 2022 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête),
- o Le mercredi 6 juillet 2022 de 14h30 à 17h30,
- o Le lundi 18 juillet 2022 de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête).

Le projet de modification du PLU et les pièces qui s'y rapportent, ont été mis à la consultation du public qui en a pris connaissance sur des supports papiers et électronique pendant toute la durée de l'enquête publique. Le public a fait part de ses observations, demandes et propositions, soit sur le registre d'enquête papier, soit sur le registre électronique, soit par courrier ou soit directement auprès du Commissaire enquêteur. Il y a eu 5 visites à la mairie des Clayes-sous-Bois ayant donné lieu ou non à des inscriptions sur le registre, 7 courriers ou mails ont été reçus aux Clayes-sous-Bois

et 1 au siège de la communauté d'agglomération. 8 observations ont été valablement enregistrées par le commissaire enquêteur.

#### **A l'issue de l'enquête :**

Le rapport du commissaire enquêteur a été reçu en date du 20 septembre 2022. Il a émis un avis motivé favorable sur le projet de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois assorti de sept recommandations :

- *Concernant la fragilisation des habitations proches* : le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage du projet fasse réaliser un référé préventif, qui consiste à faire désigner un expert judiciaire avant le début des travaux de construction, dont la mission devrait normalement se poursuivre jusqu'à l'achèvement des travaux.
- *Concernant la distance des constructions par rapport aux constructions existantes* : le commissaire enquêteur recommande qu'une distance minimum de 20 mètres entre les nouvelles constructions et les habitations existantes devra être respectée si rien ne s'y oppose au plan technique.
- *Concernant la circulation et le stationnement* : le commissaire enquêteur recommande afin d'éviter toute confusion, qu'il soit clairement indiqué dans le projet que le stationnement prévu pour les futurs habitants sera fait en souterrain. Il fait remarquer toutefois que l'existence de parking souterrains ne supprimera pas le stationnement « sauvage » et recommande que soient mises en œuvre des mesures d'interdiction et de dissuasion efficaces pour l'empêcher.
- *Concernant la pollution lumineuse* : le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage se rapproche de l'association LCVT (LES CLAYES VILLEPREUX EN TRANSITION) au sujet des dispositions à prendre en matière d'éclairage.
- *Concernant les observations de la commune de Chavenay sur le stationnement* : le commissaire enquêteur rappelle que le PDUIF précise que « La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). » Ce qui revient pour la commune des Clayes-sous-Bois à construire 2,4 places de stationnement par logement, ce qui n'est pas le chiffrage indiqué par le maître d'ouvrage. Il recommande que ces points soient précisés dans le cadre du projet. Il recommande de plus, concernant les transports en commun, de préciser les conditions et facilités

d'utiliser les transports en commun et l'accessibilité de l'arrêt de bus « Gros Caillou » pour les riverains.

A la lumière de ce rapport et de cet avis motivé du Commissaire enquêteur, des avis des PPA qui ont été joints au dossier et des observations du public, la Communauté d'agglomération a examiné les demandes, propositions et observations formulées sur la modification du PLU. Elle a proposé des amendements du projet de modification du PLU, au commissaire enquêteur.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération est appelé à approuver le projet de modification du PLU des Clayes-sous-Bois en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire enquêteur.

# Les étapes de la procédure relative à modification du PLU

Décision d'engager une  
Modification du PLU  
*(septembre 2021)*



Préparation du dossier



Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale  
Examen au cas par cas  
*(1<sup>er</sup> octobre 2021 – réponse : 28 décembre 2021)*



Transmission du dossier du projet de modification du PLU  
aux personnes publiques associées (PPA) y compris la MRAe *(6 avril 2022)*



Désignation du Commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif  
*(26 avril 2022)*



Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-  
Yvelines prescrivant l'enquête publique *(17 mai 2022)*



Enquête publique d'une durée d'UN mois *(du 16 juin au 18 juillet 2022)*



Remise du rapport et des conclusions  
du commissaire enquêteur *(20 septembre 2022)*



Le projet est éventuellement modifié  
suite à l'enquête publique *(septembre – novembre 2022)*



Stade de la  
procédure



Avis du Conseil Municipal des Clayes-sous-Bois sur le projet de Modification  
**Approbation par le Conseil Communautaire de SQY** *(décembre 2022)*